

# ERHALTUNGS- ARBEITEN

## Inhalt:

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

geförderte wohnhaussanierung

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

Das **Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG)** regelt die Förderung von Erhaltungsarbeiten (die nicht an der thermischen Gebäudehülle durchgeführt werden – mit max. 5% Verbesserungsanteil) an Wohnhäusern, 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 HausbesorgerIndienstwohnung) wie z.B. Kanalinstandsetzung, Erneuerung der Elektrosteig- und Verteilungsleitungen oder Dachreparatur
- Maßnahmen zur Abwendung einer Gesundheitsgefährdung für die BewohnerInnen (z.B. Austausch von Trinkwasserleitungen aus Blei, sicherheitstechnische Nachrüstung von Aufzugsanlagen)
- 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. Tausch von Bleirohren bei Trinkwasserleitungen) bzw. Vorrichtungen zur Senkung oder individuellen Feststellung des Energieverbrauches
- Erhaltung einzelner Wohnungen in brauchbarem Zustand, sofern diese leerstehend sind
- Behebung ernster Schäden des Hauses, auch in bewohnten Wohnungen
- Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauches (sofern wirtschaftlich vertretbar)

Im Zuge der Erhaltungsarbeiten kann auch ein geringer Anteil an Verbesserungsarbeiten (zB Gegenrechanlage) gefördert werden und zwar maximal 5 % der Baukosten der Erhaltungsarbeiten.

**Nicht förderbar sind hingegen Maßnahmen, welche an Bauteilen gesetzt werden, welche der thermischen Gebäudehülle zuzuordnen sind (Ausnahmen für: Gebäude die unter Denkmalschutz stehen, Gebäude in Schutzzonen sowie Gebäude mit erhaltungswürdigen gegliederten Fassaden).**

### **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.

Bei Objekten der Stadt Wien und Objekten, deren Bewirtschaftung dem WGG unterliegen ist eine Förderung von Erhaltungsarbeiten, unabhängig von den Ausstattungskategorien der Wohnungen, in Verbindung mit einer thermisch-energetischen Sanierung möglich.

## **SO WIRD GEFÖRDERT!**

Grundsätzlich sind zwei Wege der Finanzierung von Erhaltungsarbeiten möglich:

- die Fremdfinanzierung mittels Bankdarlehen
- die Eigenmittelfinanzierung durch Einsatz von eigenem Kapital der/s VermieterIn/s

Dabei werden 50 % der Kosten, die durch einen Kategoriemietzins in Höhe der Ausstattungskategorie B von derzeit € 2,70 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat nicht gedeckt werden können, in Form eines Annuitätenzuschusses (wenn ein Hypothekendarlehen aufgenommen wird) oder eines laufenden nichtrückzahlbaren Zuschusses (wenn Eigenmittel der/s VermieterIn/s 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 MieterInnen eine Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals von derzeit höchstens 1,73 % p.a. mit einem Tilgungsanteil unter Zugrundelegung eines Abstattungszeitraumes von 10 Jahren erfolgen.

Ergeben sich bei der Berechnung, unter Berücksichtigung des Selbstbehaltes, Annuitätenzuschüsse unter 1 % p.a., empfiehlt der **wohnfonds\_wien** im Einvernehmen mit der Förderungsstelle aufgrund des unverhältnismäßig hohen administrativen Aufwandes im Vergleich zur Förderungsleistung keine Erhaltungsförderung.

Unter Zugrundelegung des derzeit maximal zulässigen Darlehenszinssatzes für geförderte Darlehen von 1,73 % p.a. ergibt sich daher für Projekte mit Gesamtbaukosten unter ca. € 330,00/m<sup>2</sup> Nutzfläche keine Förderung. In diesem Fall ist eine Bedeckung der Annuitäten durch die Erhöhung der Einnahmen auf Kategorie B € 2,70/ m<sup>2</sup> im Durchschnitt möglich.

Nutzfläche:	„Selbstbehalt“ (Basis: Kat.B-Mietzins) an Erhaltungskosten:
1 m <sup>2</sup>	€ 330,00
800 m <sup>2</sup>	€ 263.904,00
900 m <sup>2</sup>	€ 296.892,00
1000 m <sup>2</sup>	€ 329.880,00
1200 m <sup>2</sup>	€ 395.856,00
1400 m <sup>2</sup>	€ 461.832,00
1600 m <sup>2</sup>	€ 527.808,00
1800 m <sup>2</sup>	€ 593.784,00
2000 m <sup>2</sup>	€ 659.760,00

## WIE WIRD UM FÖRDERUNG ANGESUCHT?

Ansuchen auf Förderung von Erhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit einer Hauptmietzinserhöhung gem. § 18 MRG sind grundsätzlich bei der MA 50 - Schlichtungsstelle (1194 Wien, Muthgasse 62) zu stellen. Die erforderlichen Unterlagen werden dem **wohnfonds\_wien** übermittelt. Der **wohnfonds\_wien** prüft diese Ansuchen auf ihre Förderungswürdigkeit, wobei die Bewertung von Ansuchen auf Förderung von Erhaltungsarbeiten nicht dem Punktesystem unterliegt.

Seitens des **wohnfonds\_wien** wird die Stellungnahme gemäß § 38 MRG ausgearbeitet. Für das Verfahren bei der MA 50 - Schlichtungsstelle ist überdies ein Gutachten erforderlich. Falls die/der AntragstellerIn dies anregt, kann dafür die/der Sachverständige des **wohnfonds\_wien** beauftragt werden (ohne Kosten für die/den AntragstellerIn). 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.

In diesem Fall wird der Antrag direkt beim **wohnfonds\_wien** gestellt.

**BERECHNUNGSBEISPIELE****Förderung Erhaltungsarbeiten**

Wohnhaus mit 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
Überwiegend Wohnungen der Ausstattungskategorie C und D

**KOSTEN DER SANIERUNGSMASSNAHMEN**

Die bei der Erstbesichtigung gemeinsam mit <b>wohnfonds_wien</b> , FörderungswerberIn, gegebenenfalls MA 19 (Schutzzone) bzw. Bundesdenkmalamt festgestellten Arbeiten ergeben nach Prüfung der Kostenvoranschläge reine Baukosten von	€	250.000,00
dazu werden Nebenkosten gefördert:		
Leistungen gemäß Bauarbeitenkoordinationsgesetz	+ €	2.300,00
Bauverwaltung inkl. Geldbeschaffung gem. § 3 Abs. 6 SanVO max. 10 %	+ €	<u>25.000,00</u>
ergibt Gesamtbaukosten (GBK) = aufzunehmendes Darlehen	€	<u><u>277.300,00</u></u>

**Annuitätenzuschuss**

AUFZINSUNG (10 Jahre Laufzeit, 1,73 % *) dekursiv) x 1,0950	€	303.643,50
ANNUITÄT (jährliche Rückzahlung) durch 10 Jahre	€	30.364,35
abzüglich SELBSTBEHALT KAT. B Betrag € 2,70 x 800 m <sup>2</sup> x 12 Monate	- €	<u>25.920,00</u>
ergibt aufzuteilende Restannuität	€	4.444,35
davon 50 % LANDESZUSCHUSS	€	2.222,18
Daraus wird in diesem Fall ein jährlicher Fördersatz von 0,80 % des eingesetzten Kapitals ermittelt.		
Gesamtannuität (jährlich)	€	30.364,35
Annuitätenzuschuss 0,80 % (errechneter Fördersatz)	- €	<u>2.218,40</u>
jährliche Belastung für die/den FörderungswerberIn (MieterIn)	€	28.145,95
ergibt durchschnittliche monatliche Belastung/m <sup>2</sup> Nutzfläche (jährliche Belastung : 12 Monate : 800 m <sup>2</sup> ):	€	<b>2,93/m<sup>2</sup> NFI.</b>

**GEGENÜBERSTELLUNG UNGEFÖRDERTE ERHALTUNGSMASSNAHMEN**

(§ 18 Mietrechtsgesetz) Kosten der Sanierungsmaßnahmen

KOSTENVORANSCHLÄGE ergeben reine Baukosten (RBK)	€	250.000,00
dazu Nebenkosten gem. MRG:		
Leistungen gemäß Bauarbeitenkoordinationsgesetz	+ €	2.300,00
Bauüberwachung (5 %)	€	12.500,00
Mietzinspassivum (Annahme)	€	7.800,00
Geldbeschaffungskosten (max. 9 %)	€	<u>24.534,00</u>
ergibt Gesamtbaukosten (GBK)	€	297.134,00
monatliche Belastung nach § 18 MRG pro m <sup>2</sup> Nutzfläche (GBK x 0,1198 (Aufzinsung 10 Jahre Laufzeit 3,85 %, antizipativ 800 m <sup>2</sup> : 12 Monate):	€	<b>3,71/m<sup>2</sup> NFI.</b>

\*) Festlegung des Zinssatzes erfolgt gem. § 4 Abs. 5 SanVO - LGBl. Nr. 2/2009 idF. LGBl. Nr. 33/2018.  
Bei Eigenmitteleinsatz ist ebenfalls mit 1,73 % bzw. einem Faktor von 1,0950 zu rechnen.