

# EINZELMASSNAHMEN AM UND IM GEBÄUDE

## Inhalt:

- Was sind gebäudebezogene Einzelmaßnahmen?
- So wird gefördert!
- Wie wird um Förderung angesucht?
- Berechnungsbeispiel

geförderte wohnhaussanierung

Stand: 25. Juni 2018

**wohnfonds\_wien**  
fonds für wohnbau und stadterneuerung

## WAS SIND GEBÄUDEBEZOGENE EINZELMASSNAHMEN?

Darunter sind Sanierungsmaßnahmen an und in einem Gebäude zu verstehen, die keine durchgreifende Sanierung, sondern nur einzelne Maßnahmen darstellen, wie

- Errichtung einer **Zentralheizung**, darunter fällt auch der Anschluss an die Fernwärme
- **Maßnahmen für behinderte Menschen** (bei Aufzügen werden darunter nur die Differenzkosten zwischen Standardausstattung und behindertengerechter Ausstattung erfasst)
- **Aufzugseinbau, Aufzugszubau oder Aufzugsnachrüstung** (siehe Kapitel „Aufzug“) ([http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo\\_aufzug.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_aufzug.pdf))
- **Thermisch-energetische Wohnhaussanierung (Thewosan)** (siehe Kapitel „Thewosan“) ([http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo\\_thewosan.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_thewosan.pdf))
- Erhöhung des **Wohnkomforts** durch zB Schaffung von Gemeinschaftsräumen (siehe Kapitel „Erhöhung des Wohnkomforts“) ([http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo\\_erhoehung\\_wohnmfort.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_erhoehung_wohnmfort.pdf))

Für Einzelmaßnahmen 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 € 740 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht überschreiten.

### Bitte beachten Sie:

Die Gewährung einer Förderung ist auch vom Ertrag des Objektes abhängig.

§ 39 Abs. 1 WWFSG sieht die Berechnung eines Selbstbehaltes vor:

Erst wenn die Kosten (zuzüglich der mit der Darlehensaufnahme verbundenen Finanzierungskosten) in 80 % der anrechenbaren Einnahmen der nächsten zehn Jahre (bei Aufzugerrichtung und Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts der nächsten fünf Jahre) keine Deckung finden, können die Maßnahmen zur Förderung empfohlen werden.

Die Förderung von Verbesserungsmaßnahmen ist jedoch nur dann zweckmäßig, wenn sich das Haus in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand befindet.

Sollten Sie zu diesem Zweck bereits Sanierungsmaßnahmen am oder im Haus durchgeführt haben können diese Kosten als mietzinsbindende Vorbelastung anerkannt und von den oben dargestellten Selbstbehalt in Abzug gebracht werden sofern darüber eine Entscheidung über die Erhöhung der Mietzinse gem. § 18 MRG oder der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gem. § 14 WGG vorliegt. Werden Arbeiten, welche zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Gebäudes notwendig sind zeitgleich durchgeführt, können die dafür aufgewendeten Kosten auch als mietzinsbindende Ausgaben anerkannt werden.

Alle Maßnahmen, außer THEWOSAN gem. § 5 oder § 6 Sanierungsverordnung 2008 LGBl. Nr. 2/2009 idF. LGBl. Nr. 33/2018 sowie Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten Menschen dienen, sind hinsichtlich ihrer Förderbarkeit gem. § 39 WWFSG 1989 zu überprüfen.

Bei der Umstellung einer vorhandenen Heizanlage gemäß § 7 SanVO entfällt im Sinne einer Zielstufe der thermisch-energetischen Sanierung die Berechnung gem. § 39 WWFSG 1989, wenn bei einer bereits erfolgten thermischen Sanierung die Mindestanforderung gem. § 2 SanVO erfüllt ist.

## SO WIRD GEFÖRDERT!

### Anschluss an Fernwärme

Prinzipiell ist der Neuanschluss eines Wohnhauses an das Fernwärmenetz sowohl als Einzelmaßnahme als auch in Kombination mit allen anderen Sanierungsarten förderbar.

- **Als Einzelmaßnahme** (entsprechend § 7 der Sanierungsverordnung)

Die Errichtung einer **Zentralheizung** mit hocheffizienten alternativen Systemen oder Anschluss an die Fernwärme wird mit einem Annuitätenzuschuss von 4 % p.a. zu einem Darlehen mit 10-jähriger Laufzeit gefördert. Verwendet die/der FörderungswerberIn Eigenmittel, so können nicht-rückzahlbare Zuschüsse im Ausmaß von 4 % auf Eigenmittel mit 10-jähriger Laufzeit gewährt werden.

#### Umstellung einer vorhandenen Heizungsanlage:

Innerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes kann die Umstellung einer vorhandenen Heizungsanlage auf Fernwärme, außerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes auf hocheffiziente alternative Systeme zu den gleichen Konditionen gefördert werden.

- **Kombinationsmöglichkeiten**

Erfolgt der Neuanschluss an Fernwärme in Kombination mit einer **Sockel-, Total- oder Heimsanierung**, gilt die Finanzierung der Steig- und Verteilungsleitungen und der zentralen Warmwasserbereitstellung, sowie der wohnungssinnenseitigen Maßnahmen entsprechend der Förderungsbestimmungen der kombinierten Sanierungsart.

### **Maßnahmen für behinderte Menschen:** (entsprechend § 18 der Sanierungsverordnung)

Für Sanierungsmaßnahmen, die den **Wohnbedürfnissen von behinderten Menschen** dienen, kann zwischen folgenden Finanzierungen gewählt werden:

- 1) Annuitätenzuschuss von 10 % p.a. zur Rückzahlung eines Darlehens mit 10-jähriger Laufzeit
- 2) Annuitätenzuschuss von 6 % p.a. zur Rückzahlung eines Darlehens mit 15-jähriger Laufzeit
- 3) bei Einsatz von Eigenmitteln im Ausmaß von 25 % ein einmaliger nicht-rückzahlbarer Zuschuss von 75 % der förderbaren Kosten

Achtung: Es werden nur die Differenzkosten zwischen normaler und behindertengerechter Ausstattung von dieser begünstigten Förderung erfasst.

## WIE WIRD UM FÖRDERUNG ANGESUCHT?

Förderungsanträge (über den Downloadbereich der Homepage des **wohnfonds\_wien** - <http://www.wohnfonds.wien.at> [link](#) - abrufbar) für derartige Sanierungsmaßnahmen werden beim **wohnfonds\_wien - fonds für wohnbau und stadterneuerung**, 1082 Wien, Lenaugasse 10 gestellt. 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 Topografie
- Vollmacht(en) (sofern erforderlich)

soweit vorhanden, sind dem Ansuchen beizulegen:

- Bestandspläne,
- Bauaufträge, noch laufende § 18 MRG-Entscheidungen
- Kostenvorschläge, Einreichpläne

## BEISPIEL A - FÜR DIE BERECHNUNG EINER ZENTRALHEIZUNG ALS EINZELMASSNAHMEN OHNE FÖRDERUNGSKÜRZUNG GEM. § 39 WWFSG:

Objekt Kat. B:	1.000 m <sup>2</sup> Nfl.
Einnahmen (Betrag gem. § 45 MRG):	€ 1.800,00 /Monat für die gesamte Nutzfläche
Zinssatz derzeit:	1,73 % (Faktor: 0,1095 bei 10-jähriger Laufzeit)
Gesamtbaukosten:	€ 220.000,00
Förderung mit Annuitätenzuschuss:	4 % (10 Jahre)
Förderung gesamt (10 Jahre):	€ 88.000,00

### Förderbarkeit gemäß § 39 Abs. 1 WWFSG:

Gesamtbaukosten:	€	220.000,00
Kosten inkl. Finanzierung auf 10 Jahre:	€	240.900,00
- 80 % der Einnahmen der nächsten 10 Jahre:	€	<u>172.800,00</u>
	€	68.100,00

Das Projekt ist gemäß § 39 Abs. 1 WWFSG förderbar.

**BEISPIEL B - FÜR DIE BERECHNUNG EINER ZENTRALHEIZUNG  
ALS EINZELMASSNAHMEN MIT FÖRDERUNGSKÜRZUNG GEM. § 39 WWFSG:**

Objekt Kat. B:	1.200,00 m <sup>2</sup> Nfl.
Einnahmen (Betrag gem. § 45 MRG):	€ 2.160,00 /Monat für die gesamte Nutzfläche
Zinssatz derzeit:	1,73 % (Faktor: 0,1095 bei 10-jähriger Laufzeit)
Gesamtbaukosten:	€ 220.000,00
Förderung mit Annuitätenzuschuss:	4 % (10 Jahre)
Förderung gesamt (10 Jahre):	€ 88.000,00

**Förderbarkeit gemäß § 39 Abs. 1 WWFSG:**

Gesamtbaukosten:	€	220.000,00
Kosten inkl. Finanzierung auf 10 Jahre:	€	240.900,00
- 80 % der Einnahmen der nächsten 10 Jahre:	€	<u>207.360,00</u>
	€	33.540,00

Das Projekt ist gemäß § 39 Abs. 1 WWFSG förderbar.

**Förderungskürzung auf € 33.540,00 das entspricht einem Annuitätenzuschuss von jährlich € 3.354,00 (1,52 %)**