



Wie verbessere ich meine Altbauwohnung?
=====

Ein kleiner Wegweiser für modernes Wohnen

Wer kann um Förderung ansuchen?

Das Wohnungsverbesserungsgesetz ist nicht nur von Bedeutung für die Verbesserung der eigenen Wohnung, es ist auch von besonderer Bedeutung im Hinblick auf die Stadterneuerung.

Um Förderung von Maßnahmen zur Wohnungsverbesserung können ansuchen:

1. Hauseigentümer (Miteigentümer)
Wohnungseigentümer
2. Mieter
Nutzungsberechtigte

Im Falle eines Pachtvertrages kann nicht der Pächter, sondern nur der Eigentümer der Liegenschaft um eine Förderung ansuchen.

Welche Wohnungen bzw. Wohnhäuser werden gefördert?

1. Klein- und Mittelwohnungen ⁺), sofern die Baubewilligung vor dem 1. Juli 1948 erteilt wurde (dazu gehören auch Wiener Gemeindewohnungen).

⁺) Klein- und Mittelwohnungen sind Wohnungen, bei denen die Gesamtnutzfläche 150 m² nicht übersteigt.

2. Wohnhäuser, sofern die Baubewilligung vor dem 1. Juli 1948 erteilt wurde, mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen und mindestens die Hälfte der Wohnnutzfläche auf Klein- und Mittelwohnungen entfällt.

Bei einer Gemeinschaftsanlage muß der Hauseigentümer oder Mit-eigentümer den Antrag stellen, bei einer Wohnung kann der Antrag auch vom Wohnungseigentümer, Mieter oder Nutzungsberechtigten gestellt werden.

Was wird gefördert?

Im wesentlichen können mit Darlehen nach dem Wohnungsverbesserungs-gesetz die Errichtung und der Einbau von Anlagen finanziert werden, die der zeitgemäßen Wohnkultur entsprechen.

Dabei müssen die folgenden Richtlinien beachtet werden:

Gefördert werden:

1. Verbesserungsarbeiten, wenn in die zu verbessernden Wohnungen Wasserleitungen gelegt oder WCs eingebaut werden, bzw. wenn eine dieser sanitären Einrichtungen bereits vorhanden ist.

Diese Bestimmungen gelten nicht für die Errichtung oder Verbesserung von Gemeinschaftsanlagen.

Ausgenommen davon sind auch Heizungen. Heizungen werden über-dies in Wohnungen gefördert, deren Baubewilligung zwischen dem 1. Jänner 1968 und dem 1. Juli 1948 erteilt wurde.

2. Aufzüge in einem Gebäude mit mehr als drei Hauptgeschossen.
3. Erneuerung von Fenstern.
4. Modernisierung von Küchen und Sanitäreinrichtungen.

Umbauten und Gemeinschaftseinrichtungen

Es werden aber auch Umbauten finanziert, die sich

aus der Zusammenlegung von Kleinwohnungen zu einer normal ausgestatteten Mittelwohnung (mit max. 150 m² Gesamtnutzfläche) oder

aus der Teilung von Großwohnungen in normal ausgestattete Klein- und Mittelwohnungen

aus der Änderung der Grundrißgestaltung ergeben.

Außerdem kann die Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen durch Umbau verbesserungswürdiger Baulichkeiten gefördert werden.

Gefördert werden auch Gemeinschaftsanlagen, wie

1. Wassersteigleitungen,
2. Stromsteigleitungen,
3. Gassteigleitungen,
4. Aufzüge,
5. Zentralheizungen,
6. Anschluß an zentrale Wärmeversorgungsanlagen,
7. zentrale Waschküchen.

Für diese Anlagen muß aber normalerweise der Hauseigentümer den Antrag stellen.

Wie kommt ein Mieter zu einer Förderung?

Anträge müssen bei der Magistratsabteilung 50 gestellt werden. Dazu sind folgende Unterlagen notwendig:

1. Antragsformular (zweifach),
2. Unterschrift des Hauseigentümers oder der Hausverwaltung auf dem Antragsformular (bei Gemeindewohnungen ist die Hausverwaltung die Magistratsabteilung 52, sie hat ein eigenes Bewilligungsformular aufzulegen),
3. detaillierte Kostenvoranschläge in zweifacher Ausfertigung (es ist wichtig, alle Kostenvoranschläge gleich bei der Einreichung vorzulegen, da eine Nachförderung nicht möglich ist),
4. Darlehensvorpromesse, das ist die Zusage eines Kreditinstitutes, daß ein Darlehen gewährt werden kann,
5. baubehördliche Bewilligung der Verbesserungsarbeiten, soweit dies erforderlich ist.

Bei technischen Fragen informiert Sie die Magistratsabteilung 25.

Wie kommt ein Wohnungs- oder Hauseigentümer zu einer Förderung?

Für die Antragstellung bei der Magistratsabteilung 50 sind folgende Unterlagen nötig:

1. Antragsformular (zweifach),
2. Vorgutachten der Magistratsabteilung 21, das allerdings nur Hauseigentümer (nicht Wohnungseigentümer) vorlegen müssen,
3. Vorgutachten der Magistratsabteilung 25, das allerdings nur Hauseigentümer (nicht Wohnungseigentümer) vorlegen müssen,
4. Vorgutachten der Magistratsabteilung 40, das allerdings nur Hauseigentümer (nicht Wohnungseigentümer) vorlegen müssen,
5. Nachweis über das Baujahr des Hauses,
6. Grundbuchauszug oder Amtsbestätigung nach dem letzten Stand zum Nachweis der Eigentumsverhältnisse,
7. Kostenvoranschläge in zweifacher Ausfertigung,
8. baubehördliche Bewilligung der Verbesserungsarbeiten, soweit erforderlich,
9. eventuelle Vollmachten,
10. Darlehensvorpromesse, das ist die Zusage eines Kreditinstituts, daß ein Darlehen gewährt werden kann,
11. Staatsbürgerschaftsnachweis des Hauseigentümers bzw. der Hauseigentümer,
12. Einkommensnachweis der Wohnungsbenützer.

Wann wird über den Antrag entschieden?

Die Magistratsabteilung 50 prüft den Antrag und die Unterlagen in rechtlicher Hinsicht, dann werden die Kostenvoranschläge zur technischen und wirtschaftlichen Begutachtung (etwa, ob die Preise angemessen sind) an die Magistratsabteilung 25 geschickt. Bei Eigentümeranträgen stellt die Magistratsabteilung 25 fest, ob sich die Förderungsmaßnahmen nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz (siehe Seite 7, Pkt. 1) oder - im Falle von Verbesserungen größeren Umfangs - nach dem Wohnungsförderungsgesetz (siehe Seite 7, Pkt. 2) richten werden.

Der zuständige Sachbearbeiter setzt sich mit dem Antragsteller in Verbindung und vereinbart einen Termin zur Besichtigung des Hauses oder der Wohnung.

Der Techniker kontrolliert die Kostenvoranschläge und übermittelt dem Förderungswerber die korrigierten Kostenangebote.

Sobald der Antrag vom Wohnbauförderungsbeirat begutachtet worden ist, erteilt die Magistratsabteilung 50 die Zustimmung zur Inanspruchnahme des Darlehens.

Liegt diese Zusicherung nicht vor oder ist keine Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt worden, darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden, widrigenfalls eine Förderung verwirkt ist.

Welche Pauschalsätze werden genehmigt?

Um das Bewilligungsverfahren zu vereinfachen und damit Zeit zu sparen, werden Pauschalsätze für die einzelnen Verbesserungen genehmigt. Insgesamt kann pro Verbesserungsfall ein Höchstbetrag von 100.000 S gefördert werden.

Die Überprüfung der Arbeiten obliegt dann vorwiegend dem Mieter. Er muß bei der Endabrechnung den Nachweis erbringen, daß die Arbeiten durchgeführt worden sind, und muß die entsprechenden Rechnungen vorlegen. Für nicht ausgeführte Arbeiten werden von der Kreditsumme Abzüge vorgenommen.

In den folgenden maximalen Pauschalbeträgen sind alle erfaßbaren Kosten inklusive 18 Prozent Mehrwertsteuer enthalten.

Gasetagenheizung:

Wohnnutzfläche	mit Warmwasserbereitung	ohne Warmwasserbereitung
bis 60 m ²	S 54.000,-	S 49.000,-
60 bis 80 m ²	S 62.000,-	S 57.000,-
80 bis 120 m ²	S 70.000,-	S 65.000,-
120 bis 150 m ²	S 88.000,-	S 83.000,-

Gasspeicherofen:

1 Ofen bis 50 m² Nutzfläche S 21.000,-

Außenwand-Gasheizofen:

- 1 Ofen bis ca. 35 m2 Nutzfläche S 16.000,-
- 2 Öfen bis ca. 60 m2 Nutzfläche S 24.000,-
- 3 Öfen bis ca. 90 m2 Nutzfläche S 35.000,-

Elektro-Nachtspeicherofen:

- 1 Ofen bis ca. 20 m2 Nutzfläche S 24.000,-
- 2 Öfen bis ca. 50 m2 Nutzfläche S 51.000,-

Bad:

- Neu mit Fliesen ca. 8 m2 S 93.000,-
- Modernisieren ohne Fliesen S 45.000,-
- Modernisieren mit Fliesen S 65.000,-

Brausekabine:

- Waschtisch, Warmwasser S 35.000,-

WC:

- Neu ohne Fliesen S 29.000,-
- Neu mit Fliesen S 35.000,-

Küche:

- Modernisieren ohne Fliesen S 12.000,-
- Modernisieren mit Fliesen S 17.000,-

Wann kommt man zu seinem Geld?

Wenn die Magistratsabteilung 50 ihre Zusicherung erteilt, verständigt sie auch das Kreditinstitut. Die Bank oder die Sparkasse überweist bis zu 90 Prozent der zugesicherten Summe auf das Konto des Förderungswerbers.

Sind die Arbeiten abgeschlossen, hat man alle Rechnungen - in zweifacher Ausfertigung - der Magistratsabteilung 25 vorzulegen.

Die Gesamtbaukosten - also die Baukosten plus 8 Prozent Geldbeschaffungskosten - werden in Form einer Endabrechnung von der Magistratsabteilung 50 anerkannt. Eine nachträgliche Erhöhung des zugesicherten Darlehens ist nur bei Verbesserungen größeren Umfangs möglich.

Nach Vorlage der Endabrechnung zahlt die Bank oder die Sparkasse das restliche Darlehen aus.

Was zahlt man zurück?

1. Kleine Verbesserung:

aufgenommenes Darlehen (Laufzeit 10 J.)	halbjährige Rückzahlungsrates	davon sind 60 % vom Förderer zu tragen	das entspricht einer monatlichen Belastung von
S 10.000,-	S 820,-	S 492,-	S 82,-
S 20.000,-	S 1.639,-	S 983,-	S 164,-
S 30.000,-	S 2.459,-	S 1.475,-	S 246,-
S 40.000,-	S 3.278,-	S 1.966,-	S 328,-
S 50.000,-	S 4.098,-	S 2.459,-	S 410,-
S 60.000,-	S 4.917,-	S 2.950,-	S 491,-
S 70.000,-	S 5.737,-	S 3.442,-	S 574,-
S 80.000,-	S 6.556,-	S 3.934,-	S 656,-
S 90.000,-	S 7.376,-	S 4.426,-	S 737,-
S 100.000,-	S 8.195,-	S 4.917,-	S 820,-

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

2. Große Verbesserung:

45 Prozent der anerkannten Gesamtbaukosten werden als Landesdarlehen gewährt, 45 Prozent sind auf dem Kapitalmarkt aufzubringen, 10 Prozent sind aus Eigenmitteln zu tragen. Die Laufzeit des Landesdarlehens ist je nach Umfang der Verbesserungsarbeiten unterschiedlich, beträgt jedoch maximal 50 Jahre.

Wie kommt man zu einer Wohnbeihilfe?

Die Bewohner von Wohnungen, die eine Rückzahlung für Verbesserungsarbeiten zu leisten haben, haben einen Rechtsanspruch auf Wohnbeihilfe nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes bzw. der dazu ergangenen Durchführungsverordnung des Landes Wien. Die Höhe der Beihilfe richtet sich nach dem Familieneinkommen, der Familiengröße, der Wohnungsgröße und der Wohnungsaufwandsbelastung (ohne laufende Betriebskosten, Heizkosten usw.).

Nähere Auskünfte werden im Wohnungsberatungszentrum der Stadt Wien, 1, Doblhoffgasse 6, Erdgeschoß, erteilt. Dort kann man auch gleich die Anträge stellen. Die erforderlichen Formulare dazu sind erhältlich. Beratung und Antragstellung von Montag bis Freitag von 8 bis 13 Uhr.

Antragsformulare sind überdies erhältlich:

- 1, Rathaus, Stiege 7, Hochparterre, Tür 103 (Drucksortenverlag)
- 1, Rathausstraße 2, Zimmer 166
- 17, Kalvarienberggasse 33

In allen Zweiganstalten der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien.