

TOTAL- SANIERUNG

Inhalt:

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

geförderte wohnhaussanierung

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung

WAS IST EINE TOTALSANIERUNG (TOS)?

Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) ermöglicht auch die Förderung der durchgreifenden, Sanierung eines zur Gänze bestandsfreien (leeren) Gebäudes, gegebenenfalls inkl. Aufstockung, Zubau und Dachbodenausbau. Das Ziel ist dabei die Schaffung von Kategorie A- Wohnungen. Dabei kann es sich um die Sanierung eines Wohngebäudes aber auch um den Umbau eines nicht Nichtwohngebäudes in ein Wohngebäude handeln.

Für Sanierungsvorhaben mit mehr als 50% Neubauanteil oder Abbruch und Neubauprojekte in Sanierungszielgebieten oder bei Blocksanierungen ist eine eigene Förderungsschiene (B.) vorgesehen. Als Voraussetzung für die Förderung eines Neubaus im Rahmen der Sanierung muss der Altbestand einen städtebaulichen Missstand darstellen, welcher nur durch Abbruch und Neubau behoben werden kann. Die Feststellung eines städtebaulichen Missstandes erfolgt durch die WWFSG – MA21 – Kommission.

Besondere Auflagen einer TOS-Förderung:

- Zur Sanierung beantragte und neu geschaffene Wohnungen sind die zweite und jede weitere vierte Wohnung der Stadt Wien zur Vergabe anzubieten.
- Auf Förderungsdauer ist eine Vermietung nur nach dem Kostendeckungsprinzip („Mietzinsklausel“) zulässig.
Im Sinne einer transparenten Mietzinsgestaltung sind den Mietverträgen aller sanierten und neugeschaffenen Wohnungen detaillierte Aufschlüsselungen des jeweiligen Mietzinses anzuschließen (das „Mietzinsinformation – Leerformular“ ist unter www.wohnfonds.wien.at / downloads abrufbar).
- Bei überwiegend Neubau bzw. Abbruch und Neubau ist der kostendeckende Mietzins nach den Bestimmungen des § 63 WWFSG 1989 mit einem 50%igen Zuschlag festzulegen.
- Im Grundbuch ist ein Pfandrecht für aufgenommene Darlehen sowie ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Wien einzutragen.

SO WIRD GEFÖRDERT!

Bei **Schaffung und/ oder Sanierung von Wohnungen** zur Neuvergabe sind verschiedene Förderungsvarianten **nach den Bestimmungen des II. Hauptstückes WWFSG 1989** möglich:

- A. Bei zumindest 50 % Bestandserhaltung - Analog Dachgeschoßausbau/ Zubau –SOS
- A.1. Förderungsdarlehen des Landes Wien in der Höhe von € 700 pro m² NFI. (max. jedoch € 63.000 im Durchschnitt pro Wohneinheit). Restfinanzierung durch Aufnahme eines Darlehens oder Einsatz von Eigenmitteln. Auf die Dauer von 15 Jahren werden Annuitätenzuschüsse bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse des Landes Wien im Ausmaß von jährlich 2,5 v.H. der förderbaren Gesamtbaukosten (abzüglich der unten angeführten nichtrückzahlbaren Beiträge) gewährt.
- A.2. In Sanierungszielgebieten (lt. statistischer Auswertung zum Stadtentwicklungsplan) oder bei Blocksanierungen analog der Förderung einer Sockelsanierung mit einem jährlichen Annuitätenzuschuss bzw. laufenden nichtrückzahlbaren Zuschuss von 5,0 v.H.*), sofern die durchschnittliche Wohnungsgröße 90 m² nicht überschreitet. Vor der Berechnung des Landesdarlehens und der Annuitätenzuschüsse bzw. laufenden nichtrückzahlbaren Zuschüsse sind die unten angeführten nichtrückzahlbaren Beiträge von den förderbaren Gesamtbaukosten in Abzug zu bringen.
- *) Der angegebene Annuitätenzuschuss bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschuss des Landes Wien stehen in Abhängigkeit zum zulässigen variablen Darlehenszinssatz. Als Bemessungsgrundlage gilt ein Darlehenszinssatz von 5,00 %. Bei Reduktion des zulässigen variablen Darlehenszinssatzes um jeweils

0,5 v.H. reduzieren sich die laufenden Zuschüsse um jeweils 0,3 v.H. Steigen die Finanzierungskosten wieder an, erhöhen sich auch die laufenden Zuschüsse um jeweils 0,3 v.H. bis max. 5,0 v.H.

Zusätzlich kann die Adaptierung von Erdgeschoß- und Souterrainflächen zu Geschäftsräumen wie folgt gefördert werden:

Förderungsdarlehen des Landes Wien in der Höhe von € 350 pro m² NFI. (max. jedoch € 52.500 im Durchschnitt pro Geschäft). Restfinanzierung durch Aufnahme eines Darlehens oder Einsatz von Eigenmitteln. Auf die Dauer von 15 Jahren werden Annuitätenzuschüsse bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse des Landes Wien im Ausmaß von jährlich 1,25 v.H. der förderbaren Gesamtbaukosten gewährt.

Die maximal förderbaren Gesamtbaukosten betragen € 1.760 je m² Nutzfläche. Erschwernisse und ökologische Maßnahmen können bis max. € 160 pro m² Nutzfläche gegen Nachweis geltend gemacht werden.

- B. Bei mehr als 50 % Neubauanteil sowie Abbruch und Neubau in Sanierungszielgebieten (lt. statistischer Auswertung zum Stadtentwicklungsplan) und bei Blocksanierungen^{*)}:

Landesdarlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren in Höhe von

€ 700 je Quadratmeter Nutzfläche sofern die Gesamtnutzfläche weniger als 2000 Quadratmeter beträgt,

€ 650 je Quadratmeter Nutzfläche sofern die Gesamtnutzfläche zwischen 2000 und 4500 Quadratmeter beträgt.

Für die Abstattung der eingesetzten Darlehen bzw. Eigenmittel darf auf Förderungsdauer max. ein Betrag von dzt. € 7,31 pro m² und Monat und ein EVB von € 0,58 begehrt werden, d.s. € 7,89 (für das Jahr 2018).

Die maximal förderbaren Gesamtbaukosten betragen € 1.760 je m² Nutzfläche. Erschwernisse und ökologische Maßnahmen können bis max. € 160 pro m² gegen Nachweis geltend gemacht werden.

- ^{*)} In Ausnahmefällen kann auch außerhalb von Sanierungszielgebieten und Blocksanierungsgebieten diese Maßnahme zur Förderung empfohlen werden. Voraussetzung dafür ist ein städtebaulicher Missstand, der von dem Bestandsobjekt ausgeht und durch Sanierung nicht behoben werden kann. Der alleinige Abbruch und Neubau (§ 37 Zif. 12 WWFSG 1989) eines dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entsprechenden Bestandes (reiner Ersatzbau), ist keinesfalls als städtebauliche Strukturverbesserung zu werten. Die Feststellung des städtebaulichen Missstandes erfolgt durch die WWFSG-MA21-Kommission

Bei allen diesen Varianten können bei Durchführung thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen folgende nichtrückzahlbare Beiträge gewährt werden:

nichtrückzahlbarer Beitrag ^{*)}	max. Standard Niedrigstenergiegebäude bis 31.12.2020	oder max. f _{GEE} bis 31.12.2020
€ 30	1,30 fach	0,90
€ 80	1,10 fach	0,80

^{*)} pro m² Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume inkl. anteiliger Balkon- und Terrassenflächen

Im Falle der **Eigentumsübertragung** einer **Wohnung** ist die auf die Wohnung auf Förderungsdauer entfallende Förderungsleistung auf einen Betrag von € 327,03 pro m² NFI. zu kürzen.

Für folgende Maßnahmen können noch zusätzliche Förderungen beantragt werden:

- **Städtebauliche Strukturverbesserung (Blocksanierung):**
Für städtebauliche Strukturverbesserung im Zusammenhang mit einer Blocksanierung ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag von bis zu 100 % der nachgewiesenen Kosten (unabhängig von den maximal förderbaren Gesamtbaukosten).
Details siehe Kapitel „**Städtebauliche Strukturverbesserung (Blocksanierung)**“.
- **Abbruch:**
Für den im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erforderlichen Abbruch ein einmaliger nicht-rückzahlbarer Beitrag von bis zu 100 % der nachgewiesenen Abbruchkosten (innerhalb der maximal förderbaren Gesamtbaukosten).
- **Stellplätze (unabhängig von den maximal förderbaren Gesamtbaukosten):**
Stellplatz für PKW:
Einmaliger nichtrückzahlbarer Zuschuss von bis zu 50 % der nachgewiesenen Errichtungskosten, max. jedoch € 6.000 pro Stellplatz.
Stellplatz für einspurige KFZ:
Einmaliger nichtrückzahlbarer Zuschuss von bis zu 50 % der nachgewiesenen Errichtungskosten, max. jedoch € 2.000 pro Stellplatz.
E-Ladestation für KFZ:
Einmaliger nichtrückzahlbarer Zuschuss von max. 500 pro Stellplatz.

Weiters ist eine Förderung von Totalsanierungen nach den Bestimmungen des I. Hauptstückes mit Finanzierungsvarianten für Miet- und Eigentumswohnungen nach den Bestimmungen des **I. Hauptstückes gem. § 12 WWFSG 1989 Neubauverordnung** (LGBl. Nr. 27/2007 idF. LGBl. Nr. 32/2018) möglich.

WIE WIRD UM FÖRDERUNG ANGESUCHT?

Förderungsanträge (abrufbar auf www.wohnfonds.wien.at unter downloads) für Totalsanierung werden beim **wohnfonds_wien - fonds für wohnbau und stadterneuerung**, 1082 Wien, Lenaugasse 10 gestellt. Dieser hat die Aufgabe, die Ansuchen auf ihre Förderungswürdigkeit und -möglichkeit zu prüfen und zur Förderung durch die Wiener Landesregierung zu empfehlen. Die Bewertung der gestellten Ansuchen erfolgt mit Hilfe eines Punktesystems (siehe Erstinfo - Allgemein). Dieses soll eine objektive Reihung bei der Vergabe der Förderung gewährleisten und einen hohen Qualitätsstandard sicherstellen.

Zur Stellung eines Ansuchens ist erforderlich:

- Grundbuchsauszug (nicht älter als 3 Monate)
- Vollmacht(en) (sofern erforderlich)

soweit vorhanden sind dem Ansuchen weiters beizulegen:

- Bestandspläne
- Sanierungskonzept