

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Wiener Wohnbauförderung vorzeitig zurückgezahlt: Die Mietzinsbindung nicht allein aus dem Darlehenssaldo ableiten

Ein zurückgezahltes Förderdarlehen beweist nicht für jede Wiener Wohnung freie Mietzinsbildung. Ordne den widmungsgebundenen Flächenanteil und die Bedingungen der Zusicherung vor der Neuvermietung zu.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Für eine Wiener Wohnung soll nach vorzeitiger Rückzahlung der Wohnbauförderung ein neuer Mietpreis festgelegt werden. Die Eigentümerin betrachtet die Rückzahlungsbestätigung als Ende aller Förderbindungen. In der Projektakte steht jedoch ein Bezug zum widmungsgebundenen geförderten Wohnbau. Diese Konstellation braucht vor dem Mietangebot eine eigene rechtliche Zuordnung.

Darlehensstand und rechtliche Bindung beantworten verschiedene Fragen

§ 2 Ziffer 6 WWFSG 1989 enthält mehrere Merkmale einer geförderten Wohnung. Die Regel über ein noch nicht vollständig zurückgezahltes Förderdarlehen ist nicht die einzige. Für den dort bezeichneten planbedingten Förderflächenanteil nennt Litera e einen Zeitraum von 40 Jahren seit Gewährung einer bezeichneten Förderung. [\[ZEITRAUM\]](#)

Eine Bestätigung über den Saldo eines Darlehens erklärt deshalb noch nicht alle weiteren Merkmale. Unsere redaktionelle Empfehlung: Halte Rückzahlungsdatum und dokumentierte Bindungsgrundlage getrennt fest. Ein erledigter Zahlungsplan wird nicht einfach zum Vermerk „freie Mietzinsbildung“ umbenannt.

Die konkrete Wohnung dem richtigen Flächenanteil zuordnen

§ 29 Absatz 4a verlangt für den dort bezeichneten Anteil eine Bedingung in der Zusicherung: Auch bei Nichtinanspruchnahme oder vorzeitiger Rückzahlung sollen die Wohnungen weiterhin als gefördert gelten; für ihre Vermietung sind insbesondere die Mietzinsbildungsvorschriften der §§ 62 und 63 anzuwenden. [\[ZUSICHERUNG\]](#)

Die Bestimmung verweist auf den aus Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen resultierenden Anteil. § 6 Absatz 6a der Wiener Bauordnung behandelt Gebiete für geförderten Wohnbau mit eigenen Anforderungen. [\[PLAN\]](#) Prüfe deshalb mit der geeigneten Fachstelle, welche Wohnung und welcher Projektteil tatsächlich erfasst sind. Weder die allgemeine Projektbezeichnung noch ein abweichender Nachbarvertrag entscheidet diese Zuordnung.

Die Zusicherung mit den Projektunterlagen zusammenführen

Stelle die vorhandene Förderungszusicherung, ihre Änderungen, Rückzahlungsunterlagen und die verfügbare Dokumentation zur betroffenen Fläche bereit. Lass erläutern, welche Bedingung für dein Objekt fortwirkt und auf welcher Grundlage Beginn und Ende eines maßgeblichen Zeitraums bestimmt werden.

Besonders bei behaupteter Nichtinanspruchnahme darf kein Fristbeginn erfunden werden, nur damit die interne Tabelle ein Datum enthält. Ebenso wird hier kein Preis aus einer alten Internetzahl fortgeschrieben. Die tatsächlich anwendbare Mietzinsbildung braucht eine aktuelle, auf das Objekt bezogene Prüfung. Dieser Artikel berechnet weder einen zulässigen Quadratmeterbetrag noch eine Indexanpassung.

Fiktiver Fall: Die erste Vermietungsrechnung beruht auf der falschen Erledigung

Eine Eigentümerin plant die Neuvermietung mit dem Vergleichspreis einer frei finanzierten Wohnung. Als Begründung legt sie nur den getilgten Darlehensbetrag vor. Bei der Aktenprüfung zeigt sich, dass die eigene Wohnung einem gesondert zu prüfenden Förderflächenanteil zugeordnet ist.

Sie lässt deshalb vor dem verbindlichen Angebot klären, welcher Bindungsstand gilt. Die Rückzahlungsbestätigung bleibt als Beleg der getilgten Finanzierung erhalten. Der neue Vermietungsansatz wird aber erst anhand der bestätigten mietzinsrechtlichen Grundlage ausgearbeitet. Der Fall verspricht weder freie Miete noch eine bestimmte verbleibende Laufzeit.

Mit einer überprüfbaren Grundlage weiterplanen

Das brauchbare Ergebnis benennt die betreffende Einheit, die maßgebliche Bindung, den geprüften Zeitraum und den nächsten Schritt für die Mietzinsfestsetzung. Offene Unterlagen bleiben ausdrücklich offen. Aus einem Bankabschluss wird so kein unbelegter rechtlicher Befreiungsnachweis.

Der Beitrag gilt für die beschriebene besondere Wiener Konstellation. Er behauptet weder eine Nachbindung jeder zurückgezählten Wohnbauförderung in Österreich noch ein allgemeines Verbot der Neuvermietung. Entscheidend ist die tatsächlich weiter geltende Grundlage des eigenen Objekts.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Betroffene Wohnung

Adresse, Stiege, Top-Nummer und Projektname der Wohnung, für die der neue Mietpreis festgelegt werden soll.

02 / Rückzahlungsdatum

Wann wurde die Wohnbauförderung zurückgezahlt? Notiere Datum und den Beleg, der das bestätigt.

03 / Förderungszusicherung

Liegt die Zusicherung samt Änderungen vor? Trag Datum, Geschäftszahl und Fundort in der Projektakte ein.

04 / Zugeordneter Flächenanteil

Welchem Projektteil oder Flächenanteil ist die Wohnung laut Unterlagen zugeordnet? Was ist noch unklar?

05 / Dokumentierte Bindungsgrundlage

Welche Unterlage beschreibt eine weiter geltende Bindung? Halte sie getrennt vom Darlehensbeleg fest.

06 / Zuständige Fachstelle

Welche Stelle oder Beratung klärt den Bindungsstand? Trag Name, Kontakt und Gesprächstermin ein.

07 / Offene Unterlagen

Welche Dokumente fehlen noch für eine verlässliche Zuordnung? Notiere, wer sie beschaffen soll.

08 / Nächster Schritt

Wann und auf welcher bestätigten Grundlage wird der neue Mietansatz ausgearbeitet?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ZUSICHERUNG] WWFSG 1989 § 29 – Zusicherung, Fassung 17.10.2026

. Abruf am 17.10.2026.

[ZEITRAUM] WWFSG 1989 § 2 Z 6 – Geförderte Wohnung, Fassung 17.10.2026

. Abruf am 17.10.2026.

[PLAN] Bauordnung für Wien § 6 Abs. 6a – Gebiete für geförderten Wohnbau, Fassung 17.10.2026

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0117-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.