

DIE GEFÖRDERTE WOHNHAUS- SANIERUNG IN WIEN

**Ein Leitfaden zur Sanierungsförderung nach dem
Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
und den letztgültigen Landesverordnungen**

9. Auflage

Stand Jänner 2002



**WIENER BODENBEREITSTELLUNGS
UND STADTERNEUERUNGSFONDS**

A-1082 Wien, 8., Lenaugasse 10 • Telefon: 403 59 19-0 • Telefax: 403 59 19-86 659 • DVR: 0454842
A-1082 Wien, 1., Lichtenfelsgasse 3 • Telefon: 403 59 19-0 • Telefax: 403 59 19-86 728
Internet: <http://www.wbsf.wien.at>
e-mail: info@wbsf.wien.at

BENÜTZERHINWEISE:

Diese Broschüre informiert Sie darüber, wie die Förderung der Wohnhaussanierung in Wien funktioniert.

Sie erfahren hier

- welche Sanierungsmaßnahmen gefördert werden,
- wer um Förderung ansuchen kann,
- wie diese Förderung konkret aussieht,
- welche besonderen Voraussetzungen noch bestehen,
- was Sie tun können, um sich genauer zu informieren
- und wo Sie schließlich ein Förderungsansuchen stellen können.

Zusätzlich zu diesem Überblick gibt es weitere spezielle Informationen, die über folgende, einzelne Sanierungsarten Auskunft geben:

- Erhaltungsarbeiten (bzw. Sanierungen mit geringem Verbesserungsanteil),
- thermisch-energetische Wohnhaussanierung (inkl. energieverbrauchsenkender Maßnahmen bei Versorgungsanlagen),
- Sockelsanierung (und Sanierung von Eigenheimen sowie Kleingartenwohnhäusern),
- gebäudebezogene Einzelverbesserungen,
- Förderung von Wohnheimen,
- Totalsanierung,
- Dachbodenausbau (und Aufstockung),
- Blocksanierung.

Bevor Sie sich jedoch für eine dieser Sanierungsarten entscheiden, sollten Sie auf jeden Fall diesen Überblick lesen. Er hilft Ihnen bei Ihrer Entscheidung und weist Sie auf wichtige Grundvoraussetzungen für die Zuerkennung einer Förderung hin.

Änderungen aufgrund von Novellierungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes und seiner Verordnungen seit der letzten Auflage sind eingearbeitet.

Dieser Überblick und die Einzelinformationen über die jeweiligen Sanierungsarten sind auch als Download über Internet (www.wbsf.wien.at/formulare.htm) bzw. jede für sich *einzel*n oder auch *gesammelt* beim Wiener Stadterneuerungsfonds erhältlich.

INHALTSÜBERSICHT

ÜBERBLICK – WOHNHAUSSANIERUNG IN WIEN

• Der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds	1
• WAS wird gefördert?	2
• WER erhält Förderung?	5
• WIE wird gefördert?	6
1. Objektförderung	6
- Mietzinsbildung bei Sanierungsförderung	6
- Finanzierungsbedingungen bei Förderungszusicherung	7
2. Subjektförderung	7
- Mietzinsbeihilfe	7
- Wohnbeihilfe	7
• WANN wird gefördert?	9
1. Stellung eines Förderungsansuchens und Förderungsverfahrens	9
2. Das Punktesystem zur Bewertung von Sockelsanierungen	10
Tabelle Punktbewertungssystem	12
3. Tabelle Punktbewertungssystem für Thewosan-Ansuchen	13
• Mieterbetreuung	16
• Wichtige Adressen	20
• ANHANG:	
MA 50-Merkblätter zur Einzelwohnungsverbesserung bezüglich	
- Förderung von Substandardbeseitigung	25
- Förderung für den Badeinbau	27
- Förderung von Gasetagenheizung	29
- Förderung von behindertengerechten Maßnahmen	31
Information des Wiener Altstadterhaltungsfonds (MA 7)	33

FÖRDERUNGSBESTIMMUNGEN

ERHALTUNGSARBEITEN (ERH)

• Was sind Erhaltungsarbeiten?	39
• So wird gefördert!	39
• Wie wird um Förderung angesucht?	40
• Berechnungsbeispiele	41

THERMISCH-ENERGETISCHE WOHNHAUSSANIERUNG

• Was ist „Thewosan“?	43
• So wird gefördert!	44
• Wie wird um Förderung angesucht?	45

INHALTSÜBERSICHT

SOCKELSANIERUNG (SOS)

- Was ist eine Sockelsanierung? 47
- So wird gefördert! 48
- Wie wird um Förderung angesucht? 49
- Zwischennutzung leerer Wohnungen bis Baubeginn 50
- *Tabelle:* Die Förderungsschienen für die Sockelsanierung 51
- Berechnungsbeispiele 52

EINZELVERBESSERUNGEN AM UND IM GEBÄUDE (EV)

- Was sind gebäudebezogene Einzelverbesserungen? 59
- Wie wird um Förderung angesucht? 59
- So wird gefördert! 59
- Berechnungsbeispiel zur Aufzugsförderung mit Randbedingungen 60

FÖRDERUNG VON WOHNHEIMEN

- Was ist ein Wohnheim? 63
- Wer kann um Förderung ansuchen? 63
- So wird gefördert! 64
- Wie wird um Förderung angesucht? 64

TOTALSANIERUNG (TOS)

- Was ist eine Totalsanierung? 65
- So wird gefördert! 65
- Wie wird um Förderung angesucht? 67

DACHBODENAUSBAU und Aufstockung (DG)

- Dachbodenausbau im Zuge einer Sockelsanierung (s. Kapitel SOS)
- Dachbodenausbau im Zuge einer Blocksanierung 69
- Dachbodenausbau als Einzelmaßnahme 70

BLOCKSANIERUNG (BS)

- Was ist eine Blocksanierung? 73
- "Kleine" Blocksanierung 73
- Förderungskriterien der Blocksanierung 74
- So wird gefördert! 75

DER WIENER BODENBEREITSTELLUNGS- UND STADTERNEUERUNGSFONDS

1984 wurde vom Wiener Gemeinderat die Gründung des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF) beschlossen. Seine Aufgaben sind die Bodenbereitstellung für den sozialen Wohnbau und die Abwicklung der Förderung der Stadterneuerung. Der WBSF ist eine privatrechtliche Organisation und fungiert als dienstleistungsorientierte Koordinationsstelle.

Einer der Aufgabenbereiche des WBSF ist die Prüfung von Ansuchen um Förderung von Wohnhaussanierungen und deren Empfehlung zur Förderung durch die Wiener Landesregierung.

Jede Sanierungsmaßnahme, die mit öffentlicher Förderung erfolgt (mit Ausnahme der Einzelwohnungsverbesserung, Einfamilienhäuser und Kleingartenobjekte), muss durch den Wiener Stadterneuerungsfonds auf ihre Förderungswürdigkeit geprüft werden. Basis für diese Arbeit ist das 1989 in Kraft getretene Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz. Es regelt Art und Höhe der - auch im internationalen Vergleich - ungewöhnlich hohen öffentlichen Förderung in Wien.

In den mehr als 15 Jahren seines Bestehens wurden beim WBSF bis Ende 2000 mehr als 7200 Förderungsansuchen für Wohnhaussanierungen eingereicht. Rund 3900 wurden bereits zur Förderung empfohlen. Die Baumaßnahmen bei 3025 Häusern sind abgeschlossen. Das durch die Förderungsempfehlungen (Vorprüfberichte) ausgelöste Investitionsvolumen beträgt über 46 Milliarden Euro, der Zuschuss des Landes Wien mehr als 35 Milliarden.

Bemerkenswert ist, dass das Schwergewicht der geförderten Sanierungsprojekte eindeutig bei den privaten Miethäusern liegt, wobei die Sockelsanierung bewohnter Häuser dominiert. Diese Entwicklung entspricht der politischen Zielsetzung der Stadt Wien, eine sanfte, bewohnerorientierte Stadterneuerung zu betreiben - also unter Mitwirkung der betroffenen Bewohner und zu Kosten, die sich die Betroffenen auch leisten können.

Um eine objektive Vergabe der Förderungsmittel durch die Wiener Landesregierung zu gewährleisten, wurde 1989 ein Punktesystem zur Bewertung der Sanierungsansuchen entwickelt. Dabei werden Kriterien wie stadtbildgerechte Maßnahmen, Erhaltungszustand des Hauses, Umfang des Sanierungserfordernisses, Einbeziehung der Hausbewohnerwünsche (Mietermitbestimmung) usw. bewertet. Aus der Anzahl der erreichten Punkte ergibt sich die Reihung im Förderungsverfahren bzw. die Zuteilung der Förderungsmittel.

Für umsiedlungsbereite Mieter aus geförderten Sanierungshäusern ist die Ersatzwohnungsbereitstellung von bereits sanierten Altbauwohnungen eingeführt worden, die durch die Stadt Wien zur Vergabe gelangen. Für die temporäre Nutzung leerstehender Wohnungen bei Sockelsanierungen besteht die Möglichkeit der Zwischennutzung durch karitative Organisationen.

Den Schritt über die Sanierung einzelner Wohnhäuser hinaus machte der Stadterneuerungsfonds ab 1989 mit der Blocksanierung. Wichtig bei dieser Aufgabe ist nicht nur die Koordination vieler Beteiligten, sondern auch die Kombination unterschiedlichster Förderungsinstrumente, da neben Althausanierung, Neubau und integrativer Gewerbeförderung auch eine Verbesserung der Wohnumgebung durch Grün- und Verkehrsmaßnahmen angestrebt wird.

Eine unentgeltliche Erstberatung erfolgt im **Infozentrum Wohnbau und Stadterneuerung des WBSF, 1082 Wien, 1., Lichtenfelsgasse 3 (Tel.: 403 59 19-86716), direkt neben dem Rathaus, jeweils Montag bis Donnerstag, 8.00 - 16.00 Uhr und Freitag, 8.00 - 12.00 Uhr.**

WAS WIRD GEFÖRDERT?

Das *Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989)* enthält sowohl die Bestimmungen für die Förderung des Wohnungsneubaues wie auch für die Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen, Wohnheimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern sowie Blocksanierung, als auch für die Gewährung von Wohnbeihilfe. In den Landesverordnungen sind Art und Umfang der jeweiligen Objektförderung (Förderungsdarlehen, Annuitätenzuschüsse, Beiträge usw.) und Subjektförderung (Eigenmitteldarlehen, Wohnbeihilfe) geregelt.

Folgende Sanierungsmaßnahmen an Wohnungen und Wohnhäusern können gefördert werden:

- normale Erhaltungsarbeiten bei Wohnhäusern im Sinne § 3 Mietrechtsgesetz,
- die thermisch-energetische Wohnhaussanierung
- die Sockelsanierung eines bewohnten Wohnhauses, also die Erhaltung und Verbesserung der allgemeinen Teile des Hauses mit teilweiser und schrittweiser Verbesserung bewohnter (wenn der Wunsch der Bewohner dazu besteht) bzw. leerstehender Wohnungen,
- die Totalsanierung als durchgreifende Sanierung eines bestandsfreien Hauses,
- die Verbesserung einzelner Wohnungen in Wohnhäusern (wird von der MA 50-Wohnungssanierung administriert),
- der Dachbodenausbau,
- die Schaffung von Wohnungen aus sonstigen Räumen (Waschküche ...),
- die Schaffung selbständiger Wohnungen durch Zubau (z.B. Aufstockung),
- die Sanierung von Wohnheimen,
- Einzelverbesserungen an und in Gebäuden wie der Einbau von Schall- oder Wärmeschutzfenstern, der Einbau von Personenaufzügen, die Errichtung einer Zentralheizungsanlage mit oder ohne Anschluss an Fernwärme, Maßnahmen für behinderte Menschen,
- die Blocksanierung, das ist die liegenschaftsübergreifende gemeinsame Sanierung von mehreren selbständigen Gebäuden oder von Wohnhausanlagen (mit mehreren Stiegenhäusern) in Zusammenhang mit städtebaulichen Strukturverbesserungen und der Verbesserung des Wohnumfeldes durch Grün- und Verkehrsmaßnahmen, und
- die Förderung von Sanierungsmaßnahmen an und in Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern (wird von der MA 50-Wohnungssanierung administriert).

Die wichtigsten Voraussetzungen für eine Förderung:

- Das Gebäude muss ein Wohnhaus sein, d.h. nach der Sanierung muss mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen bzw. bei Kleingartenwohnhäusern muss eine ganzjährige Benützung gewährleistet sein.

- Wohnungen dürfen nicht kleiner als 22 m² und nicht größer als 150 m² sein.
- Die Baubewilligung muss zum Zeitpunkt des Ansuchens mindestens 20 Jahre zurückliegen (Ausnahme: Maßnahmen für behinderte Menschen, Fernwärmeanschluss oder Kleingartenwohnhaus).
- Die Sanierung muss mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar sein oder im öffentlichen Interesse liegen. Bei Nicht-Übereinstimmung des Altbestandes mit den derzeit gültigen Widmungsbestimmungen wird das Sanierungsprojekt kommissionell durch den Magistrat vorgeprüft.
- Die Häuser dürfen nicht zu mehr als der Hälfte im Eigentum des Bundes, eines Landes, oder im Eigentum eines fremden Staates, einer internationalen Organisation oder diplomatischen Vertretung stehen.
- Die sanierten Gebäude müssen zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner regelmäßig verwendet werden.
- Die Wirtschaftlichkeit der Sanierung in Bezug auf die Baukosten und die zu erwartende Höhe der Mietzinse muss gegeben sein.

Das Land Wien behält sich auf Förderungsdauer das Recht vor, die zweite und jede weitere vierte zur Sanierung beantragte bestandsfreie Wohnung selbst an Wohnungssuchende zu vergeben; die Vermietung dieser Wohnungen hat mit unbefristeten Hauptmietverträgen zu erfolgen.

Grundsätzlich soll immer ein möglichst hoher Anteil an echten Verbesserungsarbeiten erreicht werden und nach Möglichkeit Substandard (also Wohnungen ohne Wasserentnahmestelle oder ohne Klosett) dadurch beseitigt werden. Dies kommt in der Art und Höhe der Förderung deutlich zum Ausdruck.

Sanieren um jeden Preis ist aber nicht das Ziel. Denn schließlich erfolgen die Bauarbeiten zumeist an bewohnten Gebäuden. Und deshalb ist auf die finanzielle Leistungskraft und vor allem die Wünsche der Bewohner Rücksicht zu nehmen. Die Kosten von Sanierungsmaßnahmen sind daher nicht nur nach oben begrenzt. Es ist auch genau festgelegt, was unter Kosten der Sanierungsmaßnahmen zu verstehen ist:

Die **maximal förderbaren Kosten** der Sanierungsmaßnahmen (einschließlich Anschlussgebühren und Nebenkosten) dürfen einen Betrag nicht überschreiten, der sich errechnet aus:

- € 580,-- pro m² Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume,
- plus bis zu € 180,-- pro m² Gesamtnutzfläche bei außergewöhnlichen Erschwernissen und für ökologische Maßnahmen,
- plus bis zu € 75,-- pro m² Gesamtnutzfläche bei Durchführung umfangreicher Verbesserungen (z.B. bei Einbau eines Personenaufzuges)
- € 545,-- pro m² Nutzfläche aller im Standard anzuhebender Wohnungen,
- € 290,-- pro m² Nutzfläche für die Adaptierung von Erdgeschoss- und Souterrainräumen zu Geschäftsräumen („erweiterte Brauchbarmachung“; wobei eine maximale Nutzfläche von 150 m² pro Einheit angestrebt wird) im Zuge einer Sockel- oder Totalsanierung,

Kostenerhöhungen, die während der angemessenen Bauzeit auftreten, können bei Verträgen mit veränderlichen Preisen nach Maßgabe der Empfehlungen des Bundesministeriums für Finanzen in der Endabrechnung des Bauvorhabens berücksichtigt werden.

In den Gesamtsanierungskosten sind jeweils enthalten:

- die eigentlichen reinen Baukosten einschließlich Anschlussgebühren und sonstigen Abgaben
- wirtschaftlich vertretbare und belegbare Baunebenkosten (bis max. 30 % der reinen Baukosten, Ausnahmen mit Zustimmung des WBSF möglich):
 - Baubetreuung: Kosten für Erstellung des Sanierungskonzeptes, Planung, örtliche Bauaufsicht, Auftragsvergabe und Mieterbetreuung,
 - Bauverwaltung: Organisation des Sanierungsprojektes plus anfallende Bauzinsen (Zwischenzinsen) und Geldbeschaffungskosten (zusammen max. 10 % der Baukosten),
 - Leerstellungskosten im Sinne des Sanierungskonzeptes, wenn eine gem. Art. IV § 2 des 2. WÄG anerkannte Einrichtung die Anmietung ablehnt,
 - Umsiedlungs- und Abbruchkosten im Sinne des Sanierungskonzeptes (kostenmäßig limitiert, auf Mieten nicht überwälzbar).
 - Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer geltend gemacht werden kann und wenn es sich nicht um Wohnhäuser handelt, bei denen an der überwiegenden Zahl der Wohnungen Wohnungseigentum begründet wurde (also bei gemischt genutzten Häusern – höchstens 50 % Eigentumswohnungen)
 - Hauptmietzinsabgang (gemäß MRG 1993) bzw. Rückstellungsabgang, sofern dieser durch in Hinblick auf das Sanierungskonzept nützliche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten entstanden ist.

Für alle Sanierungsarten, mit Ausnahme von Maßnahmen, die dem Wohnbedürfnis behinderter Menschen dienen, sowie thermisch-energetischen Wohnhaussanierungen ist vor Gewährung einer Förderung die wirtschaftliche Lage des Objektes wie folgt zu beurteilen:

Kosten von Sanierungsmaßnahmen an - zumindest teilweise bewohnten - Wohnhäusern werden nur gefördert, wenn sie unter Berücksichtigung der bisherigen Hauptmietzinsreserve (Rückstellung oder Rücklage) und 80 % der zu erwartenden Einnahmen der nächsten 10 Jahre, bei Errichtung von Aufzügen der nächsten 5 Jahre nicht gedeckt werden können.

Auf jeden Fall hat der Förderungswerber im Falle einer Wohnhaussanierung (nicht bei der Wohnungsverbesserung durch den Mieter sowie bei gebäudebezogenen Einzelverbesserungen) einen Selbstbehalt in der Höhe des jeweiligen Kategoriebetrages aus eigenem zu tragen, sodass sich eine Förderungsreduzierung auf den jeweiligen Kategoriebetrag ergeben kann.

Kategoriebeträge gemäß § 15a Abs. 2 MRG

		in Schilling:		in Euro:
Kategorie A:	öS	36,30/ m ² und Monat	€	2,64/ m ² und Monat
Kategorie B:	öS	27,20/ m ² und Monat	€	1,98/ m ² und Monat
Kategorie C:	öS	18,10/ m ² und Monat	€	1,32/ m ² und Monat
Kategorie D-brauchbar:	öS	18,10/ m ² und Monat	€	1,32/ m ² und Monat
Kategorie D-unbrauchbar:	öS	9,10/ m ² und Monat	€	0,66/ m ² und Monat

Mit Ausnahme von Einzelansuchen zur Wohnungsverbesserung bzw. für Einfamilienhäuser und Kleingartenhäuser ist für die Förderung von Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden ein Vorprüfbericht (Empfehlung) des Stadterneuerungsfonds Voraussetzung.

Für die detaillierte Klärung förderungsrechtlicher Fragen und die praktische Abwicklung des Förderungsverfahrens möchten wir auf das persönliche Beratungsangebot des WBSF im Infozentrum für Wohnbau und Stadterneuerung, 1082 Wien, 1., Lichtenfelsgasse 3 (neben dem Rathaus), Tel.: 403 59 19-86716 (e-mail: info@wbsf.wien.at) verweisen.
Öffnungszeiten: MO-DO, 8.00-16.00 Uhr und FR, 8.00-12.00 Uhr.

WER ERHÄLT FÖRDERUNG?

Grundsätzlich unterscheidet man zwischen SUBJEKTFÖRDERUNG und OBJEKTFÖRDERUNG.

Unter SUBJEKTFÖRDERUNG werden jene Förderungsbeträge verstanden, die direkt dem Mieter oder Nutzer einer Wohnung zur Milderung der Kosten ausbezahlt werden wie die **Wohnbeihilfe** und das **Eigenmiltersatzdarlehen** (bei Neubauprojekten). Auch die **Mietzinsbeihilfe** des Finanzamtes kann als Subjektförderung angesehen werden. Im Gegensatz zu anderen Förderungen besteht auf die Gewährung von Wohnbeihilfe ein Rechtsanspruch.

Unter OBJEKTFÖRDERUNG werden jene Förderungsbeträge verstanden, die direkt zur Finanzierung von Bau- oder Sanierungsmaßnahmen am Gebäude oder an der Wohnung dienen und dem **Förderungswerber** (Hauseigentümer, bei Einzelwohnungsverbesserung Mieter) gewährt werden. Derartige Objektförderungen bestehen in der Regel in Form von **Landesdarlehen**, **Annuitätenzuschüssen** zur Rückzahlung aufgenommenen Kapitalmarktdarlehen oder **laufenden Zuschüssen** zu aufgebrauchten Eigenmitteln.

Eine Förderung von Wohnhäusern, Wohnheimen und Eigenheimen, sowie von wohnungsseitigen Maßnahmen im Zusammenhang mit einer Sockelsanierung, wird dem Liegenschaftseigentümer, dem Bauberechtigten oder einem gerichtlich bestellten Verwalter gewährt.

Bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen sind auch Mieter, Wohnungseigentümer oder Miteigentümer, die eine in ihrem Haus gelegene Wohnung selbst benützen, sowie Benützer einer Dienstwohnung berechnete Förderungswerber, ebenso Nutzungsberechtigte eines Kleingartenwohnhauses, sofern sie ihre Rechte an allen anderen zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses vorhandenen Wohnungen aufgeben.

Bei Projektfinanzierungen im Rahmen von Contracting-Vereinbarungen können Unternehmen, deren Tätigkeit auf die Verringerung des Energieeinsatzes, zur Nutzung umweltschonender Energieformen sowie zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes ausgerichtet sind, als Förderungswerber auftreten.

Die Förderung der Wohnhaussanierung kann im allgemeinen ohne Begrenzung nach Einkommen oder Staatsbürgerschaft dem berechtigten Förderungswerber gewährt werden. Einkommensgrenzen spielen nur beim Eigenmiltersatzdarlehen und bei der Wohn- und Mietzinsbeihilfe eine Rolle.

WIE WIRD GEFÖRDERT?

1.) OBJEKTFÖRDERUNG

Die hauptsächliche Form der Sanierungsförderung besteht in der Gewährung von Förderungsdarlehen des Landes in Kombination mit Annuitätenzuschüssen zu Bankdarlehen.

Das heißt: In der Regel nimmt der Förderungswerber nach Abzug eines Landesdarlehens für den Restbetrag zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen ein Darlehen bei einem Kreditinstitut auf, wobei die Laufzeit durch die Führungsrichtlinien genau vorgeschrieben ist (je nach Förderungsart 10 oder 15 Jahre). Die Rückzahlungsraten werden durch halbjährliche, direkt auf das Kreditkonto einbezahlte, gleichbleibende Annuitätenzuschüsse des Landes Wien gemildert. Durch die Förderung in Form von Landesdarlehen mit einer geringen Verzinsung von nur 1 % p.a. wird die Belastung durch Annuitäten auf die Gesamtlaufzeit von 15 Jahren bereits reduziert. Die zusätzlich gewährten Annuitätenzuschüsse können bis zu rund 57 % der verbleibenden Finanzierungssumme (Kapital und Zinsen) auf die ganze Förderungsdauer (maximal 15 Jahre) ausmachen!

Anstelle dieser Fremd(Darlehens-)finanzierung können für nahezu alle Sanierungsmaßnahmen Eigenmittel des Vermieters eingesetzt werden. Die Förderung erfolgt in diesem Fall durch laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse.

Mietzinsbildung bei Sanierungsförderung

Im Förderungsfalle ist seit 1988 per Bundesverfassungsgesetz die Mietzinsbildung dem Land kompetenzmäßig zugeordnet. Das bedeutet, dass sich während der Förderungsdauer der Mietzins gemäß den Bestimmungen des IV. Hauptstückes des WWFSG (§§ 62 - 68) errechnet. Dies erleichtert dem Land Wien eine dem Sanierungsvorhaben angepasste und sozial verträgliche Mietzinsgestaltung. Dabei wird auch - abweichend von der Mietzinsregelung im Mietrechtsgesetz - bei den Eigenmittelvarianten eine Verzinsung von höchstens der Sekundärmarktrendite des vorangegangenen Jahres für Emittenten Inland (für 2001 ist das 5,35 % p.a.) mit einem Tilgungsanteil unter Zugrundelegung eines Abstattungszeitraumes i. d. R. von 15 Jahren und auch die ausgabenseitige Verrechnung der eingesetzten Eigenmittel in der Hauptmietzinsabrechnung geregelt.

Die Hauptmietzinserhöhung selbst erfolgt gemäß § 64 WWFSG analog den verfahrenstechnischen Bestimmungen des § 18 ff MRG. Es gibt also weiterhin wie in den bundesgesetzlichen Wohnvorschriften die **Kostendeckung während des zumeist 15-jährigen Rückzahlungszeitraumes**. Die Nichteinhaltung der diesbezüglichen Auflagen in der Förderungszusicherung kann für den Förderungswerber Rechtsfolgen wie z.B. Konventionalstrafe, im Extremfall den Entzug der gesamten Förderung, nach sich ziehen. Für den Mieter besteht dabei die gesetzliche Möglichkeit, den Förderungsmietzins hinsichtlich der landesgesetzlich zulässigen Höhe durch die Schlichtungsstelle kostenlos überprüfen zu lassen.

Im einzelnen ist im Neuvermietungsfall bei Mietvertragsabschluss auf Förderungsdauer (gemäß § 64 Abs.2 WWFSG) folgendes zu beachten:

1. Bei gänzlicher Fremdfinanzierung bzw. bei einem Eigenmitteleinsatz unter 25 % gelten 120 % des jeweiligen Kategoriebetrages als zulässige Höhe der Mietzinsvereinbarung auf Förderungsdauer (das ist bei Kategorie A 120 % von derzeit € 2,64 = € 3,17/ m² und Monat).
2. Für sanierte Altbauwohnungen, die im Rahmen der gesetzlichen Anbotsverpflichtung durch die Stadt Wien vergeben werden, darf nur der jeweilige Kategoriebetrag vereinbart werden (z.B. bei Kat. A derzeit € 2,64/ m² und Monat).
3. Sollte der kostendeckende Hauptmietzins höher sein, so darf dieser Betrag jedenfalls in voller Höhe auf Förderungsdauer eingehoben werden (Mietzinsklausel).

Finanzierungsbedingungen bei Förderungszusicherung

Bei Förderung von Mietwohnungen im Rahmen einer Sockel-, Total- oder Blocksanierung ist ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes auf Förderungsdauer einzuverleiben, um bei nachträglicher Umwandlung ins Wohnungseigentum vor Zustimmung zur Veräußerung eine Förderungskürzung (gemäß Pauschalierungsverordnung) herbeiführen zu können.

Weiters wird bei Zweckmäßigkeit auf Förderungsdauer auch ein **Pfandrecht** zugunsten des Landes in der Höhe von 150 % der zugesicherten Förderungsleistung eingetragen, um die Einhaltung aller Förderungsbedingungen und Auflagen gemäß Zusicherung (auch für Rechtsnachfolger) sicherzustellen.

2.) SUBJEKTFÖRDERUNG

Die Mietzinsbeihilfe

Vor Antrag auf Wohnbeihilfe ist beim zuständigen Wohnsitzfinanzamt eine Mietzinsbeihilfe zu beantragen. Anspruch auf Mietzinsbeihilfe haben in- und ausländische Altmietler, wenn sich der bisherige Hauptmietzins durch Sanierungsmaßnahmen am Haus erhöht. Erst wenn Mietzinsbeihilfe nicht gewährt wird, kann bei der MA 50 die volle Wohnbeihilfe berücksichtigt werden. Bei Bezahlung einer Mietzinsbeihilfe wird die Wohnbeihilfe entsprechend reduziert.

• Rechtliche Voraussetzungen zur Beihilfenfähigkeit:

Die Mietzinsbeihilfe kann beim zuständigen Wohnsitzfinanzamt beantragt werden, wenn der Hauptmietzins einer Mietwohnung aufgrund einer Entscheidung der Schlichtungsstelle oder des Bezirksgerichtes

- nach §§ 18 ff oder 19 des Mietrechtsgesetzes oder
- nach § 14 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes für Reparaturzwecke oder infolge geförderter Wohnhaussanierung angehoben wurde.

Mietzinsbeihilfe kann auch beantragt werden, wenn im Haus ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach § 45 des Mietrechtsgesetzes oder § 14 d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz eingehoben wird.

• Wie erfolgt die Antragstellung?

Zur Antragstellung beim zuständigen Finanzamt (das ist die Mietzinsbeihilfenstelle des Finanzamtes, in dessen Bereich/Bezirk die Wohnung liegt) ist mitzubringen:

- ausgefülltes Antragsformular
- Einkommensnachweis
- Nachweis über die Bezahlung (und Höhe) der Miete
- Mietvertrag

Wohnbeihilfe

Gesetzliche Basis für die Wohnbeihilfe ist das *Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989* in der letztgültigen Fassung.

Daraus ergeben sich drei unterschiedliche Rechtsgrundlagen:

- Wohnbeihilfe für mit öffentlichen Mitteln errichtete Wohnungen (§§ 20 - 25 WWFSG)
- Wohnbeihilfe für mit öffentlichen Mitteln sanierte Wohnhausanlagen und Wohnungen (§§ 47 - 52 WWFSG)
- Allgemeine Wohnbeihilfe (§§ 60 - 61a WWFSG)

Wohnbeihilfe wird bei Sanierungsfällen nur in dem Ausmaß gewährt, als kein Anspruch auf *Mietzinsbeihilfe* besteht.

- **Anspruchsberechtigt ist**

der Mieter einer Wohnung, der durch die auf den Mietgegenstand entfallenden Beträge für hausseitige und/oder wohnungsinnesseitige Sanierungskosten - letztere soweit die Sanierungsmaßnahmen zu einer Anhebung der Ausstattungskategorie führen - auf Grund des der Förderungszusicherung zugrundegelegten Finanzierungsplanes unzumutbar belastet wird, wenn er ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedarfes regelmäßig verwendet.

- **Wer kann einen Antrag auf Wohnbeihilfe stellen?**

Antragsteller kann immer nur der Hauptmieter sein, auf dessen Name der Mietvertrag (bei Mietwohnungen) oder der Nutzungsvertrag (bei Genossenschaftswohnungen) lautet. Wohnbeihilfe kann im übrigen neben EWR-Bürgern auch Ausländern gewährt werden, sofern sie sich seit mindestens fünf Jahren ständig legal in Österreich aufhalten; bei mit öffentlichen Mitteln durchgeführten Sanierungsarbeiten reicht hingegen der Besitz einer Beschäftigungsbewilligung oder eines Befreiungsscheines nach dem Ausländerbeschäftigungsgesetz. Wohnungseigentümer bzw. Eigenheimbesitzer haben keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe nach den §§ 47 - 52 WWFSG.

- **Wie erfolgt die Förderung?**

Die Wohnbeihilfe wird auf die Dauer eines Jahres gewährt und muss dann jeweils neu beantragt werden. Sie wird monatlich im voraus auf ein Girokonto oder per Postanweisung direkt überwiesen. Der Anspruch auf Wohnbeihilfe endet unter anderem, wenn der Miet- oder Nutzungsvertrag aufgelöst wird oder wenn die Einkommenshöchstgrenzen überschritten werden. Jede Änderung der Einkommens- und Familienverhältnisse muss der Magistratsabteilung 50 gemeldet werden.

- **Welche Faktoren sind für die Wohnbeihilfe maßgeblich?**

Familieneinkommen (Familiengröße):

Alle im gemeinsamen Haushalt des Hauptmieters lebenden Personen wie Ehegatte(in), Verwandte und Lebensgefährten werden berücksichtigt. Nachweis: polizeilicher Meldzettel.

Das Nettoeinkommen **aller** im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ist nachzuweisen. Nicht zum Einkommen zählen: Familien-, Blinden- und Behindertenbeihilfen, Pflegegelder, Hilflosenzuschüsse, Zusatzrenten für Schwerverseherte, Bezüge des Landesinvalidenamtes und außergewöhnliche Belastungen für Behinderte (Finanzamt).

Nachweise:

- Einkommenssteuerbescheid für das letzte Jahr
- amtliche Lohnbestätigung der letzten drei Monate (Formular SD74)
- letzter gültiger Pensionsbescheid
- Alimente aufgrund eines Scheidungsurteils

Wohnungsgröße:

Die Wohnbeihilfe wird nur für die angemessene Wohnnutzfläche gewährt, auch wenn die tatsächliche Wohnungsgröße diese übersteigt.

Angemessene Wohnnutzfläche nach dem WWFSG:

1 Person:	50 m ²
2 Personen:	70 m ²
3 Personen:	85 m ²
jede weitere Person zusätzlich	15 m ²

Bei Jungfamilien sind bei der angemessenen Wohnnutzfläche zusätzlich 15 m² hinzuzuzählen, maximal insgesamt 150 m².

• Wo erfolgt die Antragstellung der Wohnbeihilfe?

Der Antrag ist bei der Magistratsabteilung 50 zu stellen:

1194 Wien, Muthgasse 62, Tel: 4000/ 74810, 74882 – 74889
oder bei einer der drei Außenstellen:

1120 Wien, Am Schöpfwerk 31, Tel: 667 99 22

1210 Wien, Am Spitz 1, Tel: 27 734/21655 und

1220 Wien, Donaustadtstr. 1, Tel: 21 123/22656

Parteienverkehr: MO bis FR von 8.00 bis 13.00 Uhr, DO auch von 15.30 bis 17.30 Uhr.

Nähere Auskünfte über notwendige Unterlagen für den Wohnbeihilfenantrag erteilen die oben genannten Dienststellen.

Diese prüfen auch, ob die neu eingeführte Allgemeine Wohnbeihilfe (gemäß dem III. Hauptstück § 60 Abs. 2 WWFSG) ersatzweise zum Zug kommen kann.

WANN WIRD GEFÖRDERT?**1.) STELLUNG EINES FÖRDERUNGSANSUCHENS UND FÖRDERUNGSVERFAHREN**

Ansuchen auf Förderung von Sanierungsmaßnahmen sind grundsätzlich an die Wiener Landesregierung zu richten. Da aber die Überprüfung der Richtigkeit der Unterlagen und die Überprüfung der tatsächlichen Förderungswürdigkeit vorweg durch den WBSF erfolgen, sind die Ansuchen (mit Ausnahme der Einzelwohnungsverbesserung, Einfamilienhäuser, Kleingartenhäuser und geförderter Erhaltungsarbeiten) zunächst beim Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (1082 Wien, 8., Lenaugasse 10, Tel.: 403 59 19-0) oder direkt bei der Erstberatung des WBSF, 1082 Wien, 1., Lichtenfelsgasse 3 (Tel.: 403 59 19-86716, MO-DO, 8.00-16.00 Uhr und FR, 8.00-12.00 Uhr) einzubringen.

Dem Ansuchen sind zur Beurteilung des Vorhabens erforderliche Unterlagen beizustellen:

- Grundbuchsauszug (nicht älter als 3 Monate)
- Mietzinsliste mit exakter Topographie
- Mietzinsabrechnung der letzten zehn Jahre

soweit vorhanden bzw. erforderlich sind dem Ansuchen beizulegen:

- Vollmacht(en),
- Bestandspläne,
- Bauaufträge, § 18 MRG-Entscheidungen

Der WBSF informiert und berät den Förderungswerber, erledigt für ihn Behördenwege (etwa Überprüfung der Vereinbarkeit des Objektes mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) und erstellt schließlich nach dieser ersten Prüfung (unter Beifügung eines vom Förderungswerber auszufüllenden, vereinfachten Sanierungskonzeptes mit geeignetem Sanierungsplan bzw. bei Thewosan-Ansuchen eines vom Fachmann erstellten Sanierungskonzeptes inklusive Heizwärmebedarfsberechnung) den sogenannten Vorprüfbericht (früher Empfehlung) zur Weiterleitung an das Amt der Wiener Landesregierung (Magistratsabteilung 50), welcher eine 1-jährige Gültigkeit ab Ausstellungsdatum hat. Danach folgen Planung und baubehördliche Einreichung, Ausschreibung und Vergabevorschlag sowie allenfalls das Schlichtungsverfahren (ist durch den Förderungswerber zu veranlassen).

Beim Stadterneuerungsfonds erfährt der Förderungswerber auch genau, wie hoch die Förderung für sein konkretes Sanierungsvorhaben sein wird. Das ist vor allem für die Bewohner und deren Zustimmung zur Sanierung von Bedeutung (etwa bei der Verhandlung vor der Schlichtungsstelle, wo es um die Mietzinserhöhung geht oder schon vorher z.B. bei einer Hausversammlung oder im Rahmen der Mieterbetreuung).

Wird nach dem Schlichtungsverfahren ein Sanierungsvorhaben durch den Prüfbericht des WBSF positiv beurteilt, so erteilt die Wiener Landesregierung eine schriftliche Zusicherung (Zusage) der Förderung.

Vor dieser Zusicherung darf mit Baumaßnahmen nur mit schriftlicher Zustimmung des Landes – außer bei Gefahr in Verzug - dann begonnen werden, wenn alle Voraussetzungen für die aufrechte Erledigung des Ansuchens bereits erfüllt sind und der Förderungswerber sich mit einer Bauüberwachung durch das Land Wien einverstanden erklärt.

Binnen 12 Monaten nach Abschluss der Bauführung hat der Förderungswerber eine Endabrechnung zur Prüfung vorzulegen.

2.) DAS PUNKTESYSTEM ZUR BEWERTUNG VON SOCKELSANIERUNGEN

Die Förderung von Sanierungsmaßnahmen ist in Wien so hoch wie in keinem anderen Bundesland, ja wie kaum in einem anderen europäischen Land. Deshalb ist auch das Interesse groß, mit dieser Förderung zu bauen oder zu sanieren. Weil aber das Förderungsgeld nicht unbegrenzt vorhanden ist, wurden Voraussetzungen geschaffen, unter denen notwendige oder qualitätsvolle Vorhaben zuerst an die Reihe und damit zur Durchführung kommen. Pro Jahr wird derzeit etwa ein Sanierungsvolumen von rund 3 Milliarden Schilling durch das Land Wien gefördert. Dennoch gibt es eine Warteschlange. Ansuchen um Förderung von Sockelsanierungen werden daher mit Hilfe eines Punktesystems bewertet.

Dieses Punktesystem soll eine objektive Reihung bei der Vergabe der Förderung gewährleisten, wobei die qualitativsten, dringlichsten und mieterfreundlichsten Wohnhaussanierungen bevorzugt und rascher behandelt werden.

Mit dem Punktesystem werden bewertet:

- der Verfahrensstand,
- städtebauliche Kriterien,
- bewohnerorientierte Kriterien,
- gebäudeorientierte Kriterien und
- die Verfahrenstechnik.

Beim **Verfahrensstand** wird der Fortschritt bzw. Stand des Verfahrens beurteilt. Sobald das Förderungsansuchen vollständig eingebracht wurde, beginnt das Verfahren zu laufen. Sobald ein Sanierungskonzept vorliegt, gibt es zusätzliche Punkte.

Städtebauliche Kriterien sollen die Qualität einer Sanierung beurteilen. Punkte gibt es, wenn das Projekt der Stadtbildpflege bzw. der Erhaltung von alten Ortskernen dient oder unter Denkmalschutz steht, wenn es in einer Schutzzone, in einem erneuerungsdringlichen Zählgebiet oder einem erneuerungsbedürftigen Baublock liegt, wenn die Sanierung im Rahmen einer Blocksanierung erfolgt, wenn Strukturverbesserungen wie Hofentkernung, Reduzierung von Betriebsemissionen oder Fernwärmeanschluss erfolgen.

Im Rahmen der **bewohnerorientierten Kriterien** wird besonders die Kooperation zwischen Hauseigentümer und Mietern bewertet, ob der Hauseigentümer selbst das Haus bewohnt, ob es sich um Initiativgruppen oder Erneuerungsgemeinschaften handelt, in welchem Maß tatsächlich Wohnungsverbesserungen und Wohnungszusammenlegungen erfolgen. Wenn es zu unredlichen Absiedlungen kommt, kann ein Ausschluss von der Förderung erfolgen. Insbesondere Stellungnahmen von Mieterberatungen und Gebietsbetreuern werden in die Bewertung einbezogen. Ziel ist vor allem die Herstellung von partnerschaftlichen Beziehungen zwischen Hauseigentümern und Mietern und die gemeinsame Durchführung der Sanierung. Werden also die Mieter rechtzeitig informiert, befragt und beraten, wirkt sich das positiv auf den Verfahrensstand aus.

Bei den **gebäudebezogenen Kriterien** werden der Bestand an schlecht ausgestatteten Wohnungen (Kategorie C oder D), die Zahl der Klein- und Kleinstwohnungen, der Umfang des Instandsetzungsbedarfes u.a.m. herangezogen.

Mit Punkten belohnt werden bei der **Verfahrenstechnik** eine ordnungsgemäße Ausschreibung der Arbeiten (Verwendung eines standardisierten Leistungsverzeichnisses), die Unterschreitung pauschalierter Kosten, die Bereitstellung von Ersatzwohnungen, kategoriegebundene Folgemieten, nachträgliche Wohnungsverbesserungen usw. Seit Inkrafttreten des 2. Wohnrechtsänderungsgesetzes am 1. März 1991 ist es möglich, diejenigen Wohnungen, die im Zuge eines geplanten Sockelsanierungsvorhabens leer stehen, temporär - bis Baubeginn - einer karitativen Organisation gegen Bezahlung des Kategoriezinses und der Betriebskosten zu überlassen. Die Bereitstellung solcher Zwischennutzungswohnungen wird mit bis zu 35 zusätzlichen Punkten honoriert.

Minuspunkte gibt es für unnötige Verzögerungen seitens des Antragstellers und für behördlich festgestellte ungerechtfertigte Hauptmietzinsabgänge. Alle Formen nachgewiesener Spekulation können zum völligen Ausschluss von der Förderung führen.

Aus all diesen Kriterien ergibt sich eine Gesamtpunktzahl. Projekte mit mehr Punkten werden weiter vorne gereiht und kommen daher früher zur Förderung. Diese Punktereihung ist für alle Betroffenen und Interessierten transparent gestaltet und beim Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds einsehbar.

FÖRDERUNGSPRIORITÄTEN DER WOHNHAUSSANIERUNG

Punktebewertung nach gewichteten Auswahlkriterien (Stand: August 1997)

Objektadresse:
 Förderungswerber:
 Baubetreuung:

WBSF-Nr.:
 Sachbearbeiter:

KRITERIENBEURTEILUNG

Kurat. ~ Vorlage im WBSF-Kuratorium
 AUS ~ im Extremfall Ausschlusskriterium
 F ~ fixe Kriterien (außenbestimmt)
 V ~ veränderbare Kriterien (zeitbezogen)
 D ~ dynamische Kriterien (handlungsbezogen)

Sanierungsart:

SOS	TOS	Behind.	Koppelungsf.
EV:	FW	SCHFE	LI EINH WÄFE SO

Gebäudeart:

Wohnhaus
Eigenheim

VERFAHRENSSTAND	KRITERIEN	Punkte-schlüssel	Vorlage KURAT.	F	V	D	BEURTEILUNGSDATUM						
VERFAHRENSSTAND	1.1. Datum vollständiges Projektansuchen	siehe Legende u.			V								
	1.2. Datum genehmigtes Sanierungskonzept	Detailsystematik			V								
	1.3. Verfahrensablauf gemäß Checkliste	10 - 20				D							
	1.4. Abschläge bei unnötiger Verzögerung (Antragst.)	minus 10 - 50				D							
	SUMME KRITERIEN VERFAHRENSSTAND (exkl.1.1, 1.2)	0 - 20			0	2	2						
STÄDTEBAU	2.1. Stadtbildpflege u. Erhaltung von Ortskernen	10	Kurat.	F									
	2.2. Schutzzone	20		F									
	2.3 Denkmalschutz	20	Kurat	F									
	2.4. erneuerungsdringliches Zählgebiet	50		F									
	2.5. erneuerungsbedürftige Baublöcke	40		F									
	2.6. Blocksanierungen (WBSF) von privaten Bauträgern	50	Kurat.	F									
	2.7. Strukturverbesserungen (Hofentkernung, Stellplätze, Betriebsemmissionen, Fernwärme)	30		F									
	2.8. Koppelung mit Maßnahmen im öffentlichen Raum (Strassengestaltung, Grünflächen)	20		F									
	2.9. Strassen mit erhöhter Verkehrsbedeutung in erneuerungsdringlichen Zählgebieten	50		F									
	SUMME STÄDTEBAULICHER KRITERIEN	0-290			9	0	0						
NUTZER	3.1. Kooperation Hauseigentümer/Mieter (inkl. Beratung)	10 - 60				D							
	3.2. Einzelantragsteller (wohnhafter Eigentümer)	10		F									
	3.3. Initiativgruppen	10		F									
	3.4. Erneuerungsgemeinschaft von Einzeleigentümern	20				D							
	3.5. über 5 % mieterseitige Wohnungsverbesserung oder Huckepacksanierung (1. Stufe SOS)	10 - 50				D							
	3.6. über 10 % WNFL Wohnungszusammenlegung	20				D							
	3.7. über 25 % Wohnungsverbesserung (Kategorie-Anhebung)	20-40				D							
	3.8. unredliche Absiedlung oder Kündigung § 30 (2) 15 MRG ohne Zustimmung WBSF	minus 50 - 200				D							
	3.9. Stellungnahme Mieterberater oder Gebietsbetreuer mit Zustimmung WBSF	20 - 50			F								
	SUMME KRITERIEN NUTZER	0 - 260			3	0	6						
OBJEKT	4.1. über 25 % Kat. D- und C-Wohnungen (Realbestand)	20 - 120		F									
	4.2. über 30 % Kleinst- und Kleinwohnungen	15 - 50		F									
	4.3. umfangreicher Instandsetzungsbedarf	25 - 50		F									
	4.4. ungerechtfertigter HMZ-Abgang ohne privilegierte Massnahmen	minus 10 - 100		F									
	4.5. Spekulationsobjekt	AUS (neg.)	Kurat.	F									
	4.6. spekulativer Eigentümerwechsel oder Übertragung		Kurat.	F									
SUMME OBJEKTSKRITERIEN	0 - 220			6	0	0							
VERFAHRENS-TECHNIK	5.1. Ausschreibung mit Standard-Leistungsverzeichnis	20				D							
	5.2. Unterschreitung der pauschalierten Kosten	30				D							
	5.3. zusätzliche Bereitstellung von Ersatzwohnungen	10 - 70				D							
	5.4. Kategoriegebundene Folgemieten (Realbestand)	30				D							
	5.5. nachträgliche Wohnungsverbesserungen (Zielstufe)	20				D							
	5.6. gezielte Umförderung (z.B. SOS, EV) und gekoppelte Förderungen	50				D							
	SUMME VERFAHRENSTECHNISCHER KRITERIEN	0 - 220			0	0	6						
GESAMTSUMME DER BEWERTUNGSKRITERIEN	34	0 - 1010		18	2	14							

3.) DAS PUNKTESYSTEM ZUR BEWERTUNG VON THEWOSAN-ANSUCHEN

Die Bestimmung der vorrangigen Förderwürdigkeit erfolgt auch bei Sanierungsanträgen um Förderung von thermisch-energetischen Wohnhaussanierungen nach einer Reihung gemäß einer Punktebewertung. Die Summe der erreichten Punkte entscheidet über die Reihenfolge der Förderungszuteilung, wobei jedoch grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf Förderung besteht.

	Punkteschlüssel
1. Vollständiger Antrag inkl. Sanierungskonzept	10 bis x
2. Heizwärmebedarf (HWB_{BGF}) vor Sanierung über 100 kWh / (m ² .a)	1 bis x
3. HWB_{BGF} nach Sanierung entspricht maximal dem 1,5-fachen des Niedrigenergiehauses	10 bis 50
4. HWB_{BGF} nach Sanierung entspricht nicht mindestens dem 2-fachen des Niedrigenergiehauses	-1 bis - x
5. Reduktion des HWB_{BGF} um mindestens 50 kWh / (m ² .a)	25 bis 75
6. Erfordernis von Instandsetzungsarbeiten an thermisch relevanten Bauteilen	10 bis 30
7. Ökologisch optimierte Bauausstattung	10 bis 30
8. Zusatzmaßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität	10 bis 50
9. Maßnahmenmix im Rahmen eines energetischen Sanierungskonzeptes	10 bis 40
10. Ausschreibung mit Standard-Leistungsverzeichnis (LBH)	10

BGF - Bruttogeschossfläche

Heizwärmebedarf (HWB_{BGF}): Berechnung siehe Sanierungskonzept TheWOSan

Wofür es wie viele Punkte gibt - Erläuterung

zu Pkt. 1.: Folgende Unterlagen sind vorzulegen:

- vollständiger Antrag mit:
Grundbuchsatzzug
Mietzinsliste mit Topografie
gegebenenfalls Vollmacht
- Sanierungskonzept, inkl. Ermittlung der Energiekennzahl (Heizwärmebedarf) vor und nach Sanierung
- Kostenaufstellung (Schätzung / Angebote)

Bei Vorliegen dieser Unterlagen werden 10 Punkte zuerkannt, sowie ab diesem Zeitpunkt pro Monat ein weiterer Punkt.

zu Pkt. 2.: Für erhebliche thermisch-energetische Mängel vor Sanierung werden Punkte vergeben.

Für jede kWh/(m².a) des HWB_{BGF} vor Sanierung > 100 kWh/(m².a) wird ein Punkt vergeben (Beispiel: HWB_{BGF} vor Sanierung = 130 kWh/(m².a) → 30 Punkte).

zu Pkt. 3.: Wenn durch thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen folgende Reduktion des durchschnittlichen Heizwärmebedarfs (HWB) in Abhängigkeit vom Niedrigenergiehausstandard erreicht wird:

HWB_{BGF} 1,5 mal so hoch wie Niedrigenergiehausstandard 10 Punkte

HWB_{BGF} - Niedrigenergiehausstandard 50 Punkte

Zwischen diesen Werten wird interpoliert.

zu Pkt. 4.: Wenn nicht mindestens der 2-fache Niedrigenergiehausstandard erreicht wird, gibt es pro kWh/(m².a) über dem 2-fachen Niedrigenergiehausstandard einen Punkt Abzug.

zu Pkt. 5.: Vergabe von Punkten in Abhängigkeit von der thermisch-energetischen Verbesserung. Bei Reduktion des durchschnittlichen Wärmebedarfs um mindestens 50 kWh/(m².a) werden 25 Punkte vergeben. Für jede zusätzliche Reduktion um 2 kWh/(m².a) wird ein weiterer Punkt vergeben (Reduktion um 100 kWh/(m².a) = 50 Punkte), max. jedoch 75 Punkte.

zu Pkt. 6.: Abhängig vom Umfang und der Dringlichkeit der Instandsetzungsarbeiten an thermisch relevanten Bauteilen werden Punkte vergeben:

augenscheinliche Mängel: 10 Punkte

gravierende Mängel, die Folgeschäden verursachen: 20 Punkte

Bauftrag: 30 Punkte

zu Pkt. 7.: Für den Einsatz von umweltgerechten Bautechniken und die Verwendung bauökologisch und baubiologisch vorteilhafter Baustoffe und Baumaterialien werden 10 bis maximal 30 Punkte vergeben (10 Punkte je Maßnahme).

Beispiele für Maßnahmen (Bauteile):

- Fassadendämmung aus hinsichtlich der Umweltverträglichkeit zertifizierten Baustoffen
- Verwendung von vorteilhaften Baumaterialien in anderen Bauteilen wie Dachflächen, Kellerdecken, Fenstereinbau, etc.

zu Pkt. 8.: Bei Planung weiterer Investitionen (ob mit oder ohne Inanspruchnahme von Förderungsmitteln) die einer Verbesserung der Wohnqualität dienen und das Objekt aufwerten. Je nach Umfang der Maßnahmen (Aufzug, Errichtung eines Gemeinschaftsraumes, Errichtung von Wintergärten, etc.) werden 10 bis maximal 50 Punkte vergeben. Handhabung: 10 Punkte je einzelner umfangreicher Zusatzmaßnahme.

zu Pkt. 9.: Für die Durchführung von umfassenden und besonderen über eine normale thermisch-energetische Sanierung hinausgehenden raumklimatischen, anlagentechnischen oder bauphysikalischen Verbesserungsmaßnahmen auf Basis eines energetischen Sanierungskonzeptes werden 10 bis maximal 40 Punkte vergeben.

Handhabung: 10 bis 20 Punkte je einzelner Sondermaßnahme, abhängig von Qualität und Umfang der Maßnahme (Überschneidungen bzw. Mehrfachnennungen sind möglich).

Beispiele für derartige Maßnahmen sind:

- Umstellung der Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage auf emissionsärmere und/oder CO₂ positive Energieträger (z.B. Öl auf Gas oder Fernwärme: 10 Punkte; fossile Energieträger auf Biomasse: 20 Punkte)
- Einsatz von Energieerzeugungsanlagen mit besonders hoher Energieeffizienz (z.B. Brennwertkessel: 10 Punkte; Kraft-Wärme-Kopplung / Blockheizkraftwerk: 20 Punkte)
- Thermische Solaranlagen: 10 Punkte
- Photovoltaikanlagen: 10 Punkte (z.B. für die Beleuchtung allgemeiner Teile des Hauses, wenn die Anlagenamortisationsdauer unter 25 Jahren liegt)
- Einsatz sonstiger additiver Energien: 10 Punkte (z.B. Anlagen zur Nutzung von Umgebungswärme oder Abwärme allgemein; Anlagen mit hohem energetischen Wirkungsgrad, z.B. Wärmepumpen mit energetischem Wirkungsgrad >4)
- Besondere Maßnahmen zur Be- und Entlüftung: 10 Punkte (z.B. zentrale Wohnraumb- und -entlüftung)

zu Pkt. 10.:Basis für die Vergabe von 10 Punkten ist die Verwendung des Standard-Leistungsverzeichnisses (LBH).

MIETERBETREUUNG

Für die Zuerkennung einer Förderung ist eine entsprechend positive Bewertung des Sanierungsvorhabens durch das Punktesystem unerlässlich, wobei die Sanierung im Einvernehmen mit den Bewohnern ein wichtiges Kriterium darstellt. Der WBSF empfiehlt daher die Bewohner im Rahmen einer Mieterversammlung sowie eines Rundschreibens (Vorschlag siehe Seite 17-19) über die geplante Sanierung zu informieren.

Durch entsprechende Information kann beispielsweise der Wohnungsverbesserungsanteil und damit die Chance des Förderungswerbers, früher zur Förderung zu gelangen, erhöht werden. Überdies können durch die Vermeidung unnötiger Konflikte durch Kommunikationsmängel alle Verfahrensschritte rascher erledigt werden. Auch die Einbindung der von der Gemeinde Wien eingerichteten Gebietsbetreuungen (siehe Adressliste) ist kostenlos möglich.

Sollte darüber hinaus eine fachlich geschulte Betreuung gewünscht bzw. aufgrund besonderer Konfliktsituationen notwendig werden, so kann über den WBSF eine spezielle Mieterbetreuung beauftragt werden.

Diese Serviceeinrichtung wird im Einverständnis mit dem Förderungswerber vom Wiener Stadterneuerungsfonds seit 1988 von unabhängigen Teams von Fachleuten (Mietrechtsexperten und Architekten usw.) durchgeführt.

Die wichtigsten Arbeitsschritte sind: schriftliche Information der Mieter, Hausbegehung, Hausversammlungen, Mieterbefragungen, Koordination mit dem Planer, Stellungnahme zum Sanierungsvorhaben, Betreuung der Mieter bei Wohnungsverbesserungen, Ab- oder Umsiedlungen.

In weiterer Folge kann auch eine Weiterbeauftragung während der Baudurchführung bis zur Fertigstellung und Endabrechnung erfolgen.

Die Kosten - teilweise pauschaliert, teilweise nach Anzahl der befragten Haushalte errechnet - betragen etwa 1 bis 1,3 % der Gesamtsanierungskosten für den Zeitraum bis zum Baubeginn. Diese Kosten können als förderbare Nebenkosten geltend gemacht werden, wobei bis zur Förderungszusicherung eine Vorfinanzierung durch den Wiener Stadterneuerungsfonds möglich ist.

Auskünfte dazu erhalten Sie in der Erstberatung im Infozentrum Wohnbau und Stadterneuerung des WBSF, 1082 Wien, 1., Lichtenfelsgasse 3 (Tel. 403 59 19-86716, MO-DO, 8.00-16.00 Uhr und FR, 8.00-12.00 Uhr)



An
alle Mieter

Information über die geplante Sockelsanierung des Hauses

_____ **Wien,** _____

<p>Kontaktperson für die Planung/Projektentwicklung der Sockelsanierung des Hauses _____</p> <p>_ Wien, _____</p> <p>ist _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Adresse</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Telefon</p>

Hausversammlung

Eine Hausversammlung wird voraussichtlich am _____ stattfinden.

Sehr geehrte Mieterin,
sehr geehrter Mieter!

In den letzten Jahren setzt sich die Idee der **behutsamen Sanierung des Althausbestandes** in Wien immer mehr durch. Eine **Sockelsanierung**, wie sie in Ihrem Haus geplant ist, bedeutet generell:

Ein - bewohntes - Gebäude (mehr als 20 Jahre alt, überwiegend Wohnnutzung) wird durchgreifend saniert, an den allgemeinen Teilen des Hauses (Stiegenhaus, Keller, Dach, Fassade, ...) werden sowohl Erhaltungs- als auch Verbesserungsarbeiten durchgeführt. Gleichzeitig soll bei einer Sockelsanierung auch eine möglichst hohe Zahl von Wohnungen verbessert werden.

Hausseitige und wohnungsseitige Maßnahmen

Wenn Sie als Mieter daher Wünsche bezüglich einer Veränderung Ihrer Wohnung haben (Bad-, WC-Einbau, Wohnungszusammenlegung, ...) oder innerhalb des Hauses in eine größere oder kleinere Wohnung umsiedeln wollen, wenden Sie sich bitte an Ihre Hausverwaltung (bzw. Hauseigentümer/Bevollmächtigter/Planer): Wie und wo Sie die für Ihr Haus zuständigen **Kontaktperson** erreichen, entnehmen Sie bitte dem Kasten Kontaktperson auf **Seite 1**.

Sollten Sie keine Änderungen in Ihrer Wohnung wünschen oder sollten Sie sich nicht sicher sein oder noch zusätzliche Informationen benötigen, wenden Sie sich bitte ebenfalls an Ihre Kontaktperson.

Förderung

Die **Förderung** des Landes Wien betrifft **sowohl die hausseitigen als auch die wohnungsseitigen Maßnahmen**, wobei die Förderungssätze für Wohnungsverbesserungen - im Rahmen der Sockelsanierung - durchwegs großzügig bemessen sind.

Kosten der Sanierung

Der Hauseigentümer ist zwar verpflichtet, die Mietzinseinnahmen der letzten 10 Jahre für die geplante Sockelsanierung zu verwenden; dennoch ist es in der Regel notwendig - trotz der relativ hohen Förderung durch das Land Wien - die Mietzinse zu erhöhen. Zu der Schlichtungsstellenverhandlung, bei der das Ausmaß einer eventuellen Mietzinserhöhung verhandelt wird, werden Sie gesondert eingeladen werden. Seriöse Angaben über das Ausmaß der zu erwartenden Mietzinserhöhung sind derzeit nicht möglich, da einerseits der genaue Umfang der geplanten Arbeiten noch nicht feststeht, andererseits das Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung - die vom Land Wien und vom Stadterneuerungsfonds kontrolliert wird - noch abgewartet werden muss.

Sockelsanierung bedeutet, dass die Mieter sowohl während der Bauarbeiten als auch danach im Haus bleiben!

Mietverhältnisse (und sonstige Nutzungsverhältnisse) **bleiben** bei einer Sockelsanierung prinzipiell **aufrecht!**

Unter Umständen kann es sich jedoch für alle Beteiligten als vorteilhaft erweisen, wenn sich einzelne Mieter dazu entschließen, innerhalb des Hauses in eine andere (sanierte) Wohnung zu übersiedeln oder ein anderes akzeptables Angebot anzunehmen, das ihre Wohnsituation verbessert.

Alle diese Umsiedlungen müssen auf freiwilliger Basis vor sich gehen; sie sollen dem betroffenen Mieter Vorteile bringen und auch die geplante Sockelsanierung (Wohnungszusammenlegungen) erleichtern.

Ungerechtfertigte Absiedlung

Sollten Sie als Mieter das Gefühl haben, dass Sie ungerechtfertigterweise dazu gedrängt werden, Ihre Wohnung zu verlassen (weil saniert wird), wenden Sie sich bitte an das Mieterhilfetelefon:

Mieterhilfetelefon
☎ 4000 – 8000 DW
(Mo - Fr 8:00 – 20:00 Uhr)

Wenn Sie Mitglied einer Mieterorganisation sind (oder werden wollen), können Sie dort selbstverständlich weitere Informationen bekommen bzw. bei Problemen Hilfe anfordern.

WICHTIGE ADRESSEN

1.) WOHNHAUSSANIERUNG

Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds

8, Lenaugasse 10 (Tel.: 403 59 19-0, Fax 403 59 19 - 86 659)

e-mail: infolie@wbsf.wien.at (Liegenschaftsmanagement)

e-mail: infosan@wbsf.wien.at (Wohnhaussanierung)

1, Lichtenfelsgasse 3 (Tel.: 403 59 19-0, Fax 403 59 19 – 86728)

e-mail: info@wbsf.wien.at (Erstberatung, Blocksanierung, Zwischennutzungswohnungen)

Wohnservice Wien GesmbH/ Wohnungsberatung

2, Taborstraße 1-3 (Tel.: 24 503 – DW 120 bis 124)

Informationsstelle für geförderte Genossenschafts-, Miet- und Eigentumswohnungen, Gemein-
dewohnungen, Wohnbeihilfe, Ersatzwohnungen, Mieterbetreuung

e-mail: office@wohnservice-wien.at

Wohnservice Wien GesmbH/ Mieterhilfetelefon

1, Rathausstraße 2 (Tel.: 4000 – 8000)

Magistratsabteilung 50 (Förderungsangelegenheiten)

19, Muthgasse 62 (Tel.: 4000 - 74 810)

Magistratsabteilung 16

(Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten/ Zentrale Schlichtungsstelle)

19, Muthgasse 62 (Tel.: 4000 - 74 500 oder 74 501)

Stadtbaudirektion - Geschäftsstelle Infrastruktur und Stadterneuerung

1, Bartensteingasse 16 (Tel.: 4000 - 82 725)

e-mail: is@mbd.magwien.gv.at

Magistratsabteilung 7 (Wiener Altstadterhaltungsfonds)

Förderung des Denkmalschutzes sowie bei Objekten in Schutzzonen

1, Friedrich Schmidt-Platz 5 (Tel.: 4000 - 84 790, 84 793)

Magistratsabteilung 19 (Stadtgestaltung)

12, Niederhofstraße 23 (Tel.: 81 114)

Magistratsabteilung 25 (Technisch-wirtschaftliche Prüfungsstelle für Wohnhäuser und besondere Angelegenheiten der Stadterneuerung)

19, Muthgasse 62 (Tel.: 4000 - 90 519)

Magistratsabteilung 37 (Baupolizei)

Beratungsstellen in den jeweiligen Bezirksämtern

Baupolizei-Kummernummer: Tel.: 4000 - 82 643

Magistratsabteilung 21 A Innen West (Bezirke 1-9 und 14-20: Tel.: 4000 - 88 515)

Magistratsabteilung 21 B Süd (Bezirke 10-13 und 23: Tel.: 4000 - 88 119)

Magistratsabteilung 21 C Nordost (Bezirke 21 und 22: Tel.: 4000 - 88 419)

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 1, Rathausstraße 14-16

Magistratsabteilung 42 (Stadtgartenamt)

Innenhofbegrünung

3, Am Heumarkt 2b (Tel.: 4000 - 97 215)

Wiener Wohnen

1, Doblhoffgasse 6 (Tel.: 4000 – 74 619)

Kundendienstzentren von Wiener Wohnen**(Beratung und Information für Wohnungssuchende)**

für den 1.,2.,8.,9.,20. Bezirk: 9, Alserbachstraße 41 (Tel.: 534 36/DW 01690)

für den 3.,4.,11. Bezirk: 11., Simmeringer Hauptstraße 108a (Tel. 740 34/DW 11690)

für den 5.,6.,7.,12. Bezirk: 12, Niederhofstraße 23 (Tel.: 811 34/DW 12652-12655)

für den 10. Bezirk: 10, Dieselgasse 1-3 (Tel.: 605 34/DW 10690)

für den 13.,23. Bezirk: 23, Anton-Baumgartner-Str. 125 (Tel.: 863 34/DW 23690)

für den 14.,15.,16. Bezirk: 16, Opfermanngasse 1 (Tel.: 491 96/DW 16690)

für den 17.,18.,19. Bezirk: 17, Elterleinplatz 14 (Tel.: 401 19/DW 17690)

für den 21. Bezirk: 21, Schöpfleuthnergasse 25 (Tel.: 277 34/DW 21698,21699)

für den 22. Bezirk: 22, Donaustadtstraße 1 (Tel.: 211 23/DW 22690,22710,22730,22750)

Gebietsbetreuungen in den Stadterneuerungsgebieten:

Leopoldstadt: 2, Mayergasse 3 (Tel.: 214 39 04)

Karmeliterviertel: 2, Im Werd 17 (Tel.: 211 06 - 02 185)

Außenstelle „Stuwerviertel“: 2, Wohlmutstraße 22 (Tel.: 720 12 60)

Erdberg: 3, Drorygasse 8 (Tel.: 711 34 - 03 180)

Margareten: 5, Einsiedlerplatz 7 (Tel.: 544 13 82)

Außenstelle „Margareten“: 5, Margaretengürtel 100-110/5/1 (Tel.: 545 95 95)

Gumpendorf/ Schottenfeld: 6, Mittelgasse 6 (Tel.: 597 87 46)

„Stützpunkt Lerchenfeld“: 7, Bernardgasse 10 (Tel.: 526 43 34)

Alsergrund: 9, Lichtentalergasse 16-18/2/R2 (Tel.: 319 97 66)

Inner-Favoriten: 10, Quellenstraße 149 (Tel.: 602 31 38)

Simmering: 11, Lorystraße 40 (Tel.: 740 34 - 11 180)

Simmering/ Leberberg: 11., Wopenkastraße 4/4/1 (Tel.: 769 68 80)

Meidling: 12, Mandlgasse 21 (Tel.: 815 87 97 und 811 34 - 12 180)

Außenstelle „Am Schöpfwerk“: 12, Am Schöpfwerk 29/ Stiege 9 (Tel.: 811 34 – 12 769)

Penzing: 14, Linzer Straße 128/17/R2 (Tel.: 797 00-612)

Storchengrund: 15, Sechshauser Straße 23 (Tel.: 893 66 57)

Ottakring: 16, Haberlgasse 76 (Tel.: 406 41 54-20)

Kalvarienbergviertel: 17, Lacknergasse 27 (Tel.: 485 98 82)

Döbling: 19, Billrothstraße 42-48/1/R1 (Tel.: 36 82 416)

Brigittenau: 20, Karl-Meißel-Straße 1 (Tel.: 33 134 - 20 180)

Außenstelle „Brigittenau“: 20, Marchfeldstraße 16-18/6/6/R1 (Tel.: 374 93 21)

Floridsdorf: 21, Mitterhofgasse 2/22/R1 (Tel.: 292 94 42)

Donaustadt: 22, Rennbahnweg 27/Stiege 1 (Tel.:313 66-622)

Liesing: 23, Färbermühlgasse 5/3/2 (Tel.: 789 05 20)

Mobile Gebietsbetreuung: 7, Kaiserstraße 45 (Tel.: 522 72 54)

Beratungs- und Infozentrum der Wiener Stadtwerke:

6, Mariahilferstraße 63 (Tel.: 58 200)

Landesgesetzblätter:

erhältlich

- im Drucksortenverlag der Stadthauptkasse, 1010 Wien, Rathaus, Stiege 7, Hochparterre oder

- im Internet: WRI – Wiener Rechtsinformationssystem,

www.magwien.gv.at/mdva/wrivts/wrihome.htm

2.) WOHNUNGSVERBESSERUNG

Magistratsabteilung 50 (Förderungsangelegenheiten: Einzelwohnungsverbesserung, Einfamilienhäuser, Kleingartenhäuser, Wohnbeihilfe):

19, Muthgasse 62 (Tel.: 4000 - 74 860 oder 74 870 (Infoklappe))

Magistratsabteilung 39 (Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien):

Fensterberatungsstelle der Stadt Wien

11, Rinnböckstraße 15 (Tel.: 795 14 - 92 034)

3.) MIETRECHTLICHE INFORMATIONEN

Verein für Konsumenteninformation:

6, Mariahilfer Straße 81 (Tel.: 588 77 0)

Mobile Gebietsbetreuung:

Mieterbetreuung von Problemhäusern in ganz Wien

7, Kaiserstraße 45 (Tel.: 522 72 54)

Mieter-Interessenvertretungen:

Mietervereinigung Österreichs:

1, Reichsratstraße 15 (Tel.: 401 85-0, zusätzlich Bezirksstellen)

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer:

10, Wiedner Gürtel 1d (Tel.: 504 20 78)

Mieter- und Wohnungseigentümerbund:

1, Biberstraße 7 (Tel.: 512 53-60)

Mieterschutzverband Österreichs:

7, Döblergasse 2 (Tel.: 523 23 15)

MIG Mieter-Interessengemeinschaft Österreichs:

10, Antonsplatz 22 (Tel.: 602 25 31)

2, Taborstraße 44 (Tel.: 216 16 93)

Sozialzentrum der Österreichischen Hochschülerschaft:

Arbeit und Wohnen

1, Universitätsstraße 7 (Tel.: 4277 - 19575)

Club International:

16, Payergasse 14 (Tel.: 403 18 27, insbesondere Ausländerberatung)

Wiener Arbeiterkammer (Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien):

4, Prinz Eugen Straße 20-22 (Tel.: 501 65-0)

4.) BEIHILFEN

Finanzämter (Anträge auf Mietzinsbeihilfe):

für den 1. und 23. Bezirk: 3, Radetzkystraße 2 (Tel.: 711 29-0)
für den 2. und 20. Bezirk: 20, Traisengasse 5-7 (Tel.: 331 28-0)
für den 3. und 11. Bezirk: 3, Erdbergstraße 192-196 (Tel.: 711 17-0)
für den 4., 5. und 10. Bezirk: 5, Kriehubergasse 24-26 (Tel.: 546 85-0)
für den 6., 7. und 15. Bezirk: 7, Seidengasse 20 (Tel.: 521 35-0)
für den 8., 16. und 17. Bezirk: 8, Josefstädter Straße 39 (Tel.: 404 15-0)
für den 9., 18. und 19. Bezirk: 9, Nußdorfer Straße 90 (Tel.: 316 17-0)
für den 12., 13. und 14. Bezirk: 15, Ullmannstraße 54 (Tel.: 891 31-0)
für den 21. und 22. Bezirk: 22, Dr.-Adolf-Schärf-Platz 2 (Tel.: 201 41-0)

Wohnbeihilfe (Einreichstellen MA 50):

19, Muthgasse 62 (Tel.: 4000 – DW 74 885 bis 74 888)
12, Am Schöpfwerk 31/4 (Tel.: 667 99 21, 667 99 22)
21, Am Spitz 1/II/305 (Tel.: 27 734 - 21 665, 21 656)
22, Donaustadtstraße 1/VI/611 (Tel.: 211 23 -22 655 und -22 656)

5.) SONSTIGE ADRESSEN

Gebrechensmeldung

E-Werk: 4004 32 - 666
Gasgebrecchen: 401 28 - 2959
Kanalgebrecchen: 795 14 - 9300

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

1, Bösendorfer Straße 7 (Tel.: 505 58 24-0)

Gerichte, Grundbuch

Bezirksgerichte (siehe Telefonbuch), Einsichtnahme in das Grundbuch

Wiener Arbeiterkammer

(Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien)

4, Prinz Eugen Straße 20-22 (Tel.: 501 65-0)

Kammer der Architekten- und Ingenieurkonsulenten für Wien, NÖ und Bgld.

4, Karlsplatz 9 (Tel.: 505 17 81)

Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder:

4, Favoritenstraße 24 (Tel.: 505 32 50)

Wiener Wirtschaftsförderungsfonds:

1, Ebendorfer Straße 2 (Tel.: 4000 - 86 751)

Beratungsstellen:

„Die Umweltberatung“

13, Speisinger Straße 19 (Tel.: 803 32 32-0)

Magistratsabteilung 48

Abfallberatung „Misttelefon“ (Tel.: 546 48)

Energieberatung:**Beratungs- und Infozentrum der Wiener Stadtwerke**

6, Mariahilferstraße 63 (Tel.: 58 200-0)

Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

7, Schottenfeldgasse 69 (Tel.: 522 25 92)

Wirtschaftskammer Wien (Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Wien)

1, Stubenring 8-10 (Tel.: 514 50-0)

Institut „Sicher Leben“ des Kuratorium für Schutz und Sicherheit

3, Ölzeltgasse 3 (Tel.: 717 70-311)

Landesinnungen und Fachgruppen der Sektion Gewerbe:**Baugewerbe:**

1, Wolfengasse 4 (Tel.: 513 18 68)

Bauhilfsgewerbe, Dachdecker, Glaser, Maler, Anstreicher und Lackierer:

3, Rudolf Sallinger-Platz 1 (Tel.: 514 50-2310)

Gärtner:

3, Rudolf Sallinger-Platz 1 (Tel.: 514 50-2357)

Immobilien- und Vermögenstreuhänder:

3, Rudolf Sallinger-Platz 1 (Tel.: 514 50-2259)

Steinmetzmeister:

3, Rudolf Sallinger-Platz 1 (Tel.: 514 50-2363)

Tapezierer:

3, Rudolf Sallinger-Platz 1 (Tel.: 514 50-2350)

Technische Büros/Ingenieurbüros:

3, Rudolf Sallinger-Platz 1 (Tel.: 514 50-2203)

Spengler und Kupferschmiede:

5, Grüngasse 27 (tel.: 587 37 69-0)

Tischler:

5, Ziegelofengasse 31 (Tel.: 544 46 31-0)

Sanitär- und Heizungsinstallateure:

6, Gumpendorfer Straße 57 (Tel.: 587 63 58)

Schlosser:

8, Wickenburggasse 1 (Tel.: 405 12 61-0)

Elektro-, Audio-, Video- und Alarmanlagentechniker:

3, Rudolf-Sallinger-Platz 1 (Tel.: 51 450/ 2334)

**Die
Magistratsabteilung 50
informiert:**

Förderung von Substandardbeseitigung



Habe ich Anspruch auf eine Förderung?

Eine Förderung bekommen Sie, wenn Sie

**Wohnungshauptmieter,
Wohnungseigentümer,
Nutzungsberechtigter einer Genossenschaftswohnung,
Inhaber einer Dienstwohnung,
Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses (Eigenheim) oder
Inhaber eines Kleingartenwohnhauses sind,**

sofern die zu sanierende Wohnung/das zu sanierende Haus für Ihr eigenes Wohnbedürfnis verwendet wird und die Wohnnutzfläche zwischen 22 m² und 150 m² beträgt. Ferner ist eine mindestens 20-jährige Bestandsdauer Ihres Wohnobjektes (Kleingartenwohnhäuser ausgenommen) Förderungsvoraussetzung.

Für welche Objekte kann ich um Förderung einreichen?

Die Substandardbeseitigung (WC-Einbau) in

**Eigenheimen,
Wohnungen
und
Kleingartenwohnhäusern**

wird unter bestimmten Voraussetzungen vom Land Wien gefördert.

Für welche Sanierungen erhalte ich eine Substandardförderung?

Diese Förderung ist in erster Linie für den erstmaligen **Einbau eines wohnungssinnenseitigen WCs** (das kann auch die Miteinbeziehung eines bereits bestehenden Gang-WCs, nicht jedoch die Erneuerung eines bestehenden WCs sein) vorgesehen. Werden gleichzeitig mit dem WC-Einbau auch andere kategorieanhebende Maßnahmen (Badeinbau, Einbau einer flächendeckenden Heizung) ausgeführt, gelten die selben Förderungskonditionen. In diesem Informationsblatt wird in der Folge ausschließlich auf Substandardbeseitigung eingegangen. Sollten Sie jedoch auch noch andere Sanierungsmaßnahmen unter Zuhilfenahme einer Förderung planen, wenden Sie sich auch in diesem Fall hinsichtlich einer Förderungsmöglichkeit an die Einreich- und Informationsstelle der MA 50.

Welche Förderung bekomme ich?

Für zehnjährige, bei einem Kreditinstitut bzw. einer Bausparkasse aufzunehmende Darlehen erhalten Sie **Annuitätenzuschüsse** (das sind Zuschüsse zu den Kreditrückzahlungsraten) in Höhe von insgesamt 80 % der aufgenommenen Darlehenssumme. Werden die Arbeiten mit einem fünfjährigen Darlehen finanziert (nur für Wohnungen möglich), erhalten Sie **Annuitätenzuschüsse** im Ausmaß von insgesamt 70 % des aufgenommenen Darlehens. Sie müssen somit nur 20 % bzw. 30 % der Einbaukosten zuzüglich der Darlehenszinsen selbst bezahlen.

Welche Unterlagen brauche ich?

Antragsformulare auf Förderung erhalten Sie in der Magistratsabteilung 50 sowie in allen größeren Kreditinstituten. Dem Förderungsantrag sind die Kostenanbote und die baubehördliche Bewilligung der MA 37 (oder zumindest eine, von der MA 37 als Einreichung bestätigte Durchschrift des Bauansuchens und eine Parie des Einreichplanes), sowie der Finanzierungsnachweis (Darlehenszusage einer Bank oder Bausparkasse) unbedingt anzuschließen. Sind Sie Mieter, benötigen Sie darüber hinaus die Zustimmung Ihrer Hausverwaltung (Unterschrift am Antragsformular bzw. Beilage der Städtischen Wohnhäuserverwaltung - MA 17 bei Gemeindewohnungen), sind Sie Wohnungs- bzw. Hauseigentümer, schließen Sie dem Förderungsansuchen einen Grundbuchsauszug an.

WICHTIG!!!

Mit den zu fördernden Sanierungsarbeiten darf erst nach Erhalt der Förderungszusicherung der Magistratsabteilung 50 begonnen werden.

Wo wende ich mich hin?

Für Auskünfte in förderungsrechtlicher und technischer Hinsicht steht Ihnen die gemeinsame

Informations- und Einreichstelle

Magistratsabteilung 50

Magistratsabteilung 25

Muthgasse 62

1194 Wien,

1. Stock, Zimmer G 1.23

(zu erreichen mit der U4, Haltestelle Heiligenstadt, Ausgang Muthgasse)

Mo - Fr in der Zeit von 8 bis 13 Uhr gerne zur Verfügung.

Telefonische Auskünfte können Sie von uns unter der Rufnummer 4000-74860 einholen.

e-mail: post@m50.magwien.gv.at

Antragsformulare und Infos unter: <http://www.magwien.gv.at/ma50st/whgverb.htm>

Anträge auf Förderung werden auch von den meisten Kreditinstituten entgegengenommen und an die Förderungsstelle weitergeleitet.



**Die
Magistratsabteilung 50
informiert:**

Förderung für den Badeinbau

Habe ich Anspruch auf eine Förderung?

Eine Förderung bekommen Sie, wenn Sie

**Wohnungshauptmieter,
Wohnungseigentümer,
Nutzungsberechtigter einer Genossenschaftswohnung,
Inhaber einer Dienstwohnung,
Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses (Eigenheim) oder
Inhaber eines Kleingartenwohnhauses sind,**

sofern die zu sanierende Wohnung/das zu sanierende Haus für Ihr eigenes Wohnbedürfnis verwendet wird und die Wohnnutzfläche zwischen 22 m² und 150 m² beträgt. Ferner ist eine mindestens 20-jährige Bestandsdauer Ihres Wohnobjektes (Kleingartenwohnhäuser ausgenommen) Förderungsvoraussetzung.

Für welche Objekte kann ich um Förderung einreichen?

Der Einbau eines Bades in

**Eigenheimen,
Wohnungen
und
Kleingartenwohnhäusern**

wird unter bestimmten Voraussetzungen vom Land Wien gefördert.

Für welche Badeeinrichtungen erhalte ich eine Förderung?

Diese Förderung ist in erster Linie für den erstmaligen **Einbau eines Bades**, nicht jedoch für die Erneuerung eines bestehenden Bades, vorgesehen. Wird gleichzeitig mit dem Badeinbau auch eine flächendeckende Heizung installiert, gelten die selben Förderungskonditionen. In diesem Informationsblatt wird in der Folge ausschließlich auf den Badeinbau/Einbau einer Badenische eingegangen. Sollten Sie jedoch auch noch andere Sanierungsmaßnahmen unter Zuhilfenahme einer Förderung planen, wenden Sie sich auch in diesem Fall hinsichtlich einer Förderungsmöglichkeit an die Einreich- und Informationsstelle der MA 50.

Welche Förderung bekomme ich?

Für zehnjährige, bei einem Kreditinstitut bzw. einer Bausparkasse aufzunehmende Darlehen erhalten Sie **Annuitätenzuschüsse** (das sind Zuschüsse zu den Kreditrückzahlungsraten) in Höhe von insgesamt 65 % der aufgenommenen Darlehenssumme. Wird der Badeinbau mit einem fünfjährigen Darlehen finanziert (nur für Wohnungen möglich), erhalten Sie **Annuitätenzuschüsse** im Ausmaß von insgesamt 55 % des aufgenommenen Darlehens. Sie müssen somit nur 35 % bzw. 45 % der Einbaukosten zuzüglich der Darlehenszinsen selbst bezahlen.

Welche Unterlagen brauche ich?

Antragsformulare auf Förderung erhalten Sie in der Magistratsabteilung 50 sowie in allen größeren Kreditinstituten. Dem Förderungsantrag sind die Kostenanbote und die baubehördliche Bewilligung der MA 37 (oder zumindest eine, von der MA 37 als Einreichung bestätigte Durchschrift des Bauansuchens und eine Parie des Einreichplanes), sowie der Finanzierungsnachweis (Darlehenszusage einer Bank oder Bausparkasse) unbedingt anzuschließen. Sind Sie Mieter, benötigen Sie darüber hinaus die Zustimmung Ihrer Hausverwaltung (Unterschrift am Antragsformular bzw. Beilage der Städtischen Wohnhäuserverwaltung - MA 17 bei Gemeindewohnungen), sind Sie Wohnungs- bzw. Hauseigentümer, schließen Sie dem Förderungsansuchen einen Grundbuchsauszug an.

WICHTIG!!!

Mit den zu fördernden Sanierungsarbeiten darf erst nach Erhalt der Förderungszusicherung der Magistratsabteilung 50 begonnen werden.

Wo wende ich mich hin?

Für Auskünfte in förderungsrechtlicher und technischer Hinsicht steht Ihnen die gemeinsame

Informations- und Einreichstelle

Magistratsabteilung 50

Magistratsabteilung 25

Muthgasse 62

1194 Wien,

1. Stock, Zimmer G 1.23

(zu erreichen mit der U4, Haltestelle Heiligenstadt, Ausgang Muthgasse)

Mo - Fr in der Zeit von 8 bis 13 Uhr gerne zur Verfügung.

e-mail: post@m50.magwien.gv.at

Telefonische Auskünfte können Sie von uns unter der Rufnummer 4000-74860 einholen.

e-mail: post@m50.magwien.gv.at

Antragsformulare und Infos unter: <http://www.magwien.gv.at/ma50st/whgverb.htm>

Anträge auf Förderung werden auch von den meisten Kreditinstituten entgegengenommen und an die Förderungsstelle weitergeleitet.

Die
Magistratsabteilung 50
informiert:



Förderung von Gasetagenheizungen

Habe ich Anspruch auf eine Förderung?

Eine Förderung bekommen Sie, wenn Sie

**Wohnungshauptmieter,
Wohnungseigentümer,
Nutzungsberechtigter einer Genossenschaftswohnung,
Inhaber einer Dienstwohnung,
Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses (Eigenheim) oder
Inhaber eines Kleingartenwohnhauses** sind,

sofern die zu sanierende Wohnung/das zu sanierende Haus für Ihr eigenes Wohnbedürfnis verwendet wird und die Wohnnutzfläche zwischen 22 m² und 150 m² beträgt. Ferner ist eine mindestens 20-jährige Bestandsdauer Ihres Wohnobjektes (Kleingartenwohnhäuser ausgenommen) Förderungsvoraussetzung.

Für welche Objekte kann ich um Förderung einreichen?

Der Einbau von Heizungen in

**Eigenheimen,
Wohnungen
und
Kleingartenwohnhäusern**

wird unter bestimmten Voraussetzungen vom Land Wien gefördert.

Für welche Heizungen erhalte ich eine Förderung?

Eine Förderung ist in erster Linie für den erstmaligen Einbau flächendeckender Heizungen mit automatischer Brennstoffzufuhr, in der Regel sind das **Gasetagenheizungen mit oder ohne Kombitherme** (Warmwassererzeugung) oder **Hauszentralheizungen**, nicht jedoch für die Instandsetzung, bzw. den Austausch bestehender Anlagen, vorgesehen. In diesem Informationsblatt wird in der Folge auf derartige Heizungsarten Bezug genommen. Sollten Sie jedoch den Einbau einer anderen Heizung unter Zuhilfenahme einer Förderung beabsichtigen, wenden Sie sich auch in diesem Fall hinsichtlich einer Förderungsmöglichkeit an die Einreich- und Informationsstelle der MA 50.

Welche Förderung bekomme ich?

Für zehnjährige, bei einem Kreditinstitut bzw. einer Bausparkasse aufzunehmende Darlehen erhalten Sie **Annuitätenzuschüsse** (das sind Zuschüsse zu den Kreditrückzahlungsraten) in Höhe von insgesamt 40 % der aufgenommenen Darlehenssumme. Wird der Heizungseinbau mit einem fünfjährigen Darlehen finanziert (nur für Wohnungen möglich), erhalten Sie **Annuitätenzuschüsse** im Ausmaß von insgesamt 35 % des aufgenommenen Darlehens. Sie müssen somit nur 60 % bzw. 65 % der Einbaukosten zuzüglich der Darlehenszinsen selbst bezahlen.

Welche Unterlagen brauche ich?

Antragsformulare auf Förderung erhalten Sie in der Magistratsabteilung 50 sowie in allen größeren Kreditinstituten. Dem Förderungsantrag sind die Kostenangebote und der Rauchfangbefund bei kamingebundenen Heizgräten und Warmwasseraufbereitungsanlagen (Gaskombithermen) sowie der Finanzierungsnachweis (Darlehenszusage einer Bank oder Bausparkasse) unbedingt anzuschließen.

Sind Sie Mieter, benötigen Sie darüber hinaus die Zustimmung Ihrer Hausverwaltung (Unterschrift am Antragsformular bzw. Beilage der Städtischen Wohnhäuserverwaltung - MA 17 bei Gemeindewohnungen), sind Sie Wohnungs- bzw. Hauseigentümer, schließen Sie dem Förderungsansuchen einen Grundbuchsauszug an.

WICHTIG!!!

Mit dem Heizungseinbau darf erst nach Erhalt der Förderungszusicherung der Magistratsabteilung 50 begonnen werden.

Wo wende ich mich hin?

Für Auskünfte in förderungsrechtlicher und technischer Hinsicht steht Ihnen die gemeinsame

Informations- und Einreichstelle

Magistratsabteilung 50

Magistratsabteilung 25

Muthgasse 62

1194 Wien,

1. Stock, Zimmer G 1.23

(zu erreichen mit der U4, Haltestelle Heiligenstadt, Ausgang Muthgasse)

Mo - Fr in der Zeit von 8 bis 13 Uhr gerne zur Verfügung.

Telefonische Auskünfte können Sie von uns unter der Rufnummer 4000-74860 einholen.

e-mail: post@m50.magwien.gv.at

Antragsformulare und Infos unter: <http://www.magwien.gv.at/ma50st/whgverb.htm>

Anträge auf Förderung werden auch von den meisten Kreditinstituten entgegengenommen und an die Förderungsstelle weitergeleitet.

**Die
Magistratsabteilung 50
informiert:**



Förderung von behindertengerechten Maßnahmen

Habe ich Anspruch auf eine Förderung?

Eine Förderung bekommen Sie, wenn Sie

**Wohnungshauptmieter,
Wohnungseigentümer,
Nutzungsberechtigter einer Genossenschaftswohnung,
Inhaber einer Dienstwohnung,
Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses (Eigenheim) oder
Inhaber eines Kleingartenwohnhauses** sind,

sofern die zu sanierende Wohnung/das zu sanierende Haus für Ihr eigenes Wohnbedürfnis verwendet wird und die Wohnnutzfläche zwischen 22 m² und 150 m² beträgt. Ferner ist die Vorlage eines Behindertenausweises bzw. die Vorlage einer Empfehlung der MA 12 - Fachreferat für behindertengerechtes Bauen und Wohnen (Wien 21, Ocwirkgasse 3, Stiege 8, Tel.: 294 54 15) oder eines Amtsarztes erforderlich.

Für welche Objekte kann ich um Förderung einreichen?

Der Einbau von Maßnahmen zugunsten Behinderter in

**Eigenheimen,
Wohnungen
und
Kleingartenwohnhäusern**

wird unter bestimmten Voraussetzungen vom Land Wien gefördert.

Für welche Maßnahmen erhalte ich eine Förderung?

Eine Förderung ist in erster Linie für Installationen und bauliche Maßnahmen, die ein behindertengerechtes Wohnen erleichtern, vorgesehen. Sollten Sie jedoch auch andere Sanierungen unter Zuhilfenahme einer Förderung planen, steht Ihnen die Einreich- und Informationsstelle der MA 50 auch dafür gerne zur Verfügung.

Welche Förderung bekomme ich?

Für zehn- oder fünfzehnjährige, bei einem Kreditinstitut bzw. Bausparkasse aufzunehmende, Darlehen erhalten Sie **Annuitätenzuschüsse** (das sind Zuschüsse zu den Kreditrückzahlungsraten) im Ausmaß von jährlich 10% bzw. 6% der Darlehenshöhe
Sie müssen somit nur die Darlehenszinsen selbst bezahlen.

Werden die Sanierungsarbeiten mit Eigenmitteln im Ausmaß von 25% der förderbaren Kosten finanziert, können Sie einen einmaligen **nichtrückzahlbaren Zuschuss** in der Höhe von 75% erhalten.

Welche Unterlagen brauche ich?

Antragsformulare auf Förderung erhalten Sie in der Magistratsabteilung 50 sowie in allen größeren Kreditinstituten. Dem Förderungsantrag sind die Kostenangebote und allfällige technische Unterlagen sowie der Finanzierungsnachweis (Darlehenszusage einer Bank oder Bausparkasse) unbedingt anzuschließen.

Sind Sie Mieter, benötigen Sie darüber hinaus die Zustimmung Ihrer Hausverwaltung (Unterschrift am Antragsformular bzw. Beilage der Städtischen Wohnhäuserverwaltung - MA 17 bei Gemeindewohnungen), sind Sie Wohnungs- bzw. Hauseigentümer, schließen Sie dem Förderungsansuchen einen Grundbuchsauszug an.

WICHTIG!!!

Mit den zu fördernden Arbeiten darf erst nach Erhalt der Förderungszusicherung der Magistratsabteilung 50 begonnen werden

Wo wende ich mich hin?

Für Auskünfte in förderungsrechtlicher und technischer Hinsicht steht Ihnen die gemeinsame

Informations- und Einreichstelle

Magistratsabteilung 50

Magistratsabteilung 25

Muthgasse 62

1194 Wien,

1. Stock, Zimmer G 1.23

(zu erreichen mit der U4, Haltestelle Heiligenstadt, Ausgang Muthgasse)

Mo - Fr in der Zeit von 8 bis 13 Uhr gerne zur Verfügung.

Telefonisch können Sie uns unter der Rufnummer 4000-74860 erreichen.

e-mail: post@m50.magwien.gv.at

Antragsformulare und Infos unter: <http://www.magwien.gv.at/ma50st/whgverb.htm>

Anträge auf Förderung werden auch von den meisten Kreditinstituten entgegengenommen und an die Förderungsstelle weitergeleitet.

MAGISTRAT DER STADT WIEN MAGISTRATSABTEILUNG 7 - KULTUR

Informationen über den

WIENER ALTSTADTERHALTUNGSFONDS

Der Fonds wurde von der Stadt Wien zur Erhaltung der Altstadtgebiete errichtet; er besitzt keine eigene Rechtspersönlichkeit und wird vom Magistrat der Stadt Wien verwaltet.

Die Fondsmittel werden hauptsächlich aus dem Ertrag des Wiener Kulturförderungsbeitrags aufgebracht.

Die Förderung, die privatrechtlicher Natur ist, kann laut Statut

- * aus der Gewährung von Darlehen,
- * aus der gesamten oder teilweisen Übernahme von Zinsen und Annuitäten von Darlehen
- * aus der Übernahme von Bürgschaften und
- * aus der Gewährung von nicht rückzahlbaren Zuschüssen

bestehen.

Für folgende Baulichkeiten kann eine Förderung beantragt werden:

- a) Objekte in Schutzzonen
- b) Objekte unter Denkmalschutz
- c) Objekte in vorgesehenen Schutzzonen
- d) Objekte, die wegen ihres geschichtlichen, kulturellen oder künstlerischen Wertes oder wegen der Bedeutung für das örtliche Stadtbild für die Altstadterhaltung besonders wichtig sind.

Anmerkung:

- * Ob Objekte in beschlossenen oder vorgesehenen Schutzzonen liegen, kann im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien eingesehen oder bei der Geschäftsstelle des Altstadterhaltungsfonds (Magistratsabteilung 7 - siehe Auskünfte") erfragt werden.
- * Ob Objekte unter Denkmalschutz stehen, kann beim Bundesdenkmalamt (siehe "Auskünfte") erfragt werden.
- * Ob Objekte, die nicht in die Kategorien a), b) oder c) fallen, gefördert werden können, begutachten vorerst die Kunsthistoriker der Magistratsabteilung 7 und entscheidet der Altstadtbeirat. Es kann daher erst nach Einreichung und Überprüfung der erforderlichen Unterlagen über die Förderungswürdigkeit entschieden werden.

Folgende Kosten können gefördert werden

Die Förderung kann sich nur auf jene Kosten beziehen, die

- a) nicht auf Grund anderer Regelungen finanzierbar sind (z. B. Wohnhaussanierungsgesetz 1984)

oder

- b) aus den bisherigen oder künftigen Erträgen nicht gedeckt werden können

oder

- c) dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zugemutet werden können.

Anmerkung: Jener Anteil der Gesamtkosten ist grundsätzlich nicht förderbar, der dem Eigentümer bei Anwendung der allgemeinen baurechtlichen Vorschriften (ohne Rücksichtnahme auf die besonderen Erfordernisse der Altstadterhaltung) erwachsen würde.

Folgende Maßnahmen können gefördert werden:

- 1) Arbeiten zur Konservierung und Restaurierung der Außenerscheinung.
- 2) Vorbereitungsarbeiten wie
 - Färbelungspläne
 - Revitalisierungskonzepte und
 - Dokumentationen.
- 3) Arbeiten im Zusammenhang mit der Schaffung und Erfassung von Schutzzonen.

Voraussetzungen für eine Förderung:

1. Die Kosten für die Gesamtmaßnahme müssen sichergestellt sein.
2. Wenn es erforderlich ist, müssen wirtschaftlich vertretbare Verbesserungen im baulichen Zustand des Hauses gleichzeitig durchgeführt werden, die sicherstellen, dass die übliche Bestandsdauer der Bauwerke, auch einzelner Bauwerksteile, gesichert ist und dass die Wohnungen dem zeitgemäßen Standard entsprechen.
3. Die Förderung ist vom Eigentümer des Objektes bzw. dessen Bevollmächtigten bei der Geschäftsstelle des Altstadterhaltungsfonds zu beantragen.

Anmerkung: Antragsberechtigt sind der oder die Eigentümer des betreffenden Objektes oder (bei Arbeiten an Geschäftsportalen oder Erdgeschosszonen im Bereich eines Geschäftes) der Bestandsnehmer. (z. B. Mieter, Pächter o.ä.)

Handelt es sich um mehrere Eigentümer oder Bestandsnehmer, ist ein gemeinsamer Bevollmächtigter zu benennen; dieser ist mit einer ausreichenden schriftlichen Vollmacht auszustatten, die dem Antrag beizuschließen ist.

4) Dem Antrag sind alle zur Beurteilung notwendigen Unterlagen anzuschließen.

Die wichtigsten sind:

- * Baubescheid für die durchzuführende Maßnahme, wenn diese genehmigungspflichtig ist.
- * Grundbuchsauszug
- * Bauplan
- * gegliederte Kostenberechnung (Kostenvoranschläge oder Bestbieter einer Ausschreibung)
- * Finanzierungsplan
- * Zustimmung der Hauseigentümer (bei Bestandsnehmern)

Pflichten des Förderungswerbers

Die geförderten Maßnahmen sind den Anordnungen oder Bewilligungen der Baubehörde und den Vertragsbedingungen entsprechend zügig auszuführen.

Die mit der Inanspruchnahme der Förderung verbundenen Kosten und Gebühren sind vom Förderungswerber zu tragen.

Den von der Fondsverwaltung bestellten Prüfungsorganen ist das Betreten der geförderten Baulichkeiten einschließlich der darin befindlichen Wohnungen zu gestatten. Es sind ihnen alle zur Überprüfung notwendigen Auskünfte zu erteilen und ihnen Einsicht in alle die Bauführung betreffenden Unterlagen zu gewähren.

Wenn das Objekt innerhalb von 5 Jahren ab Auszahlung der letzten Förderungsrate verkauft wird, ist der Förderungsbetrag, eventuell anteilig, zuzüglich einer angemessenen Verzinsung rückzuerstatten.

Dies gilt auch für die Veräußerung von Miteigentumsanteilen.

Die Sicherstellung dieses Verkaufsverbotes erfolgt ab einer Gesamtförderung von €29.069,13 durch die Eintragung eines Vorkaufsrechtes zu Gunsten der Stadt Wien.

Für diesen Zeitraum von 5 Jahren ist ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Wien grundbücherlich eintragen zu lassen.

Der Beirat kann auch andere Auflagen festsetzen, die geeignet sind, Spekulationsgewinne zu verhindern.

Anmerkung: Die Nichterfüllung der Pflichten des Förderungswerbers zieht die Einstellung der Förderung nach sich.

Bereits ausbezahlte Beträge sind innerhalb einer angemessenen Frist zurückzuzahlen.

Der Beirat

Er besteht aus dem amtsführenden Stadtrat für Kultur (Vorsitzender), acht Abgeordneten zum Wiener Landtag, dem Stadtbaudirektor und je einem Vertreter

der Magistratsabteilung 4 - Finanzverwaltung
der Magistratsabteilung 7 - Kulturamt
des Bundesdenkmalamtes
der Technischen Universität Wien (Denkmalpflege) und
der Akademie der Bildenden Künste (Architektur).

Der Beirat hat die Förderungsansuchen zu begutachten und die Empfehlungen über Art und Umfang der Förderung an den Gemeinderat auszuarbeiten, der die endgültige Entscheidung über die Vergabe der Mittel trifft.

Weiters obliegt dem Beirat die Überprüfung der Verwendung der Förderungsmittel. (Er bedient sich dabei der Geschäftsstelle.)

Bei den Sitzungen können erforderlichenfalls andere Fachleute als Berater beigezogen werden.

Die Tätigkeit der Beiratsmitglieder ist ehrenamtlich.

Auskünfte:

Geschäftsstelle für den Wiener Altstadterhaltungsfonds
1082 Wien, Friedrich-Schmidt-Platz 5
Telefon: +431/4000/84790
Telefax: +431/4000/99/84790
http://www.wien.gv.at/ma07/alt_erh.htm#foerd

BUNDESDENKMALAMT
Abteilung Wien
1010 Wien, Hofburg, Säulenstiege
Tel.: +431/53415-0

LEERSEITE AUS TECHNISCHEN GRÜNDEN

WOHNHAUSSANIERUNG IN WIEN

ERHALTUNGSARBEITEN

Inhalt:

- Was sind Erhaltungsarbeiten?
- So wird gefördert!
- Wie wird um Förderung angesucht?
- Berechnungsbeispiele

Stand Jänner 2002



A-1082 Wien, 8., Lenaugasse 10 • Telefon: 403 59 19-0 • Telefax: 403 59 19-86 659 • DVR: 0454842
A-1082 Wien, 1., Lichtenfelsgasse 3 • Telefon: 403 59 19-0 • Telefax: 403 59 19-86 728
Internet: <http://www.wbsf.wien.at>
e-mail: info@wbsf.wien.at

Das **Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG)** regelt die Förderung von Erhaltungsarbeiten an Wohnhäusern - auch bei einem geringen Verbesserungsanteil - von Wärmedämmfassaden und von Wärmeschutzfenstern, wenn Kategorie C- und D-Wohnungen überwiegen.

WAS SIND ERHALTUNGSARBEITEN?

Die Erhaltung umfasst gem. § 3 Mietrechtsgesetz folgende Arbeiten:

- Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses (einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung) wie z.B. Fassadeninstandsetzung oder Dachreparatur,
- Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung dienenden Anlagen wie zentrale Wärmeversorgung, Aufzug, Waschküche usw.,
- Installation von öffentlich-rechtlich vorgeschriebenen Einrichtungen (etwa Wasser- oder Kanalschluss) bzw. Vorrichtungen zur Senkung oder individuellen Feststellung des Energieverbrauches,
- Erhaltung einzelner Wohnungen in brauchbarem Zustand,
- Behebung ernster Schäden des Hauses, auch in bewohnten Wohnungen.

Im Sinne von Erhaltungsarbeiten können außerdem gefördert werden:

- Einhausungen (Wärmedämmungsfassaden) und
- Wärmeschutzfenster.

Spezielle Förderungsvoraussetzung:

Gefördert werden Erhaltungsarbeiten nur, wenn im Haus entweder Kategorie C- oder Kategorie D-Wohnungen überwiegen. Die Kategorieeinstufung richtet sich nach der Ausstattung der Wohnungen bei Mietvertragsabschluss.

SO WIRD GEFÖRDERT!

Grundsätzlich sind zwei Wege der Finanzierung von bloßen Erhaltungsarbeiten möglich:

- die Fremdfinanzierung mittels Bankdarlehen
- die Eigenmittelfinanzierung mittels eigenem Kapital des Vermieters

Dabei werden 50 % der Kosten, die durch einen Kategoriemietzins in Höhe der Ausstattungskategorie B von € 1,98 pro m² Nutzfläche und Monat nicht gedeckt werden können, in Form eines Annuitätenzuschusses (wenn ein Hypothekendarlehen aufgenommen wird) oder eines laufenden nichtrückzahlbaren Zuschusses (wenn Eigenmittel des Vermieters zum Einsatz kommen) vom Land Wien übernommen. Die Zuschüsse werden jeweils 10 Jahre lang gewährt.

Bei einer (ausschließlichen) Finanzierung mit Eigenmitteln kann im Falle der Überwälzung auf die Mieter eine Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals von derzeit höchstens 5,35 % p.a. (gilt für das Jahr 2001) mit einem Tilgungsanteil unter Zugrundelegung eines Abstattungszeitraumes von 10 Jahren erfolgen.

Unter Zugrundelegung des für das Jahr 2001 maximal zulässigen Darlehenszinsatzes für geförderte Darlehen von 6,10 % p.a. ergibt sich daher für Projekte mit Gesamtsanierungskosten unter ca. € 180,-/ m² Nutzfläche keine Förderung. In diesem Fall ist eine Bedeckung der Annuitäten durch die Erhöhung der Einnahmen auf Kategorie B € 1,98/ m²) im Durchschnitt möglich.

Nutzfläche:	„Selbstbehalt“ (Basis: Kat.B-Mietzins) an Erhaltungskosten:
1 m ²	€ 180,--
800 m ²	€ 140.000,--
900 m ²	€ 158.000,--
1.000 m ²	€ 175.000,--
1.200 m ²	€ 210.000,--
1.400 m ²	€ 245.000,--
1.600 m ²	€ 280.000,--
1.800 m ²	€ 315.000,--
2.000 m ²	€ 350.000,--

Wird der Selbstbehalt nur geringfügig überschritten (bei rechnerischen Annuitätenzuschüssen unter 1 % p.a.), empfiehlt der WBSF in Einvernehmen mit der Förderungsstelle aufgrund des unverhältnismäßig hohen administrativen Aufwandes im Vergleich zur Förderungsleistung keine Erhaltungsförderung.

WIE WIRD UM FÖRDERUNG ANGESUCHT?

Ansuchen auf Förderung von Erhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit einer Hauptmietzinserhöhung gem. § 18 MRG sind grundsätzlich bei der Zentralen Schlichtungsstelle der MA 16 (1194 Wien, Muthgasse 62) zu stellen. Die erforderlichen Unterlagen werden dem WBSF übermittelt. Der WBSF prüft diese Ansuchen auf ihre Förderungswürdigkeit, wobei die Bewertung von Ansuchen auf Förderung von Erhaltungsarbeiten nicht dem Punktesystem unterliegt.

Seitens des WBSF wird die Stellungnahme gemäß § 38 MRG ausgearbeitet.

Für das Verfahren bei der Zentralen Schlichtungsstelle ist überdies ein Gutachten erforderlich.

Falls der Antragsteller dies anregt, kann dafür der Sachverständige des WBSF beauftragt werden (ohne Kosten für den Antragsteller). Andernfalls wird ein Amtsgutachten des Magistrats erstellt.

Die Förderung von Erhaltungsarbeiten ist auch ohne Verfahren gemäß § 18 MRG möglich, sofern die Refinanzierung des Darlehens (Eigenmittel) sichergestellt ist.

BERECHNUNGSBEISPIELE**Förderung Erhaltungsarbeiten**

Wohnhaus mit 800 m² Nutzfläche
Überwiegend Wohnungen der Ausstattungskategorie C und D

KOSTEN DER SANIERUNGSMASSNAHMEN

gemäß § 34 Abs. 2 WWFSG und § 15 SanVO 1997 idF LGBl 47/2001

Die bei der Erstbesichtigung gemeinsam mit MA 25, WBSF, Förderungswerber, Planer, gegebenenfalls MA 19 (Schutzzone) bzw. Bundesdenkmalamt festgestellten Arbeiten ergeben nach Vorliegen der Kostenvoranschläge reine Baukosten von

€ 215.000,--

Dazu werden Nebenkosten gefördert: Bauverwaltung inkl. Geldbeschaffung gem. § 15 Abs. 6 SanVO 2000 max. 10 % Mietzinspassivum gem. § 34 Abs. 2 Z 4 WWFSG (Annahme)

+ € 21.500,--

+ € 9.800,--

ergibt Gesamtsanierungskosten (GSK) = aufzunehmendes Darlehen

€ 246.300,--

Variante Annuitätenzuschuss

gem. § 2 SanVO 1997 idF LGBl. 47/2001

AUFZINSUNG (10 Jahre Laufzeit, 6,10 % *) dekursiv) x 0,1356

€ 333.982,80

ANNUITÄT (jährliche Rückzahlung) durch 10 Jahre

€ 33.398,28

abzüglich SELBSTBEHALT KAT. B Betrag

€ 1,98 x 800 m² x 12 Monate

- € 19.008,--

ergibt aufzuteilende Restannuität

€ 14.390,28

davon 50 % LANDESZUSCHUSS

- € 7.195,14

verbleiben

€ 7.195,14

+ Selbstbehalt Kat. B Betrag

+ € 19.008,--

jährliche Belastung für den Förderungswerber (Mieter)

€ 26.203,14

ergibt durchschnittliche monatliche

Belastung/m² Nutzfläche : 12 Monate : 800 m²

€ **2,73/m² NFI.**

Das entspricht einem jährlichen Fördersatz von 2,93 % des eingesetzten Kapitals.

GEGENÜBERSTELLUNG UNGEFÖRDERTE ERHALTUNGSMASSNAHMEN

(§ 18 Mietrechtsgesetz) Kosten der Sanierungsmaßnahmen

KOSTENVORANSCHLÄGE ergeben reine Baukosten (RBK)

€ 215.000,--

dazu Nebenkosten gem. MRG:

Bauüberwachung (5 %)

€ 10.750,--

Mietzinspassivum (Annahme)

€ 9.800,--

Geldbeschaffungskosten (max. 9 %)

€ 19.350,--

ergibt Gesamtsanierungskosten (GSK)

€ 254.900,--

monatliche Belastung nach § 18 MRG pro m² Nutzfläche

GSK x 0,1335 (Aufzinsung 10 Jahre Laufzeit 6,25 %, antizipativ)

800 m² : 12 Monate

€ **3,54/m² NFI.**

*) Festlegung des Zinssatzes erfolgt gem. § 1 Abs. 5 SanVO 1997 idF LGBl. 47/2001.

Variante 100 % Eigenmittel:

GSK - EIGENMITTELEINSATZ - € 246.300,--

AUFZINSUNG (10 Jahre Laufzeit 5,35 % dekursiv) x 0,1309	€	322.406,70
---	---	------------

ANNUITÄT (jährliche Rückzahlung) durch 10 Jahre	€	32.240,67
abzüglich SELBSTBEHALT KAT. B Kategoriebetrag	- €	<u>19.008,--</u>

ergibt aufzuteilende Restannuität	€	13.232,67
davon 50 % LANDESZUSCHUSS	€	<u>6.616,34</u>

verbleiben	€	6.616,33
+ Selbstbehalt Kat. B-Betrag (€ 1,98 x 800 m ² x 12 Monate)	+ €	<u>19.008,--</u>

jährliche Belastung für den Förderungswerber (Mieter)	€	25.624,34
---	---	-----------

ergibt durchschnittliche monatliche

Belastung/m ² Nutzfläche : 12 Monate : 800 m ²	€	2,67/m² NFI
--	---	-------------------------------

Das entspricht einem jährlichen Fördersatz von 2,69 % des eingesetzten Kapitals.

WOHNHAUSSANIERUNG IN WIEN

THERMISCH- ENERGETISCHE WOHNHAUSSANIERUNG

Inhalt:

- Was ist Thewosan?
- Förderbare Maßnahmen
- Spezielle Förderungsvoraussetzungen
- So wird gefördert!
- Wie wird um Förderung angesucht?

Stand Jänner 2002



WIENER BODENBEREITSTELLUNGS
UND STADTERNEUERUNGS FONDS

A-1082 Wien, 8., Lenaugasse 10 • Telefon: 403 59 19-0 • Telefax: 403 59 19-86 659 • DVR: 0454842
A-1082 Wien, 1., Lichtenfelsgasse 3 • Telefon: 403 59 19-0 • Telefax: 403 59 19-86 728
Internet: <http://www.wbsf.wien.at>
e-mail: info@wbsf.wien.at

Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) regelt die Förderung thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen an Wohnhäusern.

WAS IST DIE THERMISCH-ENERGETISCHE WOHNHAUSSANIERUNG THEWOSAN?

Thewosan wurde gezielt für Gebäude der Nachkriegszeit bzw. Gründerzeitbauten entwickelt, in denen Wohnungen der Kategorie A oder B (lt. MRG) überwiegen. Eine Kombination mit Förderungen von Einzelverbesserungen an und im Gebäude (z.B. Lift, Zentralheizungen) sowie von Solarförderungen ist möglich.

FÖRDERBARE MASSNAHMEN:

Die im folgenden angeführten Maßnahmen beziehen sich auf jene Arbeiten, welche eine thermische, sowie wenn sinnvoll, zusätzlich eine energetische Verbesserung für das Gebäude bewirken oder eine Vorbedingung für die Durchführung dieser Maßnahmen sind.

Instandsetzungsmaßnahmen, welche keine thermisch-energetische Verbesserung bewirken, sind unter dieser Förderschiene nicht förderbar, sollten aber ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln zeitgleich durchgeführt werden.

Ausführliche Erläuterungen siehe Merkblatt THEWOSAN, Zuordnung der Maßnahmen förderbar/nicht förderbar.

BAULICHE MASSNAHMEN:

Thermische Sanierung der gesamten beheizten Gebäudehülle:

- Wärmedämmung aller umgebungsexponierten Bauteile.
- Erneuerung von Fenstern und Außentüren, sowie Maßnahmen zur Sicherstellung des erforderlichen hygienischen Luftwechsels
- Maßnahmen zur Beseitigung von Wärmebrücken und/oder anderer bauphysikalischer Mängel.
- Maßnahmen zur Erhöhung passiv-solarer Energiegewinne in Verbindung mit entsprechenden Maßnahmen zur Verhinderung sommerlicher Überwärmung (z.B. Errichtung von Wintergärten, Loggienverglasungen oder Einsatz transparenter Wärmedämmung).
- Bauliche Maßnahmen zur Verlustminimierung im Bereich der Energiegewinnung und Energieverteilung (z.B. Dämmung der Verteilungsleitung im Keller).

ANLAGENTECHNISCHE MASSNAHMEN:

Voraussetzung für die Förderung der "Anlagentechnischen Maßnahmen", ist die Durchführung baulicher Maßnahmen, welche den jährlichen Heizwärmebedarf reduzieren.

Gebäude ohne Zentralheizungsanlage

Bei diesen Gebäuden wird die Errichtung einer Zentralheizungsanlage mit Fernwärme- oder Gasanschluss empfohlen. Für die Förderung dieser Einzelmaßnahme ist ein eigener Förderungsantrag zu stellen (§ 6 San - VO).

Gebäude mit Zentralheizung

- Umstellung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage auf primärenergieeffiziente und/oder CO₂-ärmere oder erneuerbare Energieträger (z.B. Heizöl auf Gas oder Fernwärme, Kohle oder Heizöl auf Biomasse, Errichtung einer Solaranlage) etc. bzw.
- Umstellung auf Systeme mit hoher Energieeffizienz (z.B. Einbau einer Brennwertkesselanlage samt Herstellung der dafür erforderlichen Heizflächen, Einbau von Wärmepumpen oder ähnliches).
- Maßnahmen zu Verbesserung des Wirkungsgrades an bestehenden Anlagen durch Kessel-tausch, Adaptierung der Regeltechnik, etc.
- Passiv-technische Maßnahmen zur Verlustminimierung durch Dämmung der Verteilungsleitun-gen (z.B. erdverlegte Verteilungsleitungen, Leitungsführung im Keller, etc.).

Allgemeine anlagentechnische Verbesserungen

- Errichtung von Anlagen zur kontrollierten Be- und Entlüftung.
- Nachregulierung der Luftmenge der Abluftventilatoren, bedingt durch den Einbau dichterere Fenster.

SPEZIELLE FÖRDERUNGSVORAUSSETZUNGEN:

- Anlagentechnische Maßnahmen ohne gleichzeitige Durchführung von baulichen Maßnahmen zur Reduktion des jährlichen Heizwärmeverbrauchs sind nicht förderbar.
- Vorlage eines **thermisch-energetischen Sanierungskonzeptes** (siehe Sanierungskonzept Thewosan).
- **Verzicht auf H-FCKW-, H-FKW-haltige Baumaterialien und Verzicht auf PVC-haltige Baumate-rialien**, sowie auf sonstige **perfluorierte organische und anorganische** Verbindungen mit ho-hem Treibhauspotential sofern Alternativprodukte vorhanden sind.

SO WIRD GEFÖRDERT!

Die Förderung besteht aus einem nichtrückzahlbaren Beitrag, dessen Höhe durch folgende Kriterien bestimmt wird:

- Absolute Obergrenze: ein Drittel der anrechenbaren Sanierungskosten
- Reduktion des Heizwärmebedarfs bzw. Relation zum Niedrighausenergiestandard nach Wiener Definition
- Ökologische Qualität der Maßnahmen

Förderungsstaffelung

nichtrückzahlbarer Beitrag in € je m ² Nutzfläche			
€ 30,--	€ 45,--	€ 60	
Reduktion des Heizwärmebedarfs um mind. 50 kWh/(m ² a) <i>oder</i> HWB _{BGF} ¹ höchstens doppelt so hoch wie Niedrigenergiehausstandard ²	Reduktion des Heizwärmebedarfs um mind. 75 kWh/(m ² a) <i>oder</i> HWB _{BGF} höchstens 1,5-mal so hoch wie Niedrigenergiehausstandard	Reduktion des Heizwärmebedarfs um mind. 100 kWh/(m ² a) <i>oder</i> Niedrigenergiehausstandard	Reduktion des Heizwärmebedarfs um mind. 75 kWh/(m ² a) <i>oder</i> HWB _{BGF} höchstens 1,5-mal so hoch wie Niedrigenergiehausstandard <u>und</u> Einbau besonders effizienter und umweltfreundlicher haustechnischer Anlagen

¹ Zur Berechnung des HWB_{BGF} siehe Sanierungskonzept Thewosan.

² Durch die Bindung an den Niedrigenergiehausstandard nach Wiener Definition ist dieses Kriterium automatisch an zukünftige Änderungen der Niedrigenergiehaus-Definition gekoppelt.

Nettonutzfläche (Nfl): Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume als Basis der Förderungsberechnung

HWB_{BGF}: Diese Energiekennzahl wird auf Basis der beheizten Bruttogeschossfläche errechnet. Die Auswertung kann sowohl im Programm HWB02, Ausgabe 8. April 2001, abrufbar im Internet unter www.oib.or.at oder als Diskette beim Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB) erhältlich, als auch im Programm warm06, Ausgabe September 1999 (nicht mehr im Internet abrufbar), erfolgen. In beiden Programmen findet sich die Festlegung des Niedrigenergiehausstandards, der auch in die Verordnung aufgenommen wurde.

WIE WIRD UM FÖRDERUNG ANGESUCHT?

Förderungsanträge (über Internet abrufbar: www.wbsf.wien.at/download_all.htm) für Thewosan werden beim Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds, 1082 Wien, Lenaugasse 10 gestellt. **Die Mietzinsabrechnung der letzten 10 Jahre ist nicht erforderlich**, da die Förderung unabhängig von den Rücklagen gemäß § 14 WGG bzw. § 20 MRG und den zu erwartenden Einnahmen ist. (Ausnahme: Die Durchführung eines Schlichtungsstellenverfahrens gemäß § 14 WGG bzw. § 18 MRG ist zur Refinanzierung der Sanierungskosten notwendig).

Zur Reihung der eingelangten Anträge nach der Dringlichkeit und Qualität der vorgesehenen Maßnahmen wurde ein Punktbewertungssystem für die thermische Sanierung (siehe Seite 13) entwickelt.

LEERSEITE AUS TECHNISCHEN GRÜNDEN

WOHNHAUSSANIERUNG IN WIEN

SOCKELSANIERUNG

Inhalt:

- Was ist eine Sockelsanierung?
- So wird gefördert!
- Wie wird um Förderung angesucht?
- Zwischennutzung leerer Wohnungen bis Baubeginn
- *Tabelle:* Die Förderungsschienen für die Sockelsanierung
- Berechnungsbeispiele

Stand Jänner 2002



**WIENER BODENBEREITSTELLUNGS
UND STADTERNEUERUNGS FONDS**

A-1082 Wien, 8., Lenaugasse 10 • Telefon: 403 59 19-0 • Telefax: 403 59 19-86 659 • DVR: 0454842

A-1082 Wien, 1., Lichtenfelsgasse 3 • Telefon: 403 59 19-0 • Telefax: 403 59 19-86 728

Internet: <http://www.wbsf.wien.at>

e-mail: info@wbsf.wien.at

Das **Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG)** ermöglicht die Förderung der sogenannten Sockelsanierung von bewohnten Wohnhäusern, in denen Wohnungen der Ausstattungskategorie D (Wasser oder WC oder beides außerhalb der Wohnung) oder C (Wasser und WC in der Wohnung, aber kein Bad und keine Heizung) überwiegen.

WAS IST EINE SOCKELSANIERUNG?

Das WWFSG 1989 definiert die Sockelsanierung als eine durchgreifende, auch schrittweise Sanierung eines Gebäudes bei aufrechten Miet- und Nutzungsverhältnissen. Gemeint ist damit im wesentlichen die Verbesserung der allgemeinen Teile des Hauses, wobei gleichzeitig auch ein möglichst hoher Teil der Wohnungen (mind. 20 % der Wohnnutzfläche) verbessert, d.h. eine Standardanhebung erreicht werden soll.

Folgende Verbesserungsmaßnahmen werden vom Land Wien neben den erforderlichen Erhaltungsarbeiten gefördert:

- die Errichtung oder Umgestaltung von gemeinsamen Räumen oder Anlagen des Hauses wie Wasser-, Licht-, Gasleitungs- und Sanitäreanlagen, Zentralheizungsanlagen mit oder ohne Anschluss an Fernwärme, von Personenaufzügen und zentralen Waschküchen,
- Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- und Wärmeschutzes, auch im Rahmen eines Energie-Contractings
- Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauches bzw. zur Erhöhung des Feuchtigkeitsschutzes, auch mit Hilfe eines Contractors (§ 35 Z. 6 WWFSG)
- die Standardanhebung von bewohnten und unbewohnten Wohnungen
- die Vereinigung, Teilung oder Schaffung von Wohnungen
- Grundrissänderung von Wohnungen (nur mit Kategorieanhebung)
- erweiterte Brauchbarmachung von Geschäftsräumen
- Dachgeschlossausbau
- Aufstockung
- Zubauten (als Seiten-/Neubaustrakt)
- Abbruch von Nebengebäuden (siehe auch Blocksanierung)
- Maßnahmen für behinderte Menschen
- ökologische Maßnahmen
- die Schaffung von PKW-Stellplätzen

Die Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes bzw. die Verordnungen der Wiener Landesregierung sehen für die Sockelsanierung grundsätzlich einen Verteilungszeitraum der Darlehensrückzahlung und damit der Förderungsgewährung von 15 Jahren vor.

Die **maximal förderbaren Kosten** der Sanierungsmaßnahmen (einschließlich Anschlussgebühren und Nebenkosten) dürfen einen Betrag nicht überschreiten, der sich errechnet aus:

- € 580,-- pro m² Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume,
- plus bis zu € 180,-- pro m² Gesamtnutzfläche bei außergewöhnlichen Erschwernissen und für ökologische Maßnahmen,
- plus bis zu € 75,-- pro m² Gesamtnutzfläche bei Durchführung umfangreicher Verbesserungen (z.B. bei Einbau eines Personenaufzuges),
- € 545,-- pro m² Nutzfläche aller im Standard anzuhebender Wohnungen,
- € 290,-- pro m² Nutzfläche für die Adaptierung von Erdgeschoss- und Souterrainräumen zu Geschäftsräumen („erweiterte Brauchbarmachung“; wobei eine maximale Nutzfläche von 150 m² pro Einheit angestrebt wird)

Bei der Sockelsanierung werden haus- und wohnungsseitige Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt. Um die Interessen der Bewohner zu wahren, müssen diese Maßnahmen bei der Vorbereitung des Vorhabens im Sanierungskonzept auch klar getrennt ausgewiesen werden.

SO WIRD GEFÖRDERT!

HAUSSEITIGE UND WOHNUNGSSEITIGE MASSNAHMEN:

Fremdfinanzierung mittels Hypothekendarlehen:

Bei Fremdfinanzierung wird ein **Förderungsdarlehen des Landes Wien** mit 1%-er Verzinsung, dekursiv gerechnet, von 25 % der förderbaren Gesamtbaukosten gewährt.

Die Laufzeit des Förderungsdarlehens beginnt mit der Zuzählung des Darlehens nächstfolgenden 20. Mai bzw. 20. November. Die Abstattung des Förderungsdarlehens hat in halbjährlichen Pauschalraten in Höhe von 3,6 vH des Darlehensbetrages jeweils zu den Terminen 20. Mai und 20. November eines jeden Jahres zu erfolgen.

Der jährliche **Annuitätenzuschuss** des für die Restfinanzierung aufgenommenen Darlehens mit einer Laufzeit von 15 Jahren beträgt bei überwiegend **Kategorie-D**-Wohnungen **7,3 %** für haus- und wohnungsseitige Maßnahmen.

Bei der Sockelsanierung eines Hauses mit überwiegend **Kategorie-C**-Wohnungen beträgt der Annuitätenzuschuss **6 %** (Förderungsdauer ebenfalls 15 Jahre).

Teilweiser Eigenmitteleinsatz (Kombination von Landesdarlehen und Eigenmittelfinanzierung mit laufenden Zuschüssen):

Die Finanzierung erfolgt wie oben angeführt, jedoch werden anstelle des Bankdarlehens Eigenmittel zur Restfinanzierung eingesetzt und die nicht rückzahlbaren Zuschüsse in gleicher Höhe ersetzen die jährlichen Annuitätenzuschüsse.

Nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum:

Im Falle der Eigentumsübertragung einer nach dem 1. April 1998 geförderten (=zugesicherten) Mietwohnung ist die auf die Wohnung auf Förderungsdauer entfallende Förderungsleistung auf einen Betrag von € 163,51 je m² NFl. (öS 2.250,-- je m²/ NFl.) für hausseitige sowie € 163,51 je m²/Nfl. (öS 2.250,-- je m²/ NFl.) für wohnungsseitige Sanierungsmaßnahmen zu kürzen.

WIE WIRD UM FÖRDERUNG ANGESUCHT?

Ansuchen auf Förderung von Sockelsanierungen sind grundsätzlich beim Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds, 1082 Wien, Lenaugasse 10 zu stellen (Antragsunterlagen sind unter www.wbsf.wien.at/formulare.htm abrufbar). Dieser hat die Aufgabe, die Ansuchen auf ihre Förderungswürdigkeit und -möglichkeit zu prüfen und zur Förderung durch das Amt der Wiener Landesregierung (MA 50) zu empfehlen. Die Bewertung der gestellten Ansuchen erfolgt mit Hilfe eines Punktesystems (siehe Seite 10). Dieses soll eine objektive Reihung bei der Vergabe der Förderung gewährleisten, wobei gute und mieterfreundliche Sanierungen rascher behandelt werden.

Zur Stellung eines Ansuchens ist erforderlich:

- Grundbuchsauszug (nicht älter als 3 Monate)
- Mietzinsliste mit exakter Topographie
- Mietzinsabrechnung der letzten zehn Jahre

soweit vorhanden bzw. erforderlich sind dem Ansuchen beizulegen:

- Vollmacht(en),
- Bestandspläne,
- Bauaufträge, § 18 MRG-Entscheidungen

DACHGESCHOSSAUSBAU IM ZUGE EINER SOCKELSANIERUNG:

Folgende Förderungsvarianten kommen zur Anwendung:

Dachgeschossausbau im Zuge einer Blocksanierung bzw. in erneuerungsdringlichen Gebieten:

Diese günstigste Förderungsform eines Dachbodenausbaus sieht den gleichen Förderungssatz wie bei einer Sockelsanierung der Kategorie C vor.

Voraussetzungen für die Inanspruchnahme dieser Förderungsvariante sind:

- die Durchführung von liegenschaftsübergreifenden städtebaulichen Verbesserungsmaßnahmen (d.h. z.B. Abbruchmaßnahmen) bei Blocksanierung oder die Durchführung einer Sockelsanierung in einem erneuerungsdringlichen Gebiet gemäß den jeweils gültigen statistischen Auswertungen zum Stadtentwicklungsplan,
- die durchschnittliche Größe der neugeschaffenen Wohnungen darf 90 m² nicht überschreiten,
- ein allfällig vorliegendes Blocksanierungskonzept ist einzuhalten.

Dachgeschossausbau bei Sockelsanierung:

Bei Sockelsanierung gewährt das Land Wien ein Förderungsdarlehen in der Höhe von € 510,-/m², wobei die durchschnittliche Darlehensleistung für alle im gleichen Haus neu geschaffenen Wohneinheiten mit € 45.900,- je Wohnung begrenzt ist. Für die Restfinanzierung können auf die Dauer von 15 Jahren nichtrückzahlbare Annuitätenzuschüsse (bei Fremddarlehensfinanzierung) bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse (bei Eigenmittelfinanzierung) im Ausmaß von jährlich 2,5 % der förderbaren Gesamtbaukosten gewährt werden.

Allgemein gilt für alle zwei Varianten, dass die durch den Dachbodenausbau verursachten Kosten € 1.380,- je m² Wohnfläche (inkl. Nebenkosten) nicht überschreiten dürfen.

AUFSTOCKUNG/ZUBAU SELBSTÄNDIGER WOHNUNGEN:

Werden im Zuge einer Sockelsanierung durch Zubau oder Aufstockung selbständige Wohnungen geschaffen, kann eine Förderung analog den beiden Varianten Dachgeschossausbau (siehe oben) gewährt werden.

Außerdem kann eine Förderung von Dachbodenausbauten und Zubauten nach den Bestimmungen des I. Hauptstückes (Neubauförderung) erfolgen (siehe Kapitel Dachbodenausbau).

STELLPLATZFÖRDERUNG:

Im Falle geförderter Sockelsanierungen oder Totalsanierungen besteht für die Schaffung von PKW-Stellplätzen die Möglichkeit der Gewährung von einmaligen nichtrückzahlbaren Zuschüssen bis zu 50 % der nachgewiesenen Errichtungskosten, höchstens jedoch € 5.450,-- je Stellplatz. Diese Kosten sind unabhängig von den maximal förderbaren Kosten der Sockelsanierung.

ZWISCHENNUTZUNGSWOHNUNGEN

Im Rahmen einer geplanten Sockelsanierung kommt es immer wieder zur Leerstehung von Wohnungen, wodurch oft erst sinnvolle Verbesserungsmaßnahmen möglich werden. Andererseits besteht Bedarf nach schnell verfügbarem, leistbarem Wohnraum.

Wohnungen, die im Rahmen einer Sockelsanierung für eine Verbesserung oder Wohnungszusammenlegung vorgesehen sind, können daher karitativen Organisationen überlassen werden, die ihrerseits Wohnungssuchende, die in ihrer Betreuung stehen, in diesen Wohnungen unterbringen.

Diese Mietverträge werden mit den karitativen Organisationen befristet bis zum Beginn der Bauarbeiten maximal auf 3 Jahre abgeschlossen.

Die rechtliche Basis dafür bildet das 2. Wohnrechtsänderungsgesetz (2. WÄG 1991), Artikel IV, Abschnitt I. Zwischennutzungswohnungen bilden somit eine eigene Rechtsform; für den Nutzer besteht keine Möglichkeit, vor der Schlichtungsstelle eine Anerkennung als Hauptmieter zu begehren.

Welche Vorteile hat der Förderungswerber (Vermieter):

Der Vermieter hat eine Reihe von Vorteilen:

- bis zu 35 Punkte im Punktesystem des WBSF und somit eine beschleunigte Behandlung des Sanierungsprojektes;
- zumindest Bezahlung des Kategoriezinses und der Betriebskosten der Wohnung anstelle von Leerstehungskosten;
- die Bewohner werden von einer anerkannten karitativen Organisation betreut;
- diese verpflichtet sich fristgerecht zu räumen und die Wohnung leer, bestandsfrei und nicht devastiert zurückzugeben.

Wie kommt der Vertrag zustande?

Der Förderungswerber (Hauseigentümer, Verwalter, Bevollmächtigte) wendet sich an die Koordinationsgruppe des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (Tel.: 403 59 19 - 86715, Fax: 403 59 19 - 86728). Den Rest erledigt der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds mit einer karitativen Organisation.

DIE 2 FÖRDERUNGSVARIANTEN FÜR DIE SOCKELSANIERUNG
gemäß § 3 der Sanierungsverordnung
(haus- und wohnungsseitige Maßnahmen)

Sanierungsverordnung 1997
i.d.F. LGBl. 47/2001, gültig ab 5. Mai 2001

	A) Variante Fremd- finanzierung	B) Variante Eigenmittel- finanzierung
bei überwiegend Kat. D	§ 3 Abs. 1 u. 2 EM --- LD 25,0 % AZ 7,3 %	§ 3 Abs. 1 u. 2 EM 75,0 % LD 25,0 % IZ % 7,3 %
bei überwiegend Kat. C	§ 3 Abs. 1 u. 3 EM --- LD 25,0 % AZ 6,0 %	§ 3 Abs. 1 u. 3 EM 75,0 % LD 25,0 % IZ 6,0 %

- Erläuterung:**
- EM = Eigenmitteleinsatz (in % der Gesamtbaukosten)
 - LD = Förderungsdarlehen des Landes Wien mit 1 % Verzinsung, dekursiv berechnet und mit 15 Jahre Laufzeit (in % der förderbaren Gesamtbaukosten)
 - AZ = jährlicher Annuitätenzuschuss für die Rückzahlung des aufgenommenen Darlehens mit 15 Jahren Laufzeit, in % der restlichen 75 % der förderbaren Gesamtbaukosten
 - IZ = jährlicher, laufender nicht rückzahlbarer Zuschuss auf 15 Jahre bei gänzlichem Eigenmitteleinsatz, in % der restlichen 75 % der förderbaren Gesamtbaukosten

BERECHNUNGSBEISPIELE:**ALLGEMEINES BERECHNUNGSBEISPIEL - KAT. D (§ 3 Abs. 1 u. 2 SanVO 47/2001)****SOCKELSANIERUNG HAUSSEITIGE MASSNAHMEN**

Kategorie D-Wohnungen überwiegend,
maximale förderbare Baukosten pro m² Nfl. € 580,--

A) Variante FREMDFINANZIERUNG:

davon **25 % Förderungsdarlehen** des Landes
pro m² Nfl. von € 145,--

jährlicher Kapitaldienst nach Aufzinsung
1,00 % *) dekursiv bei 15-jähriger Laufzeit
€ 145,-- x 0,072 (Aufzinsungsfaktor) € 10,44

davon **75 % Kapitalmarktdarlehen** pro m² Nfl. von € 435,--

jährlicher Kapitaldienst nach Aufzinsung
6,10 % *) dekursiv bei 15-jähriger Laufzeit
€ 435,-- x 0,1033 (Aufzinsungsfaktor) € 44,94

abzüglich **Annuitätenzuschuss von 7,3 %** von
75 % der förderbaren Baukosten (€ 435,-- x 0,073 =) - € 31,76

jährliche Belastung pro m² Nutzfläche € 23,62

monatliche Belastung pro m² Nutzfläche (:12 Monate) € **1,97**

*) Festlegung des Zinssatzes erfolgt gem. § 1 Abs. 5 Z. 3 SanVO 1997 idF LGBl 47/2001.

B) Variante EIGENMITTELFINANZIERUNG:

*Einsatz von 75 % Eigenmittel der förderbaren Baukosten
mit laufenden nichtrückzahlbaren Zuschüssen*

davon **25 % Förderungsdarlehen** des Landes
pro m² Nfl. von € 145,--

jährlicher Kapitaldienst nach Aufzinsung
1,00 % *) dekursiv bei 15-jähriger Laufzeit
€ 145,-- x 0,072 (Aufzinsungsfaktor) € 10,44

davon **75 % Eigenmitteleinsatz** pro m² Nfl. von € 435,--

jährlicher Kapitaldienst nach Aufzinsung 5,35 % *) dekursiv bei 15-jähriger Laufzeit € 435,-- x 0,0983 (Aufzinsungsfaktor)	€	42,76
abzüglich laufender Zuschuss von 7,3 % von 75 % der förderbaren Baukosten (€ 435,-- x 0,073 =)	- €	<u>31,76</u>
jährliche Belastung pro m ² Nutzfläche	€	21,44
monatliche Belastung pro m ² Nutzfläche (:12 Monate)	€	1,79

*) jährliche Eigenmittelverzinsung von 5,35 % (für das Jahr 2001) gemäß § 44 Abs.2 WWFSG

ALLGEMEINES BERECHNUNGSBEISPIEL - KAT. C (§ 3 Abs. 1 u. 3 SanVO 2001)

SOCKELSANIERUNG HAUSSEITIGE MASSNAHMEN

Kategorie C-Wohnungen überwiegend,
maximale **förderbare Baukosten** pro m² Nfl. € 580,--

A) Variante FREMDFINANZIERUNG:

davon **25 % Förderungsdarlehen** des Landes
pro m² Nfl. von € 145,--

jährlicher Kapitaldienst nach Aufzinsung
1,00 % *) dekursiv bei 15-jähriger Laufzeit
€ 145,-- x 0,072 (Aufzinsungsfaktor) € 10,44

davon **75 % Kapitalmarktdarlehen** pro m² Nfl. von € 435,--

jährlicher Kapitaldienst nach Aufzinsung
6,10 % *) dekursiv bei 15-jähriger Laufzeit
€ 435,-- x 0,1033 (Aufzinsungsfaktor) € 44,94

abzüglich **Annuitätenzuschuss von 6 %** von
75 % der förderbaren Baukosten (€ 435,-- x 0,06 =) - € 26,10

jährliche Belastung pro m² Nutzfläche € 29,28

monatliche Belastung pro m² Nutzfläche (:12 Monate) € **2,44**

*) Festlegung des Zinssatzes erfolgt gem. § 1 Abs. 5 Z. 3 SanVO 1997 idF LGBl 47/2001.

B) Variante EIGENMITTELFINANZIERUNG:

*Einsatz von 75 % Eigenmittel der förderbaren Baukosten
mit laufenden nichtrückzahlbaren Zuschüssen*

davon 25 % Förderungsdarlehen des Landes pro m ² Nfl. von	€	145,--	
jährlicher Kapitaldienst nach Aufzinsung 1,00 % *) dekursiv bei 15-jähriger Laufzeit € 2.000,-- x 0,072 (Aufzinsungsfaktor)	€		10,44
davon 75 % Eigenmitteleinsatz pro m ² Nfl. von	€	435,--	
jährlicher Kapitaldienst nach Aufzinsung 5,35 % *) dekursiv bei 15-jähriger Laufzeit € 435,-- x 0,0983 (Aufzinsungsfaktor)	€		42,76
abzüglich laufender Zuschuss von 6 % von 75 % der förderbaren Baukosten (€ 435,-- x 0,06 =)	- €		<u>26,10</u>
jährliche Belastung pro m ² Nutzfläche	€		27,10
monatliche Belastung pro m ² Nutzfläche (:12 Monate)	€		2,26

*) jährliche Eigenmittelverzinsung von 5,35 % (für das Jahr 2001) gemäß § 44 Abs.2 WWFSG

Musterbeispiel SOCKELSANIERUNG**für ein durchschnittliches Wohnhaus bestehend aus 20 Wohneinheiten und
einer Nutzfläche von 800 m²:**

Die durch die öffentliche Ausschreibung ermittelten Kosten gliedern sich wie folgt:

Erhaltungsarbeiten gem. § 3 MRG	€	215.000,--
Verbesserungsarbeiten gem. § 4 MRG	€	75.000,--
Wohnungsverbesserungen gem. § 4 MRG	€	<u>50.000,--</u>
Summe reine Baukosten:	€	340.000,--
Bauverwaltung inkl. Geldbeschaffungskosten gem. § 15 Abs. 6 SanVO (max. 10 %)	+ €	34.000,--
Baubetreuung gem. § 15 Abs. 8 SanVO	+ €	40.000,--
abzüglich HMZ-Aktivum (Annahme) gem. § 34 Abs. 2 Z 4 WWFSG	- €	<u>1.000,--</u>
Gesamtsanierungskosten	€	<u>413.000,--</u>

Trennung der Gesamtsanierungskosten:

Anteil der Sanierungskosten der allgemeinen Teile des Hauses für die Förderung
gem. §§ 3 - 5 Sanierungsverordnung:

Hausseitige Erhaltung gem. § 3 MRG	€	215.000,--
Hausseitige Verbesserung gem. § 4 MRG	€	<u>75.000,--</u>
Summe reine Baukosten (hausseitige Maßnahmen)	€	290.000,--
Bauverwaltung inkl. Geldbeschaffungskosten gem. § 15 Abs. 6 SanVO (max. 10 %)	+ €	29.000,--
Baubetreuung gem. § 15 Abs. 8 SanVO	+ €	34.800,--
abzüglich HMZ-Aktivum (Annahme) gem. § 34 Abs. 2 Z 4 WWFSG	- €	<u>1.000,--</u>
Hausseitige Gesamtsanierungskosten	€	<u><u>352.800,--</u></u>

Bei gegenständlichem Projekt werden 3 Wohnungen auf 2 Wohnungen der Kategorie A verbessert.

Zusammenlegung von zwei Substandardwohnungen
zu einer Wohnung der Kategorie A mit 85 m² Nutzfläche:

Reine Baukosten	€	28.000,--
Bauverwaltung inkl. Geldbeschaffungskosten gem. § 15 Abs. 6 SanVO max. 10 %	€	2.800,--
Baubetreuung gem. § 15 Abs. 8 SanVO	€	<u>3.360,--</u>
Wohnungsseitige Gesamtsanierungskosten	€	<u><u>34.160,--</u></u>

Kategorieanhebung einer Wohnung
von C auf A mit 70 m² Nutzfläche:

Reine Baukosten	€	21.000,--
Bauverwaltung inkl. Geldbeschaffungskosten gem. § 15 Abs. 6 SanVO max. 10 %	€	2.100,--
Baubetreuung gem. § 15 Abs. 8 SanVO	€	<u>4.080,--</u>
Wohnungsseitige Gesamtsanierungskosten	€	<u><u>27.180,--</u></u>

Die Förderung erfolgt gemäß der im Wohnhaus überwiegender Kategorie (laut Mietvertrag).

Die Berechnung der wohnungsseitigen Belastung erfolgt analog den nachfolgenden Berechnungsbeispielen für die hausseitigen Maßnahmen.

Befinden sich in dem als Beispiel angeführten Wohnhaus überwiegend Wohnungen der **Kategorie D** (laut Mietvertrag), ergeben sich für die Förderung der hausseitigen Maßnahmen folgende Varianten (§ 3 Abs. 1 und 2 SanVO 47/2001):

maximale förderbare Baukosten	€	352.800,--
-------------------------------	---	------------

A) Variante FREMDFINANZIERUNG:

davon 25 % Förderungsdarlehen des Landes	€	88.200,--
--	---	-----------

jährlicher Kapitaldienst nach Aufzinsung 1,00 % *) dekursiv bei 15-jähriger Laufzeit € 88.200,-- x 0,072 (Aufzinsungsfaktor)	€	6.350,40
--	---	----------

davon 75 % Kapitalmarktdarlehen	€	264.600,--
---------------------------------	---	------------

jährlicher Kapitaldienst nach Aufzinsung 6,10 % *) dekursiv bei 15-jähriger Laufzeit € 264.600,-- x 0,1033 (Aufzinsungsfaktor)	€	27.333,18
--	---	-----------

abzüglich Annuitätenzuschuss von 7,3 % von 75 % der förderbaren Baukosten (€ 264.600,-- x 0,073 =)	- €	<u>19.315,80</u>
--	-----	------------------

jährliche Belastung	€	14.367,78
---------------------	---	-----------

monatliche Belastung (:12 Monate)	€	1.197,32
-----------------------------------	---	----------

monatliche Belastung pro m ² Nfl. (: 800 m ² =)	€	1,50
---	---	-------------

*) Festlegung des Zinssatzes erfolgt gem. § 1 Abs. 5 Z. 3 SanVO 1997 idF LGBl 47/2001.

B) Variante EIGENMITTELFINANZIERUNG:

*Einsatz von 75 % Eigenmittel der förderbaren Baukosten
mit laufenden nichtrückzahlbaren Zuschüssen*

davon 25 % Förderungsdarlehen des Landes	€	88.200,--
--	---	-----------

jährlicher Kapitaldienst nach Aufzinsung 1,00 % *) dekursiv bei 15-jähriger Laufzeit € 88.200,-- x 0,072 (Aufzinsungsfaktor)	€	6.350,44
--	---	----------

davon 75 % Eigenmitteleinsatz	€	264.600,--
-------------------------------	---	------------

jährlicher Kapitaldienst nach Aufzinsung 5,35 % *) dekursiv bei 15-jähriger Laufzeit € 264.600,-- x 0,0983 (Aufzinsungsfaktor)	€	26.010,18
--	---	-----------

abzüglich laufender Zuschuss von 7,3 % von 75 % der förderbaren Baukosten (€264.600,-- x 0,073 =)	-	€	<u>19.315,80</u>
jährliche Belastung	€		13.044,82
monatliche Belastung (:12 Monate)	€		1.087,07
monatliche Belastung pro m ² Nfl. (: 800 m ² =)	€		1,36

*) jährliche Eigenmittelverzinsung von 5,35 % (für das Jahr 2001) gemäß § 44 Abs.2 WWFSG

Befinden sich in dem als Beispiel angeführten Wohnhaus überwiegend Wohnungen der **Kategorie C** (laut Mietvertrag), ergeben sich für die Förderung der hausseitigen Maßnahmen folgende Varianten (§ 3 Abs. 1 u. 3 SanVO 2001):

A) Variante FREMDFINANZIERUNG

25 % Förderungsdarlehen des Landes.

Jährlicher Annuitätenzuschuss auf ein Kapitalmarktdarlehen mit 15 Jahren Laufzeit von 6 % auf die restlichen 75 % der förderbaren Kosten.
Berechnungsvorgang siehe Kategorie D-Haus.

B) Variante EIGENMITTELFINANZIERUNG

25 % Förderungsdarlehen des Landes.

Jährlicher laufender nichtrückzahlbarer Zuschuss bei 75 % Eigenmitteleinsatz auf 15 Jahre von 6 %.
Berechnungsvorgang siehe Kategorie D-Haus.

BERECHNUNGSBEISPIEL DG-AUSBAU**Variante Fremdfinanzierung (mit Vergleich zur Eigenmittelfinanzierung):**Berechnung pro m² Nutzfläche:

Förderbare Gesamtbaukosten	€	1.380,--	
davon Landesdarlehen im Ausmaß von	€	510,--	
jährlicher Kapitaldienst nach Aufzinsung 1,00 % *) dekursiv bei 15-jähriger Laufzeit € 510,-- x 0,072 (Aufzinsungsfaktor):12	€		3,06/m ² u. Monat
davon Kapitalmarktdarlehen in der Höhe von	€	870,--	
6,10 % verzinst (Faktor 0,1033), rückzahlbar auf 15 Jahre			
870,-- x 0,1033 : 12 =	€		7,48/m ² u. Monat
<i>(bei Eigenmitteleinsatz und Verzinsung von 5,35 %:</i> <i>870,-- x 0,0983 : 12 =</i>	€		<i>/m² u. Monat)</i>
abzüglich Annuitätenzuschuss von 2,5 % jährlich von den Gesamtbaukosten: 1.380,-- x 0,025 : 12 =	-	€	<u>2,87/m² u. Monat</u>
monatliche Mietbelastung auf 15 Jahre:		€	<u>7,67/m² u. Monat</u>

Variante Mietzinsvorauszahlung von z.B. € 280,--/m²:

280,-- x 0,1033 : 12 =	-	€	2,41/m ² u. Monat
wodurch sich die monatliche Belastung vermindert auf		€	5,26/m ² u. Monat
zuzüglich Reparaturrücklage, anteiligen Betriebskosten u. 10 % USt..			

Zum Verfahrensablauf der Sockelsanierung sind Merkblätter im WBSF erhältlich bzw. unter www.wbsf.wien.at/download.htm abrufbar, und zwar zum

1. Verfahrensablauf Sockelsanierung vom Antrag bis zum Vorprüfbericht,
2. Verfahrensablauf Sockelsanierung vom Vorprüfbericht bis zur Zusicherung,
3. Verfahrensablauf Sockelsanierung von der Zusicherung bis zur Endabrechnung.

WOHNHAUSSANIERUNG IN WIEN

EINZELVERBESSERUNGEN AN UND IN GEBÄUDEN

Inhalt:

- Was sind gebäudebezogene Einzelverbesserungen?
- Wie wird um Förderung angesucht?
- So wird gefördert!
- Beispiel für die Berechnung einer Aufzugsförderung

Stand Jänner 2002



**WIENER BODENBEREITSTELLUNGS
UND STADTERNEUERUNGS FONDS**

A-1082 Wien, 8., Lenaugasse 10 • Telefon: 403 59 19-0 • Telefax: 403 59 19-86 659 • DVR: 0454842
A-1082 Wien, 1., Lichtenfelsgasse 3 • Telefon: 403 59 19-0 • Telefax: 403 59 19-86 728
Internet: <http://www.wbsf.wien.at>
e-mail: info@wbsf.wien.at

WAS SIND GEBÄUDEBEZOGENE EINZELVERBESSERUNGEN?

Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden, wie der Einbau von Schallschutzfenstern, der Einbau eines Personenaufzuges oder die Errichtung einer Zentralheizungsanlage sind gemäß dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz förderbar.

Für diese Einzelverbesserungen ist ein Verteilungszeitraum der Darlehensrückzahlung von 10 Jahren vorgesehen.

Zudem werden einige Sanierungsmaßnahmen in mehreren Finanzierungsvarianten angeboten, etwa mit voller Darlehensfinanzierung und Annuitätenzuschuss oder durch eine Kombination von Darlehen und Eigenmitteln.

Die Kosten für hausseitige Sanierungsmaßnahmen dürfen €580,- pro m² Nutzfläche nicht überschreiten.

WIE WIRD UM FÖRDERUNG ANGESUCHT?

Ansuchen auf Förderung derartiger Sanierungsmaßnahmen sind grundsätzlich beim Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (1082 Wien, Lenaugasse 10) zu stellen. Er hat die Aufgabe, diese Ansuchen auf Förderungswürdigkeit zu prüfen und zur Förderung durch die Wiener Landesregierung zu empfehlen.

Zur Stellung eines Ansuchens ist erforderlich:

- Grundbuchsauszug (nicht älter als 3 Monate)
- Mietzinsliste mit exakter Topographie
- Mietzinsabrechnung der letzten zehn Jahre

soweit vorhanden bzw. erforderlich sind dem Ansuchen beizulegen:

- Vollmacht(en),
- Bestandspläne,
- Bauaufträge, noch laufende § 18 MRG-Entscheidungen

SO WIRD GEFÖRDERT!

Die Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes bzw. die Verordnungen der Wiener Landesregierung sehen für Einzelverbesserungen folgende Förderungen vor:

Der Einbau von Personenaufzügen in Häusern, in denen Wohnungen der Ausstattungskategorie B, C und D überwiegen, oder der Einbau von Schallschutzfenstern in lärmexponierten Wohnungen an Gemeindefußstraßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen werden mit einem Annuitätenzuschuss von 4% p.a. zu einem Darlehen mit 10-jähriger Laufzeit gefördert.

Verwendet der Förderungswerber Eigenmittel, kann bei Einbau eines Personenaufzuges ein nicht-rückzahlbarer Zuschuss in Gebäuden unabhängig von der Ausstattungskategorie im Ausmaß von €29.070,- gewährt werden, sofern der Personenaufzug über vier allgemein zugängliche Einstiegsstellen verfügt. Für jede weitere Einstiegsstelle kann ein nicht-rückzahlbarer Zuschuss von €7.270,- gewährt werden. Der nicht-rückzahlbare Zuschuss darf 40 % der Kosten der Sanierungsmaßnahmen nicht überschreiten.

Die Errichtung einer Zentralheizung mit oder ohne Anschluss an die Fernwärme wird mit einem Annuitätenzuschuss von 4% p.a. zu einem Darlehen mit 10-jähriger Laufzeit gefördert.

Verwendet der Förderungswerber für die Errichtung von Zentralheizungsanlagen mit Fernwärmeanchluss Eigenmittel im Ausmaß von 70 % und werden die Kosten der Sanierungsmaßnahmen nicht aus Mietzinseinnahmen gedeckt, so kann ein nichtrückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 30 % der Kosten gewährt werden.

Sanierungsmaßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten Menschen dienen, werden mit einem Annuitätenzuschuss von 10% p.a. zur Rückzahlung eines Darlehens mit 10-jähriger Laufzeit oder 6 % p.a. zur Rückzahlung eines Darlehens mit 15-jähriger Laufzeit gefördert. Bei Verwendung von Eigenmitteln im Ausmaß von 25 % kann ein einmaliger nicht rückzahlbarer Zuschuss im Ausmaß von 75 % gewährt werden.

Für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an und in Heimen siehe Kapitel „Förderung von Wohnheimen“.

Der Einbau von **PVC-Fenstern** wird seitens des Landes Wien nicht gefördert.

BEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG EINER AUFZUGSFÖRDERUNG unter Berücksichtigung eines möglichen Selbstbehaltes aufgrund künftiger Einnahmen (§ 39 WWFSG):

Objekt Kat. B:	620 m ² NFI
Voraussichtliche Einnahmen:	€ 1.500,--
Stationen:	4
max. Förderung:	€ 29.070,-- (nichtrückzahlbarer Zuschuss)
Zinssatz derzeit:	6,1% (Faktor 0,2356 bei 5-jähriger Laufzeit)

Es ist keine Rücklage bzw. Hauptmietzinsreserve vorhanden.

Variante a)

Gesamtsanierungskosten	€	80.000,--
Kosten inkl. Finanzierung auf 5 Jahre	€	94.240,--
80% der Einnahmen der nächsten 5 Jahre	€	72.000,--
Differenz	€	22.240,--

Diese Differenz ist der förderbare nichtrückzahlbare Zuschuss.

Variante b)

Gesamtsanierungskosten	€	110.000,--
Kosten inkl. Finanzierung auf 5 Jahre	€	129.580,--
80% der Einnahmen der nächsten 5 Jahre	€	72.000,--
Differenz	€	57.580,--

Förderung €29.070,-- nichtrückzahlbarer Zuschuss.

Berechnung der voraussichtlichen Einnahmen:

- a) Objekte nach Mietrechtsgesetz (MRG):
Tatsächliche Einnahmen laut Mietzinsliste, mindestens jedoch Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge. Bei leerstehenden Wohnungen → Richtwert entsprechend der vorhandenen Ausstattungskategorie.
- b) Objekte nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG):
Tatsächliche Einnahmen, mindestens jedoch gemäß WGG möglichen Höhe (das sind derzeit € 18,10 pro m² und Monat).
- c) Objekte gemischter Rechtsform Mietrechtsgesetz/Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder Objekte gemäß Wohnungseigentumsgesetz:
Wohnungen mit Altmietern sind wie Punkt a) nach MRG zu behandeln.
Eigentumswohnungen mit Kategoriebetrag gem. § 15a MRG.

LEERSEITE AUS TECHNISCHEN GRÜNDEN

WOHNHAUSSANIERUNG IN WIEN

FÖRDERUNG VON WOHNHEIMEN

Inhalt:

- Was ist ein Wohnheim?
- Wer kann um Förderung ansuchen?
- So wird gefördert!
- Wie wird um Förderung angesucht?

Stand Jänner 2002



**WIENER BODENBEREITSTELLUNGS
UND STADTERNEUERUNGS FONDS**

WAS IST EIN WOHNHEIM?

Wohnheime gemäß dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz sind 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.

Den Wohnheimen gleichzuhalten sind dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder Einrichtungen in anderen Gebäuden, z.B. für **Wohngemeinschaften**.

Ein Sonderfall ist hierbei das **Pflegeheim**, das zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses von

- Personen mit einer Behinderung oder
- solchen Personen dient, die nicht in der Lage sind, die Verrichtungen des täglichen Lebens selbst vorzunehmen, und
- die über die maßgeblichen Kriterien hinaus allenfalls in behindertengerechter Ausstattung errichtet sind und Räume für arbeitstherapeutische Maßnahmen sowie
- Therapie- bzw. Krankenzimmer enthalten.

Den Pflegeheimen gleichzuhalten sind dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder Einrichtungen in anderen Gebäuden (**Pflegeeinrichtungen**).

WER KANN UM FÖRDERUNG ANSUCHEN?

Bei Sanierung oder Neubau eines Wohnheimes können folgende Institutionen um Förderung ansuchen:

- gemeinnützige Bauvereinigungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes
- Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen mit dem Sitz im Inland, die nach Gesetz, Satzung, Satzungsbrief oder ihrer sonstigen Rechtsgrundlage und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen (wie z.B. Caritas, Volkshilfe, etc.).
- die Stadt Wien
- juristische Personen mit dem Sitz im Inland, deren Betriebsgegenstand nach ihren Satzungen und der tatsächlichen Geschäftsführung die Schaffung von Heimen für Arbeitnehmer, in Ausbildung befindliche Personen oder Studenten, die ein temporäres Wohnbedürfnis in Wien haben, ist, oder die das von ihnen errichtete Heim nicht selbst betreiben, sondern den Betrieb und die Nutzung des Heimes im Wege eines Pachtvertrages einem Bauträger übertragen.

SO WIRD GEFÖRDERT!

Förderung gemäß Sanierungsverordnung:

Bei **Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an und in Heimen** können Annuitätenzuschüsse von 6% p.a. bei 10 Jahren Laufzeit, sofern es sich um ganzjährig als solche genutzte Wohnheime handelt, gewährt werden. Handelt es sich um sonstige Heime - also nicht ganzjährig (z.B. Hotelnutzung in den Ferien) genutzte - können 5% p.a. bei einer Darlehenslaufzeit von 10 Jahren gewährt werden.

Erfolgt die **Sanierung mit Eigenmitteln**, können nichtrückzahlbare Zuschüsse auf die Dauer von 10 Jahren im Ausmaß von 4,75% p.a. (ganzjährig genutzte Wohnheime) bzw. 3,75% p.a. (sonstige Heime) gewährt werden.

Förderung gemäß Neubauverordnung:

Weiters kann bei Sanierung, insbesondere bei erheblichen Umbaumaßnahmen zu einem (Pflege-) Heim oder bei einem Zubauanteil von über 50 %, auch die Neubauförderung wie bei der Neuerrichtung von Heimen gemäß §§ 2 u. 3 NeubauVO 2001 angesprochen werden:

- Die **förderbare Nutzfläche** besteht aus der für Wohnzwecke der Heimbewohner dienenden Fläche sowie einem Zuschlag für Neben- und Zusatzflächen von 20 %, für Pensionistenwohnheime und Pflgewohnheime von 75 % zwecks Ermittlung der angemessenen Gesamtbaukosten gemäß § 1 NeubauVO.
- Das **Förderungsdarlehen** des Landes ist mit **€ 585,-/m²** festgelegt, mit € 510,-/m² bei dem seltenen Fall eines Großheimes ab 4.500 m² Nutzfläche (§ 2 Abs. 1 NeubauVO).
- Für die **Restfinanzierung** ist ein Kapitalmarktdarlehen gemäß § 2 Abs. 3 NeubauVO (mindestens 15 Jahre Laufzeit, dekursiv, Zinssatzbeschränkung etc.) vorgesehen.
- Nach gänzlicher **Rückzahlung** des Kapitalmarktdarlehens, spätestens nach dem 27. Jahr, ist das Landesdarlehen abzustatten, zumindest in einer Höhe, dass die Gesamtdarlehenslaufzeit nach 35 Jahren endet; die Verzinsung des aushaftenden Landesdarlehens von 1 % p.a. ist vom 1. Jahr zu entrichten.
- Statt des Landesdarlehens können gemäß § 2 Abs. 5 NeubauVO Annuitätenzuschüsse von 8 % p.a. für das Landesdarlehen gemäß § 2 Abs. 1 vorgesehenen Betrages auf die Dauer von 20 Jahren gewährt werden, wobei jene keinesfalls die zu leistenden Annuitäten übersteigen dürfen.

In jedem Fall ist bei der Entgeltberechnung für die Wohnnutzung das Kostendeckungsprinzip gemäß WWFSG zu beachten, da kein Hauptmieterstatus vorliegt und somit auch die gesetzliche Mietzinsbildung – insbesondere hinsichtlich der Überwälzung des Baukostenbeitrages auf dem Heimbewohner – nicht anzuwenden ist.

WIE WIRD UM FÖRDERUNG ANGESUCHT?

Das Förderungsansuchen ist an den WBSF, 1082 Wien, Lenaugasse 10 zu richten.

Es ist in jedem Fall anzuraten, sich über die Förderungsmöglichkeiten für ein geplantes Heimprojekt im Infozentrum für Wohnbau und Stadterneuerung, 1082 Wien, Lichtenfelsgasse 3, Tel. 403 59 19-86 716 (Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag, 8.00-16.00 Uhr, Freitag, 8.00-12.00 Uhr) zu informieren.

WOHNHAUSSANIERUNG IN WIEN

TOTALSANIERUNG

Inhalt:

- Was ist eine Totalsanierung?
- So wird gefördert!
- Wie wird um Förderung angesucht?

Stand Jänner 2002



**WIENER BODENBEREITSTELLUNGS
UND STADTERNEUERUNGS FONDS**

A-1082 Wien, 8., Lenaugasse 10 • Telefon: 403 59 19-0 • Telefax: 403 59 19-86 659 • DVR: 0454842
A-1082 Wien, 1., Lichtenfelsgasse 3 • Telefon: 403 59 19-0 • Telefax: 403 59 19-86 728
Internet: <http://www.wbsf.wien.at>
e-mail: info@wbsf.wien.at

WAS IST EINE TOTALSANIERUNG?

Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) ermöglicht auch die Förderung der durchgreifenden, einheitlichen Sanierung eines zur Gänze bestandsfreien (leeren) Gebäudes, gegebenenfalls inkl. Aufstockung, Zubau und Dachbodenausbau. Das Ziel ist dabei die Schaffung von Kategorie A- Wohnungen.

SO WIRD GEFÖRDERT!

Bei **Schaffung von sanierten Altbauwohnungen** zur Neuvergabe sind verschiedene Förderungsvarianten, differenziert nach der beabsichtigten Rechtsform, möglich:

Förderung gemäß Sanierungsverordnung:

Bei Förderungen von Totalsanierungen nach der SanVO 2001 (Rechtsform Miete) kann die Gewährung eines **Förderungsdarlehens** des Landes in der Höhe von maximal € 510,--/m² erfolgen, wobei die durchschnittliche Darlehensleistung mit € 45.900,-- je zu schaffender Wohneinheit begrenzt ist. Für die Finanzierung der restlichen Sanierungskosten können auf die Dauer von 15 Jahren nicht-rückzahlbare **Annuitätenzuschüsse** bzw. **laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse** im Ausmaß von jährlich 2,5 vH der förderbaren Gesamtkosten gewährt werden.

Im Falle der Adaptierung von Erdgeschoss- und Souterrainräumen zu Geschäftsräumen tritt an die Stelle des für Wohnungen vorgesehenen Betrages der Darlehensbetrag von € 255,--/m² Nutzfläche, wobei die Darlehenshöhe mit € 38.150,-- je Geschäftseinheit begrenzt ist. Für die Finanzierung der restlichen Sanierungskosten können auf die Dauer von 15 Jahren nichtrückzahlbare Annuitätenzuschüsse bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse im Ausmaß von 1,25 vH der förderbaren Gesamtbaukosten gewährt werden.

Die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum ist möglich, wobei eine Förderungskürzung auf € /m² NFI. erfolgt (gemäß § 77 Abs. 4 WWFSG i. V. m. § 3 Pauschalierungsverordnung).

Die förderbaren Baukosten dürfen **€ 1.380,--/m²** Nutzfläche nicht überschreiten.

Förderung gemäß Neubauverordnung:

Die Förderung von Totalsanierungen nach der NeubauVO 2001 erfolgt mittels Förderungsdarlehen des Landes Wien, abgestuft in der Höhe der Darlehensgewährung nach der Rechtsform, Projektgröße und sozialer Bedürftigkeit („Superförderung“).

Übersicht der DARLEHENSLEISTUNG DES LANDES

	NeubauVO I Gesamt-Nutzfläche < 4500 m ²	NeubauVO II Gesamt-Nutzfläche ab 4500 m ²	Superförderung
in der Rechtsform Miete	€ 585,--/m ²	€ 510,--/m ²	€ 150,--/m ²
in der Rechtsform Wohnungs- Eigentum	€ 440,--/m ²	€ 365,--/m ²	----

Die angemessenen Baukosten sind mit **€ 1.120,--/m² Nutzfläche + Zuschläge** (für Kleinbaustellen bis 1000 m² Nfl. **€ 235,--/m² Nfl.**, fallend linear bis auf € 0,-- bei Objekten mit einer Gesamtnutzfläche von 6000 m², sowie für nachweisbare, wesentliche Mehrkosten wie unvermeidbare erschwerende Umstände bei Fundierung, ökologische Maßnahmen oder Marketingkosten, **€ 400,--/m² Nfl.**) sowie die zu entrichtende **Umsatzsteuer** bei fehlender Vorsteuerabzugsberechtigung begrenzt (§ 1 NeubauVO 2001).

Der **Baukostenbeitrag** im Rahmen der überwälzten Eigenmittel am Mieter ist laut Neubauverordnung mit maximal 12,5 % der angemessenen Baukosten geregelt, bei Wohnungseigentum im Rahmen des Kostendeckungsprinzips frei gestaltbar.

Hinsichtlich der **Rückzahlung der Darlehen** ist folgendes bezüglich Landes- bzw. Kapitalmarktdarlehen normiert:

a.) in der **Rechtsform Miete** gemäß § 3 NeubauVO nämlich

- die laufende jährliche 1%-ige Verzinsung des aushaftenden Betrages für das Landesdarlehen ist im nachhinein ab Bezug der Wohnung/ des Geschäftsraumes fällig.
- der Beginn der Rückzahlung des Landesdarlehens erfolgt nach gänzlicher Tilgung des gesetzlich geregelten Kapitalmarktdarlehens (siehe § 2 Abs. 3 NeubaVO) bzw. der eingesetzten Eigenmittel, spätestens aber nach dem 27. Jahr der Darlehenslaufzeit, in bisheriger Höhe bzw. in einer Höhe, dass die Darlehenszeit nach 35 Jahren endet.
- die Mietbelastung ist auf Förderungsdauer mit € / m² gemäß § 63 WWFSG begrenzt.

b.) bei **Superförderung** erfolgt die Rückzahlung dieses speziellen Landesdarlehens nach Überprüfung der sozialen Zumutbarkeit gemäß § 4 Abs. 2 bis 4 NeubauVO über die gesetzlich normierte o.a. Mietzinsobergrenze hinaus.

c.) in der **Rechtsform Wohnungseigentum** gemäß § 6 NeubauVO nämlich

- die laufende jährliche 1%-ige Verzinsung des aushaftenden Betrages für das Landesdarlehen ist im nachhinein ab Bezug der Wohnung/ des Geschäftsraumes fällig.
- bei einer Gesamtdarlehenslaufzeit von 30 Jahren ist eine gestaffelte Rückzahlung des Landesdarlehens wie folgt vorgesehen:

1.- 5. Jahr tilgungsfrei	=	0 %	
6.-10. Jahr 1 % halbjährlich	=	10 %	
11.-15. Jahr 1,5 % halbjährlich	=	15 %	
16.-20. Jahr 2 % halbjährlich	=	20 %	
21.-25. Jahr 2,5 % halbjährlich	=	25 %	
26.-30. Jahr 3 % halbjährlich	=	<u>30 %</u>	
		100 %	gesamt

- Kapitalmarktdarlehen, ausgenommen Bausparkassendarlehen, sind gemäß § 2 Abs. 3 NeubauVO (Mindestlaufzeit 15 Jahre, Zinssatzbegrenzung, Verzinsung dekursiv und netto etc.) zu berechnen.

Die Förderungsdauer ist nach § 2 Z. 6 lit.a WWFSG für Miete gemäß Neubauverordnung 2001 mit maximal 35 Jahren, im Wohnungseigentum mit 30 Jahren fix festgelegt, wobei förderungsrechtlich das Kostendeckungsprinzip zu beachten ist.

WIE WIRD UM FÖRDERUNG ANGESUCHT?

Die Einreichung zur Förderung einer Totalsanierung eines Wohngebäudes hat beim Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds, Lenaugasse 10, 1082 Wien zu erfolgen.

Ansuchensteller um Förderung nach der Sanierungsverordnung – meist der Hausbesitzer - brauchen bei Vermietung keine Einkommensgrenzen für begünstigte Personen beachten, jedoch ist bei nachträglicher Begründung von Wohnungseigentum dann eine pauschalierte Förderungskürzung in Kauf zu nehmen (nähere Auskünfte: MA 50).

Ansuchensteller um Förderung nach der Neubauerordnung können Eigentümer, Bauträger ("Wohnungseigentumsorganisator") oder die Wohnungseigentümergeinschaft selbst sein. Die Förderungsleistung selbst kann nur gewährt werden, wenn begünstigte Personen (künftige Mieter bzw. Wohnungseigentümer)

- unter den gesetzlichen Einkommensgrenzen liegen (siehe Übersicht am Ende des Kapitels),
- ein dringendes Wohnbedürfnis haben (zukünftig Hauptwohnsitz), und
- die Vorwohnung innerhalb sechs Monaten nach Neubezug nachweislich aufgeben, außer diese ungeforderte (Vor-)Wohnung ist auf Grund ihrer Entfernung zur Wiener Arbeitsstätte auf Dauer ungeeignet, regelmäßig zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses verwendet zu werden.

JAHRES-EINKOMMENSRENZEN 2002 (in €) für begünstigte Personen (Mieter/ Wohnungseigentümer) nach Neubauerordnung

bei	Wohnungen der Stadt Wien (Basis gem. § 11 Abs. 2 WWFSG)	Geförderte Mietwohnungen (Basis + 20 %)	Geförderte Eigentumswohnungen (Basis + 40 %)
einer Person:	€ 25.500,--	€ 30.600,--	€ 35.700,--
zwei Personen:	€ 38.000,--	€ 45.600,--	€ 53.200,--
drei Personen:	€ 43.000,--	€ 51.600,--	€ 60.200,--
vier Personen:	€ 48.000,--	€ 57.600,--	€ 67.200,--
für jede weitere Person:	€ 2.800,--	€ 3.360,--	€ 3.920,--

LEERSEITE AUS TECHNISCHEN GRÜNDEN

WOHNHAUSSANIERUNG IN WIEN

DACHBODENAUSBAU

(und Aufstockung sowie sonstige Zubauten)

Inhalt:

- Dachbodenausbau im Zuge einer Sockelsanierung (siehe Kapitel SOS)
- Dachbodenausbau im Zuge einer Blocksanierung
- Dachbodenausbau als Einzelmaßnahme

Stand Jänner 2002



**WIENER BODENBEREITSTELLUNGS
UND STADTERNEUERUNGS FONDS**

Für den Ausbau von Dachböden **zu Wohnzwecken** gewährt das Land Wien Förderungen nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz.

Der Dachbodenausbau wird bei Antragstellung durch den Hauseigentümer im Zuge einer Sockelsanierung eines Wohnhauses oder einer Blocksanierung in der Regel nach dem II. Hauptstück (Sanierung) gefördert.

In den übrigen Fällen kann eine Förderung nur nach den Bestimmungen der Neubauverordnung gewährt werden.

Mieterseitig ist auch eine Förderung des Dachgeschossausbaues bei bereits vorhandenen Räumlichkeiten, z.B. Atelier, Waschküche oder Rohausbau, analog der Einzelwohnungsverbesserung möglich.

DACHBODENAUSBAU IM ZUGE EINER SOCKELSANIERUNG

Die hierfür möglichen Förderungsvarianten sind im Kapitel Sockelsanierung näher beschrieben.

DACHBODENAUSBAU IM ZUGE EINER BLOCKSANIERUNG

Der Ausbau bestandsfreier Dachböden sowie die Schaffung von Zubauten, wie z.B. Aufstockung, kann im Zuge einer Blocksanierung - sofern im Rahmen der gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen möglich - gefördert werden. Voraussetzung dafür ist die Übereinstimmung mit einem vorliegenden, approbierten Blocksanierungskonzept bzw. mit einem von der Baudirektion des Wiener Magistrats befürworteten Maßnahmenkatalog bei „kleiner Blocksanierung“.

Um einen Anreiz zur Sanierung in Blocksanierungen zu bieten, kann der Dachbodenausbau bei Blocksanierung mit dem **gleichen Förderungssatz wie bei einer Sockelsanierung** der Ausstattungskategorie C gefördert werden. Bei Fremdfinanzierung durch Bankdarlehen (15 Jahre Laufzeit) kann ein Förderungsdarlehen des Landes von 25 % der förderbaren Baukosten sowie für das Restdarlehen ein **Annuitätenzuschuss von 6 %** gewährt werden; sollte anstelle des Bankdarlehens die Finanzierung mit Eigenmitteln erfolgen, wird anstelle des Annuitätenzuschusses ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von 6 % gewährt.

Diesbezügliche Förderungsansuchen sind beim Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds zu stellen und sollten möglichst gleichzeitig mit einem allfälligen Ansuchen zur Sockelsanierung oder Totalsanierung erfolgen.

BERECHNUNGSBEISPIEL

Variante Fremdfinanzierung:

maximale förderbare Baukosten pro m ² Nfl.	€	1.380,--	
davon 25 % Förderungsdarlehen des Landes pro m ² Nfl. von	€	345,--	
jährlicher Kapitaldienst nach Aufzinsung 1,00 % dekursiv bei 15-jähriger Laufzeit € 345,-- x 0,072 (Aufzinsungsfaktor) : 12 =	€		2,07/m ² u. Monat
davon 75 % Kapitalmarktdarlehen in der Höhe v.	€	1.035,--	

jährlicher Kapitaldienst nach Aufzinsung
 6,10 % *) dekursiv bei 15-jähriger Laufzeit
 € 1.035,-- x 0,1033 (Aufzinsungsfaktor) : 12 = € 8,90/m² u. Monat

abzüglich **Annuitätenzuschuss von 6 %** von
 75 % der förderbaren Baukosten
 (€ 1.035,-- x 0,06 : 12 Monate =) - € 5,17/m² u. Monat

monatliche Belastung auf 15 Jahre € **5,80/m² u. Monat**

zuzüglich Reparaturrücklage, anteiligen Betriebskosten u. 10 % USt..

DACHBODENAUSBAU ALS EINZELMASSNAHME

1.) Mit NEUBAUFÖRDERUNG durch Haus- oder Wohnungseigentümer

Die Förderung von Dachbodenausbauten kann unter bestimmten Voraussetzungen auch nach den Bestimmungen des I. Hauptstückes gemäß § 40 Abs. 3 WWFSG gewährt werden. Für die Förderung des Dachbodenausbaues als Einzelmaßnahme ist Voraussetzung, dass das gesamte Haus in gutem Bauzustand ist. Diese Variante ist auch mit der Durchführung von geförderten Erhaltungsmaßnahmen, mit einer Totalsanierung und auch mit sonstigen Um- und Zubauten kombinierbar. Wichtig ist auch, ob der Dachboden vermietet oder ins Eigentum des Nutzers übertragen werden soll.

Förderung von Dachbodenausbauten

Übersicht der Darlehensleistung des Landes	NeubauVO I GesamtNutzfläche	DG-Ausbau für Eigenbedarf
in der Rechtsform Miete	€ 510,--/m ²	
in der Rechtsform Wohnungseigentum	€ 365,--/m ³	€ 365,--/m ²

Die angemessenen Baukosten sind mit **€ 1.120,--/m² Nutzfläche + Zuschläge** (für nachweisbare, wesentliche Mehrkosten wie unvermeidbare erschwerende Umstände bei Fundierung, ökologische Maßnahmen oder Marketingkosten, **€ 400,--/m² Nfl.**) sowie die zu entrichtende **Umsatzsteuer** bei fehlender Vorsteuerabzugsberechtigung begrenzt (§ 1 NeubauVO 2001).

Der **Baukostenbeitrag** im Rahmen der überwälzten Eigenmittel am Mieter ist laut Neubauverordnung mit maximal 12,5 % der angemessenen Baukosten geregelt, bei Wohnungseigentum im Rahmen des Kostendeckungsprinzips frei gestaltbar.

Hinsichtlich der **Rückzahlung der Darlehen** ist folgendes bezüglich Landes- bzw. Kapitalmarktdarlehen normiert:

- a.) in der **Rechtsform Miete** gemäß § 3 NeubauVO nämlich
- die laufende jährliche 1%-ige Verzinsung des aushaftenden Betrages für das Landesdarlehen ist im nachhinein ab Bezug der Wohnung/ des Geschäftsraumes fällig.
 - der Beginn der Rückzahlung des Landesdarlehens erfolgt nach gänzlicher Tilgung des gesetzlich geregelten Kapitalmarktdarlehens (siehe § 2 Abs. 3 NeubaVO) bzw. der eingesetzten Eigenmittel, spätestens aber nach dem 27. Jahr der Darlehenslaufzeit, in bisheriger Höhe bzw. in einer Höhe, dass die Darlehenszeit nach 35 Jahren endet.
 - die Mietbelastung ist auf Förderungsdauer mit € / m² gemäß § 63 WWFSG begrenzt.
- b.) in der **Rechtsform Wohnungseigentum** gemäß § 6 NeubauVO nämlich
- die laufende jährliche 1%-ige Verzinsung des aushaftenden Betrages für das Landesdarlehen ist im nachhinein ab Bezug der Wohnung/ des Geschäftsraumes fällig.
 - bei einer Gesamtdarlehenslaufzeit von 30 Jahren ist eine gestaffelte Rückzahlung des Landesdarlehens wie folgt vorgesehen:

1.- 5. Jahr tilgungsfrei	=	0 %	
6.-10. Jahr 1 % halbjährlich	=	10 %	
11.-15. Jahr 1,5 % halbjährlich	=	15 %	
16.-20. Jahr 2 % halbjährlich	=	20 %	
21.-25. Jahr 2,5 % halbjährlich	=	25 %	
26.-30. Jahr 3 % halbjährlich	=	<u>30 %</u>	
		100 %	gesamt
 - Kapitalmarktdarlehen, ausgenommen Bausparkassendarlehen, sind gemäß § 2 Abs. 3 NeubauVO (Mindestlaufzeit 15 Jahre, Zinssatzbegrenzung, Verzinsung dekursiv und netto etc.) zu berechnen.
- c.) bei **Eigenbedarf** gemäß § 7 NeubauVO erfolgt die Refinanzierung analog Wohnungseigentum wie oben.

Die Förderungsdauer ist nach § 2 Z. 6 lit.a WWFSG für Miete gemäß Neubauverordnung 2001 mit maximal 35 Jahren, im Wohnungseigentum mit 30 Jahren fix festgelegt, wobei förderungsrechtlich das Kostendeckungsprinzip zu beachten ist.

2.) Mit SANIERUNGSFÖRDERUNG durch Mieter zur Fertigstellung und Selbstnutzung

Das Ansuchen auf Förderung des Dachbodenausbaues stellt der Mieter, der

- entweder den leeren (ungenutzten), bestandsfreien Dachboden angemietet hat (zu Kategorie D, mit/ohne Weitergaberecht)
- oder eine (ungenutzte) Waschküche/Trockenraum/Atelier/Büro etc. mit einer Option auf Zubau in den leeren Dachraum angemietet hat
- und den Aus- bzw. Zubau der "Hülle" (Rohbau) auf eigene Kosten errichtet.

Der Förderungsgegenstand selbst sind die "innenseitigen Maßnahmen", also der Einbau von WC, Bad mit Warmwasseraufbereitung, Heizung sowie die Installation von Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) nebst diesbezüglichen Zwischenwänden, Fußböden (Verfließungen) und Mauerdurchbrüchen. Diese Kategorianhebung von D oder C (bei vorhandener Toilette und Wasseranschluss) auf Kategorie A inkludiert jedoch nicht den Aufzugseinbau (Hausangelegenheit) und nicht die notwendige Stellplatzschaffung.

Die förderbaren Kosten sind mit €545,--/m² begrenzt, wobei 100 m² förderbar sind, jedoch maximal 150 m² (ohne Terrasse und Balkon) ausbaubar sind - d.h. förderbare Kosten höchstens €54.500,-- (exkl. Finanzierungskosten, exkl. MWSt.).

Die Förderung sieht Bankdarlehen (mit gesetzlich normiertem Zinssatz und Abstattungsart) mit Annuitätenzuschüssen vor, wobei der Förderungswerber einen Rückzahlungszeitraum (= Förderungsdauer) von 5 oder 10 Jahren wählen kann. Eine Bürgschaftsübernahme seitens der Stadt Wien ist bis zur Höhe von €18.200,-- möglich, der Rest muss durch den Förderungswerber besichert werden.

Weitere Auskünfte:

- förderungsrechtlich:
MA 50, 1190 Wien, Muthgasse 62, Zi. G1.25, Tel. 4000-74 860
- bautechnisch:
MA 25, 1190 Wien, Muthgasse 62, Zi. G1.23, Tel. 4000-74 870

JAHRES-EINKOMMENGRENZEN 2002 (in €) für begünstigte Personen (Mieter/ Wohnungseigentümer) nach Neubauverordnung

bei	Wohnungen der Stadt Wien (Basis gem. § 11 Abs. 2 WWFSG)	Geförderte Mietwohnungen (Basis + 20 %)	Geförderte Eigentumswohnungen (Basis + 40 %)
einer Person:	€ 25.500,--	€ 30.600,--	€ 35.700,--
zwei Personen:	€ 38.000,--	€ 45.600,--	€ 53.200,--
drei Personen:	€ 43.000,--	€ 51.600,--	€ 60.200,--
vier Personen:	€ 48.000,--	€ 57.600,--	€ 67.200,--
für jede weitere Person:	€ 2.800,--	€ 3.360,--	€ 3.920,--

WOHNHAUSSANIERUNG IN WIEN

BLOCKSANIERUNG

Inhalt:

- Was ist eine Blocksanierung?
- So wird gefördert!

Stand Jänner 2002



**WIENER BODENBEREITSTELLUNGS
UND STADTERNEUERUNGS FONDS**

A-1082 Wien, 8., Lenaugasse 10 • Telefon: 403 59 19-0 • Telefax: 403 59 19-86 659 • DVR: 0454842
A-1082 Wien, 1., Lichtenfelsgasse 3 • Telefon: 403 59 19-0 • Telefax: 403 59 19-86 728
Internet: <http://www.wbsf.wien.at>
e-mail: info@wbsf.wien.at

WAS IST EINE BLOCKSANIERUNG?

Mit der Blocksanierung sollen in Wien nicht nur einzelne Häuser saniert oder neugebaut, sondern ganze Häuserblöcke in ihrer Wohn- und Lebensqualität verbessert werden.

Das kann durch

- Wohnhaussanierung
- teilweisen oder gänzlichen Abbruch und Neubau von Wohnhäusern
- Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse von Wohnungen
- Schaffung von privaten Grünflächen durch Hofentkernung
- Sicherung gewünschter Nutzungsmischungen (Wohnen/Arbeiten, Nahversorgung)
- Verbesserung sozialer Infrastruktureinrichtungen

geschehen.

Diese Maßnahmen werden mit öffentlichen Mitteln gefördert. Entsprechend der Vielzahl der Aufgaben ergibt sich die Notwendigkeit einer Kombination unterschiedlichster öffentlicher und privater Förderungs- und Finanzierungsinstrumente.

Im Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) wurde die Blocksanierung als liegenschaftsübergreifende gemeinsame Sanierung mehrerer, selbständiger Gebäude oder von Wohnhausanlagen mit mehreren Stiegenhäusern in Verbindung mit Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung definiert. Im WWFSG sind zugleich die Förderungen für den Wohnhausneubau (auch für Einzelpersonen und Erneuerungsgemeinschaften), für Wohnhaussanierungen, für unrentierliche Kosten (etwa Abbruch- und Umsiedlungskosten) und für anteilige Kosten der Infrastrukturverbesserungen verankert.

Ein Ziel der Blocksanierung ist die Erhaltung von Betriebsstandorten im dicht bebauten Stadtgebiet. In Blocksanierungsgebieten erfolgt zu diesem Zweck eine enge Kooperation zwischen WBSF und der Wirtschaftskammer Wien. Für Betriebsförderungen können Instrumente der Wirtschaftsförderung in Anspruch genommen werden.

Aufgrund der Vielzahl von Eigentümer/innen in einem Häuserblock und der unterschiedlichen Förderungsinstrumente ergibt sich die Notwendigkeit einer koordinierten Vorgangsweise in Zusammenarbeit mit der Stadt Wien, dem jeweiligen Bezirk und dem Wiener Stadterneuerungsfonds.

Grundsätzlich erfolgen Blocksanierungen im Sinn der sanften Stadterneuerung, also unter Einbeziehung der betroffenen Bewohner/innen und Benutzer/innen. Daher ist vor allem eine rechtzeitige Information aller Beteiligten - etwa durch einen Blocksanierungsbeauftragten - sinnvoll, um möglichst große Akzeptanz und freiwillige Mitwirkung zu gewährleisten und um notwendige Teilabbrüche, Um- oder Absiedlungen zu ermöglichen. Diese Maßnahmen werden im Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds in Zusammenarbeit mit den Magistratsstellen koordiniert.

Nach der Entwicklung eines Blocksanierungskonzeptes werden sämtliche Hauseigentümer/innen - später auch Betriebsinhaber/innen und Mieter/innen - von den Beauftragten kontaktiert und über die Ziele und Möglichkeiten der Blocksanierung informiert.

"KLEINE" BLOCKSANIERUNG“

Für sinnvolle Blocksanierungsmaßnahmen wie (Teil-)Abbrüche oder sonstige städtebauliche Strukturverbesserungen **auf Einzelliegenschaften** außerhalb von Blocksanierungsgebieten können

Blocksonderförderungsmittel vergeben werden, wenn eine derartige Maßnahme mindestens einer weiteren Liegenschaft im Block zugute kommt (= liegenschaftsübergreifend wirksame Maßnahme).

In diesem Fall kann von einer Blocksanierungsuntersuchung für den betreffenden Baublock abgesehen werden, außer eine Kurzstudie für einen Teil davon (2 bis 5 Liegenschaften) kann weitere Synergieeffekte erzielen („Blockentwicklung“).

FÖRDERUNGSKRITERIEN DER BLOCKSANIERUNG

1) VERBESSERUNG DER BELICHTUNGS- UND BELÜFTUNGSVERHÄLTNISSE

Dazu wird oft der **Abbruch** oder **Teilabbruch** von Gebäuden und Begrenzungsmauern (ev. mit Ersatz durch Maschendrahtzäune) erforderlich sein. Sofern diese Maßnahmen von Vorteil für mehrere Liegenschaften sind, werden diese als "unrentierliche Kosten" oder verlorener Aufwand insbesondere im Zuge einer allfälligen geförderten Wohnhaussanierung oder -neubau mitgefördert. Zum Flächenausgleich (für den Verlust vermietbarer Nutzfläche durch Abbruch) kann bei Blocksanierungen der **Dachgeschossausbau** (Aufstockung) gesondert gefördert werden (siehe dazu Kapitel Dachbodenausbau).

2) SCHAFFUNG VON PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

Dazu sollten jedenfalls zusätzliche Förderungsmittel aus der Hofbegrünungsaktion des Stadtgartenamtes (MA 42) in Anspruch genommen werden. Bei einer Blockentkernungsmaßnahme durch Abbruch kann die Hofgestaltung (ev. mit Überbauung oder einer Hofzusammenlegung) inkl. Begrünung (ev. mit Kinderspielplatz) subsidiär mittels Blocksonderförderung gefördert werden. Weiters sind auch ökologische Maßnahmen wie Bauwerksbegrünungen (z.B. bei Feuermauern/Stützmauern oder Flachdächern) oder Entsiegelung von asphaltierten bzw. betonierten Flächen förderbar.

3) SICHERUNG GEWÜNSCHTER NUTZUNGSMISCHUNG

Für Betriebsumstrukturierungen gibt es verschiedene Gewerbeförderungsaktionen der Stadt Wien (Ansprechpartner: Wiener Wirtschaftsförderungsfonds, 1082 Wien, Ebendorfer Str. 2, (Tel.: 4000/86 794 DW). Leerstehende Betriebslokale werden über die Nachfolgebörse der Wirtschaftskammer Wien an Interessenten vermittelt. Diese werden gegebenenfalls mit Krediten unterstützt.

4) VERBESSERUNG DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR

Die Schaffung von Seniorenwohnungen, Kindergärten, Kindertagesstätten, Beratungsstellen, Grätzleinrichtungen oder anderen Sozialeinrichtungen wird im allgemeinen aus Budgetmitteln finanziert. Daneben werden seitens der Stadt Wien auch öffentlich anerkannte Privatinstitutionen wie die Arbeitsgemeinschaft zur Schaffung von Wohnplätzen für behinderte Menschen oder die Caritas nach Möglichkeit miteingebunden. Kleinteilige Sonderprojekte wie z.B. ein Tagesmutterzentrum können subsidiär mitgefördert werden.

Mittels Blocksonderförderung können kostengünstige Adaptierungen von Räumlichkeiten für solche soziale Einrichtungen erfolgen.

Neben der direkten Sanierungs- und Neubauförderung sowie anderen öffentlichen Förderungsmaßnahmen kann sich die Möglichkeit ausschließlicher Finanzierung durch die Mobilisierung von Fremdkapital in Kombination mit Steuererleichterungen (begünstigte Abschreibung z.B. bei Denkmalschutz) ergeben.

SO WIRD GEFÖRDERT!

Ob in einem Blocksanierungsgebiet gelegen oder als kleine Blocksanierung deklariert, grundsätzlich gibt es drei Förderungsschienen, nämlich

- 1) die **Blocksonderförderung** als subsidiäre Zuschussleistung neben einer sonstigen Förderung (wie z. B. Sockelsanierung) zu den anrechenbaren Kosten einer städtebaulichen Strukturverbesserung.
Diese einmaligen nichtrückzahlbaren Beiträge können bis zu 100 % der nachgewiesenen Kosten betragen. Nicht zulässig ist es, derartige verlorene Aufwendungen für Infrastruktur-, Abbruch- oder Umsiedlungsmaßnahmen anteilig auf die Mieter oder Nutzungsberechtigten zu überwälzen. Generell gilt jedoch: Bevor eine Blocksonderförderung in Anspruch genommen werden kann, müssen zunächst alle anderen Förderungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden (Subsidiaritätsprinzip), d.h.
 - Maßnahmen, die überwiegend zum Vorteil der Hausbewohner gesetzt werden (zweckmäßige Verbesserungen) sind der Sockelsanierung zuzuordnen bzw. gesondert zu finanzieren.
 - Maßnahmen, deren Auswirkung im wesentlichen Vorteile für andere Liegenschaften bzw. Objekte bringt (z.B. Abbruch zur besseren Belichtung und Belüftung), können aus Mitteln der Blocksonderförderung finanziert werden.
- 2) **Dachgeschossförderung bei Blocksanierung** analog Sockelsanierungsförderung bei überwiegend Kat. C (siehe Kapitel Dachgeschoss-Ausbau).
- 3) die **Blocksanierungsförderung** als Maßnahme gemäß § 37 Z 12 WWFSG, d.h. Abbruch und Neubau im Rahmen einer Blocksanierung, wenn der Sanierungsanteil überwiegt.
Die Förderung (inkl. Wohnbeihilfe) erfolgt nach den Bestimmungen des I. Hauptstückes, d.h. es sind die Förderungsarten der Neubauverordnung 2001 anzusprechen.