

# SOCKEL- SANIERUNG

## Inhalt:

- Was ist eine Sockelsanierung?
- So wird gefördert!
- Wie wird um Förderung angesucht?
- Zwischennutzung leerer Wohnungen bis Baubeginn
- Berechnungsbeispiele

geförderte wohnhaussanierung

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

Das **Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG)** ermöglicht die Förderung der Sockelsanierung von bewohnten Wohnhäusern, sofern mindestens 20 vH der Wohnnutzfläche im Bestand durch wohnungssinnenseitige Maßnahmen verbessert werden (Nachweis zu 50% durch neu geschaffene Wohnungen möglich)

## **WAS IST EINE SOCKELSANIERUNG?**

Das WWFSG 1989 definiert als Sockelsanierung die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes durchgreifende allenfalls auch schrittweise Sanierung eines Gebäudes bei aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen. Mit einer umfassenden Revitalisierung wird der Grundstein – der Sockel – gelegt, dass

- die allgemeinen Teile des Hauses unmittelbar erneuert und
- die Wohnungen zumindest mittelfristig im Standard angehoben werden.

### **Im Rahmen der Sockelsanierung (SOS) sind jedenfalls folgende Maßnahmen durchzuführen:**

- notwendige Erhaltungsarbeiten an den allgemeinen Teilen gemäß § 3 MRG (z.B. Fassadeninstandsetzung, Dachreparatur, Instandsetzen der Steigleitungen, Instandsetzen des Kanals, Tausch von Bleirohren in Trinkwasserleitungen, etc.)
- hausseitige Verbesserungsarbeiten gemäß § 4 MRG, soweit zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar (z.B. Aufzugseinbau, Einbau von Schallschutzfenstern, etc.)
- Verbesserung von mindestens 20% der Wohnnutzfläche im Bestand durch wohnungssinnenseitige Massnahmen. Die Verbesserung kann im Ausmass von maximal 50% durch neu geschaffene Wohnungen (Umbau, Zubau, Ausbau) nach gewiesen werden. Im Zuge der „Huckepacksanierung“ ist auch die Verbesserung von bewohnten Wohnungen möglich. Leerstehende Wohnungen können während der Antragsstellungs- und Bauvorbereitungsphase an karitative Organisationen befristet vermietet werden.

### **Darüber hinaus sind noch folgende Maßnahmen förderbar:**

- Adaptierung von Erdgeschoß- und Souterrainflächen für Geschäftslokale
- Dachgeschoßausbau, Zubau von Wohnungen
- Errichtung von Stellplätzen
- Strukturverbesserung (z.B. Abbruch von Gebäudeteilen) – siehe auch Kapitel „Blocksanierung“

### **Besondere Auflagen einer SOS-Förderung:**

- Zur Sanierung beantragte und neu geschaffene Wohnungen sind teilweise der Stadt Wien zur Vergabe anzubieten, und zwar von den nach Sanierung bestandsfreien, die zweite und jede weitere vierte Wohnung.
- 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](http://www.wohnfonds.wien.at) / downloads abrufbar).
- Bei Begründung von Wohnungseigentum reduziert sich der Förderungsumfang.
- Im Grundbuch ist ein Pfandrecht für aufgenommene Darlehen sowie ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Wien einzutragen.

Die Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes bzw. die Verordnungen der Wiener Landesregierung sehen für die Sockelsanierung grundsätzlich einen Verteilungszeitraum der Darlehensrückzahlung und damit der Förderungsgewährung von 15 Jahren vor.

### Die max. förderbaren Gesamtbaukosten errechnen sich in Summe wie folgt:

- € 740 je m<sup>2</sup> Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume
- € 700 je m<sup>2</sup> Nutzfläche aller im Standard anzuhebenden Wohnungen
- € 370 je m<sup>2</sup> Nutzfläche für die Adaptierung von Erdgeschoß- und Souterrainräumen zu Geschäftsräumen
- € 320 je m<sup>2</sup> Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume für außergewöhnliche Erschwernisse und ökologische Maßnahmen (gegen Nachweis)
- € 160 je m<sup>2</sup> Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume für die Durchführung umfangreicher Verbesserungsarbeiten
- € 160 je m<sup>2</sup> Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume für Maßnahmen zur Beseitigung erheblicher Gefahren und Herstellen von Sicherheitseinrichtungen

Als Nutzfläche gilt die vermietbare Fläche zuzüglich 1/3 der im Zuge der Sanierung neugeschaffenen Balkon- und Terrassenflächen (max. 6% der zugehörigen Wohnnutzfläche).

Bei der Sockelsanierung werden haus- und wohnungsseitige Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt. Um die Interessen der BewohnerInnen zu wahren, sind diese Maßnahmen und deren Kosten bei der Vorbereitung des Vorhabens im Sanierungskonzept getrennt auszuweisen.

### SO WIRD GEFÖRDERT!

Förderungsdarlehen des Landes Wien im Ausmaß von 25 v.H. der förderbaren Gesamtbaukosten. Restfinanzierung durch Aufnahme eines Darlehens mit 15 Jahren Laufzeit oder Einsatz von Eigenmittel.

Auf die Dauer von 15 Jahren Annuitätenzuschüsse bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse des Landes Wien von jährlich 6,0 v.H. \*) des Bankdarlehens bzw. der Eigenmittel.

Wird das Förderungsdarlehen des Landes Wien nicht in Anspruch genommen oder rückgeführt, werden die Annuitätenzuschüsse bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse halbiert.

Die Annuitätenzuschüsse bzw. laufenden nichtrückzahlbaren Zuschüsse 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. 6,0 v.H.

Bei Durchführung thermischer Sanierungsmaßnahmen können folgende nichtrückzahlbare Beiträge gewährt werden sofern eine Reduktion des Heizwärmebedarfs um mindestens 40% erfolgt:

nichtrückz. Beiträge*)	Maßnahme
€ 30	bei Reduktion des HWB um mind. 40 kWh/m <sup>2</sup> BGF und Jahr oder
€ 60	bei Reduktion des HWB um mind. 70 kWh/m <sup>2</sup> BGF und Jahr oder
€ 90	bei Reduktion des HWB um mind. 100 kWh/m <sup>2</sup> BGF und Jahr oder
€ 130	bei Reduktion des HWB um mind. 130 kWh/m <sup>2</sup> BGF und Jahr

\*) pro m<sup>2</sup> Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume inkl. anteiliger Balkon- und Terrassenflächen

Werden energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt so kann, sofern hocheffiziente alternative Energiesysteme gem. § 1 Z 5 SanVO zum Einsatz kommen ein nicht rückzahlbarer Beitrag in der Höhe von € 30 je m<sup>2</sup> Nutzfläche gewährt werden.

Im Falle der Gewährung eines nichtrückzahlbaren Beitrages sind vor der Berechnung des Landesdarlehens bzw. der Zuschussleistung die förderbaren Gesamtbaukosten um die Höhe der Gesamtsumme der nichtrückzahlbaren Beiträge zu reduzieren.

Im Falle der **Eigentumsübertragung** einer **geförderten Mietwohnung** ist die auf die Wohnung auf Förderungsdauer entfallende Förderungsleistung auf einen Betrag von € 163,51 je m<sup>2</sup> NFI. für hausseitige Maßnahmen sowie € 163,51 je m<sup>2</sup> NFI. für wohnungsseitige Maßnahmen zu kürzen.

Für folgende Maßnahmen können noch zusätzliche Förderungen beantragt werden:

- **Dachgeschoßausbau und Zubau bei Sockelsanierung:**  
Im Falle eines Dachgeschoßausbaus bzw. -zubaus im Zuge einer Sockelsanierung können spezielle Finanzierungsvarianten angesprochen werden. Diese neugeschaffenen Wohneinheiten unterliegen der Anbotsverpflichtung im Rahmen der Sockelsanierung.  
Details siehe Kapitel „Dachgeschoßausbau und Zubau.“
- **Städtebauliche Strukturverbesserung (Blocksonderförderung):**  
Für städtebauliche Strukturverbesserung im Zusammenhang mit einer Blocksanierung kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag von bis zu 100 % der nachgewiesenen Kosten (unabhängig von den maximal förderbaren Gesamtbaukosten) gewährt werden.  
Details siehe Kapitel „**Blocksanierung**“.
- **Abbruch:**  
Für den im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erforderlichen Abbruch kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag von bis zu 100 % der nachgewiesenen Abbruchkosten (innerhalb der maximal förderbaren Gesamtbaukosten) gewährt werden.
- **Stellplätze:**  
Förderung unabhängig von den maximal förderbaren Gesamtbaukosten:  
  
Stellplatz für PKW:  
Für die Schaffung von Stellplätzen kann ein 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 v.H. der nachgewiesenen Errichtungskosten, max. jedoch € 2.000 pro Stellplatz.  
  
E-Ladestation für KFZ:  
Einmaliger nichtrückzahlbarer Zuschuss von max. € 500 pro Stellplatz.

## WIE WIRD UM FÖRDERUNG ANGESUCHT?

Förderungsanträge (über den Downloadbereich der Homepage des **wohnfonds\_wien** - <http://www.wohnfonds.wien.at> [link](#) - abrufbar) für Sockelsanierung 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, wobei gute und mieterInnenfreundliche Sanierungen rascher behandelt werden.

### Zur Stellung eines Ansuchens ist erforderlich:

- Grundbuchsauszug (nicht älter als 3 Monate)
  - Vollmacht(en) (sofern erforderlich)
- soweit vorhanden, sind dem Ansuchen weiters beizulegen:
- Bestandspläne,
  - Bauaufträge, § 18 MRG-Entscheidungen
  - Sanierungskonzept

## ZWISCHENNUTZUNGSWOHNUNGEN:

Wohnungen, die im Rahmen einer Sockelsanierung für eine Verbesserung oder Wohnungszusammenlegung vorgesehen sind und aus diesem Grund längere Zeit leer stehen, können karitativen Organisationen überlassen werden, die ihrerseits Wohnungssuchende, die in ihrer Betreuung stehen, in diesen Wohnungen unterbringen.

Diese Mietverträge werden mit den karitativen Organisationen befristet bis zum Beginn der Bauarbeiten maximal auf 3 Jahre abgeschlossen.

Die rechtliche Basis dafür bildet das 2. Wohnrechtsänderungsgesetz (2. WÄG 1991), Artikel IV, Abschnitt I.

Zwischennutzungswohnungen bilden somit eine eigene Rechtsform; für die/den NutzerIn besteht keine Möglichkeit, vor der Schlichtungsstelle eine Anerkennung als HauptmieterIn zu begehren.

Adressen von anerkannten karitativen Organisationen gibt der **wohnfonds\_wien** auf Anfrage bekannt (Brigitte Ptacek, Tel.: 403 59 19-86716).

### Welche Vorteile hat der Förderungswerber (Vermieter):

- bis zu 35 Punkte im Punktesystem des **wohnfonds\_wien** und somit eine beschleunigte Behandlung des Sanierungsprojektes
- zumindest Bezahlung des Kategoriezinses und der Betriebskosten der Wohnung anstelle von Leerstellungskosten
- die BewohnerInnen werden von einer anerkannten karitativen Organisation betreut
- diese verpflichtet sich fristgerecht zu räumen und die Wohnung leer, bestandsfrei und nicht devastiert zurückzugeben

**BERECHNUNGSBEISPIELE:**

Für eine detaillierte Berechnung steht Ihnen das Programm „SOS – KAT D / C“ (über den Downloadbereich der Homepage des **wohnfonds\_wien** - <http://www.wohnfonds.wien.at> [link](#) - abrufbar) zur Verfügung.

**BEISPIEL 1:**Erläuterung:

Die nachfolgenden Berechnungen basieren auf den maximal förderbaren Gesamtbaukosten und sind als Beispiel zu verstehen. (Die tatsächlichen Sanierungskosten für Ihr Wohnhaus werden durch eine öffentliche Ausschreibung nach dem offenen Verfahren ermittelt.)

Annahme:

- Wiener Wohnhaus mit durchschnittlichem Sanierungsbedarf, 15 Wohneinheiten und 2 Geschäftslokalen
- Verbesserung von mindestens 20% der Wohnnutzfläche im Bestand
- Die **vermietbare Nutzfläche** (Wohnungen und Geschäfte) beträgt **1000 m<sup>2</sup>**.

Dem Beispiel zugrunde gelegt ist die Annahme einer überwiegenden **Fremdfinanzierung**, das bedeutet eine Aufzinsung von 1,77 % (**Verzinsungsfaktor 0,0763**).

**BERECHNUNG FÖRDERBARE KOSTEN:**

• hausseitige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten		
€ 740 x 1000 m <sup>2</sup> =	€	740.000,00
• Wohnungsverbesserungen		
€ 700 x 200 m <sup>2</sup> =	€	140.000,00
• Lokalverbesserungen		
€ 370 x 100 m <sup>2</sup> =	€	<u>37.000,00</u>
<b>förderbare Gesamtbaukosten:</b>	<b>€</b>	<b>917.000,00</b>

**FINANZIERUNG:****Gem. § 11 SanVO LGBl. Nr. 2/2009 idF. LGBl. Nr. 33/2018:**

Landesdarlehen:	25 vH
Annuitätenzuschuss auf 15 Jahre (abgemindert lt. § 11 Abs. 2)	4,2 vH
da derzeit gültiger Zinssatz für Bankdarlehen:	1,77 vH
Derzeit gültiger Zinssatz für Landesdarlehen:	1,00 vH

**KOSTENAUFTEILUNG****(Schätzung auf Basis der förderbaren Kosten):**

Reine Baukosten:	€	739.000,00
<u>Nebenkosten:</u>		
Bauverwaltung	€	73.900,00
Baubetreuung	€	89.100,00
Sonstiges	€	<u>15.000,00</u>
<b>Gesamtbaukosten (gerundet):</b>	<b>€</b>	<b>917.000,00</b>

**FÖRDERUNGSUMFANG:**

<b>Förderungsdarlehen des Landes 25,00 vH</b>	<b>€ 229.250,00</b>
Aufzunehmendes Darlehen	<u>€ 687.750,00</u>
	917.000,00

Jährlicher Kapitaldienst:

Landesdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0720)	€ 16.506,00
Bankdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0763)	<u>€ 52.475,33</u>
Summe:	€ 68.981,33 x 15 Jahre = €1.034.719,95

**Annuitätenzuschuss des Landes**

auf 15 Jahre je 4,2 vH	€ 28.885,50 x 15 Jahre = € 433.282,50
Leistung der/s FörderungswerberIn/s auf 15 Jahre je	€ 40.095,83 x 15 Jahre = € 601.437,45

Daraus resultiert eine durchschnittliche **monatliche Rückzahlung pro m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 15 Jahre von € 3,34**

**BEISPIEL 2 (Huckepacksanierung):**Annahme:

- Sanierung einer bewohnten Wohnung im Rahmen einer Sockelsanierung
- Verbesserung von mindestens 20% der Wohnnutzfläche im Bestand
- bei Fremdfinanzierung

Angegeben sind die Rückzahlungsraten der/s WohnungsmieterIn/s oder –eigentümerIn/s für die Anteile der Wohnungsverbesserung bei Investitionen im Ausmaß der maximal förderbaren Kosten von € 700,-- je m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Berechnung basiert auf den, vom zulässigen variablen Darlehenszinssatz abhängigen, derzeit gültigen Annuitätenzuschüssen/laufenden nichtrückzahlbaren Zuschüssen des Landes Wien (4,2 v.H.). 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. 6,0 v.H.

Nutzfläche der Wohnung nach Sanierung in m <sup>2</sup>	maximal förderbare Kosten für Standardanhebung (Einbau von WC, Bad, Heizung)	Monatliche Rückzahlung der/s MieterIn/s auf Förderungsdauer (15 Jahre):
1	€ 700	€ 2,55
40	€ 28.000	€ 102,00
60	€ 42.000	€ 153,00
80	€ 56.000	€ 204,00
100	€ 70.000	€ 255,00