



## Checkliste rund um Wohnbau- und Ökoförderungen für Wien

### 1. Basisvoraussetzungen

Der Förderungswerber muss österreichischer Staatsbürger oder ein gleichgestellter Ausländer (z.B. EU-Bürger) sein. Folgende Einkommensgrenzen dürfen nicht überschritten werden.

<u>Mietwohnung</u>		<u>Eigentumswohnung, Eigenheim und Kleingartenwohnhaus</u>	
1 Person .....	EUR 40.030,-	1 Person .....	EUR 45.740,-
2 Personen .....	EUR 59.640,-	2 Personen .....	EUR 68.160,-
3 Personen .....	EUR 67.490,-	3 Personen .....	EUR 77.140,-
4 Personen .....	EUR 75.350,-	4 Personen .....	EUR 86.110,-
jede weitere Person	EUR 4.400,-	jede weitere Person	EUR 5.020,-

Die Beträge entsprechen den Bruttobezügen inklusive Weihnachts- und Urlaubsgeld, abzüglich Einkommenssteuer, Sozialversicherungsbeiträge sowie Pflegeaufwendungen. Alimentationszahlungen werden dem Leistenden hinzugerechnet bzw. dem Empfänger abgezogen.

Die Nutzflächenobergrenze des geförderten Objektes beträgt bei Eigenheimen und Dachgeschossausbauten für den Eigenbedarf:

1 Personenhaushalt	bis zu 50 m <sup>2</sup>
2 Personenhaushalt	bis zu 70 m <sup>2</sup>
3 Personenhaushalt	bis zu 85 m <sup>2</sup>
4 Personenhaushalt	bis zu 100 m <sup>2</sup>
5 Personenhaushalt	bis zu 115 m <sup>2</sup>
6 Personenhaushalt	bis zu 130 m <sup>2</sup>

Die Förderung wird für den angemessenen Anteil, bis maximal 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche erteilt.

Bei Miet- und Eigentumswohnungen beträgt die zulässige förderbare Nutzfläche maximal 150 m<sup>2</sup>, unabhängig von der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen.

Der Förderungswerber muss die Wohnung ausschließlich zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.

### 2. Das wird gefördert

- Neubau von Wohnraum (Eigenheim, Reihenhaus, Kleingartenhaus, Miet- und Eigentumswohnung)
- Sanierung von Wohnraum
- Alternative Energieanlagen



## **2.1. Neubau**

### **Eigenheime, Reihenhäuser und Dachgeschossausbauten**

Das Land Wien gewährt für die Errichtung von Eigenheimen und Dachgeschossausbauten für den Eigenbedarf ein Förderdarlehen von EUR 365,- je m<sup>2</sup> angemessener Nutzfläche (siehe die oben genannten Obergrenzen). Das Darlehen ist mit 1 % verzinst und hat eine Laufzeit von maximal 30 Jahren. Der Beginn der Laufzeit ergibt sich mit dem Bezug des Heimes, spätestens aber mit der Fertigstellungsanzeige.

Die Höhe der Rückzahlung ergibt sich in den ersten fünf Jahren nur aus den Zinsen. Ab dem 6. bis zum 10. Jahr der Laufzeit sind jährlich 2 % des Darlehensbetrags zurückzuzahlen. Die jährliche Rückzahlung steigert sich darauf im 5-Jahres-Rhythmus um jeweils 1 %, bis ab dem 26. bis zum 30. Laufzeitjahr jährlich 6 % zu zahlen sind.

Für alle Bauvorhaben ist zwingend ein Energieausweis vorzulegen.

### **Kleingartenwohnhäusern**

Gefördert wird durch nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse, auf eine Dauer von 10 Jahren, zu einem Darlehen in Höhe von höchstens EUR 36.340,-. Dieser Betrag erhöht sich um EUR 1.820,- für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind.

Die Annuitätenzuschüsse betragen in den ersten 5 Jahren jährlich 6 % der Darlehenssumme und in den folgenden 5 Jahren jährlich 3 %. Mit Ausnahme von Bauspardarlehen muss das Darlehen bestimmte Voraussetzungen erfüllen.

### **Eigentums- und Mietwohnungen**

Um Förderung für die Errichtung von Eigentumswohnungen kann der im Grundbuch eingetragene Eigentümer der Liegenschaft ansuchen. Dies ist meist eine Errichtungsgesellschaft (Bauträger). Gefördert wird durch ein Landesdarlehen von EUR 550,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche bei einer Nutzfläche von 6.000 bis 10.000 m<sup>2</sup>, über 10.000 m<sup>2</sup> in Höhe von EUR 440,- je m<sup>2</sup>. Laufzeit, Verzinsung und Annuität entsprechen den Bestimmungen der Errichtung von Eigenheimen.

Die Förderung von Mietwohnungen setzt sich aus einer Basisförderung und der Superförderung zusammen. Die **Basisförderung** besteht aus einem Landesdarlehen, dessen Höhe von der Gesamtnutzfläche abhängt: und zwischen EUR 510,- und EUR 700,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche beträgt.

Die Laufzeit des Darlehens beträgt maximal 35 Jahre (Laufzeitbeginn mit Wohnungsbezug, spätestens nach Fertigstellungsanzeige) bei einer Verzinsung von jährlich 1%. Während der Laufzeit des Kapitalmarktdarlehens sind nur die Zinsen des Landesdarlehens zurückzuzahlen. Nach Tilgung des Kapitalmarktdarlehens ist mit der Rückzahlung des Landesdarlehens zu beginnen.

Die **Superförderung** wird zusätzlich gewährt, wenn der Bauträger (z.B. die Gemeinde Wien oder gemeinnützige Baugesellschaften) max. EUR 61,93 je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche als Grund- und Baukostenbeitrag verlangt. Die Auszahlung erfolgt nur an Bauträger, führt jedoch zu einer geringeren Mietbelastung der einzelnen Mieter. Die Superförderung besteht in einem 1 % verzinsten Landesdarlehen in der Höhe von EUR 150,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Der Mieter hat in weiterer Folge maximal 12,5 % der Gesamtbaukosten als Eigenmittel (Baukostenbeitrag) aufzubringen. Bei Kleinbaustellen bis 5.000 m<sup>2</sup> sowie bei Erschwerniskosten von mehr als EUR 500 je m<sup>2</sup> Nutzfläche maximal 20 %. Der Mieter hat unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit den Baukostenbeitrag mit einem geförderten Eigenmittlersatzdarlehen des Landes Wien zu finanzieren.



### Zusatzförderungen für Eigentums- und Mietwohnungen

Eine Zusatzförderung in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses wird für tatsächlich angefallene Baukosten gewährt, wenn die Gesamtnutzfläche weniger als 4.500 m<sup>2</sup> beträgt. Der Zuschuss beträgt EUR 140,- je m<sup>2</sup> bis 1000 m<sup>2</sup> und reduziert sich bei zunehmender Nutzfläche.

Bei **Erfüllung von besonderen ökologischen Qualitäten**, (z.B. Passivhausstandard, Einsatz erneuerbarer Energieträger oder Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung) wird ein weiterer nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von EUR 60,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche bei Erreichen des Passivhausstandards, und ansonst in Höhe von EUR 20,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche gewährt.

## **2.2. Sanierung**

Folgende Sanierungsmaßnahmen werden insbesondere gefördert:

- Verbesserungsarbeiten, insbesondere Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Strom- oder Gasleitungen sowie von Beheizungs- und sanitären Anlagen
- Verbesserung von Schall- und Wärmeschutz
- Vereinigung und Teilung von Wohnungen oder sonstiger Räume zu Wohnungen
- Maßnahmen zugunsten behinderter oder alter Menschen
- Anhebung der Ausstattungskategorie der Wohnung

Die Baubewilligung muss zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 20 Jahre zurückliegen (außer bei behindertengerechten Maßnahmen und Anschluss an die Fernwärme). Die Wohnnutzfläche muss zwischen 22 und 150 m<sup>2</sup> liegen. Die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich vertretbar sein.

### THEWOSAN – Thermisch-energetische Wohnhaussanierung

Förderung der umfassenden thermischen Sanierung von Kleingartenwohnhäusern und Eigenheimen gekoppelt an den Niedrigenergiehausstandard sowie den Heizwärmebedarf. Förderbar sind z.B. Wärmedämmfassaden, der Einbau von Isolierglasfenstern, Energie sparende Heizungs- und Warmwasseraufbereitungssysteme etc.

An Förderungsleistung wird ein **nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss** sowie unter bestimmten Voraussetzungen ein **zusätzliches Landesdarlehen** gewährt, in Abhängigkeit von der Nutzfläche des Hauses. Die Förderung darf max. 1/3 der förderbaren Baukosten betragen (Obergrenze: EUR 600,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche).

Die Staffelung des Zuschusses ist abhängig von der Reduktion des Heizwärmebedarfs bzw. vom Ausmaß der Unter- bzw. Überschreitung des Niedrigenergiehausstandards und beträgt zwischen EUR 50,- und EUR 150,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Förderungssätze für das zusätzliche Landesdarlehen liegen zwischen EUR 70,- und EUR 300,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Zusätzlich werden EUR 60,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche vergeben (bis zu den max. förderbaren Baukosten), wenn durch die Reduktion des Heizwärmebedarfs der Passivhausstandard erreicht wird.

Die Gewährung des zusätzlichen Landesdarlehens ist nur an Personen möglich, deren jährliches Haushaltseinkommen 160 % des höchstzulässigen Einkommens (wie folgt) nicht überschreitet: Eine Person EUR 45.740,-, zwei Personen EUR 68.160,-, drei Personen 77.140,-, vier Personen EUR 86.110,-, für jede weitere Person EUR 5.020,-.



### **Förderung von Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen**

Es können nichtrückzahlbare Annuitätenzuschüsse im nachstehenden Ausmaß gewährt werden:

- jährlich 7 % bei Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen der Ausstattungskategorie D, sofern durch diese Maßnahmen eine Standardanhebung erfolgt.
- jährlich 5,5 % bei Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen der Ausstattungskategorie C, sofern durch diese Maßnahmen eine Standardanhebung erfolgt.

Beträgt die Laufzeit des Darlehens nur fünf Jahre, können nichtrückzahlbare Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von jährlich 9 % (Kat. C) bzw. 12 % (Kat. D) gewährt werden.

### **Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern**

(in lärmexponierten Wohnungen an Gemeindestraßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen)

Für den Einbau von Schallschutzfenstern in Wohn- und Schlafräumen an Hauptstraßen der Kategorien A und B, werden

- bei einer 10-jährigen Darlehenslaufzeit, Annuitätenzuschüsse in Höhe von max. 5 % jährlich
- bei einer 5-jährigen Darlehenslaufzeit, Annuitätenzuschüsse in Höhe von max. 9 % jährlich

des dafür aufgenommenen Darlehens vergeben.

### **Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren**

Für den Einbau einer einbruchhemmenden Wohnungseingangstüre gem. Ö-Norm B 5338 (Widerstandsklasse 3) kann ein einmaliger nicht rückzahlbarer Beitrag im Ausmaß von 20 % der Kosten, maximal jedoch EUR 400,- je Türflügel gewährt werden.

### **Diverse sonstige Einzelmaßnahmen**

Je nach Art und Umfang der Sanierungsmaßnahmen (z.B. Erstmaliger Einbau oder Erneuerung der Sanitärinstallationen, Erneuerung der Heizung, Anschluss an Fernwärme) werden **Annuitätenzuschüsse** im Ausmaß von 2 % bis 12 % p.a. der ursprünglichen Darlehenshöhe, für Darlehen mit einer Laufzeit von 5 bis 10 Jahren bis zur Höhe der anerkannten Sanierungskosten vergeben.

### **Wohnbedürfnisse von behinderten Menschen**

Für Sanierungsmaßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten Menschen dienen, können

- bei einer 10-jährigen Darlehenslaufzeit Annuitätenzuschüsse in Höhe von 10 % jährlich
- bei einer 15-jährigen Darlehenslaufzeit Annuitätenzuschüsse in Höhe von 6 % jährlich

des dafür aufgenommenen Darlehens gewährt werden.

Werden für die Bezahlung der Behindertenmaßnahmen an Stelle eines Darlehens Eigenmittel im Ausmaß von 25 % verwendet, kann ein einmaliger nicht rückzahlbarer Zuschuss im Ausmaß von 75 % der förderbaren Sanierungskosten gewährt werden.



## **2.3. Alternative Energieanlagen**

### **Biomasseförderung**

Gefördert wird durch einen nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschuss dessen vom Emissionsverhalten der Anlage abhängig ist. Die förderbare Obergrenze beträgt EUR 15.000,- inkl. USt. je versorgter Wohneinheit.

### **Solaranlagenförderung**

Die Förderung erfolgt durch einen nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschuss für

#### **1. Solaranlagen zur Warmwasserbereitung**

Der Zuschuss für die Errichtung beträgt 30% der förderbaren Investitionskosten. Zu einem Sockelbetrag von EUR 1.000,- wird maximal ein Pauschalbetrag von EUR 70,- pro m<sup>2</sup> Absorberfläche zugeschossen.

#### **2. Solaranlagen zur Warmwasserbereitung mit Raumheizungsunterstützung**

Der Zuschuss für die Errichtung beträgt 40% der förderbaren Investitionskosten. Zu einem Sockelbetrag von EUR 1.000,- wird maximal ein Pauschalbetrag von EUR 100,- pro m<sup>2</sup> Absorberfläche zugeschossen.

Ab drei Wohneinheiten wird der Sockelbetrag mit EUR 300,- pro Wohneinheit berechnet.

### **Ökoförderung für Eigenheime und Kleingartenwohnhäuser**

Die Förderung besteht in der Gewährung eines einmaligen nicht rückzahlbaren Baukostenzuschusses und ist an bestimmte Voraussetzungen gekoppelt. Die Höhe beträgt:

#### **Zuschuss je nach Baustandard**

- |                              |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------|
| ▪ Niedrigenergiehausstandard | zwischen EUR 5.000,- und EUR 13.000,- |
| ▪ Passivhausstandard (PH)    | EUR 16.000,-                          |

#### **Zuschuss je nach Heizungssystem**

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| ▪ Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser   | zwischen EUR 2.500,- und EUR 7.000,- |
| ▪ Mini Blockheizkraftwerk für Heizung, Warmwasser und Stromerzeugung              | EUR 8.000,-                          |
| ▪ Solaranlage in Kombination mit Heizungssystem (Kollektor bis 5m <sup>2</sup> )  | EUR 1.000,-                          |
| ▪ Solaranlage in Kombination mit Heizungssystem (Kollektor über 5m <sup>2</sup> ) | EUR 2.000,-                          |
| ▪ Gas Adsorptionswärmepumpe   | EUR 4.000,-                          |

## **3. Wohnbeihilfe**

Wohnbeihilfe wird gewährt, wenn die Kosten für das Wohnen einen zumutbaren Teil des Einkommens überschreiten. Sie wird über Antrag für Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Mietwohnungen gewährt. Die Höhe der Beihilfe richtet sich nach dem Familienstand, dem Familieneinkommen und der Größe der Wohnung.



## Weitere Informationen

Vielen Dank für Ihr Interesse an Raiffeisen Wohn Bausparen. Weitere Informationen zur Wohnbauförderung Ihres Landes erhalten Sie in Ihrer Raiffeisen Bank oder direkt bei der Ansprechstelle Ihrer Landesregierung:

Magistrat der Stadt Wien - MA 50  
Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten

Muthgasse 62  
1194 Wien

Tel: 01 4000-74819 oder 74820 (Kanzlei/Informationsstellen)

Fax: 01 4000-99-74840

E-Mail: [post@ma50.wien.gv.at](mailto:post@ma50.wien.gv.at)  
[www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Tipp: Mit unserem Energiesparrechner errechnen Sie bequem Einsparpotenziale und verschaffen sich einen Überblick über entsprechende Bau- und Sanierungsmaßnahmen. Jetzt informieren unter [www.bausparen.at/energiesparrechner](http://www.bausparen.at/energiesparrechner).