

DACHGESCHOSS- AUSBAU UND ZUBAU VOLLSTÄNDIGER WOHNUNGEN

Inhalt:

- **So wird gefördert!**
- **Im Zuge einer geförderten Wohnhaussanierung**
 - Nach dem II. Hauptstück gem. § 37 Abs.13 WWFSG 1989
 - bzw. Sanierungsverordnung 2008
 - (LGBl. Nr. 2/2009 idF. LGBl. Nr. 33/2018)
 - Nach dem I. Hauptstück gem. § 12 WWFSG 1989/bzw. Neubauverordnung (LGBl. Nr. 27/2007 idF. LGBl. Nr. 32/2018)
- **Wie wird um Förderung angesucht?**

geförderte wohnhaussanierung

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung

WAS IST DACHGESCHOSSAUSBAU UND ZUBAU VOLLSTÄNDIGER WOHNUNGEN

Das **Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG)** ermöglicht nicht nur die Förderung der Sanierung von Wohnhäusern sondern auch die Schaffung neuer Wohnungen durch Dachgeschoßausbau bzw. Zubau in Ergänzung zu einer Sockelsanierung, thermisch energetischen Wohnhaussanierung oder bei Blocksanierungen.

Unter Dachgeschoßausbau versteht man den Ausbau des Dachbodens, welcher noch keine Nutzfläche beinhaltet, zu Wohnzwecken. Der Zubau von Wohnungen ist die Schaffung von Wohnraum, welche sowohl vertikal (Aufstockung) als auch horizontal (Zubau im Hof, Baulückenverbauungen) erfolgen kann.

Besondere Auflagen einer DG-Förderung:

- Von den neu geschaffenen Wohnungen ist 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 („Mietzinsinformation – Leerformular“ ist unter www.wohnfonds.wien.at / downloads abrufbar).

SO WIRD GEFÖRDERT!

a) Nach den Bestimmungen des II. Hauptstückes WWFSG 1989

- a1) Für Mietwohnungen bei Sockelsanierungen bzw. Thermisch-energetischer Gebäudesanierung (THEWOSAN):

Förderungsdarlehen des Landes Wien in der Höhe von € 700 pro m² NFI. (max. jedoch € 63.000 im Durchschnitt pro Wohnung). 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 Beträge) gewährt.

- a2) Bei Sockelsanierungen in Sanierungszielgebieten (lt. statistischer Auswertung zum Stadtentwicklungsplan) und bei Blocksanierungen:

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 steht 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..

a3) Bei Herstellung von mind. Drei Wohneinheiten:

Die Förderung bei der Herstellung von mind. Drei Wohneinheiten nach den Bestimmungen des § 13 Abs. 2 erfolgt durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens des Landes mit einer Laufzeit von 20 Jahren in der Höhe von

1. 700 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche weniger als 2.000 m² beträgt,
2. 650 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche zwischen 2.000 m² und 4.500 m² beträgt.

Für die Abstattung der eingesetzten Darlehen bzw. Eigenmittel darf auf Förderungsdauer höchstens der Betrag gemäß § 63 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 und 4 WWFSG 1989 mit einem 50%igen Zuschlag begehrt werden.

Bei beiden 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 inkl. anteiliger Balkon- und Terrassenflächen

Im Falle der Gewährung eines nichtrückzahlbaren Beitrages sind vor der Berechnung des Landesdarlehens bzw. der Zuschussleistung gemäß Punkt A II 1a und 1b die förderbaren Gesamtbaukosten um die Höhe der Gesamtsumme der nichtrückzahlbaren Beiträge zu reduzieren.

Im Falle der Umwandlung einer **Wohnung** in eine **Eigentumswohnung** wird die auf die Wohnung auf Förderungsdauer entfallende Förderungsleistung auf € 327,03 pro m² NFI. gekürzt.

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

b) **Nach den Bestimmungen des I. Hauptstückes**

Weiters ist eine Förderung von Dachbodenausbauten und Zubauten 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 über www.wohnfonds.wien.at unter downloads) für Förderung von Dachgeschoßausbau bzw. Zubau in Zusammenhang mit Sockelsanierungen oder Thewosan 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.

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 weiters beizulegen:

- Bestandspläne
- Bauaufträge, § 18 MRG-Entscheidungen
- Sanierungskonzept