

Wohnbauförderung in Kärnten

2015

WOHNBAU-Fibel



*Wer wird gefördert?
Was wird gefördert?
Wie wird gefördert?*

LEITFADEN über Förderungsmöglichkeiten im Rahmen des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 1997 (K-WBFG 1997) und des Gesetzes über den Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten

Inhalt

Vorbemerkungen	2
I. Allgemeine Voraussetzungen – Wohnbauförderung	4
II. Förderung von Eigenheimen und Eigenheimen im Gruppenwohnbau	13
III. Errichtung von Wohnungen in nicht (mehr) bewohnbarem Altbestand	24
IV. Ersterwerb von Wohnraum	26
V. Mehrgeschossiger Wohnbau (Miet- und Eigentumswohnungen).....	34
VI. Eigenmittlersatzkredit.....	36
VII. Wohnhaussanierung	39
VIII. Förderungen aus dem Landes-Wohn- und Siedlungsfonds (LWSF)	50
IX. Begünstigte Rückzahlung	54
X. Eigentumsübertragung – Übernahme einer bestehenden Förderung	55
XI. Wohnbeihilfe	58
XII. Weitere Förderungen des Landes Kärnten	62
XIII. Anträge und Auskünfte.....	63

Impressum:

Herausgeber und für den Inhalt verantwortlich:

Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 2, Unterabteilung Wirtschaft
und Wohnbau, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Gesamtherstellung: Druckerei Theiss GmbH,
9431 St. Stefan/Lav., www.theiss.at

Stand: Februar 2015

Liebe Kärntnerinnen und Kärntner!

Am schönsten ist es im eigenen Zuhause. Genau aus diesem Grund ist es uns so wichtig, ständig Verbesserungen in der Wohnbauförderung zu erreichen, um ein einheitliches Konzept des „Leistbaren Wohnens“ zu schaffen.

Ob Neubau, Sanierung oder Miete, alle Punkte sind mit hohen Kosten verbunden, gehören jedoch zu einem Grundbedürfnis aller Kärntnerinnen und Kärntner. Jeder Mensch hat seine eigenen Bedürfnisse und benötigt daher den für ihn passenden Lebensraum. Seitens des Landes wollen wir dabei eine Stütze in der Finanzierung sein und speziell sozial gerecht und ökologisch fördern.

Detaillierte Informationen sind daher besonders wichtig. Die Wohnbaufibel soll Ihnen einen optimalen Überblick in allen relevanten Förderungen im Bereich „Bauen und Wohnen“ geben, um alle Möglichkeiten für Sie offen darzulegen. Für spezifische Anfragen steht Ihnen ein Team von kompetenten Fachkräften, der Abteilung 2 (Kompetenzzentrum Finanzen, Wirtschaft und Wohnbau), Unterabteilung Wirtschaft und Wohnbau, zur Verfügung.

Wir hoffen, dass Sie durch die gesetzten Maßnahmen in der Wohnpolitik Ihrem Wohn(t)raum einen Schritt näher kommen!

Dr. Gaby Schaunig
LHStv. Wohnbaureferentin



Vorbemerkungen

Das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 – K-WBFG 1997, das mit 6. August 2013 durch LGBL. Nr. 52/2013 geändert wurde, steht auf den Grundlagen des K-WBFG 1997 idF LGBL. 15/2010 sowie der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen den Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, LGBL. Nr. 50/2009. Die Art. 15a B-VG-Vereinbarung verfolgt nachstehende Zielsetzungen:

- ✘ Steigerung der Sanierungsrate im Wohnbau
- ✘ Passivhausstandard im Wohnungsneubau
- ✘ Zurückdrängen der Nutzung fossiler Brennstoffe für Warmwasser und Heizung
- ✘ Reduzierung von Treibhausgasemissionen durch Verbesserung der Gebäudeeffizienz (Wärmedämmung) und der Effizienz von Heizungs- und anderen Haustechnikanlagen sowie durch Einsatz erneuerbarer Energieträger für Heizung und Warmwasser

Diesen Zielsetzungen wird durch ein Förderungssystem Rechnung getragen, das gerade eine ökologisch sinnvolle und ressourcenschonende Bauweise unterstützt.

In der **Neubauförderung** zielt die Grundförderung auf den Heizwärmebedarf des Wohnobjekts ab und erhöht sich je geringer dieser ist. Daneben gibt es einen Katalog von Erhöhungsbeträgen. Dieser Berechnungsmodus über einen Grundbetrag zuzüglich der einzelnen Erhöhungsbeträge führt dazu, dass jede Investition in Richtung ökologische klimaschonende Bauweise direkt honoriert wird.

Einen wesentlichen Schwerpunkt in der **Wohnhaussanierungsförderung** bildet die umfassende energetische Sanierung von Wohngebäuden. Hierbei gilt es zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam zu erneuern oder zum überwiegenden Teil in Stand zu setzen: Fensterflächen, Dach (Dachdämmung) oder oberste Geschossdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke so wie energetisch relevantes Haustechniksystem. Den damit verbundenen höheren Kosten wird durch Anhebung der förderbaren Kosten von € 300,- auf € 400,- je m² Nutzfläche (maximal € 48.000,- je Wohnung) Rechnung getragen.

Erweitert wurde der Geltungsbereich der **Wohnhaussanierungsförderung nunmehr auch auf sonstige Gebäude**, wenn im Zuge der Sanierung des Gebäudes aus bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Flächen Wohnungen geschaffen werden.

Förderanreize bei der Errichtung oder Sanierung von Wohnungen (Wohngebäuden) in **Siedlungszentren** tragen dazu bei, Wohnen und Arbeiten in Ortszentren wieder lebenswert zu gestalten.



Als Beitrag zur Schaffung von Eigentum gibt es für **Jungfamilien** einen Zuschlag zur Grundförderung bei Errichtung eines Eigenheimes oder Ersterwerb einer Wohnung von € 10.000,-.

Weiters wird im Bereich der **Wohnbeihilfe** den ständig steigenden Wohnkosten insofern entgegengewirkt, als sowohl der anrechenbare Wohnungsaufwand als auch die Wohnbeihilfe für Betriebskosten erhöht wurden, was zu einer Steigerung der Wohnbeihilfenhöhe geführt hat.

I. Allgemeine Voraussetzungen – Wohnbauförderung (Errichtung und Erwerb von Wohnungen)

1. Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage für die Wohnbauförderung in Kärnten bildet das **Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997** (K-WBFG 1997) in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 52/2013.

2. Wer wird gefördert?

Gefördert werden so genannte **begünstigte Personen**. Begünstigt ist eine Person,

- ✗ deren erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht es ist, das geförderte Objekt zur Befriedigung ihres dringenden, ganzjährig gegebenen Wohnbedürfnisses regelmäßig und als Hauptwohnsitz zu nutzen, und
- ✗ deren Einkommen (Familieneinkommen) das höchstzulässige Jahreseinkommen gemäß Anlage I des K-WBFG 1997 nicht übersteigt.

Beim Eigentumserwerb und bei der Errichtung von Eigenheimen muss die begünstigte Person darüber hinaus österreichischer Staatsbürger oder einem solchen gleichgestellt sein.



3. Das höchstzulässige Jahreseinkommen

Das höchstzulässige Jahreseinkommen (Familieneinkommen) beträgt für eine optimale Förderung (Wohnbauförderungskredit und Annuitätenzuschüsse) bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	€ 34.000,-
2 Personen	€ 50.000,-
3 Personen	€ 55.000,-
4 Personen	€ 60.000,-
für jede weitere Person	+ € 5.000,-

Werden diese Einkommensgrenzen um nicht mehr als € 3.000,- überschritten, so beschränkt sich die Förderung auf die Gewährung des Wohnbauförderungskredits. Annuitätenzuschüsse werden dann keine gewährt.

4. Was gilt als Jahreseinkommen?

Als Jahreseinkommen gilt das Bruttojahreseinkommen des der Antragstellung vorangegangenen Kalenderjahres (ohne Familienbeihilfe) abzüglich der Werbungskosten gem. § 16 Abs. 1 EStG 1988 (Sozialversicherung, Kammerumlage etc.), der außergewöhnlichen Belastungen gemäß § 34 EStG 1988, des Freibetrages gemäß § 35 EStG 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer. Zum Einkommen zählen auch Überstundenzuschläge, Arbeitslosen-, Kinderbetreuungs- und Wohngeld, Studienbeihilfen sowie gesetzlich, gerichtlich oder vertraglich festgesetzte Unterhaltszahlungen. Lehrlingsentschädigungen, Studienbeihilfen und

Einkommensbestätigung für das Kalenderjahr (Jahr) XXXX

zur Vorlage beim Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 2 – Wohnbauförderung

bzw. für die Zeit von: 01.01. bis: 31.12.
(Bei Beschäftigungsbeginn bzw. -ende während des letzten vollen Kalenderjahres bitte genaue Zeiträume angeben!)

Familien- und Vorname: Max Muster geb. am:

Anschrift / Arbeitnehmer: zu Hause

Alleinerdienerabsetzbetrag wurde berücksichtigt (J/N) Alleinerzieherabsetzbetrag wurde berücksichtigt (J/N)

Pflegegeld von: J bis:

- Summe der **Bruttobezüge** gemäß § 25 (ohne § 26 und ohne Familienbeihilfe) +
- **Steuerfreie Bezüge** gemäß § 68
- **Bezüge gemäß § 67 Abs. 1 und 2** (innerhalb des Jahreschests), vor Abzug der Sozialversicherungsbeiträge
- **Landarbeiterfreibetrag** gemäß § 104
- **Auslandstätigkeit** gemäß § 3 Abs. 1 Z 10 u. 11
- **Mit festen Steuerätzen versteuerte Bezüge** gemäß § 67 Abs. 3 bis 8, vor Abzug der SV-Beiträge
- **Sonstige steuerfreie Bezüge** für:.....

Absetzbeträge nach § 2 Ziffer 13 K-WBFG 1997

- **Insgesamt einbehaltene SV-Beiträge, Kammerumlage, Wohnbauförderung** -
- **Pendler-Pauschale** gemäß § 16 Abs. 1 Z 6 -
- **Einbehaltene freiwillige Beiträge** gemäß § 16 Abs. 1 Z 3b -
- **Insgesamt einbehaltene Lohnsteuer** -

Summe der Absetzbeträge: -

Einkommen gemäß § 2 Ziffer 13 K-WBFG 1997 =

Wurde für das betreffende Jahr eine Arbeitnehmerveranlagung (Jahresausgleich) durchgeführt, ist der Nachweis darüber beizulegen!

Die vorstehenden Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen richtig und vollständig

Ort	Datum	Firmenstempel, Unterschrift
-----	-------	-----------------------------

Einkünfte aus Ferialbeschäftigungen werden jedoch nicht berücksichtigt, sofern der Bezieher dieser Einkünfte mit Eltern oder Großeltern im gemeinsamen Haushalt wohnt.

Bei Personen, die zur Einkommenssteuer veranlagt sind, gilt das Einkommen des zuletzt veranlagten Kalenderjahres abzüglich der festgesetzten Einkommenssteuer. Als Einkommen gilt daher: Einkünfte nach § 2 Abs. 2 EStG 1988, ohne Abzug der Sonderausgaben (§ 18 EStG 1988) und der Freibeträge nach den §§ 10, 41 Abs. 3, 104 und 105 EStG 1988, abzüglich der festgesetzten Einkommensteuer. Bei Zusammentreffen von Einkünften aus nicht selbständiger Arbeit mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten gelten die Einkünfte aus nicht selbständiger Arbeit als Einkommen, sofern die Einkünfte aus den anderen Einkunftsarten negativ sind.

Stets sind alle Einkünfte sämtlicher haushaltsangehöriger Personen offen zu legen.

5. Was gilt als Wohnung?

Geförderte Wohnungen (Eigenheime) müssen zur ganzjährigen Bewohnung geeignet, baulich in sich abgeschlossen und normal ausgestattet sein (bei zu sanierenden Wohnhäusern ist die „bauliche Abgeschlossenheit“ nicht erforderlich). Sie müssen mindestens aus Zimmer, Küche bzw. Kochnische, Vorraum, WC, Bad bzw. Dusche bestehen und eine Nutzfläche von wenigstens 25 m² umfassen.

6. Was versteht man unter einer „normalen Ausstattung“?

Vorraussetzung für eine Förderung ist, dass die zu errichtenden Wohnungen (Eigenheime) in normaler Ausstattung ausgeführt werden. Darunter versteht man eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes und der Anschaffungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht, **diese aber auch nicht sehr maßgeblich überschreitet**. Die Wärmeversorgung hat über eine zentrale Wärmeverteilung für sämtliche Wohnräume zu erfolgen. Weiters dürfen nur Dämm- und Schaumstoffe verwendet werden, die frei von H-FCKW (teilhalogenierten Fluorchlorkohlenwasserstoffen) und H-FKW (teilhalogenierte Fluorkohlenwasserstoffe) sind.

7. Wann spricht man von einer angemessenen Nutzfläche?

Bei der Errichtung von Eigenheimen, Eigenheimen im Gruppenwohnbau, der Revitalisierung von Wohnungen (Eigenheimen) oder der Errichtung von Wohnungen durch Einbau (Dachgeschossausbau) in eine bestehende Baulichkeit bemisst sich das Ausmaß der Förderung nach der **angemessenen Nutzfläche**.

Diese beträgt bei einer Haushaltsgröße von

1 oder 2 Personen	70 m ²
3 Personen	80 m ²
4 Personen	95 m ²
5 Personen	105 m ²
6 Personen	115 m ²
7 oder mehr Personen.....	125 m ²

Ist die tatsächliche Nutzfläche einer Wohnung kleiner als die angemessene Nutzfläche, verkürzt sich das Förderungsausmaß entsprechend.

Als Nutzfläche gilt die gesamte Fußbodenfläche („Netto-Grundrissfläche“ nach ÖNORM B 1800) der Wohnung bzw. des Eigenheimes einschließlich Loggien und Wintergärten. Für Wohnzwecke ungeeignete Keller- und Dachbodenräume, Treppen, Balkone, Terrassen und Räume für landwirtschaftliche Zwecke zählen nicht. Bei Räumen mit verputzten oder verkleideten Wänden wird die aus den Rohbaumaßen errechnete Grundrissfläche um 2 % verringert.

WICHTIG!

Bei der Errichtung von Wohnraum mit einer **Nutzfläche über 130 m² bzw. 150 m²** (bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen) entfällt die **Gebührenbefreiung** für die grundbücherliche Sicherstellung des Wohnbauförderungskredits und der sonstigen zur Finanzierung vorgesehenen Kredite. Die tatsächliche Nutzfläche wird dabei so errechnet, wie im vorigen Absatz beschrieben.

Bei der Errichtung von Wohnraum mit **über 150 m² Wohnfläche** fallen bei Finanzamt und Grundbuchgericht Gebühren für die Aufnahme und grundbücherliche Sicherstellung von Krediten an.

8. Gibt es eine Nutzflächenobergrenze?

Bei Errichtung oder Erwerb von Wohnraum wird eine Förderung nur gewährt, wenn die Nutzfläche der Wohnung 130 m², bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150 m², nicht übersteigt. Wird die Nutzfläche von 130 m² bzw. von 150 m² überschritten, ist die Förderungshöhe entsprechend dem Prozentausmaß der Überschreitung zu kürzen. **Bei einer Überschreitung von mehr als 50 % wird keine Förderung gewährt.**

In begründeten Ausnahmefällen kann jedoch über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirates von der Kürzung bzw. dem gänzlichen Entfall der Förderung Abstand genommen werden.



9. Wann spricht man von einer Jungfamilie?

Als Jungfamilie gelten

- ✗ ein Ehepaar mit oder ohne Kinder oder eine eingetragene Partnerschaft, wenn beide Ehegatten oder eingetragenen Partner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht vollendet haben;
- ✗ Lebensgefährten, wenn beide das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht vollendet haben und zumindest einer ein oder mehrere eigene oder adoptierte haushaltszugehörige Kinder, für welche Familienbeihilfe bezogen wird, aufweisen;
- ✗ Alleinstehende, wenn sie das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht vollendet haben und ein oder mehrere eigene oder adoptierte haushaltszugehörige Kinder, für welche Familienbeihilfe bezogen wird, aufweisen.

10. Was ist ein Annuitätenzuschuss?

Bei Errichtung von Eigenheimen, Gruppenwohnbauten und beim Ersterwerb von Wohnraum wird ein Teil der Förderungssumme in Form von Annuitätenzuschüssen zu einem Hypothekarkredit gewährt.

Beim Annuitätenzuschuss handelt es sich um die Gewährung von halbjährlichen Zuschüssen des Landes zu den Rückzahlungsraten (Zinsen- und Tilgungsraten)

eines sonstigen zur Finanzierung aufgenommenen Hypothekarkredits. Der annuitätengestützte Hypothekarkredit beträgt 40 % des jeweiligen Förderungsausmaßes (Pkt. II. Eigenheimförderung).

11. Was ist besonders zu beachten?

Wer eine geförderte Wohnung bezieht, ist verpflichtet seine Rechte an der bisher zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben. Ausnahmen sind mit Zustimmung des Landes und nur dann zulässig, wenn er diese Wohnung aus beruflichen Gründen für sich selbst dringend benötigt oder wenn Verwandte in gerader Linie die Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.

12. Antragstellung

Anträge sind unter Verwendung der vom Amt der Kärntner Landesregierung aufgelegten Vordrucke bei der Abteilung 2, Unterabteilung Wirtschaft und Wohnbau, Mießtaler Straße 6, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, einzureichen (siehe letzte Seite). Den Anträgen sind sämtliche erforderliche Unterlagen anzuschließen, die auf den Antragsformularen angeführt sind.

Für die Förderung von Eigenheimen, Gruppenwohnbauten und den Ersterwerb von Wohnraum sowie für die Wohnhaussanierung liegen Einreichmappen (gegen Entrichtung eines Druckkostenbeitrages) auf.



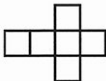

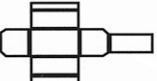




13. Was ist das A/V-Verhältnis:

Das Oberflächen-/Volums-Verhältnis (oder technisch als A/V-Verhältnis bezeichnet) beschreibt einerseits die Fläche, über welche ein Gebäude (bei gleichem Raumvolumen oder bei gleicher Wohnfläche) Wärme an die Umgebung abgeben kann, andererseits aber auch die Angriffsfläche, die ein Gebäude Wind und Wetter bietet, um es auskühlen zu können. **Je größer das A/V-Verhältnis, desto größer ist also die Wärmeabgabe- oder Angriffsfläche.** Und das wirkt sich negativ aus den (Heiz-)Energieverbrauch aus. Ein Ein- und Zweifamilienwohnhaus kann aber niemals so kompakt gebaut werden wie z.B. ein mehrgeschossiger Wohnbau, weshalb auch die Anforderungen an den Heizwärmebedarf für der Einfamilienhaus (A/V-Verhältnis 0,7 bis 1,0) weit höher liegen als beim „Mehrgeschosser“ (A/V-Verhältnis 0,2 bis 0,5).

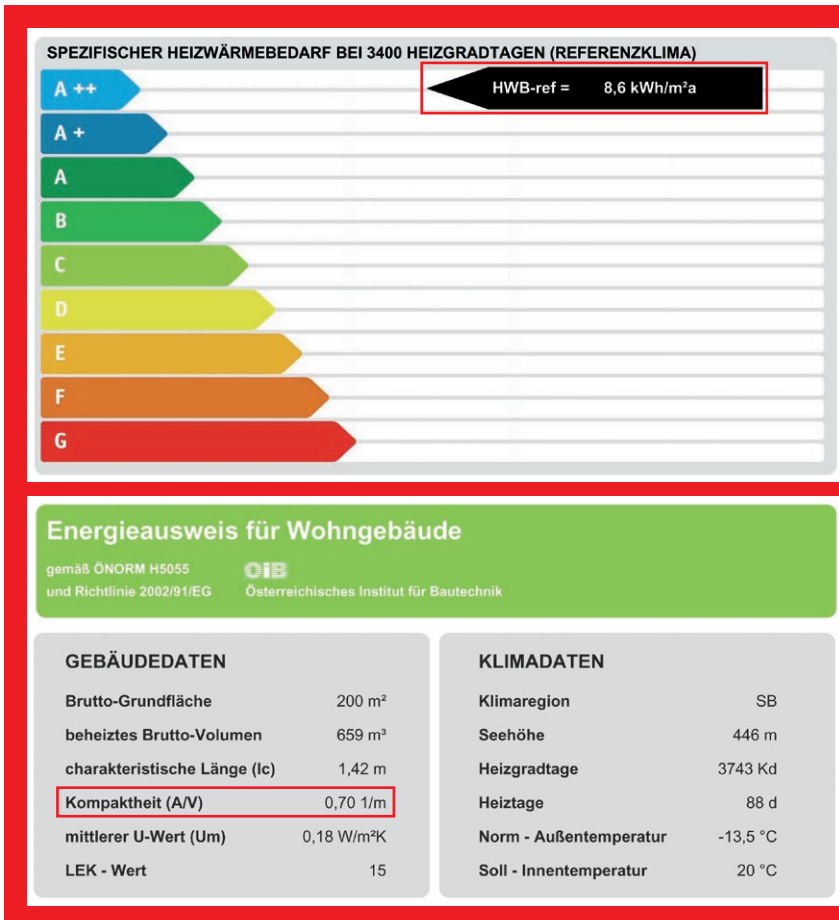
Die Kugelform ist am kompaktesten und wäre so gesehen am idealsten. Aber da stellt das Einrichten ein Problem dar. Danach kommt schon die heute häufig verwendeten (energieoptimierten) Bauformen wie der Würfel oder der Quader. Erker bzw. Vor- und Rücksprünge wirken sich negativ auf das A/V-Verhältnis aus, da die Wärmeabgabe- und Angriffsfläche stark, die Wohnnutzfläche nur geringfügig erhöht wird.

Beachten Sie, dass geometrische Körper bei selbem Volumen verschiedene Oberflächen haben und dadurch ein unterschiedliches A/V-Verhältnis aufweisen. Die nachstehende Graphik soll veranschaulichen, wie sich die dazugehörige Oberfläche in verschiedenen Baukörpern darstellt und das A/V-Verhältnis beeinflusst. Das typische Einfamilienhaus mit 130 m² hat ein Volumen von ca. 511 m³.

Hausform	Volumen	Außenfläche	A/V-Verhältnis
	$V = 511 \text{ m}^3$	$A = 309 \text{ m}^2$	$A/V = 0,60$
	$V = 511 \text{ m}^3$	 $A = 384 \text{ m}^2$	$A/V = 0,75$
	$V = 511 \text{ m}^3$	 $A = 384 \text{ m}^2$	$A/V = 0,75$
	$V = 511 \text{ m}^3$	 $A = 437 \text{ m}^2$	$A/V = 0,86$

14. Energieausweis

Um auf den Betrag der Grundförderung je m² förderbarer Nutzfläche zu kommen, muss man neben dem A/V-Verhältnis auch den Heizwärmebedarf (HWB) des Hauses kennen. Der Heizwärmebedarf gibt an, welche errechnete Energiemenge in einer Heizperiode (einem Jahr) dem Haus zugeführt werden muss, um die gewünschte Innenraumtemperatur zu erreichen. **Der HWB wird in Kilowattstunden je m² pro Jahr (kWh/m²a) angegeben.** Diese beiden Werte sind dem Energieausweis zu entnehmen. Der Heizwärmebedarf ist in der Balkengraphik dargestellt und das A/V-Verhältnis findest du unter dem Punkt „Kompaktheit (A/V)“ im Abschnitt „Gebäudedaten“.



Die im Energieausweis gefundenen Werte müssen nun der Grundförderungstabelle zugeordnet werden. Man folgt der Spalte A/V-Verhältnis 0,70 bis zum Wert des HWB.

In diesem Beispiel ist der Wert des HWB noch geringer als der beste in der Tabelle vorgesehene Wert. Es handelt sich hier nämlich um ein Passivhaus, dessen Heizwärmebedarf $HWB_{BGF,Ref}$ geringer als 10 kWh/m²a ist. Dadurch erhöht sich die Grundförderung um € 50,- je m² förderbarer Nutzfläche. Der Förderungswerber eines Eigenheims mit den angegebenen Werten erhält damit eine Grundförderung von € 675,- je m² förderbare Nutzfläche.

Heizwärmebedarf (HWB) in Abhängigkeit des A/V-Verhältnisses

€/m ²	A/V-Verhältnis						
	≤ 0,20	0,30	0,40	0,50	0,60	0,70	≤ 0,80
470,0	20,00	22,67	25,33	28,00	30,67	33,33	36,00
480,3	19,33	21,88	24,42	26,97	29,51	32,06	34,60
490,7	18,67	21,09	23,51	25,93	28,36	30,78	33,20
501,0	18,00	20,30	22,60	24,90	27,20	29,50	31,80
511,3	17,33	19,51	21,69	23,87	26,04	28,22	30,40
521,7	16,67	18,72	20,78	22,83	24,89	26,94	29,00
532,0	16,00	17,93	19,87	21,80	23,73	25,67	27,60
542,3	15,33	17,14	18,96	20,77	22,58	24,39	26,20
552,7	14,67	16,36	18,04	19,73	21,42	23,11	24,80
563,0	14,00	15,57	17,13	18,70	20,27	21,83	23,40
573,3	13,33	14,78	16,22	17,67	19,11	20,56	22,00
583,7	12,67	13,99	15,31	16,63	17,96	19,28	20,60
594,0	12,00	13,20	14,40	15,60	16,80	18,00	19,20
604,3	11,33	12,41	13,49	14,57	15,64	16,72	17,80
614,7	10,67	11,62	12,58	13,53	14,49	15,44	16,40
625,0	10,00	10,83	11,67	12,50	13,33	14,17	15,00

HWB_{BGF,Ref}

II. Förderung von Eigenheimen und Eigenheimen im Gruppenwohnbau

1. Was ist ein Eigenheim?

Ein Eigenheim ist ein Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen, wovon eine zur Benützung durch den Förderungswerber (Antragsteller) bestimmt ist.

Gruppenwohnbau sind mindestens drei Eigenheime, die als Gesamtprojekt gemeinsam geplant und in gekuppelter oder geschlossener Bauweise errichtet werden und deren Grundstücksbedarf einschließlich der verbauten Fläche 500 m² je Gebäude nicht übersteigt.

2. Was wird gefördert?

Gefördert wird die Errichtung eines Eigenheimes mit einer oder zwei Wohnungen deren Nutzfläche 130 m² bzw. 150 m² bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen nicht übersteigt. Wird die **Nutzfläche von 130 m² bzw. von 150 m²** überschritten, ist die Förderungshöhe entsprechend dem Prozentsatz der Überschreitung zu kürzen. Bei einer Überschreitung von mehr als 50 % wird keine Förderung gewährt. Die erforderliche Mindestgröße einer Wohnung beträgt 25 m².



Bei Zweifamilienwohnhäusern müssen die Wohnungen baulich in sich abgeschlossen sein (ausgenommen bäuerliche Wohnhäuser). Eine Förderung der zweiten Wohnung erfolgt nur, wenn diese zur regelmäßigen Benützung für eine dem Förderungswerber nahestehende begünstigte Person (Eltern, volljährige Kinder, Geschwister etc.) vorgesehen ist.

3. Wer kann Förderungswerber/Antragsteller sein?

Der Förderungswerber muss

- ✗ österreichischer Staatsbürger oder diesem gleichgestellt sein,
- ✗ eine begünstigte Person (Pkt. I.2.) sein,
- ✗ Eigentümer, Mit- oder Wohnungseigentümer an der zu verbauenden Liegenschaft sein.

4. Wie wird gefördert?

Gefördert wird durch

- ✗ die Gewährung eines zinsbegünstigten Kredits (Förderungskredits) und
- ✗ die Gewährung von Annuitätenzuschüssen zu den Rückzahlungsraten sonstiger zur Finanzierung aufgenommener Hypothekarkredite (z.B. Bausparkassenkredit).

5. Von welchem Einkommen hängt welche Förderung ab?

Für die Gewährung der vollen Förderung (Wohnbauförderungskredit und Annuitätenzuschuss) ist die Einhaltung des unter Pkt. I.3. angeführten höchstzulässigen Jahreseinkommens (Familieneinkommens) erforderlich. Überschreitet das Jahreseinkommen diesen Betrag um höchstens € 3.000,-, kann nur ein Wohnbauförderungskredit, jedoch keine Annuitätenzuschüsse gewährt werden (in diesem Fall kann der Förderungswerber bis zu acht Jahre nach Bezug des Eigenheimes bzw. der Wohnung um die Gewährung von Annuitätenzuschüssen ansuchen, wenn sich sein Jahreseinkommen entsprechend reduziert hat).

Das höchstzulässige Jahreseinkommen für die Gewährung eines Wohnbauförderungskredits und eines Annuitätenzuschusses (Spalte 1) oder für die Gewährung des Wohnbauförderungskredits allein (Spalte 2) beträgt somit bei einer Haushaltsgröße von:

Haushaltsgröße	Kredit und AZ	nur Kredit
1 Person	€ 34.000,-	€ 37.000,-
2 Personen	€ 50.000,-	€ 53.000,-
3 Personen	€ 55.000,-	€ 58.000,-
4 Personen	€ 60.000,-	€ 63.000,-
+ für jede weitere Person	+ € 5.000,-	+ € 5.000,-

6. Was sind die Mindestanforderungen?

Die Wärmeversorgung hat durch „innovative klimarelevante Systeme“ zu erfolgen, sofern die zu fördernde Baulichkeit nicht im Bereich einer Fernwärmanlage mit Fernwärme aus einer hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungs-Anlage oder mit Fernwärme mit einem Anteil erneuerbarer Energie von zumindest 80 % liegt und der Anschluss an dieses Netz mit einem besonders hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden ist. Diese **innovativen klimarelevanten Systeme** sind folgende:



- a) Systeme auf Basis erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards
- b) Elektrisch betriebene Heizungswärmepumpen mit einer Jahresarbeitszahl (JAZ) von zumindest 4, in Kombination mit einer Photovoltaikanlage mit einer Nennleistung von mindestens 2 kWp ist eine Jahresarbeitszahl (JAZ) von größer gleich 3,5 zulässig. Bei einem Heizwärmebedarf ($HWB_{BGF,Ref}$) im Wohnungsneubau von kleiner gleich 15 kWh/(m².a) ist eine Mindest-Jahresarbeitszahl von mindestens 3 zulässig
- c) Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungs-Anlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Koppelung im Energiebinnenmarkt, ABl. Nr. L 52 vom 21.02.2004 S. 50, und sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt
- d) Fernwärme mit einem Anteil erneuerbarer Energie von zumindest 80%
- e) Erdgas – Brennwertanlagen in Kombination mit thermischen Solaranlagen in ausgewiesenen Gebieten mit einer hohen Feinstaubbelastung im Bereich von bestehenden Erdgasversorgungen wenn ein Anschluss an ein Fernwärmenetz nicht möglich ist. Sollte lagebedingt die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden
- f) Andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b bzw. e angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen

Die Warmwasserbereitung hat über eine thermische Solaranlage zu erfolgen.

Von dieser Bedingung kann abgesehen werden, wenn eine Solaranlage einschließlich deren Komponenten lagebedingt nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Eine Anlage ist dann lagebedingt nicht wirtschaftlich, wenn am Standort des Gebäudes zu geringe Sonneneinstrahlung nachgewiesen werden kann. Von der Be-

dingung der Warmwasserbereitung über eine thermische Solaranlage kann weiters abgesehen werden, wenn

- a) die Warmwasserbereitung mittels Fernwärme erfolgt,
- b) die Warmwasserbereitung über eine Heizungsanlage auf Basis erneuerbarer Energie, wobei ein Pufferspeicher mit einem Volumen von mindestens 65 Liter je KW installierter Heizlast (gemäß Typenschild des Wärmeerzeugers) vorzusehen ist
- c) oder durch eine Brauchwasser-Wärmepumpe erfolgt.

Folgender maximal zulässiger jährlicher Heizwärmebedarf $HWB_{BGF,Ref}$ pro m^2 konditionierter Brutto-Grundfläche ist in Abhängigkeit des Oberflächen – Volumsverhältnisses (A/V-Verhältnis) und bezogen auf das Referenzklima gemäß OIB-Leitfaden einzuhalten:

Zwischen den Werten ist linear zu interpolieren

$HWB_{BGF,Ref}$ in kWh/($m^2 \cdot a$)	
bei einem A/V-Verhältnis $\geq 0,8$	bei einem A/V-Verhältnis $\leq 0,2$
36	20

Bei einer Revitalisierung kann von dieser Forderung Abstand genommen werden, wenn die Erreichbarkeit wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Die Grundförderung wird dann mit € 400,- je m^2 förderbarer Nutzfläche berechnet.

Da dieser Punkt nur eine Kurzübersicht der Mindestanforderungen darstellen kann, wird zur Darstellung der detaillierten technischen Daten der Mindestanforderungen auf die Richtlinien zum K-WBFG 1997 verwiesen.

Zu beachten ist weiters, dass zum Zeitpunkt der Antragstellung ein Energieausweis für das geförderte Wohnobjekt, der nach den baurechtlichen Vorschriften erstellt wurde, und ein Energieberatungsprotokoll in elektronischer Form in die online-Datenbank ZEUS-Kärnten (www.ktn.energieausweise.net) für Energieausweise übermittelt und für die Wohnbauförderung freigeschaltet sind. Im Rahmen der Energieberatung ist eine Beratung über bautechnische Aspekte (Bauteilkonstruktion, Wärmedämmung etc.) sowie über die Heizungs- und Gebäudetechnik des Wohnobjektes (Auswahl von Heizung, Wärmeabgabesystem, Warmwasserbereitung etc.) von einem dazu Befugten mit den von der Landesregierung dafür aufgelegten Formblättern durchzuführen. Als Nachweis der elektronischen Übermittlung sind im Förderantrag die ZEUS-Projekt Nummer und die hinzugefügten Dokumente bekannt zu geben. Förderanträge, die den erforderlichen Nachweis über die elektronische Übermittlung des Energieausweises und des

Energieberatungsprotokolls an die Landesregierung nicht angeschlossen haben, gelten als nicht eingebracht.

7. Wie hoch ist das Förderungsausmaß?

Das Förderungsausmaß bei Errichtung eines Eigenheimes errechnet sich aus der **Grundförderung** je nach Heizwärmebedarf ($HWB_{BGF,Ref}$) und Oberflächen/Volumensverhältnis von **€ 470,- bis € 625,- je m²** förderbarer Nutzfläche und den jeweils zutreffenden **Erhöhungsbeträgen**. Bei **Passivhäusern** mit einem Heizwärmebedarf $HWB_{BGF,Ref}$ 10 kWh(m².a) erhöht sich die Grundförderung um **€ 50,- je m²** förderbarer Nutzfläche.

Fördersatz in €/m² in Abhängigkeit des A/V-Verhältnisses und des Heizwärmebedarfs

€/m ²	A/V-Verhältnis						
	≤ 0,20	0,30	0,40	0,50	0,60	0,70	≥ 0,80
470,0	20,00	22,67	25,33	28,00	30,67	33,33	36,00
480,3	19,33	21,88	24,42	26,97	29,51	32,06	34,60
490,7	18,67	21,09	23,51	25,93	28,36	30,78	33,20
501,0	18,00	20,30	22,60	24,90	27,20	29,50	31,80
511,3	17,33	19,51	21,69	23,87	26,04	28,22	30,40
521,7	16,67	18,72	20,78	22,83	24,89	26,94	29,00
532,0	16,00	17,93	19,87	21,80	23,73	25,67	27,60
542,3	15,33	17,14	18,96	20,77	22,58	24,39	26,20
552,7	14,67	16,36	18,04	19,73	21,42	23,11	24,80
563,0	14,00	15,57	17,13	18,70	20,27	21,83	23,40
573,3	13,33	14,78	16,22	17,67	19,11	20,56	22,00
583,7	12,67	13,99	15,31	16,63	17,96	19,28	20,60
594,0	12,00	13,20	14,40	15,60	16,80	18,00	19,20
604,3	11,33	12,41	13,49	14,57	15,64	16,72	17,80
614,7	10,67	11,62	12,58	13,53	14,49	15,44	16,40
625,0	10,00	10,83	11,67	12,50	13,33	14,17	15,00

HWB_{BGF,Ref}

8. Welche Erhöhungsbeträge zur Grundförderung gibt es?

✗ Ökologische Bauweise: bis zu € 6.000,-

Je nach ermittelten $OI3_{BGI,BGF}$ Index ist ein Erhöhungsbetrag zum Förderungsausmaß bis € 6.000,- gemäß nachstehender Tabelle möglich.

$OI3_{BGI,BGF} \geq 200$	dazwischen	$OI3_{BGI,BGF} \leq 0$
€ 0,-	linear	€ 6.000,-

Die Beurteilung der ökologischen Qualität der Materialien hat im Zuge der Berechnung des Energieausweises zu erfolgen.



✗ Niedertemperaturheizung: € 1.000,-

Ein Niedertemperaturheizsystem liegt dann vor, wenn die Vorlauftemperatur des Heizsystems max. 35° C beträgt. Der Nachweis hat durch Vorlage der Raumheizlastberechnung nach Norm (z.B. EN 12831, ÖNORM H 7500) zu erfolgen. Die Auslegung des Wärmeabgabesystems (zumindest für den Wohn-/Essbereich und die Kinderzimmer) hat basierend auf einer Berechnung gem. DIN 4725 zu erfolgen.

✗ Solarunterstützte Heizung: € 5.000,-

Die Kollektorfläche (Aperturfläche) muss je Wohneinheit

- bei Standard – Kollektoren mindestens 14 m² und
- bei Vakuum – Kollektoren mindestens 12 m² betragen

Je m² Kollektorfläche (Aperturfläche) ist bei Standard-Kollektoren ein Pufferspeicher von mindestens 65 Liter und bei Vakuum-Kollektoren von mindestens 80 Liter vorzusehen.

✗ Frischluftanlage optimiert (Schall, etc.): € 2.000,-

Unter Frischluftanlage werden mechanische Lüftungsanlagen ohne Wärmerückgewinnung verstanden. Die Anlage ist nach dem Bedarf pro Person bzw. den Zu- und Abluftmengen nach ÖNORM H 6038 oder DIN 1946 auszulegen. Die Zu- und Abluftöffnungen (Außenwandluftdurchlässe) sind Schall gedämmt auszuführen. Die Lüftungsquerschnitte haben zur Nachströmung der Luft zwischen den Räumen ausreichend groß zu sein.

Für ein Wohnhaus mit einer Frischluftanlage ist eine Gebäudedichtheit von kleiner 1,5 h⁻¹ (n₅₀-Wert) erforderlich, welche mit einer Luftdichtheitsmessung eines geschulten Fachunternehmers nachzuweisen ist.

✘ Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung optimiert
(Schall, Luftfilter etc.): € 5.000,-

Unter Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung werden mechanische Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung verstanden.

Für ein Wohnhaus mit kontrollierter Be- und Entlüftung ist eine Gebäudedichtheit von kleiner $1,0 \text{ h}^{-1}$ (n_{50} -Wert) notwendig. Zielwert sollte jedoch ein n_{50} -Wert kleiner 0,6 sein. Für eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung optimiert ist daher als Nachweis eine Luftdichtheitsmessung eines nachweislich geschulten Fachunternehmers erforderlich.

✘ Photovoltaik: € 2.400,- bis € 12.000,-

Der Erhöhungsbetrag für Photovoltaikanlagen beträgt € 2.400,- pro installiertem Kilowatt-peak, maximal bis zu € 12.000,- für 5 kWp je Wohneinheit.

✘ Barrierefreie Bauweise (ÖNORM B 1600): € 3.000,-

Für barrierefreies Bauen sind folgende Kriterien zu beachten und zu erfüllen:

- Der Zugang zum Wohnhaus, zum Wohnschlafraum, zum WC, zur Dusche und zur Küche in der Eingangsebene muss barrierefrei errichtet werden.
- Die Installationen im Sanitär- und Badbereich müssen so ausgeführt werden, dass eine nachträgliche rollstuhlgerechte Nutzung ohne weitergehende bauliche Maßnahme möglich ist.
- Die Türen müssen eine Durchgangslichte von mindestens 80 cm haben.

✘ Gruppenwohnbau: € 5.000,-

Mindestens drei Eigenheime, die als Gesamtprojekt gemeinsam geplant und in gekuppelter oder geschlossener Bauweise errichtet werden und deren Grundstücksbedarf einschließlich der verbauten Fläche 500 m^2 je Gebäude nicht übersteigt.

✘ Siedlungszentrum: € 5.000,-

Dieser Erhöhungsbetrag wird für alle Wohnobjekte gewährt, die sich in einem Siedlungszentrum befinden. Ein Siedlungszentrum ist das Gemeindegebiet, in dem sich die maßgeblichen öffentlichen und kulturellen Einrichtungen der Gemeinde befinden und deren Grenze(n) gemäß den Regelungen der Richtlinie – Festlegung von Siedlungszentren, festgelegt ist (sind).

**✘ Wohnobjekte in Gemeinden im ländlichen
 strukturschwachen Raum: € 5.000,-**

Dieser Erhöhungsbetrag wird für alle Wohnobjekte gewährt, die sich in Gemeinden im strukturschwachen ländlichen Raum gemäß den Regelungen der Richtlinie – Abgrenzung des strukturschwachen ländlichen Raumes, befinden.

✗ **Jungfamilie** (alle Familienmitglieder unter 35 Jahren): € 10.000,-

✗ **Bauliche Maßnahmen für ein Haushaltsmitglied mit Behinderung:** € 7.500,-

Diese Maßnahmen müssen den Bestimmungen der ÖNORM B 1600 – Planungsgrundsätze für das barrierefreie Bauen, der ÖNORM B 1601 – Planungsgrundsätze bezüglich spezieller Baulichkeiten für behinderte und alte Menschen oder gleichartigen Normen entsprechen.



Die Erläuterung der einzelnen Erhöhungsbeträge stellt nur eine kurze Zusammenfassung dar. Die detaillierten Voraussetzungen zu den einzelnen Erhöhungsbeträgen entnehmen Sie bitte den Richtlinien zum K-WBFG 1997.

9. Beispiel für die Berechnung der Förderung für ein Eigenheim

BEISPIEL:	
Errichtung eines Eigenheimes mit 130 m ² Nutzfläche HWB _{BGF,Ref} = 30 kWh/m ² a, A/V = 0,75 Jungfamilie, 1 Kind	
Grundförderung € 506 x 80 m ²	€ 40.480,-
Jungfamilienförderung	€ 10.000,-
Beantragte Erhöhungsbeträge:	
Ökologische Baustoffe OI3BG1,BGF Index	€ 3.000,-
Solarunterstützte Heizung	€ 5.000,-
Niedertemperaturheizung	€ 1.000,-
Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung	€ 5.000,-
Barrierefreie Bauweise	€ 3.000,-
Förderungssumme	€ 67.480,-
Aufteilung in:	
60 % Förderungskredit	€ 40.488,-
40 % AZ-gestützter Kredit	€ 26.992,-

10. Kreditzusage und Auszahlung

Bei positiver Erledigung erhält der Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung und erwirbt damit Anspruch auf die Förderung.

Die Erledigungsdauer richtet sich nach der Anzahl der Anträge und beträgt derzeit durchschnittlich drei bis fünf Monate.

Nach Zusicherung und grundbücherlicher Sicherstellung des Kredits erfolgt die Anweisung des Kredits innerhalb eines Zeitraums von ca. einem Jahr in höchstens zwei Teilbeträgen nach dem in der Zusicherung enthaltenen Auszahlungsplan, wobei ein entsprechender Baufortschritt gegeben sein muss.

11. Wie lauten die Kreditbedingungen?

Die Förderungskredite haben eine Laufzeit von 34 Jahren. Die Rückzahlungsraten, die Zinsen und Tilgung umfassen, sind halbjährlich zu entrichten. Die Verzinsung des Kredits beträgt in den ersten 5 Jahren 2 %, vom 6. bis zum 20. Jahr 2,5 % und ab dem 21. Jahr 4 % im Jahr.

Die Tilgung setzt fünf Jahre nach Beginn der Verzinsung ein. Vom 6. bis zum 20. Jahr der Laufzeit beträgt die Zinsen und Tilgung umfassende Halbjahresannuität 1,5 v.H., vom 21. bis zum 25. Jahr 3,5 v.H. und ab dem 26. Jahr 5 v.H. des ursprünglich gewährten Kredites, wobei sich die letzte Rate auf den sich ergebenden Kreditrest reduziert.

BEISPIEL:	
Für einen Förderungskredit von € 40.488,- betragen die halbjährlichen Rückzahlungsraten (Zinsen und Tilgung)	
in den ersten fünf Jahren	€ 404,88
vom 6. bis zum 20. Jahr	€ 607,32
vom 21. bis zum 25. Jahr	€ 1.417,08
vom 26. bis zum 34. Jahr	€ 2.024,40

12. Wie wird der Annuitätenzuschuss berechnet?

Der Annuitätenzuschuss beträgt in den ersten vier Jahren jährlich 6 % des förderbaren Hypothekarkredits und vermindert sich bei Weitergewährung alle vier Jahre um 1 Prozentpunkt. Die Annuitätenzuschüsse betragen somit:

- vom 1. bis zum 4. Jahr je 6 %
- vom 5. bis zum 8. Jahr je 5 %
- vom 9. bis zum 12. Jahr je 4 %
- vom 13. bis zum 16. Jahr je 3 %

BEISPIEL:	
Für einen geförderten Hypothekarkredit von € 26.992,- beträgt der jährliche Annuitätenzuschuss	
bis zum 4. Jahr	€ 1.619,52
vom 5. bis zum 8. Jahr	€ 1.349,60
vom 9. bis zum 12. Jahr	€ 1.079,68
vom 13. bis zum 16. Jahr	€ 809,76
somit in Summe bei vollem Leistungsanspruch	€ 19.434,24

13. Annuitätenzuschuss – Antrag und Auszahlung



Der Annuitätenzuschuss wird gleichzeitig mit dem Förderungskredit beantragt. Ein Annuitätenzuschuss kann nur Förderungswerbern (Eigentümern oder Mit-eigentümern) gewährt werden, die die Wohnung selbst bewohnen (bei Wohnungen, die für eine nahestehende begünstigte Person errichtet werden, kann daher nur der Förderungskredit gewährt werden).

Der Annuitätenzuschuss wird für maximal 16 Jahre gewährt. Die Anweisung der Annuitätenzuschüsse

erfolgt halbjährlich, frühestens ab Bezug des Eigenheimes und Vorlage der Bauvollendungsmeldung. **Der Annuitätenzuschuss wird jeweils für vier Jahre ge-**

währt und muss daher alle vier Jahre neu beantragt werden, wobei die Förderungsvoraussetzungen (begünstigte Person) nachzuweisen sind. Anträge auf Weitergewährung sind spätestens ein Jahr nach dem Auslaufen der vorangehenden Vierjahresperiode zu stellen, bei späterer Antragstellung kann höchstens ein Halbjahreszuschuss rückwirkend gewährt werden. Der Zuerkennungszeitraum verkürzt sich entsprechend.

Förderungswerber, denen zum Antragszeitpunkt nur ein Wohnbauförderungskredit gewährt wurde, weil ihr Jahreseinkommen um bis zu € 3.000,- über dem für die Gewährung eines Annuitätenzuschusses zulässigen Betrag lag, können noch innerhalb von acht Jahren nach dem Bezug des Eigenheimes bzw. der Wohnung um einen Annuitätenzuschuss ansuchen, wenn sich ihr Jahreseinkommen oder ihre Familienverhältnisse entsprechend verändert haben. Es kommen allerdings nur jene Annuitätenzuschüsse zum Tragen, die sich unter Berücksichtigung des Zuerkennungszeitraumes ab Bezug der Wohnung und ab dem Tag der Antragstellung ergeben.

14. Wann darf mit den Baumaßnahmen begonnen werden?

WICHTIG!

Mit den Baumaßnahmen darf vor Annahme der Zusicherung **nur mit schriftlicher Zustimmung der Kärntner Landesregierung** („vorzeitiger Baubeginn“) begonnen werden!

Es ist zu beachten, dass für die **Erteilung des vorzeitigen Baubeginns** von einer **Erledigungsdauer von bis zu 4 Wochen** auszugehen ist.

Förderanträge die den erforderlichen Nachweis über die elektronische Übermittlung des Energieausweises und des Energieberatungsprotokolls an die Landesregierung nicht angeschlossen haben, gelten als nicht eingebracht.

III. Errichtung von Wohnungen in nicht (mehr) bewohnbarem Altbestand

1. Was wird gefördert?

Gefördert wird die Errichtung von Wohnungen im direkten baulichen Verband mit einem nicht (mehr) bewohnbaren Altbestand, dessen Bausubstanz die **Schaffung von Wohnraum** (z.B. Dachgeschossausbau) oder eine **Revitalisierung** rechtfertigt.



2. Wem kann eine Förderung gewährt werden?

Eine Förderung kann gewährt werden für die Errichtung von

- ✘ maximal zwei Wohnungen begünstigten Personen zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses oder des Wohnbedürfnisses einer nahestehenden Person, ausgenommen Ehegatten oder eingetragenen Partnern oder Lebens-

geführten, sowie Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen und an begünstigte Personen im Rahmen des Ersterwerbes von Wohnraum, und bei Errichtung von mehr als zwei Wohnungen:

- ✘ Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen gemäß den Bestimmungen des III. Abschnitts des K-WBFG 1997 sowie begünstigten Personen im Rahmen des Ersterwerbes von Wohnraum.

Bei Antragstellungen durch begünstigte Personen gelten hinsichtlich der Förderungsvoraussetzungen und Förderungsabwicklung **die gleichen Bestimmungen wie beim Eigenheim** (Pkt. II.) bzw. wie beim Ersterwerb von Wohnraum (Pkt. IV.).

3. Wie hoch ist das Förderungsmaß?

Eine **Förderung für die Errichtung von nicht mehr als zwei Wohnungen** erfolgt **im Ausmaß der Eigenheimförderung** (Pkt. II.). Auch hier kann ein Annuitätenzuschuss nur den Antragstellern gewährt werden, die die Wohnung selbst bewohnen.

Bei **Errichtung von mehr als zwei Wohnungen** wird eine **Förderung** gewährt, die den geltenden **Förderungssätzen für den geförderten Geschosswohnbau** (Pkt. IV. und V.) entspricht.

IV. Ersterwerb von Wohnraum



1. Was wird gefördert?

Gefördert wird der Ersterwerb von Eigenheimen, Eigenheimen im Gruppenwohnbau oder Eigentumswohnungen direkt vom Errichter.

2. Wer wird gefördert?

Gefördert werden können nur begünstigte Personen. Hierbei gelten die persönlichen und sachlichen Förderungsvoraussetzungen gemäß

Pkt. I – Allgemeine Voraussetzungen.

3. Wie lauten die Förderungsvoraussetzungen?

Voraussetzung für die Förderung des Ersterwerbs von Wohnraum ist, dass

- ✗ für die Errichtung des zu erwerbenden Wohnraumes keine öffentlichen Mitteln gewährt und in Anspruch genommen worden sind,
- ✗ der zu erwerbende Wohnraum den Bestimmungen des I. Abschnittes des K-WBFG 1997 entspricht,
- ✗ die Voraussetzungen der Anlage II des K-WBFG 1997 erfüllt sind,
- ✗ die Nutzfläche der Wohnung 130 m², bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150 m² nicht übersteigt. Wird die Nutzfläche von 130 m² bzw. 150 m² überschritten, ist die Förderungshöhe entsprechend dem Prozentausmaß der Überschreitung zu kürzen. Bei einer Überschreitung um mehr als 50 % wird keine Förderung gewährt. In begründeten Ausnahmefällen kann über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirates von der Kürzung bzw. dem gänzlichen Entfall der Förderung Abstand genommen werden,
- ✗ beim Ersterwerb von Eigenheimen die Baubewilligung für die Errichtung des Eigenheimes nicht länger als fünf Jahre zurückliegt,
- ✗ bei Wohnobjekten mit mehr als zwei Wohnungen eine barrierefreie Ausbildung des Erschließungsbereiches, des Parkplatzes (Tiefgarage) und der Wohnungen im Erdgeschoss durchgeführt wird,
- ✗ das Bauvorhaben die durchschnittlichen Grund- und Baukosten der nach diesem Abschnitt geförderten Objekte nicht wesentlich überschreitet,

- ✘ der Verkäufer eine Gemeinde, eine gemeinnützige Bauvereinigung, ein gewerblicher Bauträger oder Baumeister, der nach den gewerberechtiglichen Vorschriften über die Berechtigung zur Projektentwicklung, -leitung und -steuerung und zum Projektmanagement sowie zur Übernahme der Bauführung verfügt, ist, und der Verkäufer Eigentümer der Bauliegenschaft oder der auf das Bauvorhaben entfallenden Eigentumsanteile ist,
- ✘ der Kauf zu Fixpreisen oder, wenn es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, maximal zu den nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zulässigen Preisen erfolgt,
- ✘ der Kaufvertrag dem Land vorgelegt wird und den Gesichtspunkten des Konsumentenschutzes, vor allem hinsichtlich Gewährleistung und Rücktrittsrecht des Käufers, entspricht.
- ✘ und bei Baulichkeiten mit mehr als zwei Wohnungen (mehrgeschossiger Wohnbau) und Bauvorhaben im Gruppenwohnbau seitens des Landes dem Errichter (Verkäufer) die **Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft** erteilt wurde.

4. Was sind die Mindestanforderungen?

Bei **Wohnobjekten mit bis zu zwei Wohnungen** entsprechen die Mindestanforderungen den Bestimmungen über die Errichtung von Eigenheimen und Eigenheimen im Gruppenwohnbau (Pkt. II.).

Bei **Wohnobjekten mit mehr als zwei Wohnungen** kommt die Mindestvoraussetzung der Barrierefreiheit hinzu. Die Voraussetzungen hierfür sind:

- ✘ Eine barrierefreie Ausbildung des Erschließungsbereiches (hindernisfreie Gebäudeerschließung)
- ✘ Der Haupteingang des Gebäudes muss stufen- und schwellenfrei erreichbar sein.
- ✘ Parkierung: Verbindung zwischen Wohnung und Parkplatz muss stufenlos und möglichst eben sein. Tiefgaragen müssen stufen- und schwellenfrei erreichbar sein.
- ✘ Die Wohnungen im Erdgeschoss müssen barrierefrei (stufen- und schwellenfrei) erreichbar sein. Bei Aufstockungen, nachträglichen Dachgeschosseinbauten kann von dieser Bedingung abgegangen werden.

Da dieser Punkt nur eine Kurzübersicht der Mindestanforderungen darstellen kann, wird zur Darstellung der detaillierten technischen Daten der Mindestanforderungen auf die Richtlinien zum K-WBFG 1997 verwiesen.

5. Wie hoch ist das Förderungsausmaß bei Wohnobjekten mit bis zu zwei Wohnungen?

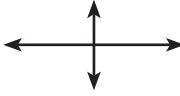


Bei Errichtung von Wohnobjekten mit bis zu zwei Wohneinheiten errechnet sich das Förderungsausmaß einschließlich der Erhöhungsbeträge auf die gleiche Weise wie bei der Förderung der Errichtung von Eigenheimen bzw. Eigenheimen im Gruppenwohnbau (Pkt. II.).

6. Wie hoch ist das Förderungsausmaß bei Wohnobjekten mit mehr als zwei Wohnungen?

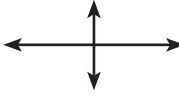
- a) Bewertung der thermischen Qualität der Gebäudehülle für Bauvorhaben bei denen das Ansuchen um die Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft bis zum 31. März 2014 eingebracht wurde:

Das Förderungsausmaß bei Errichtung eines Wohnobjektes mit mehr als zwei Wohnungen errechnet sich aus der **Grundförderung** je nach Heizwärmebedarf ($HWB_{BGF,Ref}$) und Oberflächen/Volumsverhältnis von **€ 720,- bis € 875,- je m² förderbarer Nutzfläche** gemäß nachstehender Tabelle und den jeweils zutreffenden **Erhöhungsbeträgen**. Bei **Passivhäusern** mit einem Heizwärmebedarf $HWB_{BGF,Ref} \leq 10 \text{ kWh(m}^2\text{.a)}$ **erhöht** sich die **Grundförderung** um **€ 50,- je m² förderbarer Nutzfläche**.

$A/V \leq 0,2$	dazwischen	$A/V \geq 0,8$	Förderungsausmaß je m ² förderbarer Nutzfläche
$HWB_{BGF} = 20$	linear	$HWB_{BGF} = 36$	€ 720,-
dazwischen linear		dazwischen linear	dazwischen linear
$HWB_{BGF} = 10$	linear	$HWB_{BGF} = 15$	€ 875,-
Passivhaus: $HWB_{BGF,Ref} \leq 10 \text{ kWh(m}^2\text{.a)}$ Erhöhung: € 50,- je m ² förderbarer Fläche			

b) Bewertung der thermischen Qualität der Gebäudehülle für Bauvorhaben bei denen das Ansuchen um die Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft nach dem 31. März 2014 eingebracht wurde:

Das Förderungsausmaß bei Errichtung eines Wohnobjektes mit mehr als zwei Wohnungen errechnet sich aus der **Grundförderung** je nach Heizwärmebedarf ($HWB_{BGF,Ref}$) und Oberflächen/Volumsverhältnis von **€ 470,- bis € 625,- je m² förderbarer Nutzfläche** gemäß nachstehender Tabelle und den jeweils zutreffenden **Erhöhungsbeträgen**. Bei **Passivhäusern** mit einem Heizwärmebedarf $HWB_{BGF,Ref} \leq 10 \text{ kWh(m}^2\text{.a)}$ **erhöht** sich die **Grundförderung** um **€ 50,- je m² förderbarer Nutzfläche**.

$A/V \leq 0,2$	dazwischen	$A/V \geq 0,8$	Förderungsausmaß je m ² förderbarer Nutzfläche
$HWB_{BGF} = 20$	linear	$HWB_{BGF} = 36$	€ 470,-
dazwischen linear		dazwischen linear	dazwischen linear
$HWB_{BGF} = 10$	linear	$HWB_{BGF} = 15$	€ 625,-
Passivhaus: $HWB_{BGF,Ref} \leq 10 \text{ kWh(m}^2\text{.a)}$ Erhöhung: € 50,- je m ² förderbarer Fläche			

7. Welche Erhöhungsbeträge zur Grundförderung gibt es bei Wohnobjekten mit mehr als zwei Wohnungen?

✗ Ökologische Bauweise: je m² förderbare Nutzfläche bis € 30,-
 Je nach ermittelten $OI3_{BGI,BGF}$ Index ist ein Erhöhungsbetrag zum Förderungsausmaß je m² förderbarer Nutzfläche bis € 30,- gemäß nachstehender Tabelle möglich.

$OI3_{BGI,BGF} \geq 200$	dazwischen	$OI3_{BGI,BGF} \leq 0$
€ 0,-	linear	€ 30,-

✗ Niedertemperaturheizung: je m² förderbare Nutzfläche € 10,-
 Ein Niedertemperaturheizsystem liegt dann vor, wenn die Vorlauftemperatur des Heizsystems max. 35° C beträgt. Der Nachweis hat durch Vorlage der Raumheizlastberechnung nach Norm (z.B. EN 12831, ÖNORM H 7500) zu erfolgen.

✗ Solarunterstützte Heizung: je m² förderbare Nutzfläche € 15,-

Anlagen zur Raumheizung liegen vor, wenn mindestens 15 % des jährlichen Heizwärmebedarfs abgedeckt werden.

✗ Frischluftanlage optimiert

(Schall etc.): je m² förderbare Nutzfläche € 5,-

Unter Frischluftanlage werden mechanische Lüftungsanlagen ohne Wärmerückgewinnung verstanden. Die Anlage ist nach dem Bedarf pro Person bzw. den Zu- und Abluftmengen nach ÖNORM H 6038 oder DIN 1946 auszulegen. Die Zuluftöffnungen (Außenwandluftdurchlässe) sind Schall gedämmt auszuführen. Die Lüftungsquerschnitte haben zur Nachströmung der Luft zwischen den Räumen ausreichend groß zu sein.

Für ein Wohnhaus mit einer Frischluftanlage ist eine Gebäudedichtheit von kleiner $1,5 \text{ h}^{-1}$ (n_{50} -Wert) erforderlich, welche mit einer Luftdichtheitsmessung eines geschulten Fachunternehmers nachzuweisen ist.

✗ Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung optimiert

(Schall, Luftfilter etc.): je m² förderbare Nutzfläche € 15,-

Unter Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung werden mechanische Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung verstanden.

Für ein Wohnhaus mit kontrollierter Be- und Entlüftung ist eine Gebäudedichtheit von kleiner $1,0 \text{ h}^{-1}$ (n_{50} -Wert) notwendig. Zielwert sollte jedoch ein n_{50} -Wert kleiner 0,6 sein. Für eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung optimiert ist daher als Nachweis eine Luftdichtheitsmessung eines nachweislich geschulten Fachunternehmers erforderlich.

✗ Photovoltaik: bis zu € 5.000,-

Der Erhöhungsbetrag für Photovoltaikanlagen beträgt € 2,- je m² förderbarer Nutzfläche pro installiertem Kilowattpeak, maximal bis zu € 5.000,-.

✗ Barrierefreie Bauweise (ÖNORM B 1600): € 3.000,-

Für barrierefreies Bauen sind folgende Kriterien zu beachten und zu erfüllen:

- Der Zugang zum Wohnhaus, zum Wohnschlafraum, zum WC, zur Dusche und zur Küche in der Eingangsebene muss barrierefrei errichtet werden.
- Die Installationen im Sanitär- und Badbereich müssen so ausgeführt werden, dass eine nachträgliche rollstuhlgerechte Nutzung ohne weitergehende bauliche Maßnahme möglich ist.
- Die Türen müssen eine Durchgangslichte von mindestens 80 cm haben.

✘ Siedlungszentrum: € 5.000,-

Dieser Erhöhungsbetrag wird für alle Wohnobjekte gewährt, die sich in einem Siedlungszentrum befinden. Ein Siedlungszentrum ist das Gemeindegebiet, in dem sich die maßgeblichen öffentlichen und kulturellen Einrichtungen der Gemeinde befinden und deren Grenze(n) gemäß den Regelungen der Richtlinie – Festlegung von Siedlungszentren, festgelegt ist (sind).

✘ Wohnobjekte in Gemeinden im ländlichen strukturschwachen Raum: € 5.000,-

Dieser Erhöhungsbetrag wird für alle Wohnobjekte gewährt, die sich in Gemeinden im strukturschwachen ländlichen Raum gemäß den Regelungen der Richtlinie – Abgrenzung des strukturschwachen ländlichen Raumes, befinden.

✘ Jungfamilie (alle Familienmitglieder unter 35 Jahren): € 10.000,-

✘ Bauliche Maßnahmen für ein Haushaltsmitglied mit Behinderung: € 7.500,-

Diese Maßnahmen müssen den Bestimmungen der ÖNORM B 1600 – Planungsgrundsätze für das barrierefreie Bauen, der ÖNORM B 1601 – Planungsgrundsätze bezüglich spezieller Baulichkeiten für behinderte und alte Menschen oder gleichartigen Normen entsprechen.

Die Erläuterung der einzelnen Erhöhungsbeträge stellt nur eine kurze Zusammenfassung dar. Die detaillierten Voraussetzungen zu den einzelnen Erhöhungsbeträgen entnehmen Sie bitte den Richtlinien zum K-WBFG 1997.

HINWEIS AUF DIE ÜBERGANGSREGELUNG:

Bei Erwerb von Wohnraum in Objekten, für die die grundsätzliche Förderungsbereitschaft vor dem 01.04.2010 erteilt wurde, sind weiterhin die Bestimmungen des K-WBFG 1997 in der Fassung vor dem LGBL. Nr. 15/2010 anzuwenden. Das bedeutet, dass bei solchen Objekten die Förderung weiterhin auf Basis der Ökostufen erfolgt.

8. Beispiel für die Berechnung der Förderung des Ersterwerbs von Wohnraum

a) Grundsätzliche Förderungsbereitschaft vor dem 31. 3. 2014:

BEISPIEL:	
Kauf einer Eigentumswohnung mit 130 m ² Nutzfläche $HWB_{BGF,Ref} = 30 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, $A/V = 0,75$ Jungfamilie, 1 Kind	
Grundförderung € 756,- x 80 m ²	€ 60.480,-
Jungfamilienförderung	€ 10.000,-
Beantragte Erhöhungsbeträge:	
Ökologische Baustoffe $OI3_{BG1,BGF}$ Index € 15,- x 80 m ²	€ 1.200,-
Solarunterstützte Heizung € 15,- x 80 m ²	€ 1.200,-
Niedertemperaturheizung € 10,- x 80 m ²	€ 800,-
Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung € 15,- x 80 m ²	€ 1.200,-
Förderungssumme	€ 74.880,-
Aufteilung in:	
60 % Förderungskredit	€ 44.928,-
40 % AZ-gestützter Kredit	€ 29.952,-

b) Grundsätzliche Förderungsbereitschaft nach dem 31. 3. 2014:

BEISPIEL:	
Kauf einer Eigentumswohnung mit 130 m ² Nutzfläche $HWB_{BGF,Ref} = 30 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, $A/V = 0,75$ Jungfamilie, 1 Kind	
Grundförderung € 506,- x 80 m ²	€ 40.480,-
Jungfamilienförderung	€ 10.000,-
Beantragte Erhöhungsbeträge:	
Ökologische Baustoffe $OI3_{BGI,BGF}$ Index € 15,- x 80 m ²	€ 1.200,-
Solarunterstützte Heizung € 15,- x 80 m ²	€ 1.200,-
Niedertemperaturheizung € 10,- x 80 m ²	€ 800,-
Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung € 15,- x 80 m ²	€ 1.200,-
Förderungssumme	€ 54.880,-
Aufteilung in:	
60 % Förderungskredit	€ 32.928,-
40 % AZ-gestützter Kredit	€ 21.952,-

V. Mehrgeschossiger Wohnbau (Miet- und Eigentumswohnungen)

1. Was versteht man unter dem mehrgeschossigen Wohnbau?

Als geförderten mehrgeschossigen Wohnbau bezeichnet man die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen durch gemeinnützige Wohnbauvereinigungen oder Gemeinden sowie die Errichtung von Wohnheimen durch Institutionen, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen.

Welche Bauvorhaben gefördert werden, legt der Wohnbauförderungsbeirat in Zweijahreswohnbauprogrammen fest.

2. Wie wird gefördert?

Die Förderung für Mietwohnungen und Wohnheime umfasst

- ✗ die Gewährung eines zinsbegünstigten Kredits im Ausmaß von 35 % der angemessenen Gesamtbaukosten und
- ✗ für die restlichen 65 % die Gewährung von Annuitätenzuschüssen zu den Rückzahlungsleistungen von eingesetzten Eigenmitteln und/oder von sonstigen Hypothekarkrediten. Die Annuitätenzuschüsse müssen zurückgezahlt werden!

Bei der Errichtung von Eigentumswohnungen werden im Rahmen der Objektförderung nur Kredite aber keine Annuitätenzuschüsse gewährt.

3. Leistungen der Gemeinden und gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen

Die Gemeinden sollen die Errichtung geförderter Wohnungen insbesondere dadurch unterstützen, dass sie Baugrundstücke preisgünstig an Förderungswerber verkaufen oder das Baurecht an Baugrundstücken gegen Entrichtung eines niedrigen Bauzinses einräumen oder zu den Aufschließungskosten oder Anliegerleistungen beitragen.

Die gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen haben mindestens 5 % der Herstellungskosten aus Eigenmitteln aufzubringen. Wird dieser Eigenmittelanteil nicht aufgebracht, so ist die Möglichkeit sicherzustellen, den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach zehnjähriger Miet- oder Nutzungsdauer über deren Antrag das Wohnungseigentum zu übertragen („Kaufanwartschaft“).

Bei Überschreitung der Baukosten dürfen der Berechnung der Mieten höchstens die vom Wohnbauförderungsbeirat genehmigten Gesamtbaukosten zugrunde gelegt werden.



4. Persönliche Voraussetzungen für Mieter oder Erwerber (Eigentumsanwärter):

Geförderte Mietwohnungen dürfen nur an begünstigte Personen (Pkt. I.) vergeben werden. Dabei beträgt das höchstzulässige Jahreseinkommen (Familieneinkommen) bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	€	34.000,-
2 Personen	€	50.000,-
für jede weitere Person	+ €	5.000,-

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung muss der Erwerber eine begünstigte Person und österreichischer Staatsbürger bzw. diesem gleichgestellt sein. Hier gilt als höchstzulässiges Jahreseinkommen je nach Haushaltsgröße ein um € 3.000,- höherer Betrag.

VI. Eigenmottelersatzkredit

1. Was versteht man unter einem Eigenmottelersatzkredit?

Unter einem Eigenmottelersatzkredit versteht man einen Kredit zur Finanzierung eines vorgeschriebenen Baukostenbeitrages im mehrgeschossigen Wohnbau (Pkt. V.1.)

Mit der **ab 1.9.2000 gültigen Neuregelung im mehrgeschossigen Wohnbau** haben Mieter für solche Wohnungen keinen Baukostenbeitrag zu erbringen, die ab dem 1.1.2001 zur Errichtung vorgesehen sind und eine Förderungszusage nach den neuen Bestimmungen des K-WBFG 1997 erhalten.

Bei den Wohnungen, für die noch die alten Bestimmungen gelten, ist jedoch in der Regel ein Baukostenbeitrag in der Höhe von 5 % der Gesamtbaukosten zu entrichten. Hat ein Nachfolgemmieter innerhalb von 20 Jahren ab erstmaligem Bezug einer mit Förderungsmitteln errichteten Wohnung Eigenmottelleistungen zu ersetzen, kann dafür dem Bauträger (Gemeinde, Gemeinnützige Bauvereinigung) ein Eigenmottelersatzkredit gewährt werden, sofern dem Mieter die Aufbringung der Eigenmittel auf Grund seiner finanziellen Leistungsfähigkeit nicht oder nur zum Teil zumutbar ist.

2. Unter welchen Voraussetzungen und in welchem Ausmaß wird ein Eigenmottelersatzkredit gewährt?

Ein Eigenmottelersatzkredit kann höchstens im Ausmaß der ursprünglich im Zeitpunkt des Erstbezuges der Wohnung aufzubringenden Eigenmittel abzüglich einer jährlichen Abschreibung in Höhe von 2 % gewährt werden, wobei Wertanpassungen nicht zu berücksichtigen sind.

Der Eigenmottelersatzkredit kann in der Höhe gewährt werden, als das unter Berücksichtigung der angemessenen Nutzfläche, des Familieneinkommens des Mieters und der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen zumutbare Ausmaß der Eigenmittelaufbringung überschritten wird. Auf die Eigenmittelaufbringung anzurechnen ist der tatsächlich geleistete Eigenmittelanteil, maximal 5 % der zulässigen Gesamtbaukosten. Kredite, die niedriger als der Mindestbetrag sind, sind nicht zu gewähren.



Bei Baulichkeiten, die vor mehr als 20 Jahren erstmals bezogen worden sind, wird kein Eigenmittlersatzkredit mehr gewährt.

3. Wer kann einen Eigenmittlersatzkredit beantragen?

Hat ein Nachfolgemietter einen Baukostenbeitrag zu erbringen, so wird dem Bau-träger (Gemeinnützige Bauvereinigung, Gemeinde) für den Mieter ein allfälliger Eigenmittlersatzkredit gewährt. Die Antragstellung hat in diesem Fall durch den Bau-träger zu erfolgen.

4. Wann spricht man hier von einer angemessenen Nutzfläche?

Die angemessene Nutzfläche für die Berechnung eines Eigenmittlersatzkredits beträgt bei einer Person 50 m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsa-men Haushalt lebende Person um 15 m². Bei Jungfamilien (alle Mitglieder unter 35 Jahren) werden bei der Ermittlung der angemessenen Nutzfläche drei Per-sonen fiktiv hinzugerechnet. Überschreitet die tatsächliche Nutzfläche das ange-messene Ausmaß, ist der Kreditbetrag anteilig zu kürzen.

5. Welcher Eigenmittelaufwand ist zumutbar?

Bis zu einem Familieneinkommen von € 1.050,- monatlich ist die Aufbringung von Eigenmitteln, die auf die angemessene Nutzfläche entfallen, nicht zumutbar.

Wenn das Familieneinkommen € 1.050,- übersteigt, beträgt das zumutbare Aus-maß der Eigenmittelaufbringung das Zehnfache des € 1.050,- übersteigenden, auf volle € 75,- aufgerundeten Betrages. Für die zweite im gemeinsamen Haus-halt lebende Person vermindert sich der so ermittelte Betrag um € 1.500,-, für jede weitere um € 750,-. Bei Jungfamilien werden zusätzlich € 2.250,- in Abzug gebracht.

Die **Höhe des Eigenmittlersatzkredits** wird so berechnet, dass der zumutbare Eigenmittelaufwand vom anrechenbaren Baukostenbeitrag abgezogen wird.

Monatliches Einkommen = Bruttojahreseinkommen des der Antragstellung vor-angegangenen Kalenderjahres (Pkt. I.) dividiert durch zwölf.

6. Beispiel für die Berechnung eines Eigenmittlersatzkredits

BEISPIEL:	
Familie mit 2 Kindern Wohnnutzfläche 100 m ² Durchschnittliches Monatseinkommen € 1.400,- Baukostenbeitrag € 4.360,-	
✗ Angemessene Nutzfläche (50 + 15 + 15 + 15)	95 m ²
✗ Anrechenbarer Baukostenbeitrag € 4.360,00 x 95 m ² / 100 m ²	€ 4.142,00
✗ Zumutbarer Eigenmittelaufwand Einkommen – Unzumutbarkeitsgrenze	€ 1.400,00 – € 1.050,00 € 350,00
✗ € 375,00 x 10 – Ehegattin – 2 Kinder (€ 750,00 x 2) = Zumutbarer Eigenmittelaufwand	€ 3.750,00 – € 1.500,00 – € 1.500,00 € 750,00
✗ Anrechenbarer Baukostenbeitrag – Zumutbarer Eigenmittelaufwand = Eigenmittlersatzkredit	€ 4.142,00 – € 750,00 € 3.392,00

7. Wie lauten die Kreditbedingungen?

Der Eigenmittlersatzkredit hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Die jährliche Verzinsung beträgt 1 % dekursiv. Die Verzinsung beginnt mit dem 1. März oder 1. September, welcher der Zuzählung des Kredits nachfolgt. Die Tilgung setzt sechs Monate nach Beginn der Verzinsung ein. Der Kredit ist in 20 gleichbleibenden, Zinsen und Tilgung umfassenden Halbjahresannuitäten zurückzuerstatten

VII. Wohnhaussanierung

1. Was wird gefördert?

Gefördert wird die Sanierung von Eigenheimen, Wohnhäusern, Wohnungen, Wohnheimen und sonstigen Gebäuden.

Folgende Sanierungsmaßnahmen werden gefördert:

A. Allgemeine Verbesserungsmaßnahmen

(Förderanteil bis 50 % der anerkannten Sanierungskosten):

- ✘ die erstmalige Errichtung von Sanitäreinrichtungen
- ✘ die bedarfsbezogene Wohnungszusammenlegung bei gleichzeitiger energetischer Sanierung des Bestandes (anteilig, jedoch nur bis zu einer Gesamtwohnnutzfläche von 120 m²)
- ✘ die Wohnungsteilung bei gleichzeitiger energetischer Sanierung des Bestandes (anteilig, jedoch nur bis zu einer Gesamtwohnnutzfläche von 120 m²)
- ✘ die bedarfsbezogene Wohnungsvergrößerung bei gleichzeitiger energetischer Sanierung des Bestandes (anteilig, jedoch nur bis zu einer Gesamtwohnnutzfläche von 120 m²)
- ✘ die Dacherneuerung, nur in Verbindung mit der Errichtung eines Kaldaches
- ✘ der erstmalige Einbau von Aufzügen iSd § 2 Abs. 1 lit. a Z 1 und Z 2 des Kärntner Aufzugsgesetzes, LGBL. Nr. 43/2000, mit zumindest vier Geschosseinstiegsstationen in Wohnhäusern mit mindestens sechs Wohnungen
- ✘ Erdgas – Brennwertanlagen in Kombination mit thermischen Solaranlagen in ausgewiesenen Gebieten mit einer hohen Feinstaubbelastung im Bereich von bestehenden Erdgasversorgungen soweit z.B. keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit gegeben ist. Sollte lagebedingt die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden.



B. Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes einzelner Bauteile (Förderanteil bis 60 % der anerkannten Sanierungskosten):

Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes, wobei die Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) der Art 15a-Vereinbarung erreicht werden müssen.

Fenster bei Tausch des ganzen Elements (Rahmen und Glas)	1,35 W/m²K
Fensterglas (bei Tausch nur des Glases)	1,10 W/m ² K
Außenwand	0,25 W/m ² K
Oberste Geschossdecke, Dach	0,20 W/m ² K
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	0,35 W/m ² K

Die oben angeführten Maßnahmen werden nur gefördert, wenn der jeweilige gesamte Bauteil saniert wird. Eine Förderung für noch nicht sanierte Teile von Bauteilen ist dann möglich wenn sichergestellt ist, dass nach Durchführung der Sanierungsarbeiten der gesamte Bauteil den oben angeführten U-Werten entspricht.

Bei historischen oder denkmalgeschützten Gebäuden können von den Anforderungen in Bezug auf die Sanierung des gesamten Bauteils Ausnahmen gemacht werden. Als „historische Gebäude“ gelten im Regelfall solche, die vor 1950 errichtet wurden und die geschichtlich, städtebaulich oder architektonisch bedeutend sind. Darunter fallen insbesondere jene Gebäude, die gemäß den einschlägigen, landesrechtlichen Bestimmungen als besonders schutzwürdig ausgewiesen sind.

C. Maßnahmen für erhöhten Wärmeschutz einzelner Bauteile (Förderanteil bis 70 % der anerkannten Sanierungskosten):

Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes, wobei die Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) die in Punkt B. angeführten U-Werte um mindestens 20 % unterschreiten müssen.

Fenster bei Tausch des ganzen Elements (Rahmen und Glas)	1,08 W/m²K
Fensterglas (bei Tausch nur des Glases)	0,88 W/m ² K
Außenwand	0,20 W/m ² K
Oberste Geschossdecke, Dach	0,16 W/m ² K
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	0,28 W/m ² K

Die oben angeführten Maßnahmen werden nur gefördert, wenn der jeweilige gesamte Bauteil saniert wird. Eine Förderung für noch nicht sanierte Teile von Bauteilen ist dann möglich wenn sichergestellt ist, dass nach Durchführung der Sanierungsarbeiten der gesamte Bauteil den oben angeführten U-Werten entspricht.

Bei historischen oder denkmalgeschützten Gebäuden können von den Anforderungen in Bezug auf die Sanierung des gesamten Bauteils Ausnahmen gemacht werden. Als „historische Gebäude“ gelten im Regelfall solche, die vor 1950 errichtet wurden und die geschichtlich, städtebaulich oder architektonisch bedeutend sind. Darunter fallen insbesondere jene Gebäude, die gemäß den einschlägigen, landesrechtlichen Bestimmungen als besonders schutzwürdig ausgewiesen sind.

D. Sanierungsmaßnahmen bei thermischen Solaranlagen und Heizungsanlagen (Förderanteil bis 70 % der anerkannten Sanierungskosten):

- ✘ Solaranlagen zur Warmwasserbereitung
- ✘ Solaranlagen zur Heizungseinbindung
- ✘ Photovoltaikanlagen
- ✘ Herstellung des Anschlusses bestehender oder geplanter Zentralheizungsanlagen an Fernwärme
- ✘ Austausch des Wärmeabgabesystems auf Niedertemperaturheizung
- ✘ Zentrale Heizungsanlagen für biogene Brennstoffe (auch Stückholzkessel und ortsfeste gesetzte Öfen mit Pufferspeicher, wenn sie der Beheizung des gesamten Förderungsobjektes dienen)
- ✘ Elektrisch betriebene Heizungswärmepumpen mit einer Jahresarbeitszahl von zumindest 4, in Kombination mit einer Photovoltaikanlage mit einer Nennleistung von mindestens 2 kWp ist eine Jahreszahl (JAZ) von größer gleich 3,5 zulässig. Bei einem Heizwärmebedarf $HWB_{BGF,Ref}$ von weniger als 20 kWh/(m².a) ist eine Mindest-Jahresarbeitszahl von zumindest 3 zulässig
- ✘ Brauchwasserpumpen
- ✘ Hypokaustensysteme
- ✘ Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung



Da dieser Punkt nur eine Aufzählung der Sanierungsmaßnahmen darstellen kann, wird zur Feststellung der detaillierten technischen Daten der Sanierungsmaßnahmen auf die Richtlinien zum K-WBFG 1997 verwiesen.

E. Deltaförderung im Rahmen der energetischen Sanierung (Förderanteil bis 70 % der anerkannten Sanierungskosten):

Können die Zielwerte wie unter Punkt F. angeführt im Rahmen einer umfassenden energetischen Sanierung nicht erreicht werden, kann eine Förderung (Deltaförderung) dann gewährt werden, wenn der Ausgangs – HWB_{BGF,Ref} um mindestens 30 % verbessert wird und die U-Werte der einzelnen Bauteile wie unter Punkt B. eingehalten werden.

F. Umfassende energetische Sanierung (Förderanteil bis 100 % der anerkannten Sanierungskosten):

Begriffsbestimmung: umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen sind zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen eines Gebäudes, soweit zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden, wobei sichergestellt werden muss, dass nach Durchführung der thermischen Sanierung von einzelnen Bauteilen der gesamte Bauteil die angeführten U-Werte laut Punkt B. erreicht: Fensterflächen, Dach (Dachdämmung) oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem.

Folgender maximal zulässiger jährlicher Heizwärmebedarf HWB_{BGF,Ref} pro m² konditionierter Brutto-Grundfläche ist in Abhängigkeit des Oberflächen – Volumsverhältnis (A/V-Verhältnis) und bezogen auf das Referenzklima gemäß OIB-Leitfaden einzuhalten:

zwischen den Werten ist linear zu interpolieren

HWB _{BGF,Ref} in kWh/(m ² .a)	
bei einem A/V-Verhältnis ≥ 0,8	bei einem A/V-Verhältnis ≤ 0,2
75	35

Sollten die Anforderungen an den Heizwärmebedarf nach Sanierung gemäß oben angeführter Tabelle nicht erreichbar sein (insbesondere aufgrund des Denkmalschutzes oder etwa aufgrund besonders ungünstiger Ausgangssituation), so sind jedenfalls hohe Bauteilanforderungen zu erfüllen, welche jenen der in Punkt B. entsprechen. Als „historische Gebäude“ gelten im Regelfall solche, die vor 1950 errichtet wurden und die geschichtlich, städtebaulich oder architektonisch bedeutend sind. Darunter fallen insbesondere jene Gebäude, die gemäß den einschlägigen, landesrechtlichen Bestimmungen als besonders schutzwürdig ausgewiesen sind.

**G. Maßnahmen für Menschen mit Behinderung
(Förderanteil bis 100 % der anerkannten Sanierungskosten):**

Abhängig von der Art und Ausmaß der jeweiligen Beeinträchtigung können entsprechende Maßnahmen gefördert werden.

Das sind z.B.:

- ✗ Auffahrtsrampe (ÖNORM B 1600)
- ✗ Behindertenaufzüge (Treppen-Etagenlift)
- ✗ Errichtung von behindertengerechten Sanitärräumen (Bad, WC)
- ✗ Verbreiterung der Türöffnungen

Ein entsprechender Nachweis über Art und Ausmaß der Beeinträchtigung ist vorzulegen.

2. Wie lauten die Förderungsvoraussetzungen?

Voraussetzung für eine Förderung ist,

- ✗ dass die Baubewilligung für die Errichtung von Gebäuden (Gebäudeteilen) mindestens 20 Jahre vor Einbringung des Ansuchens erteilt wurde, außer es handelt sich um
 - den Anschluss an Fernwärme oder um Maßnahmen zur Nutzung alternativer Energiequellen, wobei die Bauvollendung (§ 39 Kärntner Bauordnung 1996) vor mindestens 5 Jahren erfolgt sein muss, oder
 - um Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von kinderreichen Familien, von Menschen mit Behinderung oder pflegebedürftigen Menschen dienen;
- ✗ die Räumlichkeiten nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen den Bestimmungen des I. Abschnittes des K-WBFG 1997 entsprechen und als Hauptwohnsitz regelmäßig und ganzjährig bewohnt werden;
- ✗ durch die Sanierungsmaßnahmen eine Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz auf einem zeitgemäßen Standard erfolgt;
- ✗ die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch befugte Unternehmer nachgewiesen wird;
- ✗ die Kosten der Sanierungsmaßnahmen insgesamt nachweislich mindestens € 2.000,- exklusive USt betragen, die Rechnungen in ihrem Leistungsumfang den jeweiligen Maßnahmen zugeordnet sind und die einzelnen Rechnungen mindestens einen Betrag von € 100,- exklusive USt aufweisen;
- ✗ soweit es sich um thermische Sanierungsmaßnahmen oder den Austausch von Wärmeversorgungsanlagen handelt,
 - zum Zeitpunkt der Antragstellung nachgewiesen wird, dass eine Energieberatung vor Ort durchgeführt wurde,
 - im Zeitpunkt der Antragstellung ein Energieausweis über den Ist-Zustand sowie ein Energieausweis, der den Nachweis enthalten muss, welche energie-

tische Verbesserungen mit den Sanierungsmaßnahmen erreicht werden, vorliegen und in elektronischer Form in die online-Datenbank ZEUS-Kärnten (www.ktn.energieausweise.net) für Energieausweise übermittelt und für die Wohnbauförderung freigeschaltet sind.

Die Durchführung einer Energieberatung vor Ort und die Vorlage eines Energieausweises ist nicht erforderlich, wenn die Sanierungsmaßnahmen

- ✗ Solaranlagen für die Warmwasserbereitung,
- ✗ Solaranlagen für die Wärmeversorgung (Heizungseinbindung),
- ✗ den Anschluss an bestehende Wärmeversorgung (Pkt. 1.A. und 1.D.)
- ✗ eine Wärmepumpe für Warmwasser,
- ✗ die Ersterrichtung von Sanitäranlagen,
- ✗ eine Dacherneuerung,
- ✗ den Einbau von Aufzügen,
- ✗ behindertengerechte Maßnahmen, oder
- ✗ Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen einer Großfamilie entsprechen,
- ✗ die Errichtung einer Photovoltaikanlage

betreffen.

Bei Sanierungen von Gebäuden mit mindestens 9 Wohnungen oder Wohnheimen mit mindestens 18 Schlafstellen sind für die Vergabe von Bauleistungen die Vergabevorschriften des VI. Abschnitts der Richtlinien zum Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 und zum Gesetz, mit dem ein Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten errichtet wird, mit denen nähere Bestimmungen über die **Vergabe von Bauleistungen** im Zusammenhang mit der Schaffung und Sanierung von Wohnraum festgelegt werden, zu beachten.



3. Wer kann Förderungswerber/Antragsteller sein?

Der Förderungswerber muss Eigentümer des Gebäudes, Bauberechtigter oder bestellter Verwalter des Gebäudes sein. Eine Förderung kann auch dem Wohnungsinhaber, Mieter, Wohnungseigentümer oder Eigentümer (Miteigentümer) gewährt werden.

4. Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt in Form

- ✗ eines jährlichen Zuschusses zum förderbaren Kostenanteil auf die Dauer von zehn Jahren, der halbjährlich ausgezahlt wird und
- ✗ eines einmaligen Zuschusses zu den Kosten des Energieausweises und der Energieberatung vor Ort bis zu max. € 350,-.

Der jährliche Zuschuss beträgt 5 % des förderbaren Kostenanteiles. Dieser Zuschuss erhöht sich auf 6 %, wenn es sich um eine umfassende Sanierung handelt und das Bauvorhaben in einem Siedlungszentrum liegt.

Ein Siedlungszentrum ist das Gemeindegebiet, in dem sich die maßgeblichen öffentlichen und kulturellen Einrichtungen der Gemeinde befinden und deren Grenze(n) gemäß den Regelungen der Richtlinie – Festlegung von Siedlungszentren festgelegt ist (sind).

5. Wie hoch ist das Förderungsmaß? – Der förderbare Kostenanteil

a) Der förderbare Kostenanteil beträgt höchstens:

- ✗ 50 % der anerkannten Sanierungskosten für allgemeine Verbesserungsmaßnahmen und Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen einer Großfamilie entsprechen (Pkt. 1.A.),
- ✗ 60 % der anerkannten Sanierungskosten für Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes einzelner Bauteile (Pkt. 1.B.),
- ✗ 70 % der anerkannten Sanierungskosten für erhöhten Wärmeschutz einzelner Bauteile (Pkt. 1.C.),
- ✗ 70 % der anerkannten Sanierungskosten für Sanierungsmaßnahmen bei thermischen Solaranlagen und Heizungsanlagen (Pkt. 1.D.),
- ✗ 70 % der anerkannten Sanierungskosten für eine Deltaförderung im Rahmen energetischer Sanierungen (Pkt. 1.E.),

- ✘ 100 % der anerkannten Sanierungskosten für eine umfassende energetische Sanierung (Pkt. 1.F.),
- ✘ 100 % der anerkannten Sanierungskosten für Maßnahmen für Menschen mit Behinderung (Pkt. 1.G.).

b) Das Ausmaß der anzuerkennenden Sanierungskosten beträgt:

- ✘ bei Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Punkte 1.A. – 1.E. und 1.G. **höchstens € 300,- je m² Nutzfläche** bis zum Gesamtausmaß von € 36.000,- je Wohnung.
- ✘ bei Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Punktes 1.F. **höchstens € 400,- je m² Nutzfläche** bis zum Gesamtausmaß von € 48.000,- je Wohnung
- ✘ bei Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Punktes 1.F., wo nach Durchführung der Arbeiten ein „Niedrigstenergiehausstandard“ erreicht wird, **höchstens € 500,- je m² Nutzfläche** bis zum Gesamtausmaß von € 60.000,- je Wohnung. Für einen „Niedrigsthausstandard“ ist im Zuge einer umfassenden Sanierung ein Heizwärmebedarf am Standort ($HWB_{BGE,Ref}$) von höchstens 20 kWh/(m².a) nach Berechnungsmethode des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) zu erreichen.
- ✘ Über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirates können bei Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden bei denen behindertengerechte Maßnahmen durchgeführt werden oder bei Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen in denen ein Aufzug mit zumindest vier Geschosseinstiegsstationen eingebaut wird, die anzuerkennenden Sanierungskosten **höchstens € 150,- je m² Nutzfläche** bis zum Gesamtausmaß von € 18.000,- je Wohnung, in einem höheren Ausmaß festgesetzt werden, sofern mehrere Sanierungsmaßnahmen gleichzeitig durchgeführt werden.
- ✘ Bei Verwendung von Dämmmaterial aus nachwachsenden Rohstoffen welche nicht mineralisch gebunden sind, werden die förderbaren Kosten des Dämmmaterials **um 10 % erhöht**.

Werden bei ein und demselben Objekt mehrere Förderungsansuchen gestellt, so ist eine Förderung hinsichtlich der beantragten Sanierungsmaßnahmen nur insoweit zu gewähren, als die sich innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren ergebende Summe der anzuerkennenden Sanierungskosten das oben angeführte Gesamtausmaß nicht überschreitet.

Bei Wohnungen in Eigenheimen mit einer Nutzfläche über 150 m² verkürzen sich die anzuerkennenden Sanierungskosten entsprechend dem Prozentsatz der Überschreitung.

6. 2 Beispiele für die Berechnung der Förderung einer Wohnhaussanierung

BEISPIEL 1:				
Eigenheim mit 130 m ²				
Errichtung (Austausch) einer zentralen Heizungsanlage für biogene Brennstoffe				
				€ 20.000,00
Austausch der Fenster				
				€ 7.000,00
Dacherneuerung (Kaltdach)				
				€ 12.000,00
Energieausweises und Energieberatung vor Ort				
				€ 600,00
				<u>€ 39.600,00</u>
✗ Maximal förderbare Gesamtbaukosten				
	120 m ² x € 300,00			= € 36.000,00
				Förderbarer Kostenanteil
		Max. förderbare		
Maßnahme	Kosten	Kosten	%	€
✗ Heizungsanlage	20.000,00	20.000,00	70 %	14.000,00
✗ Fenster	7.000,00	7.000,00	60 %	4.200,00
✗ Dacherneuerung	<u>12.000,00</u>	<u>9.000,00</u>	50 %	<u>4.500,00</u>
	<u>39.000,00</u>	<u>36.000,00</u>		<u>22.700,00</u>
✗ Förderbarer Kostenanteil = € 22.700,00				
✗ Förderung: 5 % von € 22.700,- = € 1.135,- x 10 Jahre = € 11.350,00				
✗ Zusätzlich erfolgt im Zuge der Erstanweisung des Zuschusses auch die Förderung des Energieausweises sowie der Energieberatung durch einen Einmalbetrag in Höhe von € 350,-.				
GESAMTFÖRDERUNG				€ 11.700,00
✗ Die Reihenfolge in der Berechnung des Förderungsmaßes richtet sich nach den jeweiligen Sanierungsmaßnahmen mit dem höchsten Förderungsprozentsatz.				

BEISPIEL 2:

Eigenheim 130 m² Nutzfläche
 umfassende Sanierung (Fenster und Außentüren, Wärmedämmung an
 den Außenmauern, Heizung)
 Gesamtbaukosten € 50.000,-
 Energieausweises und Energieberatung vor Ort € 650,-

maximal förderbare Gesamtbaukosten 120 m² x € 400	€ 48.000,00
förderbare Gesamtbaukosten	€ 48.000,00
Förderung 5 % von € 48.000,- = € 2.400,- x 10 Jahre	€ 24.000,00
Zusätzlich erfolgt im Zuge der Erstanweisung des Zuschusses auch die Förderung des Energieausweises sowie der Energieberatung durch einen Einmalbetrag in Höhe von € 350,-.	€ 350,00
GESAMTFÖRDERUNG	€ 24.350,00



7. Wann darf mit den Baumaßnahmen begonnen werden?

WICHTIG!

Mit den Sanierungsarbeiten darf **ab dem Zeitpunkt der Antragstellung** begonnen werden.

Zu beachten ist jedoch, dass soweit es sich um thermische Sanierungsmaßnahmen oder den Austausch von Wärmeversorgungsanlagen handelt,

- ✘ zum Zeitpunkt der Antragstellung nachgewiesen wird, dass eine Energieberatung vor Ort durchgeführt wurde, und
- ✘ im Zeitpunkt der Antragstellung ein Energieausweis über den Ist-Zustand sowie ein Energieausweis, der den Nachweis enthalten muss, welche energetische Verbesserungen mit den Sanierungsmaßnahmen erreicht werden, vorliegen und in elektronischer Form in die online-Datenbank ZEUS-Kärnten (www.ktn.energieausweise.net) für Energieausweise übermittelt und für die Wohnbauförderung freigeschaltet sind.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass Arbeiten und Investitionen, die vor Antragstellung begonnen bzw. getätigt wurden, bei der Förderung nicht berücksichtigt werden.

VIII. Förderungen aus dem Landes-Wohn- und Siedlungsfonds (LWSF)

1. Was wird gefördert?

Gefördert wird die Errichtung (Fertigstellung) von Wohnungen (Eigenheimen) und Wohnheimen, die Schaffung von Wohnraum durch Zubau, Einbau oder Umbau sowie in sozial begründeten Fällen der Erwerb von Wohnraum.

Eine Förderung aus dem Landes-Wohn- und Siedlungsfonds ist vor allem in jenen Fällen vorgesehen, in denen die Gewährung eines Wohnbauförderungskredites nicht (mehr) möglich oder überhaupt nicht vorgesehen ist (z.B. Erweiterung von Wohnungen, mit dem Bau wurde bereits begonnen, zu hohes Einkommen).

2. Was sind die Förderungsvoraussetzungen?

Bei Errichtung von Gebäuden sind im Hinblick auf

- ✗ den Heizwärmebedarf,
- ✗ die Wärmeversorgung und
- ✗ die Warmwasserbereitung

die Mindestanforderungen gemäß den Vorgaben für die Förderung von Eigenheimen und Eigenheimen im Gruppenwohnbau (siehe Abschnitt II. Punkt 6.) einzuhalten. Weiters dürfen keine Produkte, wie Montageschäume, Kälte-/Wärmeträgermittel, Feuerlöschmittel, Schallschutzfenster, etc. verwendet werden, die halogenierte Kohlenwasserstoffe oder Schwefelhexafluorid enthalten.

3. Wer kann Förderungswerber/Antragsteller sein?

Der Förderungswerber muss österreichischer Staatsbürger (oder gleichgestellt) sein und Eigentümer (Miteigentümer), Wohnungseigentümer oder Bauberechtigter der zu verbauenden Liegenschaft sein.

4. Wie hoch ist das Förderungsausmaß?

Die Höhe der Förderung beträgt bei

- ✘ Errichtung, Erweiterung oder Erwerb von Wohnraum (Eigenheim) bei einer Nutzfläche

bis 20 m ²	€ 5.000,-
bis 30 m ²	€ 6.500,-
bis 40 m ²	€ 8.000,-
bis 50 m ²	€ 9.500,-
bis 60 m ²	€ 11.000,-
⋮	
bis 130 m ²	€ 21.500,-

wobei für einen Ein- oder Zweipersonenhaushalt maximal bis 100 m² (€ 17.000,-) und für jede weitere Person eine zusätzliche Fläche von jeweils 10 m² bis zum Ausmaß von höchstens 130 m² (€ 21.500,-) gefördert werden kann.

Bei Zubauten wird eine Förderung nur für jenes Ausmaß an (neuer) Nutzfläche gewährt, das sich aus dem Differenzbetrag zwischen der maximal förderbaren Fläche und der Altbestandsfläche ergibt.

- ✘ Bei Errichtung von Mietwohnungen beschränkt sich die Förderung auf eine förderbare Fläche von maximal 75 m² je Wohnung und nur auf eine Bauweise in Verbindung mit einem Altbestand.

Die Förderung darf 40 % der Gesamtbaukosten nicht überschreiten.

5. Wie wird gefördert?

Gefördert wird einerseits durch Gewährung eines Landeskredits (Laufzeit 20 Jahre, Verzinsung 2 %) und andererseits durch Gewährung von Annuitätenzuschüssen im Ausmaß von 25 % zu einem auf die Dauer von 12 Jahren aufzunehmenden Hypothekarkredit.

Bis zu einem Förderungsbetrag von € 21.500,- wird die Förderung bei Eigenheimen nur als Direktkredit des Landes gewährt.



6. 2 Beispiele für die Berechnung der Förderung aus dem LWSF

BEISPIEL 1: Eigenheim	
Eigenheim; Haushaltsgröße 3 Personen Errichtung eines Zubaus mit 58 m ² Nutzfläche des Altbestands 75 m ² Gesamtfläche Alt/Neu: 133 m ²	
✗ Maximal förderbare Nutzfläche bei 3 Personen Abzüglich Altbestandsfläche Förderbare Nutzfläche	110 m ² <u>75 m²</u> 35 m ²
✗ Ergibt einen Förderungskredit in Höhe von	€ 8.000,-
Die halbjährlich zu entrichtenden Rückzahlungsraten, die Zinsen und Tilgung umfassen, betragen	€ 242,-

BEISPIEL 2: Errichtung von Mietwohnungen (Fertigstellung) von 3 Mietwohnungen	
Annahme: Wohnungsgrößen: 64 m ² , 76 m ² , 92 m ² max. Förderbeträge: € 12.500,-, € 14.000,-, € 14.000,-	
✗ Zugesicherter Gesamtkredit Davon Landeskredit Davon Hypothekarkredit	€ 40.500,00 € 20.250,00 € 20.250,00
Die halbjährlich zu entrichtenden Rückzahlungsraten, die Zinsen und Tilgung umfassen, betragen:	
✗ Für den Landeskredit Für den Hypothekarkredit Abzüglich 25 % Annuitätenzuschuss Halbjährliche Rückzahlungsraten	€ 612,60 ca. € 1.377,00 <u>- € 344,25</u> ca. € 1.645,35
Für die gewährten Förderungen sind Rechnungen über einen Betrag von mindestens € 101.250,- vorzulegen.	

7. Antragstellung

Anträge sind unter Verwendung der vom Amt der Kärntner Landesregierung aufgelegten Einreichmappen (gegen Entrichtung eines Druckkostenbeitrages) bei der Abteilung 2, Unterabteilung Wirtschaft und Wohnbau, Mießtaler Straße 6, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, einzureichen. Die Bewilligung der Förderung erfolgt frühestens **nach Errichtung des Rohbaus**.



IX. Begünstigte Rückzahlung



1. Was versteht man unter einer begünstigten Rückzahlung?

Unter begünstigter Rückzahlung versteht man die vorzeitige gänzliche Rückzahlung von Wohnbauförderungskrediten oder von Krediten des Landes-Wohn- und Siedlungsfonds unter Inanspruchnahme eines Nachlasses von 25 % auf den aushaftenden Kreditbetrag.

Die begünstigte Rückzahlung ist unter Verwendung der beim Amt der Kärntner Landesregierung – Abteilung 2, Unterabteilung Wirtschaft und Wohnbau, aufliegenden Formblätter zu beantragen.

2. Unter welchen Voraussetzungen ist eine begünstigte Rückzahlung möglich?

Grundvoraussetzung für die Gewährung der Begünstigung ist, dass der Kredit bereits zur Gänze zugezahlt wurde und kein Grund zur Kündigung oder Fälligkeitstellung des Kredits vorliegt. Darüber hinaus gilt:

- ✘ Bei Wohnbauförderungskrediten muss die Förderungszusicherung vor mehr als zehn Jahren erteilt worden sein und die Restlaufzeit noch mindestens fünf Jahre betragen.
- ✘ Bei Krediten des Landes-Wohn- und Siedlungsfonds muss mindestens ein Viertel der Laufzeit des Kredits (gerechnet ab Zusicherung) verstrichen sein und die Restlaufzeit noch mindestens drei Jahre betragen.

X. Eigentumsübertragung – Übernahme einer bestehenden Förderung

1. Unter welchen Bedingungen kann eine bestehende Förderung übernommen werden?

Bei Erwerb bzw. Veräußerung einer geförderten Wohnung (eines Eigenheimes) kann der Wohnbauförderungskredit vom Erwerber nur mit Zustimmung des Landes übernommen werden.

Einer Übernahme wird nur zugestimmt, wenn der Erwerber eine **begünstigte Person** ist und er die **Verpflichtung zur Kreditrückzahlung übernommen** hat.

Einer Zustimmung bedarf es nicht, wenn

- ✘ der Anteil am Mindestanteil (§ 13 Abs. 2 WEG 2002) an den Ehegatten bzw. an den eingetragenen Partner, der die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt ist;
- ✘ ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung bei der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse bei der Schidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe an den früheren Ehegatten oder
- ✘ wenn ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung bei der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe an den früheren eingetragenen Partner übertragen wird.

2. Welche Unterlagen werden dazu benötigt?

Folgende Unterlagen sind bei einem Ansuchen um Übernahme eines Förderungskredites beizubringen:

- ✘ Kaufvertrag (Kopie), falls bereits abgeschlossen
- ✘ Vorbereitete einverleibungsfähige Zustimmungserklärung sowie beglaubigt unterfertigte Verpflichtungserklärung
- ✘ Staatsbürgerschaftsnachweis (Kopie)
- ✘ Einkommensnachweis(e) – Nachweis des Familieneinkommens des der Antragstellung vorangehenden Kalenderjahres
- ✘ Meldebestätigung – Nachweis der Absicht, das geförderte Objekt zu Befriedigung des dringenden ganzjährig gegebenen Wohnbedürfnisses regelmäßig als Hauptwohnsitz nutzen zu wollen.

XI. Wohnbeihilfe

1. Was versteht man unter Wohnbeihilfe?

Unter Wohnbeihilfe versteht man die Gewährung eines Zuschusses zum monatlichen Wohnungsaufwand für eine Mietwohnung.

2. Wer bekommt Wohnbeihilfe und in welchem Ausmaß?

Die Wohnbeihilfe kann vom Mieter einer Wohnung beantragt werden, wenn er durch den Wohnungsaufwand einer Mietwohnung unzumutbar belastet wird. Voraussetzungen sind, dass der Mieter

- ✗ der Antragsteller die Wohnung zur Befriedigung seines dringenden, ganzjährig gegebenen Wohnbedürfnisses regelmäßig bewohnt;
- ✗ der Antragsteller österreichischer Staatsbürger oder diesem iSd § 2 Z 12 des K-WBFG 1997 gleichgestellt ist;
- ✗ der Antragsteller durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet wird;
- ✗ das Mietverhältnis nicht mit einer nahestehenden Person iSd § 2 Z 10 des K-WBFG 1997 abgeschlossen wurde;
- ✗ der Mietvertrag nicht mit dem Dienstgeber abgeschlossen wurde, es sei denn, der Mieter hat einen ortsüblichen Mietzins zu leisten;

der Antragsteller sonstige Zuschüsse auf Minderung des Wohnungsaufwandes beantragt hat, auf die er einen Rechtsanspruch besitzt, ausgenommen nach dem Kärntner Mindestsicherungsgesetz – K-MSG, LGBl. Nr. 15/2007 idF LGBl. Nr. 97/2010.

3. Wie hoch ist der anrechenbare Wohnungsaufwand?

Als anrechenbarer Wohnungsaufwand gilt der im Mietvertrag festgelegte, gesetzlich zulässige Hauptmietzins bzw. das Entgelt gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, jeweils ohne Umsatzsteuer, jedoch höchstens ein nach der Haushaltsgröße gestaffelter Höchstbetrag. Ist der Mietzins in einem Pauschalbetrag inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer festgesetzt oder sind einzelne Mietzinsbestandteile nicht nachvollziehbar, gilt als Hauptmietzins iSd ersten Satzes 50 % des vereinbarten Mietzinses.

Jedoch werden als anrechenbarer Wohnungsaufwand höchstens bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	€ 150,-
2 Personen	€ 200,-
3 Personen	€ 230,-
4 Personen	€ 260,-
5 oder mehr Personen	€ 270,-

anerkannt. Bei Jungfamilien wird fiktiv ein um eine Person größerer Haushalt angenommen. Bei Mietgegenständen, die im Hinblick auf Ihre Größe, Ausstattung oder Abgeschlossenheit nicht als Wohnung im Sinne der Begriffsbestimmung des § 2 Z 1 lit d des K-WBFG 1997 zu bezeichnen sind, gilt als höchstzulässiger anrechenbarer Wohnungsaufwand ein um € 30,- verringerter Betrag.

Bei Wohnungen im strukturschwachen ländlichen Raum gemäß den Regelungen der Richtlinie – Abgrenzung des strukturschwachen ländlichen Raumes wird der anrechenbare Wohnungsaufwand um einen Zuschlag von € 70,- erhöht.

4. Wie hoch ist der zumutbare Wohnungsaufwand?

Bis zu einem Familieneinkommen (Pkt. I.) von € 850,- monatlich ist eine Wohnungsaufwandsbelastung nicht zumutbar.

Übersteigt das Familieneinkommen monatlich € 850,- beträgt die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung hinsichtlich des € 850,- übersteigenden Betrags:

für die ersten € 220,-	30 %
für die weiteren € 220,-	40 %
für die weiteren € 220,-	50 %
für jeden weiteren Betrag	60 %

Für jede mit dem Antragsteller im gemeinsamen Haushalt lebende Person vermindert sich der so ermittelte Betrag um jeweils € 50,-.

Bei Ermittlung des zumutbaren Wohnungsaufwandes werden die im § 39 Abs. 4 des K-WBFG 1997 genannten Familien oder eingetragenen Partnerschaften ohne Kinder wie Familien oder eingetragene Partnerschaften mit einem Kind behandelt. Familien oder eingetragene Partnerschaften mit Kindern werden so behandelt, als wenn sie zusätzlich ein Kind hätten.

Bei gesetzlich unterhaltsberechtigten Kindern, die nicht im Haushalt der Unterhaltspflichtigen wohnen, ist als zumutbarer Wohnungsaufwand ein Betrag heranzuziehen, der den durchschnittlichen Kosten eines Heimplatzes entspricht. Dieser beträgt bei einer Personenanzahl von

1 Person	€ 80,-
2 Personen	€ 120,-
3 Personen	€ 160,-
4 Personen	€ 210,-
5 oder mehr Personen	€ 270,-

5. Wohnbeihilfe für Betriebskosten

Wohnbeihilfe für Betriebskosten wird in der Höhe gewährt, die sich aus dem Unterschied zwischen dem zumutbaren Wohnungsaufwand und den anrechenbaren Betriebskosten errechnet.



Als Betriebskosten gelten jene nach dem Mietrechtsgesetz (z.B. öffentliche Abgaben, Hausversicherungen, Hausmeisterkosten, Liftkosten).

Als anrechenbare Betriebskosten gelten maximal 50 % der tatsächlich vorgeschriebenen Betriebskosten, jedoch höchstens ein nach Haushaltsgröße gestaffelter Pauschalbetrag. Dieser Höchstbetrag beträgt für Haushalte mit

1 und 2 Personen	€ 50,-
3 und 4 Personen	€ 60,-
und mit mehr als 4 Personen	€ 70,-

6. Besondere Wohnbeihilfe für die erste Wohnungsnahme

Beziehern von Wohnbeihilfe im **Alter zwischen 18 und 25 Jahren** ist ein Zuschlag zur Wohnbeihilfe zu gewähren, wenn sie erstmals nach Inkrafttreten der Verordnung eine eigene Wohnung beziehen.

Der Zuschlag zur Wohnbeihilfe wird **in der Höhe von € 50,- monatlich** für maximal zwei aufeinanderfolgende Jahre gewährt, wenn ein Wohnbeihilfenbezieher iSd Abs. 1 die erste eigene Wohnung mietet und bezieht. Bei einem Wohnungswechsel innerhalb dieser zwei Jahre, wird der Zuschlag nicht erneut gewährt. Der Zuschlag ist ein Fixbetrag, die Anzahl etwaiger mitwohnender Personen wird nicht berücksichtigt. Der Zuschlag wird nur dann gewährt, wenn der Antrag auf Wohnbeihilfe bis maximal drei Monate nach Bezug der Wohnung gestellt wird. Als Nachweis hierfür ist eine Meldeauskunft mit allen bisherigen Haupt- und Nebenwohnsitzen aus dem Zentralen Melderegister vorzulegen.

Als erste eigene Wohnung gilt jene Wohnung, die vom Wohnbeihilfenbezieher gemäß Abs. 1 nach dem Auszug aus der Wohnung eines Verwandten in gerader Linie oder der Adoptiveltern bzw. nach Auszug von einem Pflegeplatz in voller Erziehung iSd § 28 Abs. 1 Kärntner Jugendwohlfahrtsgesetz – K-JWG, LGBl. Nr. 139/1991 idF LGBl. Nr. 13/2011 gemietet wird und in der der Antragsteller nicht schon zuvor mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet war. Nicht als eigene Wohnung gilt die Anmietung eines Zimmers in einem Schüler- oder Studentenheim. Bei Vorliegen allfällig vorangehender anderer Wohnsitze, ist der Abschluss des ersten eigenen Mietvertrages vom Wohnbeihilfenbezieher glaubhaft zu machen.



7. 2 Beispiele für die Berechnung der Wohnbeihilfe

BEISPIEL 1: strukturschwacher ländlicher Raum	
Jungfamilie mit 2 Kindern	
Wohnhaft z.B. in Neuhaus	
Wohnfläche 100 m ²	
Durchschnittliches Monatseinkommen € 1.280,-	
Wohnungskosten monatlich € 380,- (ohne USt, Betriebskosten, Heizkosten)	
Betriebskosten monatlich € 115,-	
✗ Anrechenbarer Wohnungsaufwand	
4 Personen + 1 fiktive Person (Jungfamilie)	€ 270,00
+ Zuschlag strukturschwacher ländlicher Raum	+ € 70,00
= Anrechenbarer Wohnungsaufwand	€ 340,00
✗ Zumutbarer Wohnungsaufwand	
Familieneinkommen bis € 850,00	€ 0,00
Für übersteigende € 220,00 (30 %)	€ 66,00
Für weitere € 210,00 (40 %)	+ € 84,00
Bei Familieneinkommen von € 1.280,00	€ 150,00
Abzug für Ehegattin	- € 50,00
Abzug für 2 Kinder (€ 50,00 x 2)	- € 100,00
Abzug für Jungfamilie	- € 50,00
= Zumutbarer Wohnungsaufwand	€ 0,00
✗ Anrechenbarer Wohnungsaufwand	€ 340,00
- Zumutbarer Wohnungsaufwand	- € 0,00
= Monatliche Wohnbeihilfe	€ 340,00
✗ Anrechenbare Betriebskosten (4 Personen)	€ 57,00
- Zumutbarer Wohnungsaufwand	- € 0,00
= Monatliche Wohnbeihilfe für Betriebskosten	€ 57,00
Gesamter Auszahlungsbetrag als Wohnbeihilfe	€ 397,00

BEISPIEL 2: städtischer Raum	
Familie mit 1 Kind	
Wohnhaft im städtischen Raum	
Wohnfläche 80 m ²	
Durchschnittliches Monatseinkommen € 1.200,-	
Wohnungskosten monatlich € 320,- (ohne USt, Betriebskosten, Heizkosten)	
Betriebskosten monatlich € 98,-	
✗ Anrechenbarer Wohnungsaufwand (3 Personen)	€ 230,00
✗ Zumutbarer Wohnungsaufwand	
Familieneinkommen bis € 850,00	€ 0,00
Für übersteigende € 220,00 (30 %)	+ € 66,00
Für weitere € 130,00 (40 %)	+ € 52,00
Bei Familieneinkommen von € 1.200,00	€ 118,00
Abzug für Ehegattin	- € 50,00
Abzug für 1 Kind	- € 50,00
= Zumutbarere Wohnungsaufwand	€ 18,00
✗ Anrechenbarer Wohnungsaufwand	€ 230,00
- Zumutbarer Wohnungsaufwand	- € 18,00
= Monatliche Wohnbeihilfe	€ 212,00
✗ Anrechenbare Betriebskosten (3 Personen)	€ 49,00
- Zumutbarer Wohnungsaufwand	- € 18,00
= Monatliche Wohnbeihilfe für Betriebskosten	€ 31,00
Gesamter Auszahlungsbetrag als Wohnbeihilfe	€ 243,00

8. Dauer der Wohnbeihilfengewährung

Die Allgemeine Wohnbeihilfe wird jeweils auf die Dauer von höchstens 12 Monaten gewährt. Anträge auf Weitergewährung sind rechtzeitig vor dem Auslaufen der Bewilligung einzubringen.



XII. Weitere Förderungen des Landes Kärnten

Alternative Wärmegegewinnungsanlagen für Eigenheime

Die Abteilung 8 – Unterabteilung Energiewirtschaft des Amtes der Kärntner Landesregierung fördert Fernwärmeanschlüsse, Holzheizungsanlagen, Thermische Solaranlagen.

Da diese Förderungen nicht von der Unterabteilung Wirtschaft und Wohnbau vollzogen werden, sind nähere Informationen bei der Abteilung 8 einzuholen (www.energiewirtschaft.ktn.gv.at).

Die Förderung erfolgt durch Baukostenzuschüsse (Höhe nach Maßnahmen gestaffelt). Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine Doppelförderung nicht möglich ist.

Informationen und Anträge:

Amt der Kärntner Landesregierung
Abteilung 8 – Kompetenzzentrum Umwelt, Wasser und Naturschutz
Flatschacher Straße 70
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel.: 05 0536 - 18211 bis 18214
Fax: 05 0536 - 18200
E-Mail: abt8.post@ktn.gv.at

Energieberatung – Energieservicestelle

Abteilung 8
Mießtaler Straße 1
9021 Klagenfurt am Wörthersee
Tel.: 05 0536 - 18 8 08

XIII. Anträge und Auskünfte

Amt der Kärntner Landesregierung
Abteilung 2, Unterabteilung Wirtschaft und Wohnbau
 Mießtaler Straße 6, 9021 Klagenfurt am Wörthersee

Unterabteilungsleiter: Mag. Angelika Fritzl 05 0536 - 12441
Sekretariat: 05 0536 - 12442
 05 0536 - 12443

Telefax: 05 0536 - 12440
 E-Mail: abt2.wohnbau@ktn.gv.at
 E-Mail Wohnbeihilfe: abt2.wohnbeihilfe@ktn.gv.at
Internet: www.wohnbau.ktn.gv.at

Eigenheimförderung (Bezirke): DW
 Klagenfurt-Stadt/Land 05 0536 - 12484
 Villach Land, Völkermarkt 12483
 Wolfsberg, Hermagor, Villach-Stadt, Spittal/Drau 12481
 St.Veit/Glan, Feldkirchen 12484

Ersterwerb von Wohnraum: 05 0536 - 12485

Mehrgeschossiger Wohnbau: 05 0536 - 12511
 12512

Wohnhaussanierung: 05 0536 - 12491
 12492
 12493
 12494

Eigenmittlersatzkredit: 05 0536 - 12473

Wohnbeihilfe: 05 0536 - 12501
 12503
 12504
 12505
 12506
 12507
 12508
 12509

WICHTIG!

Anträge sind unter Verwendung der vom Amt der Kärntner Landesregierung aufgelegten Vordrucke bei der Abteilung 2, Unterabteilung Wirtschaft und Wohnbau, einzureichen. Den Anträgen sind sämtliche erforderliche Unterlagen anzuschließen, die auf den Antragsformularen angeführt sind. Alle Anträge und Beilagen im Zusammenhang mit der Wohnbauförderung sind gebührenfrei.

Für die Förderung von Eigenheimen, Gruppenwohnbauten und den Ersterwerb von Wohnraum sowie für die Wohnhaussanierung liegen Einreichmappen (gegen Entrichtung eines Druckkostenbeitrages) auf.



WOHNBAU-Fibel

Hier finden Sie Antworten auf Ihre Fragen.



Bauen - Wohnen - Renovieren ...