

MASSNAHMEN ZUR ERHÖHUNG DES WOHNKOMFORTS ALS EINZELMASSNAHME

Inhalt:

- Erhöhung des Wohnkomforts
(Gebäudebezogene Einzelverbesserungen)
- So wird gefördert!
- Wie wird um Förderung angesucht?
- Berechnungsbeispiel

geförderte wohnhaussanierung

Stand: 25. Juni 2018

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung

ERHÖHUNG DES WOHNKOMFORTS – GEBÄUDEBEZOGENE EINZELVERBESSERUNGEN:

Als Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts ist z.B.: Schaffung von Gemeinschaftsräumen und Balkonen, Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit der BewohnerInnen nach aktuellem Stand der Technik, Gegensprechanlagen, Schallschutzmaßnahmen sowie bauliche Maßnahmen zur Vermeidung sommerlicher Überwärmung, förderbar.

Details entnehmen Sie bitte dem Merkblatt „Erhöhung des Wohnkomforts“.
http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/wohnmfort_info.pdf

SO WIRD GEFÖRDERT!

Die Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes bzw. die Sanierungsverordnung 2008 - LGBl. Nr. 2/2009 idF. LGBl. Nr. 33/2018 sieht für Einzelmaßnahmen - Erhöhung des Wohnkomforts (unabhängig von der Ausstattungskategorie der Wohnungen) im Haus folgende Förderung vor:

- Finanzierung durch ein Darlehen oder durch Einsatz von Eigenmitteln, jährliche Annuitätenzuschüsse bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse von 3,0 v.H. auf die Dauer von 10 Jahren. Die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Annuitätenzuschüsse bzw. der laufenden nichtrückzahlbaren Zuschüsse ist mit einem Betrag von € 120 pro m² Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume inkl. anteiliger Balkon- und Terrassenflächen begrenzt.

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 zu erwartenden Mietzinseinnahmen der nächsten fünf Jahre keine Deckung finden, können die Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts 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 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.

BERECHNUNG DER VORAUSSICHTLICHEN EINNAHMEN:

a) Objekte nach Mietrechtsgesetz (MRG):

Tatsächliche Einnahmen laut Mietzinsliste, mindestens jedoch die Einnahmen gemäß § 45 MRG. Bei leerstehenden Wohnungen → Richtwert entsprechend der vorhandenen Ausstattungskategorie.

b) Objekte nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG):

Tatsächliche Einnahmen, mindestens jedoch die für den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß WGG mögliche Höhe (das sind derzeit € 1,80 pro m² und Monat).

c) Objekte gemischter Rechtsform Mietrechtsgesetz/ Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder Objekte gemäß Wohnungseigentumsgesetz:

Als Einnahmen sind die Beträge gem. § 5 RichtWG für Kategorie A-Wohnungen anzusetzen.

WIE WIRD UM FÖRDERUNG ANGESUCHT?

Förderungsanträge 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.

<http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/antragsformular.pdf> / [.xls](#)

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
- Kostenvoranschläge
- Einreichplan

BEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG EINER FÖRDERUNG VON MASSNAHMEN ZUR ERHÖHUNG DES WOHNKOMFORTS

unter Berücksichtigung eines möglichen Selbstbehaltes aufgrund künftiger Einnahmen (§ 39 Abs. 1 WWFSG):

Objekt mit	750 m ² NFI
Voraussichtliche Einnahmen:	€ 1.300,00 / Monat für die gesamte Nutzfläche
max. Förderung:	3,0 v.H. Annuitätenzuschüsse bzw. laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse
Bemessungsgrundlage:	Gesamtbaukosten, max. € 120 pro m ² Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume inkl. anteiliger Balkon- und Terrassenflächen
Zinssatz derzeit:	1,73 % (Faktor 0,2098 bei 5-jähriger Laufzeit)
<u>Kosten:</u>	
Reine Baukosten:	€ 70.000,00
Baubetreuung:	€ 5.600,00
Bauverwaltung:	€ 7.000,00
Gesamtbaukosten:	€ 82.600,00
Bemessungsgrundlage für Annuitätenzuschüsse:	€ 90.000,00
Annuitätenzuschüsse maximal:	€ 27.000,00 (Gesamtlaufzeit)

Variante a)

Finanzierungserfordernis (= Gesamtbaukosten):	€ 82.600,00
Kosten inkl. Finanzierung auf 5 Jahre:	€ 86.647,40
80% der Einnahmen der nächsten 5 Jahre:	€ 62.400,00
Differenz:	€ 24.247,40

Diese Differenz ist die Gesamtsumme der Annuitätenzuschüsse.

Variante b)

zB zusätzliche ungefördernde Erhaltungsarbeiten	€ 15.000,00
Finanzierungserfordernis:	€ 97.600,00
Kosten inkl. Finanzierung auf 5 Jahre:	€ 102.382,40
80% der Einnahmen der nächsten 5 Jahre:	€ 62.400,00
Differenz:	€ 39.982,40
Gesamtsumme der Annuitätenzuschüsse	€ 27.000,00