

Wohnraum- und Althausanierung

Das Land Wien unterstützt Darlehen für Wohnraumsanierung durch Zuschüsse für die Rückzahlung dieses Darlehens (Annuitätenzuschüsse). Für einkommensschwächere Haushalte kann darüber hinaus noch eine Wohnbeihilfe bewilligt werden.

Gefördert werden Eigentümer, Hauptmieter oder Nutzungsberechtigte (auch Dienstnehmer).

Der Eigentümer muss das geförderte Objekt für sein persönliches Wohnbedürfnis verwenden. Der Nachweis der österreichischen Staatsbürgerschaft ist nicht erforderlich. Einkommensgrenzen gibt es in Wien nicht. Ausnahme: Für die Sanierung von Dachböden gibt es Einkommensgrenzen.¹⁾

1) 1 Person EUR 43.230,-; 2 Personen EUR 64.430,-; 3 Personen EUR 72.910,-; 4 Personen EUR 81.390,-; jede weitere Person + EUR 4.750,-.

Was wird gefördert?

Von der MA 50 werden sämtliche **wohnungsinnenseitigen** Sanierungsmaßnahmen (Ausnahme Eigentümer: keine Förderung für Modernisierungen) und Festereinbauten gefördert.

Für Eigentümer von Eigenheimen und für Nutzungsberechtigte bzw. Eigentümer von Kleingartenwohnhäusern besteht zusätzlich die Möglichkeit, eine Förderung für **Außenmaßnahmen** zu erhalten.

Gefördert werden:

- Die Wohnungskategorie anhebende Maßnahmen (erstmaliger Einbau von WC, Bad, Heizung inkl. Nebenarbeiten).
- Warmwasseraufbereitungsanlagen (z. B. Kombitherme, Austausch einer Heiztherme durch eine Kombiheiztherme).
- Wärme- bzw. Schallschutzfenster und -türen.
- Wärmeschutzfassade (bei Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern).
- Zusammenlegung und Teilung von Wohnungen oder von sonstigen Räumen zu Wohnungen bis 150 m².
- Behindertengerechte Maßnahmen.
- Anschluss an Fernwärme.
- Modernisierung von Bad, WC, Heizung, Küche (nur bei Mietern, deren Mietvertrag nicht älter als 6 Monate ist).
- Zubauten (nur bei Eigentümern von Eigenheimen bzw. Kleingartenwohnhäusern).

Voraussetzungen für die Förderung:

1. Art des Objektes:

- Wohnung.
- Eigenheim (Ein- bzw. Zweifamilienhaus).
- Kleingartenwohnhaus mit Widmung "Erholungsgebiet Kleingarten zum ganzjährigen Wohnen".
- Maisonette: Bei Errichtung (Hinzunahme eines zu schaffenden Dachgeschossausbaues zur darunter liegenden Wohnung) wird die Umgestaltung von Räumen zu Aufenthalts- und Nebenräumen einer Wohnung gefördert, jedoch nicht deren Errichtung.

2. Schaffung von Wohnungen aus bisher nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z. B. Loft, Dachboden): Wohnnutzfläche max. 150 m², die Förderung wird jedoch auf 100 m² gekürzt.

3. Alter des Objektes: Das Datum der Baubewilligung muss zum Zeitpunkt der Antragstellung mind. 20 Jahre zurückliegen (Ausnahmen: Anschluss an Fernwärme, behindertengerechte Maßnahmen, Kleingartenwohnhäuser).

4. Wohnnutzfläche nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen: mind. 22 m², max. 150 m².

5. Das geförderte Objekt muss zum dringenden **Wohnbedürfnis** des Förderungswerbers regelmäßig verwendet werden. Der Förderungswerber darf die Wohnung während der Kreditlaufzeit nicht vermieten.

6. Beginn der Sanierungsarbeiten: Mit den Sanierungsarbeiten darf nach Erhalt der Zusicherung begonnen werden. Die Förderung wird ca. 4–6 Wochen nach Einreichen der Förderunterlagen zugesagt.

So wird gefördert:

Der Förderungswerber erhält Annuitätenzuschüssen zu einem Darlehen.

Die Höhe der Annuitätenzuschüsse ist abhängig von:

- Der Art der Sanierungsmaßnahmen.
- Der Ausstattung der Wohneinheit vor der Sanierung.
- Der Laufzeit des Darlehens.

Grundsätzlich gilt: Je schlechter das Objekt ausgestattet ist, desto höher ist die Förderung. Den höchsten Zuschuss gibt es bei Beseitigung von Substandard.

Annuitätenzuschüsse:

Laufzeit Laufzeit 5 Jahre 10 Jahre

Für kategorieanhebende Maßnahmen:

WC, WC + Bad, WC + Bad + Heizung

12 % 7 %

Bad + Heizung

9 % 5,5 %

Nur Bad

9 % 5,5 %

Nur Heizung (Errichtung Etagenheizung oder Zentralheizung, Kombiheiztherme, Etagenheizung mit Fernwärme, Anschluss an Fernwärme, Warmwasseraufbereitungsanlagen)

7 % 4 %

Für sonstige Maßnahmen:

Elektroinstallationen, Fenster, Türen, Modernisierungen (nur Mieter), Einzelofenheizung (Gaskonvektor, E-Nachtspeicherheizung), Duschkabine, Baumeister, Tapezierer, Maler (nur in Verbindung mit anderen Maßnahmen), Wohnungszusammenlegung, -teilung

3 % 2 %

(Schallschutz-)Fenster an Hauptstraßen A + B mit erhöhtem Verkehrsaufkommen

9 % 5 %

Behindertengerechte Maßnahmen

- 10 %

Wärmeschutzfassaden und/oder

- 4 %¹⁾

Zubauten (bei Eigenheim, Kleingartenwohnhaus)

1) 4 % in den ersten 5 Jahren, 2 % in den folgenden 5 Jahren. Bei Eigenheim bzw. Kleingartenwohnhaus ist nur eine Laufzeit von 10 Jahren möglich.

Die **geförderte Darlehenshöhe** richtet sich:

1. Nach der Wohnnutzfläche und
2. Nach der Sanierungsmaßnahme.

Wohnnutzfläche	Darlehenshöhe	Sanierungsmaßnahme
0 bis 22 m ²	keine Förderung	
22 bis 40 m ²	EUR 220,00/m ²	
40 bis 150 m ²	max. EUR 12.000,00	bei Anhebung von C auf B (Bad) bzw. B auf A (Heizung) bzw. Sonstiges
	max. EUR 580,00/m ²	bei Anhebung von D (WC + Bad +
	= max. EUR 87.000,00	Heizung) bzw. C auf A (Bad + Heizung)
	max. EUR 40.000,00	bei Eigenheim, Kleingartenwohnhaus
	+ EUR 1.820,00 je Kind (Summe aller förderbaren Maßnahmen)	
	= max. EUR 47.280,00	
	max. EUR 24.000,00	bei Wohnungszusammenlegung
	max. EUR 21.800,00	Zubau Kleingartenwohnhaus und Eigenheim ohne Kategorie anhebende Maßnahmen
	max. EUR 580,00/m ²	bei Schaffung von Wohnungen aus
	= max. EUR 58.000,00	bisher nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen

Die effektiven **Kosten des Darlehens** sind durch die Förderungsbestimmungen limitiert und werden auch während der Laufzeit immer den Bestimmungen des WWFSG 1989 und dessen Verordnungen angepasst.

Laufzeit und Rückzahlung:

- Bei Wohnungen kann zwischen einer 5- und 10-jährigen Laufzeit gewählt werden. Eine nachträgliche Änderung während der Rückzahlungsphase ist nicht möglich.
- Beim Eigenheim und Kleingartenwohnhaus gibt es nur eine Laufzeit von 10 Jahren.

Die Rückzahlung erfolgt in Halbjahresraten jeweils am 20. Mai und 20. November.

Für die Entscheidung müssen neben der Laufzeit auch noch einige andere Kriterien beachtet werden, z. B. die Höhe der Zuschussleistungen seitens der Landesregierung, die steuerliche Absetzbarkeit der Rückzahlungen, mögliche Zinssatzänderungen usw.

Beim Anschluss an Fernwärme, Umstellung auf Gasbrennwerttechnologie, für einbruchshemmende Wohnungseingangstüren und für behindertengerechte Maßnahmen kann ein nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt werden.

Abwicklung der Förderung:

1. Einreichung.

Dem Förderungsantrag müssen Kostenvoranschläge und eventuell erforderliche Bewilligungen beigelegt werden.

2. Zusicherung der MA 50 ca. 4 Wochen nach Antragstellung:

- Förderungsausmaß wird bekannt gegeben.
- Mit den Sanierungsarbeiten darf begonnen werden.
- Gebührenbefreiung tritt in Kraft.
- Ab diesem Zeitpunkt Möglichkeit der Darlehensinanspruchnahme.
- Das Ende der Sanierungsarbeiten wird vom Datum der Zusicherung mit einem halben Jahr veranschlagt, wobei um Fristerstreckung angesucht werden kann.

Die Förderungsstelle empfiehlt, erst nach Erhalt dieses Schreibens die Aufträge an die Firmen zu vergeben bzw. entsprechende Verträge abzuschließen.

3. Einreichung der Rechnungen.

Die Rechnungen müssen gesammelt und nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen in zweifacher Ausfertigung bei der Landesregierung eingereicht werden (spätestens 1 Jahr nach der Zusicherung).

Wurde eine Gasetagenheizung eingebaut, muss mit den Rechnungen auch der Überprüfungsbefund (unterfertigt vom Rauchfangkehrer und Installateur) eingereicht werden.

4. Endabrechnung der MA 50.

Die Endabrechnung erhalten Sie nach Überprüfung Ihrer eingereichten Rechnungen. In dieser Mitteilung werden die tatsächliche Förderungshöhe und der Termin der ersten Zuschussanweisung bekannt gegeben.

Wo erhält man Informationen zur geförderten Sanierung?

Bei allgemeinen und rechtlichen Angelegenheiten:

Einreichsstelle für Förderanträge Magistratsabteilung 50, Muthgasse 62, 1194 Wien,
Tel.: 01 4000-74860 (tägl. 8.00 bis 13.00 Uhr).

Bei speziellen technischen Angelegenheiten:

- Magistratsabteilung 25, Muthgasse 62, 1194 Wien,
Tel.: 01 4000-74870 (tägl. 8.00 bis 13.00 Uhr).

Notwendige Unterlagen:

- Kostenvoranschläge in zweifacher Ausfertigung.
- Grundbuchauszug (bei Eigentümern).
- Mietvertrag (bei Modernisierungen für Mieter).
- Vollmacht (falls der Förderungswerber einen Bevollmächtigten einsetzt).
- Bewilligung der MA 19 (bei Fenstertausch, Fassade).
- Originalplan (bei Einbau von Bad/WC bzw. Wohnungszusammenlegung, -teilung).
- Kaminbefund (bei Etagenheizungen).
- Anschlussgenehmigung der E-Werke (bei Elektroheizungen).
- Bewilligung des Hauseigentümers bzw. der Hausverwaltung bzw. der Stadt Wien/Wiener Wohnen (bei Gemeindewohnungen).
- Promesse für das Darlehen.