

WOHNBAUFÖRDERUNG 2018

JOURNAL

**KLEINE
ZEITUNG**

**NEU:
WOHNBAU-
FÖRDERUNG
IN KÄRNTEN
2018**

Die Zukunft des Wohnens - Informationen aus erster Hand

- › **EIGENHEIMBAU**
- › **GRUPPENWOHNBAU**
- › **ALTHAUSSANIERUNG**
- › **MEHRGESCHOSSIGER
WOHNBAU**
- › **EIGENTUMSWOHNUNGEN**
- › **EIGENMITTEL-
ERSATZKREDIT**

In Kooperation mit:

LAND  KÄRNTEN





Inhalt

Bedeutende Starthilfe

Sich ein wohnliches Zuhause zu schaffen, ist für viele Kärntner nicht nur ein Herzenswunsch, es ist ein menschliches Grundbedürfnis. Damit Wohnen leistbar bleibt, wurde das Wohnbauförderungsgesetz grundlegend überarbeitet. Die Wohnbauförderung Kärnten unterstützt Sie dabei, den Traum vom Eigenheim zu realisieren. Die neuen Richtlinien erleichtern künftig den Weg zur Förderung. Das vorliegende Journal gibt einen Überblick über das Förderprogramm des Landes Kärnten.

Ihr **Journal-Team**

IMPRESSUM: Medieninhaber und Herausgeber: Kleine Zeitung GmbH & Co KG, Hasnerstraße 2, 9020 Klagenfurt. **Konzeption & Produktion:** Anzeigen und Marketing Kleine Zeitung GmbH & Co KG - © PR-Redaktion. **Projektleitung:** Hanspeter Kaiser. **Layout:** Styria Media Design GmbH & Co KG. **Titelbild:** FOTOLIA. Inhaltsbilder (wenn nicht anders gekennzeichnet): FOTOLIA. **Anzeigen:** Hanspeter Kaiser (Projektleitung), Elke Hartweger, Christopher Kriegl, Herwig Lorber, Karin Ratz, Manuel Ressi, Martin Schaller-Fercher, Andreas Überbacher. **Druck:** Druck Carinthia GmbH & Co KG, 9300 St. Veit/Glan.

Alle in diesem Journal verwendeten Daten, Fakten, Beispiele und Interpretationen wurden auf Basis des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes des Amtes der Kärntner Landesregierung, Wohnbauförderung, erstellt. Gültig ab 1. 1. 2018. Druck- und Satzfehler vorbehalten.

ENTGELTLICHE EINSCHALTUNG

- 4 Grundsätzliches zur Kärntner Wohnbauförderung
- 6-9 Errichtung und Erwerb von Wohnungen – allgemeine Voraussetzungen der Kärntner Wohnbauförderung
- 10-13 Errichtung von Wohnraum im Eigentum
- 14-17 Ersterwerb von Wohnraum direkt vom Bauträger
- 18-19 Mietwohnungen und Wohnheime im mehrgeschoßigen Wohnbau
- 20-21 Neue Wohnformen und flexibler Wohnbau
- 22-23 Gewährung eines Eigenmittlersatzkredites
- 24-25 Barrierefreie Maßnahmen oder altersgerechtes Wohnen
- 26-29 Sanierung von Eigenheimen, sonstigen Gebäuden und Wohnhäusern im mehrgeschoßigen Wohnbau (außer Wohnhäuser im (Mit-)Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gemeinden).
- 30-31 Sanierung von Wohnhäusern und Wohnheimen gemeinnütziger Bauvereinigungen und Gemeinden
- 32-34 Schaffung von Wohnraum in Bestandsobjekten und Erwerb von Bestandsobjekten
- 36 Begleitmaßnahmen zur Sicherung einer zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung

Grundsätzliches zur Wohnbauförderung



Am 1. 1. 2018 tritt das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz - K-WBFG 2017 in Kraft. Zeitgemäßes, qualitativ hochwertiges und leistbares Wohnen für die Kärntner Bevölkerung sicherzustellen, dies unter Berücksichtigung klimarelevanter, ökologischer Gesichtspunkte, ist eine der wichtigsten Zielsetzungen der neuen Wohnbauförderung.

Mit geringen Mitteln effizient Wohnraum schaffen, der preiswert ist, einen hohen Wohnkomfort und eine hohe Lebensqualität in einer schönen Umgebung bietet, sind zentrale Anliegen jedes Einzelnen für sein eigenes Zuhause. Daher sind vor dem Hintergrund von Preissteigerungen am privaten Wohnungsmarkt innovative Lösungen gefragt.

Die Wohnbauförderung wurde weiterentwickelt, an die heutigen Anforderungen des Wohnens, an neue Wohntrends, individuelle Wohnbedürfnisse angepasst und bietet bedarfsgerecht ein vielfältiges attraktives Angebot an Förderungsmöglichkeiten, von der Beratung über den Neubau und die Sanierung von Gebäuden.

Einen hohen Stellenwert haben künftig kostengünstiges energieparendes ökologisches Bauen und Sanieren, ein Angebot an preiswerten Mietwohnungen, die Belegung von Orts- und Stadtkernen, d. h. „Innen vor Außen“ durch Nachverdichtung des Bestandes und altersgerechtes Wohnen.

Die energetischen Mindestanforderungen wurden wesentlich entschärft und an die Erfordernisse der Baubewilligung angepasst. Zu beachten ist, dass die Verwendung fossiler Brennstoffe (Öl-, Kohle-, Stromheizung) im Neubau weiterhin nicht zulässig ist und auch bei der Förderung der umfassenden energetischen Sanierung ausgeschlossen ist.

Schwerpunkte der neuen Wohnbauförderung sind die Förderung

✓ von Eigenheimen und Kauf von Eigentumswohnungen (direkt vom Errichter) im ländlichen Raum und in den Städten

✓ von preiswerten Mietwohnungen im gemeinnützigen Wohnbau durch Neubau oder Reconstructing

✓ von Grund- und Baukostenanteilen geförderter gemeinnütziger Mietwohnungen

✓ der Schaffung von Wohnraum durch Auf-, Zu-, Um- oder Einbau in bestehende Bausubstanz

✓ des Erwerbs von bestehenden Eigenheimen in Orts- und Stadtkernen

✓ der Errichtung von Mietwohnungen oder Wohnraum für den Eigenbedarf durch Umnutzung von leerstehenden Bestandsobjekten in Siedlungsschwerpunkten

✓ von barrierefreien Maßnahmen im Eigenheim (z. B. Eingangsreich, Sanitärräume) und im mehrgeschoßigen Wohnbau (z. B. Lift-einbau)

✓ von Klimaschutzmaßnahmen im Sinne des Energiemasterplans Kärnten, wie

✓ kostenlose Vor-Ort-Energieberatung

✓ Sanierungscoach - Sanierungsbegleitung bei der umfassenden energetischen Sanierung

✓ energieeffizientes und ökologisches Bauen und Sanieren

✓ Förderung der thermisch-energetischen Sanierung von Gebäuden von der Einzelbauteilsanierung zur Erhöhung des Wärmeschutzes über die Umstellung des Heizsystems auf eine hocheffiziente alternative Haustechnik, Errich-

tung von Solar- und Photovoltaikanlagen bis zur umfassenden energetischen Sanierung

✓ von begleitenden Beratungsprogrammen bei der Entwicklung von Wohnquartieren, Reconstructing Projekten, Aktivierung von Leerstand zur Wohnraumnutzung und bei Sanierungsmaßnahmen im mehrgeschoßigen Wohnbau.

Im Neubau (Eigenheime, Ersterwerb von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen) wird eine Basisförderung in Abhängigkeit der förderbaren Nutzfläche, in Form von Förderungskrediten und Annuitätzuschüssen gewährt. Zusätzlich gibt es einen Katalog von Bonusbeträgen, die zu einer Erhöhung der Förderung führen. Für Häuslbauer gibt es alternativ einen Häuslbauerbonus (Direktzuschuss).

In der Sanierungsförderung ist die umfassende energetische Sanierung von Gebäuden der Schwerpunkt. Hierbei gilt es zumindest drei Sanierungsmaßnahmen, wahlweise drei thermische Maßnahmen oder zwei thermische Maßnahmen kombiniert mit der Erneuerung des Heizsystems, durchzuführen. Die Verwendung nachwachsender Dämmstoffe wird besonders gefördert.

Eine geförderte Sanierungsbegleitung durch einen fachkundigen Sanierungscoach erleichtert die Durchführung geplanter Sanierungsmaßnahmen wesentlich.

Eine kostenlose geförderte Vor-Ort-Energieberatung zeigt die vielfältigen Möglichkeiten auf, wie Energie und Kosten gespart werden können.

Bei der Förderung besteht die Wahlmöglichkeit zwischen Direktzuschüssen und Förderungskrediten.

Für die Revitalisierung von Bestandsobjekten zur Schaffung von Wohnraum, insbesondere in Siedlungsschwerpunkten, gibt es Förderungsanreize.

Barrierefreies Wohnen für höheren Wohnkomfort oder altersgerechtes Wohnen wird besonders gefördert.

Im Mietwohnungsbau werden Mietwohnungen mit verschiedensten Wohnformen (z. B. Wohnen und Arbeiten, Startwohnung, Generationenwohnen...) gefördert und es gibt ein neues Mietenmodell, so dass leistbares Wohnen in hoher Qualität sichergestellt wird. Die Förderung von Grund- und Baukostenanteilen erleichtert den Zugang zu geförderten Mietwohnungen.



MAG. ANGELIKA FRITZL,
Unterabteilungsleiterin
Wohnbauförderung Land Kärnten

Kostengünstiger Wohnraum

Frau Fritzl, das neue Kärntner Wohnbauförderungsgesetz tritt am 1. 1. 2018 in Kraft. Was daran ist bahnbrechend?

Das neue Kärntner Wohnbauförderungsgesetz bildet den Wandel einer durch Flexibilität, Mobilität und Vielfalt geprägten Gesellschaft ab. Wesentlichste Zielsetzung ist die Schaffung von leistbarem, qualitativ hochwertigem Wohnraum und damit die Hebung der Wohn- und Lebensqualität.

Mit einer Anhebung der Einkommensgrenzen, niedrigeren Mieten im gemeinnützigen Wohnbau, Entschärfung der energetischen Mindestanforderungen, attraktiven bedarfsgerechten Förderungsmodellen mit Direktzuschüssen und Förderungskrediten können viele Kärntnerinnen und Kärntner ihren Wunsch nach kostengünstigem Wohnraum realisieren. Zeitlich befristete Förderungsprogramme bieten Flexibilität, um auf Veränderungen oder neue gesellschaftliche Anforderungen rasch reagieren zu können.

Bauherren, Wohnungskäufer, ... Für wen ist die finanzielle Unterstützung seitens des Landes Kärnten ein Thema?

Mit der neuen Wohnbauförderung werden Häuslbauer bei der Verwirklichung ihres Eigenheims unterstützt, der Kauf von Eigentumswohnungen direkt vom Errichter oder gemeinnützige Wohnbaugesellschaften bei Errichtung leistbarer Mietwohnungen gefördert.

Mieter geförderter Wohnungen erhalten Eigenmittlersatzkredite für die Aufbringung des Grund- oder Baukostenanteiles.

Auch für Bauherren, die bestehende Bausubstanz für die Errichtung von Mietwohnungen nutzen, sanieren oder für den Eigenbedarf ausbauen, ist die finanzielle Unterstützung durch die Wohnbauförderung interessant. Wer den Energieverbrauch senken will und sein Eigenheim thermisch energetisch saniert oder vorausschauend altersfit barrierefrei herrichtet, kann

ebenso mit Förderungen rechnen. **Die Einkommensgrenzen der Antragsteller waren schon immer ausschlaggebend für die Gewährung von Darlehen und Zuschüssen. Wie verhält es sich diesbezüglich mit den neuen gesetzlichen Regelungen?**

Eine Einkommensprüfung ist wie bisher bei der Eigenheimförderung, der Förderung des Ersterwerbs von Eigentumswohnungen, beim Bezug einer geförderten Wohnung oder bei Gewährung von Eigenmittlersatzkrediten erforderlich. Das höchstzulässige Jahreseinkommen darf dabei nicht überschritten werden. Die Einkommensgrenzen wurden jedoch deutlich angehoben, sodass künftig ein weitaus größerer Personenkreis Zugang zu den Förderungen haben wird. Die Sanierungsförderung wird weiterhin einkommensunabhängig gewährt.

Bislang hat sich die Kärntner Wohnbauförderung stark an ökologischen und Nachhaltigkeitskriterien orientiert. Hat sich daran etwas geändert?

Ökologische und Nachhaltigkeitskriterien spielen nach wie vor eine zentrale Rolle in der Wohnbauförderung. Was sich geändert hat, ist eine wesentliche Entschärfung der energetischen Mindestanforderungen, die in der Vergangenheit vielfach zu einer Verteuerung der Errichtungskosten geführt haben. Künftig sind die Energiekennzahlen der Baubewilligung auch für die Wohnbauförderung ausreichend. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass bei Gewährung einer Wohnbauförderung keine fossilen Brennstoffe (Kohle, Öl, Gas nur unter bestimmten Voraussetzungen und keine Elektroheizungen, keine Infrarotheizungen) eingesetzt werden dürfen.

Mittlerweile ist auch Barrierefreiheit ein Standard modernen Wohnens, Bauens und Sanierens - inwiefern wird diesem Standard in dem neuen Gesetz Rechnung getragen?

Barrierefreiheit hat einen hohen Stellenwert im neuen Gesetz. Weniger Barrieren bringen Erleichterungen im Alltag, hohen Wohnkomfort und eine gesteigerte Lebensqualität. Im mehrgeschoßigen Wohnbau ist eine barrierefreie und anpassbare Bauweise Standard und es bestehen Förderungsmöglichkeiten für nachträgliche Maßnahmen wie z. B. einen Liftbau.

Beim Neubau von Eigenheimen gibt es für barrierefreie Bauweisen einen hohen Bonus zur Basisförderung. Wenn jemand vorausschauend sein Eigenheim altersfit macht, werden Direktzuschüsse für nachträgliche barrierefreie Maßnahmen gewährt, sodass ein möglichst langer Verbleib in den eigenen vier Wänden möglich ist.

Welche Anreize wurden geschaffen, in Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Klimaschutz zu investieren, und warum sind diese Themen im Bau- und Sanierungsbereich von so starkem Interesse?

Sowohl im Neubau als auch in der Sanierung gibt es Förderungen für eine Reduzierung des Energieverbrauchs.

Besonders gefördert werden die Errichtung von Niedrigstenergiegebäuden, die Verwendung ökologischer Baustoffe und nachwachsender Dämmstoffe, die Nutzung von Sonnenenergie durch Solaranlagen oder Photovoltaik, die umfassende thermisch-energetische Sanierung.

Wichtig sind die kostenlose geförderte Vor-Ort-Energieberatung über optimale Sanierungsmaßnahmen und die Einsparung von Energiekosten. Ein geförderter Sanierungscoach unterstützt die Durchführung einer umfassenden energetischen Sanierung.

Werden Impulse für den ländlichen Raum gesetzt, um Abwanderungen entgegenzuwirken?

Mit einer Reihe von Förderungsmaßnahmen werden Akzente zur Stärkung des ländlichen Raums gesetzt. Eine attraktive Eigen-

heimförderung und Förderungen für den Ausbau und die Sanierung bestehender Gebäude oder Förderungen für eine Umnutzung leer stehender Flächen für Wohnzwecke sind Impulsgeber für den ländlichen Raum. Mit Direktzuschüssen für den Erwerb von Bestandsobjekten mit höchstens zwei Wohnungen im Zentrum werden Orts- und Stadtkerne belebt und der ländliche Raum für viele Menschen wieder interessant.

Stichwort Raumordnung. Welche Akzente setzt die neue Kärntner Wohnbauförderung in diesem Bereich?

Die Reduzierung des Ressourcen- und Flächenverbrauchs ist ein zentrales Thema des leistbaren Wohnens. Kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit entlasten das Haushaltsbudget und stärken gleichzeitig die Ortskerne.

Daher werden Akzente gesetzt und Eigenheime mit geringem Flächenverbrauch in Anbindung an Ortszentren wesentlich höher gefördert als freistehende Eigenheime mit Parzellengrößen von 1000 m². Spezielle Förderungsanreize gibt es auch für die Nutzung vorhandener Bausubstanz zur Schaffung von Wohnraum.

Wer gibt Auskunft, Beratung und Information zum neuen Wohnbauförderungsgesetz?

Förderungsanträge zur neuen Wohnbauförderung können ab 1. 1. 2018 in der Abteilung 2 – Wohnbau, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt, eingebracht werden. Das Team der Wohnbauförderung bietet persönliche Beratungen über die Neuerungen der Wohnbauförderung und einen optimalen Förderungsmix an. Für Fragen rund um das Thema Energie ist die Energieservicestelle des Landes fachkundiger Ansprechpartner. Die Förderungsrichtlinien und ergänzende Informationen werden unter www.wohnbau.ktn.gv.at zum Download zur Verfügung stehen.

Eigenheim im Blickpunkt

Die Kärntner Wohnbauförderung ist ein bedeutendes Instrumentarium im Kärntner Wohnbau. Mit dem neuen Wohnbauförderungsgesetz, das am 1. 1. 2018 in Kraft tritt, werden die Einkommensgrenzen angehoben und die energetischen Mindestanforderungen deutlich entschärft.

Die Kärntner Wohnbauförderung bietet eine wesentliche Unterstützung, wenn es darum geht, den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Zusätzlich gibt es für Jungfamilien sogar einen Bonus zur Grundförderung für den Hausbau bzw. den Ersterwerb einer Wohnung. Die rechtliche Grundlage für die Wohnbauförderung bildet das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 (K-WBFG 2017, LGBl. Nr. 68/2017).

1. Wer wird gefördert?

Förderungsanträge können von begünstigten Personen gestellt werden, die Eigentümer (Miteigentümer) der Bauliegenschaft sind. Als begünstigt gelten Personen, die einen dringenden Wohnbedarf haben und das geförderte Objekt ganzjährig und regelmäßig als

Hauptwohnsitz nutzen.

Folgende Kriterien sind zu erfüllen:

- ✓ Volljährigkeit (Ausnahme nur in begründeten Ausnahmefällen)
- ✓ Nachweis des Bedarfs am geförderten Wohnraum
- ✓ Österreichischer Staatsbürger oder einmehrsolchengleichgestellt
- ✓ das Jahreseinkommen (Familieneinkommen) übersteigt nicht das höchstzulässige Jahreseinkommen.

2. Das höchstzulässige Jahreseinkommen

Das höchstzulässige Jahreseinkommen (Familieneinkommen) für die Gewährung einer Förderung beträgt bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	€ 38.000
2 Personen	€ 55.000
3 Personen	€ 61.000
4 Personen	€ 67.000

für jede weitere Person + € 6.000

3. Was gilt als Jahreseinkommen?

Als Jahreseinkommen gilt das Bruttojahreseinkommen des der Antragstellung und dem Abschluss des Kaufvertrages (bei Erwerbsförderung) vorangegangenen Kalenderjahres (ohne Familienbeihilfe) und wird wie folgt berechnet:

- a. Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit, sofern nicht zur Einkommensteuer veranlagt: Bruttobezüge gem. § 25 EStG 1988
- Werbungskosten gemäß § 16 EStG 1988
- gesetzliche Abfertigungen, Kapitalabfindungen und steuerlich begünstigte freiwillige Abfertigungen
- außergewöhnliche Belastungen gem. § 34 EStG 1988

- Freibeträge gem. §§ 35, 104, 105 und 106a EStG 1988

- Lohnsteuer

b. Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, selbstständiger Arbeit, Gewerbebetrieb, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung und sonstige Einkünfte:

Einkommen gem. § 2 Abs. 2 EStG 1988

- Einkommensteuer Gewinnfreibetrag gem. § 10 EStG 1988

+ Sonderausgaben gem. § 18 EStG 1988

+ Freibetrag für Veräußerungsgewinn gem. § 24 Abs. 4 EStG 1988

+ Freibetrag Einkünfte aus Spekulationsgeschäften gem. § 31 Abs. 3 EStG 1988

+ Veranlagungsfreibetrag gem. § 41 Abs. 3 EStG

+ negative Einkünfte aus der





steuerschonenden Veranlagung und daraus resultierende Verlustvorträge
Werden Einkünfte aus nicht-selbstständiger Arbeit erzielt, so gelten die Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit als Einkommen, sofern die Einkünfte aus anderen Arten (wie oben aufgezählt) negativ sind.

c. Pauschalierte Land- und Forstwirtschaft: Die Einkommensermittlung ist nach der Land- und Forstwirtschafts-Paschaliierungsverordnung 2015 - LuF PauschVO 2015 durchzuführen.

Weiters zählen zum Einkommen auch z. B. Überstundenzuschläge, Arbeitslosen-, Kinderbetreuungs- und Wochengeld, Studienbeihilfen, gesetzlich, gerichtlich oder vertraglich festgesetzte Unterhaltszahlungen sowie Lehrlings-

entschädigungen im Ausmaß von 30 %, sofern die Bezieher mit Eltern oder Großeltern im gemeinsamen Haushalt leben.

Die Einkünfte sämtlicher haushaltsangehöriger Personen sind offenzulegen.

4. Was gilt als Wohnhaus?

Als Wohnhaus gilt ein Gebäude, das auch Wohnzwecken dient, wobei die Wohnungen den unten angeführten Bestimmungen zu entsprechen haben.

5. Was gilt als Wohnung?

Als Wohnung gilt eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene normal ausgestattete Wohnung, die mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), WC und Bade- oder Duschgelegenheit besteht und de-

ren Nutzfläche nicht weniger als 25 m² beträgt. Bei Wohngebäuden mit zwei Wohnungen müssen die geförderten Wohnungen baulich in sich abgeschlossen sein. Ausnahme: Bei bäuerlichen Wohngebäuden mit zwei Wohnungen muss nur die zweite Wohnung baulich in sich abgeschlossen sein.

6. Was gilt als Eigenheim?

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

7. Was gilt als sonstiges Gebäude?

Ein sonstiges Gebäude ist ein Gebäude, das nicht zu Wohnzwecken dient, jedoch nach Abschluss von Baumaßnahmen zur ganzjährigen Wohnnutzung geeigneten Wohnraum aufweist.

8. Was versteht man unter normaler Ausstattung?

Darunter versteht man, dass die zu fördernde Wohnung den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechend in normaler Ausstattung 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 auszuführen ist. Es dürfen keine Baustoffe verwendet werden, die eine Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen bei der Bauausführung des Objektes bewirken; die Baustoffe dürfen im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden, halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.



9. Wie wird die Nutzfläche berechnet?

Die Nutzfläche umfasst die gesamte Bodenfläche einer Wohnung einschließlich Loggien und Wintergärten abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen) abzgl. 2 % von der Nettogrundrissfläche bzw. bei verputzten oder verkleideten Wänden von der aus den Planmaßen (Rohbaumaße) errechneten Grundrissfläche. Keller- und Dachbodenräume, soweit sie für Wohnzwecke nicht geeignet sind, weiters Treppen, Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume in Verbin-

dung mit einer Wohnung werden bei der Berechnung der Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Bei Eigenheimen ohne Unterkellerung zählen Räume für technische Zwecke (Heizung, Lüftung, Warmwasserspeicher) und Lagerzwecke (Holz-, Pelletslager) mit einer Fläche von insgesamt 10 m² nicht zur Nutzfläche.

10. Gibt es eine Nutzflächenobergrenze?

Bei Errichtung oder Erwerb von Wohnraum wird eine Förderung nur gewährt, wenn die Nutzfläche der Wohnung 130m², bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150m² nicht übersteigt.

In begründeten Ausnahmefällen (z.B. historisch wertvolle oder denkmalgeschützte Gebäude) ist nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirates eine Überschreitung der höchstzulässigen Wohnnutzfläche zulässig.

11. Was ist die förderbare Nutzfläche?

Bei der Förderung der Errichtung und des Erwerbs von Wohnraum im Eigentum bemisst sich das Ausmaß der Förderung nach der förderbaren Nutzfläche, die von der Haushaltsgröße abhängig ist.

Die förderbare Nutzfläche beträgt bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	50 m ²
2 Personen	65 m ²
3 Personen	75 m ²
4 Personen	90 m ²
5 Personen	105 m ²
6 Personen	115 m ²
mehr als 6 Personen	125 m ²

12. 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 Zeit-

punkt der Antragstellung noch nicht vollendet haben;

- ✓ Lebensgefährten, wenn beide das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Antragstellung 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.

13. Was versteht man unter nahestehenden Personen?

Unter nahestehenden Personen versteht man Verwandte in gerader Linie (Großeltern, Eltern, Kinder und Enkelkinder) einschließlich der Adoptiv- und Pflegekinder, Geschwister, Verschwägerter

WICHTIG!

Bei einer Überschreitung der angeführten höchstzulässigen Nutzfläche von 130 bzw. 150 m² wird keine Förderung gewährt.



in gerader Linie (dies gilt für eingetragene Partner sinngemäß), eigene adoptierte Kinder und Pflegekinder.

14. Was ist ein Förderungskredit?

Ein Förderungskredit ist ein zinsbegünstigter Landeskredit, der erstrangig im Grundbuch sicherzustellen ist.

15. Was ist ein Annuitätenzuschuss?

Ein Teil der Förderungssumme wird neben dem Förderungskredit in Form von Annuitätenzuschüssen zu den Rückzahlungsraten (Zinsen- und Tilgungsraten) eines sonstigen zur Finanzierung der Wohnung aufgenommenen Hypothekarkredits gewährt.

16. Was ist ein „Häusbauerbonus“?

Der „Häusbauerbonus“ ist ein nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss, der auf eine Dauer von 20 Jahren erstrangig im Grundbuch sicherzustellen ist.

17. Was ist besonders zu beachten?

Das zu verbauende Grundstück muss im Siedlungsschwerpunkt im örtlichen Entwicklungskonzept (OEK) der Standortgemeinde ausgewiesen sein.

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss nachweislich gesichert sein.

Wer eine geförderte Wohnung bezieht, ist verpflichtet, seine Rechte an der bisher zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnungen binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben.

Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des Landes und nur dann zulässig, wenn diese Wohnung aus beruflichen Gründen für den Eigenbedarf dringend benötigt oder wenn nahestehende Personen die Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.

18. Antragstellung

Förderungsanträge können ab 1. 1. 2018 beim Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 2,

Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt, eingebracht werden.

Die Formblätter stehen auch unter www.wohnbau.ktn.gv.at zum Download zur Verfügung.

Förderungsanträge, die den erforderlichen Nachweis über die elektronische Übermittlung des Energieausweises an die ZEUS Datenbank und die Baubewilligung nicht angeschlossen haben, gelten als nicht eingebracht.

19. Zusicherung

Bei positiver Erledigung erhält der Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung samt Schuldschein und erwirbt damit Anspruch auf die Förderung. Die Erledigungsdauer richtet sich nach der Anzahl der Anträge und beträgt derzeit durchschnittlich drei bis fünf Monate.

Die Auszahlung der Förderung erfolgt nur nach Maßgabe der budgetären Mittel und es wird, soweit erforderlich, eine Reihung der Förderungsanträge nach dem Datum des Einlangens vorgenommen.

ANZEIGE



Ab 1. 1. 2018 wird der Weg zur Wohnbau-
förderung drastisch erleichtert - beispiels-
weise durch den Wegfall von strengen
energetischen Mindestanforderungen.

Der neue Weg zum Wohn(t)raum



Die Wohnbauförderung unterstützt Interessenten dabei, den Traum vom Eigenheim zu realisieren. Der Wegfall der strengen energetischen Mindestanforderungen und eine Wahlmöglichkeit zwischen einem Häuslbauerbonus (Direktzuschuss) oder Förderungskredit mit attraktiven Konditionen erleichtern künftig den Zugang zur Wohnbauförderung. Bei Inanspruchnahme eines Förderungskredits für die Neuerrichtung eines Eigenheims oder für die Schaffung von Wohnraum durch Zubau oder Einbau einer Wohnung in ein bestehendes Gebäude (z. B.: Dachgeschossausbau, Aufstockung) wird eine Basisförderung von € 300/m² Nutzfläche gewährt. Diese wird durch Bonusbeträge nochmals erhöht. Besonders gefördert werden Jungfamilien mit einem Bonus von € 10.000. Bonusbeträge gibt es ferner bei: Errichtung eines Niedrigstenergiehauses, Verwendung von ökologischen Baustoffen, Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) oder besonders platzsparenden Bauprojekten. Auch wenn das Wohnobjekt gewisse Lagequalitäten aufweist - d. h.: wenn es sich in einer strukturschwachen ländlichen Gemeinde befindet, eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr oder we-

sentliche soziale Infrastruktureinrichtungen hat oder bereits altersfit bzw. barrierefrei gebaut wird - werden Bonusbeträge gewährt. Verschiedenste Maßnahmen wie energieeffizientes, ökologisches oder barrierefreies Bauen erhöhen nicht nur die Förderung, sondern sparen auch Energie-, Wohn- und Mobilitätskosten sowie Kosten, die bei einer später erforderlichen Anpassung an Erfordernisse der Barrierefreiheit entstehen können.

1. Wer wird gefördert?

Der Förderungswerber muss
✓ eine begünstigte Person sein
✓ (Mit-)Eigentümer oder Wohnungseigentümer der zu verbauenden Liegenschaft sein.

2. Was wird gefördert?

Gefördert wird für den eigenen Wohnbedarf und hinsichtlich einer zweiten Wohnung auch des Wohnbedarfs einer dem Förderungswerber nahestehenden begünstigten Person (mit Ausnahme seines Ehegatten oder eingetragenen Partners oder Lebensgefährten) die
✓ Errichtung eines Eigenheims, von Gebäuden im Gruppenwohnbau oder eines Doppelhauses mit je maximal 2 Wohnungen,
✓ Errichtung einer Wohnung oder von zusätzlichem Wohnraum

durch Auf-, Zu-, Um- oder Einbau in Wohnhäuser oder sonstige Gebäude, wobei die neue (zusätzliche Fläche) überwiegen (mehr als 50 %) muss. Bei unverändertem Altbestand der Nutzfläche wird nur die zusätzliche Nutzfläche bis zum förderbaren Höchstausmaß gefördert.

3. Welche energetischen Anforderungen gibt es? Anforderungen an Energiekennzahlen

Die Anforderungen an die Energiekennzahlen wurden entschärft und die Wohnbauförderung kann mit der Baubewilligung beantragt werden.

Zu beachten ist jedoch, dass für die Wohnbauförderung
- keine fossilen Brennstoffe (Kohle, Heizöl)
- keine Elektroheizungen
- keine Infrartheizungen
- Erdgasbrennwertanlagen nur in Ausnahmefällen und unter bestimmten Voraussetzungen zum Einsatz gelangen dürfen.

Anforderungen an die Heizungs- und Warmwasserversorgung

Im Fernwärmebereich ist verpflichtend an das Fernwärmenetz anzuschließen.
Ist der Anschluss an dieses Netz mit einem besonders hohen technischen oder wirtschaftlichen Auf-

wand verbunden, hat die Heizungs- und Warmwasserversorgung durch folgende „hocheffiziente alternative Energiesysteme“ zu erfolgen:

- Systeme auf Basis erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards.
Es werden nur Holzheizungskessel gefördert, welche die Emissionsgrenzwerte des österreichischen Umweltzeichens gemäß Typenprüfung nach ÖNORM EN 303-5 einhalten und einen Umwandlungswirkungsgrad von mindestens 85 % erreichen.
- Fern-/Nahwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG sowie sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt.
- Fern-/Nahwärme sofern sie ganz oder teilweise (zumindest 80 %) auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht.
- Wärmepumpen, die nach den EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Richtlinie 2014/314/EU zertifiziert sind (EU Ecolabel) bzw. vollinhaltlich den in dieser Richtlinie festgelegten Mindestanforderungen entsprechen und als Hauptheizung mit einer Nieder-temperaturverteilung mit einer Vorlauftemperatur unter 35°C



- ausgelegt sind.
- e.** Die Warmwasserbereitung kann unabhängig von der Hauptheizung mit einer Brauchwasserwärmepumpe erfolgen. Sollte die Warmwasseraufbereitung durch dezentrale Fernwärmeboiler erfolgen und ist durch die Art des Betriebes eine Aufheizung des Warmwassers von 45°C auf 60°C nicht möglich, so kann dies alternativ mittels E-Heizstab erfolgen. Auf Einhaltung der Normen und Regelwerke ist besonderes Augenmerk zu legen. Elektroboiler zur Warmwasserbereitung sind nur in Kombination mit einer Photovoltaikanlage zulässig, wenn sichergestellt ist, dass dadurch der Eigenverbrauch des erzeugten PV-Stroms wesentlich erhöht wird.
- f.** Erdgas - Brennwertanlagen in Kombination mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) in ausgewiesenen Gebieten mit einer hohen Feinstaubbelastung im Bereich von bestehenden Erdgasversorgungen, wenn ein Anschluss an ein Fernwärmenetz nicht möglich ist.
- g.** Andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.

h. Kohle, Heizöl und Elektroheizungen und Infrarotheizungen sind nicht zulässig.

Biogene Heizungssysteme sollen nach Möglichkeit mit (thermischen oder Photovoltaik) Solaranlagen kombiniert werden, um zu vermeiden, dass Heizungs-/Warmwasserkessel während der Sommermonate betrieben werden müssen. Bei elektrischen Wärmepumpen ist eine Kombination mit (thermischen oder Photovoltaik) Solaranlagen anzustreben.

4. Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch Gewährung

- ✓ eines Förderungskredits (zinsbegünstigten Kredits) und
- ✓ von Annuitätenzuschüssen oder alternativ
- ✓ eines Einmalzuschusses (Häusbauerbonus) - für die Errichtung von Eigenheimen, Eigenheimen im Gruppenwohnbau und Doppelhäusern.

Der Förderungskredit und Häusbauerbonus sind erstrangig im Grundbuch sicherzustellen.

5. Wie hoch ist die Förderung?

a. Förderungskredit und Annuitätenzuschüsse
Bei Gewährung eines Förderungskredites und von Annuität-

enzuschüssen errechnet sich die Förderungshöhe aus der Basisförderung und Bonusbeträgen, die errechnete Förderungssumme im Ausmaß von 60 % wird als Förderungskredit und im Ausmaß von 40 % in Form von Annuitätenzuschüssen gewährt.

Der Förderungskredit hat eine

Laufzeit von 30 Jahren, Verzinsung 1% p.a. in den ersten 20 Jahren und 1,5 % p. a. ab dem 21. Jahr bis zum Laufzeitende. Die Zinsen und Tilgung umfassende jährliche Annuität, die im 1.-20. Jahr 3,87 % und im 21.-30. Jahr 3,97 % beträgt, ist in monatlichen Teilbeträgen zu entrichten.

Der Annuitätenzuschuss, der eine Laufzeit von maximal zehn Jahren

RECHENBEISPIEL 1

Berechnung der Förderung für die Errichtung einer Wohnung in einem Eigenheim durch Nachverdichtung, wie Auf-, Zu-, Um- oder Einbau (z. B. Dachgeschoßausbau) - Bauen im Niedrigstenergiegebäude Standard:

- › Errichtung einer Wohnung durch Zubau mit 95 m² Nutzfläche
- › Jungfamilie, 1 Kind
- › förderbare Nutzfläche für 3 Personen: 75 m²

Basisförderung:

75 m² x € 300 € 22.500

Beantragte Bonusbeträge:

- ✓ Bonus Nachverdichtung 75 m² x € 150 € 11.250
- ✓ Energieeffizienzbonus 75 m² x € 100 € 7.500
- ✓ Umweltbonus Ökoindex < 120 € 4.000
- ✓ Bonus Sonnenenergie Photovoltaik 2kWp 2 kWp x € 1.000 € 2.000
- ✓ Bonus strukturschwacher ländlicher Raum € 5.000
- ✓ Bonus Jungfamilie € 10.000
- ✓ Bonus Standortqualität € 5.000

Förderungssumme € 67.250

Aufteilung in
60 % Förderungskredit € 40.350
40 % Annuitätenzuschüsse € 26.900

› RICHTLINIE FÜR DIE FÖRDERUNG DER ERRICHTUNG VON WOHNRAUM IM EIGENTUM



hat, wird gleichzeitig mit dem Förderungskredit beantragt und kann nur Förderungswerbern (Eigentümern oder Miteigentümern) gewährt werden, die die geförderte Wohnung selbst bewohnen. Bei einer geförderten zweiten Wohnung für eine nahestehende Person kann nur der Förderungskredit gewährt werden.

In den ersten 5 Jahren beträgt der Annuitätenzuschuss jährlich 4 % und vom 6. bis 10. Jahr jährlich 3 % des förderbaren Hypothekarkre-

dit und wird jeweils für 5 Jahre gewährt, d. h. dieser muss vor Ablauf des 5. Jahres neu beantragt werden. Eine Weitergewährung des Annuitätenzuschusses auf die Restlaufzeit erfolgt nur unter der Voraussetzung, dass das höchstzulässige Familieneinkommen nicht überschritten wird.

Berechnung der Förderung:

Das Förderungsmaß errechnet sich aus der Basisförderung in Höhe von € 300/m² förderbarer Nutzfläche und den jeweils zutref-

BEISPIEL 2

Berechnung der Förderung für ein freistehendes Eigenheim - Bauen im Niedrigstenergiegebäude Standard:

- › Errichtung eines Eigenheimes mit 130 m² Nutzfläche
- › Jungfamilie, 1 Kind
- › förderbare Nutzfläche für 3 Personen: 75 m²

Basisförderung:

75 m² x € 300 € 22.500

Beantragte Bonusbeträge:

✓ Energieeffizienzbonus	75 m ² x € 100	€ 7.500
✓ Umweltbonus	Ökoindex 160-120	€ 1.500
✓ Bonus für Sonnenenergie		
o Photovoltaik 4kWp	4 kWp x € 1.000	€ 4.000
✓ Bonus barrierefreie Bauweise		€ 10.000
✓ Bonus strukturschwacher ländlicher Raum		€ 5.000
✓ Bonus Jungfamilie		€ 10.000
Förderungssumme		€ 60.500

Aufteilung in

60 % Förderungskredit	€ 36.300
40 % Annuitätenzuschüsse	€ 24.200

WICHTIG!

Mit der Bauausführung darf vor Annahme der Förderungszusicherung nicht begonnen werden. Eine Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann erteilt werden, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, der Antrag grundsätzlich positiv beurteilt wird und der Förderungswerber mit der Überwachung der Bauausführung durch das Land einverstanden ist.

fenden Bonusbeträgen.

che Maßnahmen möglich ist.

Welche Bonusbeträge gibt es?

✓ Bonus für verdichtete Bauweise und Nachverdichtung

Der Bonusbetrag orientiert sich an der Grundstücksgröße:

- ✓ Grundstücksgröße: ≥500-750m²
€ 50/m² förderbarer Nutzfläche
- ✓ Grundstücksgröße: <500m²
€ 100/m² förderbarer Nutzfläche
- ✓ Nachverdichtung
€ 150/m² förderbarer Nutzfläche

✓ Energieeffizienzbonus:

€ 100/m² förderbarer Nutzfläche

Bei Einhaltung vorgegebener Energiekennzahlen - Niedrigstenergiegebäude -Standard 2020.

✓ Umweltbonus bis zu € 8.000

bewertet auf Basis des OI3 Index die ökologischen Belastungen von der Rohstoffgewinnung bis zur Herstellung eines fertigen Produkts.

✓ Bonus für Sonnenenergie Thermische Solaranlage: bis max. € 6.000

Förderbar sind nur Kollektoren, für die eine Produktzertifizierung einer anerkannten Prüfstelle nach der „Solar-Keymark“-Richtlinie oder dem „Austria Solar“-Gütesiegel vorliegt. Je Quadratmeter Kollektor-Aperturfläche sind 100 Liter Speicherinhalt vorzusehen.

Photovoltaikanlage:

€ 1.000 bis € 4.000

Der Bonus für Photovoltaikanlagen beträgt € 1.000 pro installiertem Kilowatt-peak, maximal bis zu € 4.000 für 4 kWp je Wohneinheit.

✓ Bonus barrierefreie Bauweise: € 10.000

Für die Zuerkennung des Bonusbetrages sind folgende Kriterien zu beachten:

- Die Erschließung und der Zugang zum Wohnhaus und zu den Wohn-, Schlaf-, Koch-, Ess- und Sanitärräumen muss barrierefrei errichtet werden.
- Die Türen müssen eine Durchgangshöhe von mindestens 80 cm und die Wohnungseingangstüre 90 cm haben.
- Die Installationen im Sanitär- und Badbereich müssen so ausgeführt werden, dass eine nachträgliche rollstuhlgerechte Nutzung ohne weitergehende bauli-

✓ Bonus strukturschwacher ländlicher Raum: € 5.000

Der Bonusbetrag wird für alle Wohnobjekte gewährt, die sich in Gemeinden im strukturschwachen ländlichen Raum gemäß der Förderungsrichtlinie befinden.

✓ Bonus Jungfamilie (alle Familienmitglieder unter 35 Jahren zählen dazu): € 10.000

✓ Bonus für behindertengerechte bauliche Maßnahmen: € 15.000

Der Bonusbetrag wird für erforderliche Maßnahmen für ein Haushaltsmitglied mit Behinderung gewährt. 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.

✓ Bonus Standortqualität: € 5.000

Bewertet wird die räumliche Distanz des Wohngebäudes zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Nahversorgung, soziale Infrastruktur sowie zu Einrichtungen für Erholung und Freizeit und Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Der Bonusbetrag wird nur anerkannt, wenn sich mindestens eine ÖPNV-Haltestelle und zwei weitere Infrastruktureinrichtungen (z. B. medizinische Versorgung und Nahversorger) innerhalb von 1.000 Metern Luftlinie zum Gebäudestandort (Haupteingang des Wohnobjektes) befinden.

✓ Bonus für Passivhaus - Standard: € 50/m² förderbarer Nutzfläche

Ein Passivhaus ist ein Gebäude ohne separates Heizsystem und ohne Klimaanlage, dessen Jahresheizwärmebedarf nach Passivhaus Projektierungs-Paket (PHPP) Version 9 oder neuer [PHPP] max. 15 kWh (m²a) sein darf.

Die Erläuterung der einzelnen Bonusbeträge stellt nur eine kurze Zusammenfassung dar. Die detaillierten Voraussetzungen zu den einzelnen Bonusbeträgen sind der

Richtlinie für die Förderung der Errichtung von Wohnraum im Eigentum zu entnehmen oder man nimmt das Beratungsangebot seitens der Kärntner Wohnbauförderung in Anspruch.

Die Auszahlung des Förderungskredits erfolgt im Ausmaß von

- ✓ 70 % nach Vorliegen des Gerichtsbeschlusses über dessen erstrangiger Verbücherung, Einverleibung des Veräußerungsverbot, Nachweis über die Bezahlung der Gerichtsgebühren und Bestätigung der Gemeinde/Baubehörde über die erfolgte Fertigstellung des Rohbaus und
- ✓ 30 % nach Endabrechnung unter Vorlage einer Bestätigung über die antragskonforme Durchführung des Bauvorhabens, Bestätigung der Gemeinde über die Bauvollendung und Vorlage der Endabrechnung über die tatsächliche Bauausführung.

Die Auszahlung der Annuitätzuschüsse erfolgt halbjährlich und frühestens nach

- ✓ gänzlicher Zuzählung des Förderungskredits
- ✓ Nachweis Aufnahme des Hy-

pothekarkredits zumindest in Höhe des zuschussfähigen Betrages und

- ✓ Bezug der geförderten Wohnung.

b. Einmalzuschuss (Häusbauerbonus)

Der Einmalzuschuss (Häusbauerbonus) wird gewährt in Höhe von

- ✓ € 7.000 oder
- ✓ € 10.000 bei Erreichen der für den Energieeffizienzbonus maßgebenden Energiekennzahlen (Vorgriff auf Nationalen Plan 2020 - Niedrigstenergiegebäude Standard 2020).

Die Auszahlung des Einmalzuschusses (Häusbauerbonus) erfolgt nach erstrangiger Verbücherung, Einverleibung des Veräußerungsverbot, Bezahlung der Gerichtsgebühren und Vorlage folgender Verwendungsnachweise:

- ✓ Bestätigung über die antragskonforme Durchführung des Bauvorhabens
- ✓ Bestätigung der Gemeinde über die Bauvollendung, Vorlage der Endabrechnung über die tatsächliche Bauausführung
- ✓ Bezug der geförderten Wohnung als Hauptwohnsitz.



BEISPIEL 3

Berechnung der Förderung für ein freistehendes Eigenheim - Bauen mit Energiekennzahlen der Baubewilligung:

- › Errichtung eines Eigenheimes mit 130 m² Nutzfläche
- › Jungfamilie, 1 Kind
- › förderbare Nutzfläche für 3 Personen: 75 m²

Basisförderung:

75 m² x € 300 € 22.500

Beantragte Bonusbeträge:

- ✓ Umweltbonus Ökoindex 160-120 € 1.500
- ✓ Bonus für Sonnenenergie € 4.000
- ✓ Bonus Photovoltaik 4 kWp x € 1.000 € 4.000
- ✓ Bonus barrierefreie Bauweise € 10.000
- ✓ Bonus strukturschwacher ländlicher Raum € 5.000
- ✓ Bonus Jungfamilie € 10.000

Förderungssumme

€ 53.000

Aufteilung in

- 60 % Förderungskredit € 31.800
- 40 % Annuitätzuschüsse € 21.200

ANZEIGE

Solide finanzielle Basis

Der Kauf eines Eigenheimes oder einer Wohnung steht auf der Wunschliste vieler Menschen ganz oben. Die Kärntner Wohnbauförderung bietet die Rahmenbedingungen, um die finanzielle Belastung in Grenzen zu halten.

Den Bedarf an Wohnraum für die Kärntnerinnen und Kärntner zu sichern sowie allgemein Wohnen zeitgemäß zu gestalten und leistbar zu machen, all das sind wesentliche Ziele, die der Gesetzgeber mit dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 verfolgt. Punkte wie die soziale, wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit spielen dabei eine ebenso zentrale Rolle wie die Steigerung der Lebensqualität und Aspekte der Raumordnung. Generell geht es darum, den Zugang zu leistbarem Wohnraum im städtischen und ländlichen Raum zu erleichtern.

Gefördert wird der Erwerb von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen direkt vom Bauträger. Besonders Berücksichtigung finden dabei Jungfamilien. Spezielle Bedeutung hat zudem eine klima- und energiesparende, ökologische und ressourcenschonende Bauweise sowie die Nähe etwa zu umweltfreundlicher Mobilität, zu Einrichtungen der täglichen Nahversorgung, der sozialen Infrastruktur (medizinische Versorgung, Apotheke, Schulen, Kindergarten, öffentliche Verwaltung, Dienstleistungsbetriebe u.a.m.) sowie zu Einrichtungen für Erholung und Freizeit. Diese Förderungsmaß-

nahme soll nachhaltiges qualitativ hochwertiges Bauen, den Einsatz erneuerbarer Energien oder Umstieg auf umweltfreundliche Mobilität forcieren und damit einen Beitrag zur Entlastung der Wohnkosten und Reduktion der CO₂-Emissionen privater Haushalte leisten.

Der förderbare Kaufpreis beträgt € 2.500/m² Nutzfläche. Wichtig: Bei einer Bauweise im Qualitätsstandard klima:aktiv Silber (750 Punkte) erhöht sich der förderbare Kaufpreis auf € 2.750/m² Nutzfläche!

Zur Erklärung: Die „klima:aktiv“-Kriterienkataloge der Österreichischen Energieagentur sind nach einem 1.000-Punkte-System aufgebaut, anhand dessen die Planungs- und Ausführungsqualität, die Energie und Versorgung, die Qualität der Baustoffe und der Konstruktionen sowie zentrale Aspekte zu Komfort und Raumluftqualität von neutraler Seite beurteilt und bewertet werden. Näheres dazu auf www.klimaaktiv.at

1. Wer wird gefördert?

Der Förderungswerber muss
✓ eine begünstigte Person sein
✓ (Mit-)Eigentümer oder Wohnungseigentümer der zu verbauenden Liegenschaft sein

2. Was wird gefördert?

Gefördert wird der Ersterwerb direkt vom Errichter

- ✓ einer Eigentumswohnung für den Eigenbedarf
- ✓ eines Eigenheimes, von Eigenheimen im Gruppenwohnbau mit jeweils max. zwei Wohnungen für den eigenen Wohnbedarf und hinsichtlich einer zweiten Wohnung auch des Wohnbedarfs einer dem Förderungswerber nahestehenden begünstigten Person mit Ausnahme seines Ehegatten oder eingetragenen Partners oder Lebensgefährten.

3. Welche energetischen Anforderungen gibt es?

Anforderungen an Energiekennzahlen

Die Anforderungen an die Energiekennzahlen wurden entschärft, die Wohnbauförderung kann mit der Baubewilligung beantragt werden.

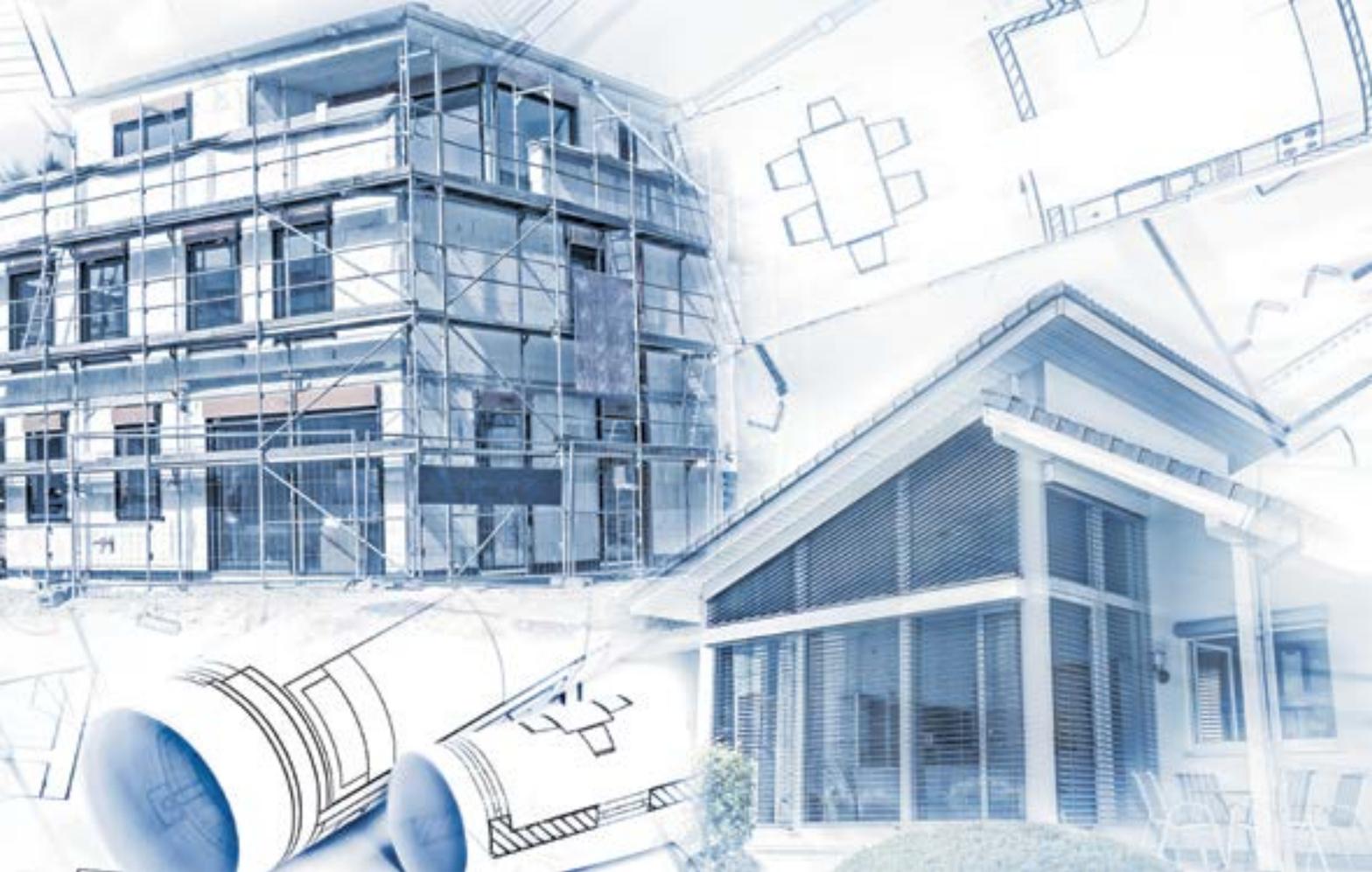
Zu beachten ist jedoch, dass für die Wohnbauförderung

- keine fossilen Brennstoffe (Kohle, Heizöl)
- keine Elektroheizungen
- keine Infrarotheizungen
- Erdgasbrennwertanlagen nur in Ausnahmefällen und unter bestimmten Voraussetzungen zum Einsatz gelangen dürfen.

Anforderungen an die Heizungs- und Warmwasserversorgung

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung hat gemäß der Art. 15 a B-VG Vereinbarung durch folgende „hocheffiziente alternative Energiesysteme“ zu erfolgen, sofern die zu fördernde Baulichkeit nicht in einem vorgegebenen Fernwärmebereich und der Anschluss an dieses Netz mit einem besonders hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden ist:

- a. Systeme auf Basis erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards. Es werden nur Holzheizungskessel gefördert, welche die Emissionsgrenzwerte des österreichischen Umweltzeichens gemäß Typenprüfung nach ÖNORM EN 303-5 einhalten und einen Umwandlungswirkungsgrad von mindestens 85 % erreichen.
- b. Fern-/Nahwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG sowie sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt.
- c. Fern-/Nahwärme sofern sie ganz oder teilweise (zumindest 80 %) auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht.
- d. Wärmepumpen, die nach den



- EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Richtlinie 2014/314/EU zertifiziert sind (EU Ecolabel) bzw. vollinhaltlich den in dieser Richtlinie festgelegten Mindestanforderungen entsprechen und als Hauptheizung mit einer Niedertemperaturverteilung mit einer Vorlauftemperatur unter 35°C ausgelegt sind.
- e. Die Warmwasserbereitung kann unabhängig von der Hauptheizung mit einer Brauchwasserwärmepumpe erfolgen. Sollte die Warmwasseraufbereitung durch dezentrale Fernwärmeboiler erfolgen und ist durch die Art des Betriebes eine Aufheizung des Warmwassers von 45°C auf 60°C nicht möglich, so kann dies alternativ mittels E-Heizstab erfolgen. Auf Einhaltung der Normen und Regelwerke ist besonderes Augenmerk zu legen. Bei Eigenheimen und Eigenheimen im Gruppenwohnbau sind Elektroboiler zulässig, jedoch nur in Kombination mit einer Photovoltaikanlage und wenn sichergestellt ist, dass dadurch der Eigenverbrauch des erzeugten PV-Stroms wesentlich erhöht wird.
 - f. Erdgas-Brennwertanlagen in Kombination mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) in ausgewiesenen Gebieten mit ei-

- ner hohen Feinstaubbelastung im Bereich von bestehenden Erdgasversorgungen, wenn ein Anschluss an ein Fernwärmenetz nicht möglich ist.
- g. Andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.
 - h. Kohle, Heizöl und Elektroheizungen und Infrarotheizungen sind nicht zulässig.

Ergänzende technische Anforderungen für Eigentumswohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau

Bei Errichtung von Eigentumswohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau sind nachstehende Maßnahmen durchzuführen:

- a. Vermeidung sommerlicher Überwärmung
 - b. Sicherheitsmaßnahmen
 - c. Fahrradabstellplätze
 - d. Parkplatz - Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge
 - e. Breitbandanschluss
 - f. Energieverbrauchsmonitoring
 - g. Barrierefreiheit (anpassbarer Wohnbau)
- 4. Was sind die Förderungsvoraussetzungen?**

- ✓ Bei Eigentumswohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau und Eigenheimen im Gruppenwohnbau muss die Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft vorliegen, die vom Errichter vor Baubeginn der zu fördernden Wohnung zu beantragen ist.
- ✓ Beim Ersterwerb von Eigenheimen darf die Baubewilligung ab Antragstellung nicht länger als 5 Jahre zurückliegen. Die Zusage einer grundsätzlichen Förderungsbereitschaft ist nicht erforderlich.
- ✓ Der Kauf muss zu Fixpreisen (=Festpreis, ohne Aufnahme einer Baukostenindexklausel oder anderer Auf- und Abschläge) oder, wenn es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, maximal zu den nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zulässigen Preisen erfolgen.
- ✓ **Der höchstzulässige Kaufpreis einer Wohnung darf € 2.500/m² Nutzfläche bzw. für den Fall, dass ein Qualitätsstandard von mindestens Klima:aktiv Silber des BMLFuW (www.klimaaktiv.at) erreicht wird, € 2.750/m² Nutzfläche nicht übersteigen.**
- ✓ Die jeweils angeführte Kaufpreisobergrenze umfasst den Kaufpreis je Wohnung samt Zu-

behör (Balkone, Terrassen, Kellerabteil), d. h. die darauf entfallenden anteiligen Grund- und Baukosten, inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Kaufpreis für Tiefgaragenplätze, oberirdische Pkw-Abstellplätze oder Carports wird in die maximal zulässige Kaufpreisobergrenze nicht eingerechnet, darf jedoch ein marktübliches Preisniveau nicht überschreiten. Für den Fall eines nicht gesonderten Ausweises von Tiefgaragenplätzen, oberirdischen Pkw-Abstellplätzen oder Carports im Gesamtkaufpreis gemäß Kaufvertrag werden folgende Pauschalsätze (inkl. USt.) in Abzug gebracht:

Tiefgaragenplatz:	€ 17.000
Oberirdischer PKW- Abstellplatz:	€ 5.000
Carport:	€ 8.000

Wichtiger Hinweis: **Eine Förderung erfolgt nur zum Ersterwerb von schlüsselfertigem Wohnraum**, der sich neben den Mindestanforderungen an Heizungs- und Warmwasserversorgung und Energiekennzahlen wie folgt definiert:

- ✓ Elektroinstallationen: gesamte Elektroinstallationen ohne Beleuchtungskörper inkl. Schalter

› RICHTLINIE FÜR DIE FÖRDERUNG DES ERSTERWERBS VON WOHNRAUM

aus der Basisförderung und Bonusbeträgen und wird die Förderungssumme im Ausmaß von 60 % als Förderungskredit und im Ausmaß von 40 % in Form von Annuitätenzuschüssen gewährt.

Ein Förderungskredit hat eine Laufzeit von 30 Jahren, Verzinsung 1 % p. a. in den ersten 20 Jahren und 1,5 % p. a. ab dem 21. Jahr bis zum Laufzeitende. Die Zinsen und Tilgung umfassende jährliche Annuität, die im 1.-20. Jahr 3,87 % und im 21.-30. Jahr 3,97 % beträgt, ist in monatlichen Teilbeträgen zu entrichten.

Der Annuitätenzuschuss, der eine Laufzeit von maximal zehn Jahren hat, wird gleichzeitig mit dem Förderungskredit beantragt und kann nur Förderungswerbern (Eigentümern oder Miteigentümern) gewährt werden, die die geförderte Wohnung selbst bewohnen. Bei einer geförderten zweite Wohnung für eine nahestehende Person kann nur der Förderungskredit gewährt werden.

In den ersten fünf Jahren beträgt der Annuitätenzuschuss jährlich 4 % und vom 6.-10. Jahr jährlich 3 % des förderbaren Hypothekarkredits und wird jeweils für fünf Jahre gewährt, d. h. dieser muss vor Ablauf des 5. Jahres neu beantragt werden. Eine Weitergewährung des Annuitätenzuschusses auf die Restlaufzeit erfolgt nur unter der Voraussetzung, dass das höchstzulässige Familieneinkommen nicht überschritten wird.

Berechnung der Förderung:

Das Förderungsmaß errechnet sich aus der Basisförderung in Höhe von € 300/m² förderbarer Nutzfläche und den jeweils zutref-

- und Steckdosen; Lichtstrom und Herdanschluss nach ÖVE-Vorschriften, einschließlich Mindestumfang an Steckdosen – montiert und in einem gebrauchsfertigen Zustand
- ✓ Heizungsanlage komplett geliefert und montiert
- ✓ Innentüren montiert
- ✓ Sanitärinstallationen und -ausstattung: Sanitäre Ver- und Entsorgungsleitungen, Armaturen und Geräte in einem gebrauchsfertigen Zustand, entsprechend den behördlichen Vorschriften
- ✓ Sanitärausstattung: WC komplett, Badewanne und/oder Duschtasse, Waschbecken und notwendige Armaturen
- ✓ Wand- und Deckenanstriche im gesamten Innen- und Außenbereich der Wohnung. Bodenbeläge im gesamten Innenbereich der Wohnung; in Feuchträumen entsprechende Ausstattung (z. B. Fliesen)

5. Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch Gewährung

- ✓ eines zinsbegünstigten Kredits (Förderungskredit) und
- ✓ von Annuitätenzuschüssen

6. Wie hoch ist die Förderung?

Die Förderungshöhe ergibt sich

BEISPIEL 1

Berechnung der Förderung für den Ersterwerb einer Eigentumswohnung:

- › Erwerb einer Eigentumswohnung mit 65 m² Nutzfläche
- › Kaufpreisobergrenze: € 2.500 X 65 m², exkl. Tiefgarage
- › 2 Personen
- › förderbare Nutzfläche für 2 Personen: 65 m²

Basisförderung:

65 m² x € 300 € 19.500

Beantragte Bonusbeträge:

- ✓ Bonus verdichtete Bauweise € 9.750
- ✓ Energieeffizienzbonus 65 m² X € 100 € 6.500
- ✓ Umweltbonus Ökoindex <120 € 3.250
- ✓ Bonus Standortqualität € 5.000

Förderungssumme € 44.000

Aufteilung in

60% Förderungskredit € 26.400
40% Annuitätenzuschüsse € 17.600



fenden Bonusbeträgen.

Welche Bonusbeträge gibt es?

- ✓ Bonus für verdichtete Bauweise und Nachverdichtung

Der Bonusbetrag orientiert sich an der Grundstücksgröße:

- a. Für Eigenheime
 - ✓ Grundstücksgröße: ≥500-750 m² € 50/m² förderbarer Nutzfläche
 - ✓ Grundstücksgröße: <500 m² € 100/m² förderbarer Nutzfläche
 - ✓ Nachverdichtung € 150/m² förderbarer Nutzfläche

b. Für Eigentumswohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau

- Ø Grundverbrauch je Wohnung: < 240 m² € 50/m² förderbarer Nutzfläche
- Ø Grundverbrauch je Wohnung: < 200 m² € 100/m² förderbarer Nutzfläche
- Ø Grundverbrauch je Wohnung: < 160 m² € 150/m² förderbarer Nutzfläche

✓ Energieeffizienzbonus: € 100/m² förderbarer Nutzfläche

Bei Einhaltung vorgegebener Energiekennzahlen; Vorgriff auf den Nationalen Plan 2020 – Niedrigstenergiegebäude – Standard 2020.

✓ Umweltbonus

bis zu € 8.000 bei Eigenheimen und bis zu € 100/m² förderbarer Nutzfläche bei Eigentumswohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau

✓ Bonus für Sonnenenergie

- I. Thermische Solaranlage: bis max. € 6.000
Förderbar sind nur Kollektoren, für die eine Produktzertifizierung einer anerkannten Prüfstelle nach der „Solar-Key-mark“-Richtlinie oder dem „Austria Solar“ Gütesiegel vorliegt. Je Quadratmeter Kollektor-Aperturefläche sind 100 Liter Speicherinhalt vorzusehen.

II. Photovoltaikanlage: € 1.000/

kWp bis € 4.000 für Eigenheime bzw. € 2/m² förderbarer Nutzfläche (max. € 4.000) für Eigentumswohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau

✓ Bonus barrierefreie Bauweise: € 10.000

Für die Zuerkennung des Bonusbetrages (nur für Eigenheime) sind folgende Kriterien zu beachten:

- Die Erschließung und der Zugang zum Wohnhaus und zu den Wohn-, Schlaf-, Koch-, Ess- und Sanitäräumen muss barrierefrei errichtet werden.
- Die Türen müssen eine Durchgangslichte von mindestens 80 cm und die Wohnungseingangstüre 90 cm haben.
- Die Installationen im Sanitär- und Badbereich müssen so ausgeführt werden, dass eine nachträgliche rollstuhlgerechte Nutzung ohne weitergehende bauliche Maßnahmen möglich ist.

✓ Bonus strukturschwacher ländlicher Raum: € 5.000

Der Bonusbetrag wird für alle Wohnobjekte gewährt, die sich in Gemeinden im strukturschwachen ländlichen Raum gemäß der Förderungsrichtlinie befinden.

✓ Bonus Jungfamilie (alle Familienmitglieder unter 35 Jahren zählen dazu): € 10.000

✓ Bonus für behindertengerechte bauliche Maßnahmen: € 15.000

Der Bonusbetrag wird für erforderliche Maßnahmen für ein Haushaltsmitglied mit Behinderung gewährt. 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.

✓ Bonus Standortqualität: € 5.000

Bewertet wird die räumliche Distanz des Wohngebäudes zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs

wie Nahversorgung, soziale Infrastruktur sowie zu Einrichtungen für Erholung und Freizeit und Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Der Bonusbetrag wird nur anerkannt, wenn sich mindestens eine ÖPNV-Haltestelle und zwei weitere Infrastruktureinrichtungen (z. B. medizinische Versorgung und Nahversorger) innerhalb von 1.000 Metern Luftlinie zum Gebäudestandort (Haupteingang des Wohnobjektes) befinden.

✓ **Bonus für Passivhaus-Standard: € 50/m² förderbarer Nutzfläche**

Ein Passivhaus ist ein Gebäude ohne separates Heizsystem und ohne Klimaanlage, dessen Jahresheizwärmebedarf nach Passivhaus Projektierungs-Paket (PHPP) Version 9 oder neuer [PHPP] max 15 kWh (m²a) sein darf.

✓ **Bonus Niedertemperaturheizung (nur für Eigentumswohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau) € 10/m² förderbarer Nutzfläche**

Ein Niedertemperaturheizsystem liegt dann vor, wenn die Vorlauftemperatur des Heizsystems max. 35° C beträgt.

✓ **Bonus Qualitätsstufen: klima:aktiv (nur für Eigentumswohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau)**

Bei der Errichtung eines Geschosswohnbaues in der Qualitätsstufe:

klima:aktiv Silber:

Bonusbetrag € 80/m² förderbarer Nutzfläche

klima:aktiv Gold:

Bonusbetrag € 100/m²

förderbarer Nutzfläche
Deklarationsplattform:
www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/gebaeuedeklaration.html

Die Erläuterung der einzelnen Bonusbeträge stellt nur eine kurze Zusammenfassung dar. Die detaillierten Voraussetzungen zu den einzelnen Bonusbeträgen sind der Richtlinie für die Förderung der Errichtung von Wohnraum im Eigentum zu entnehmen oder man nimmt das Beratungsangebot seitens der Kärntner Wohnbauförderung in Anspruch.

Die Auszahlung des Förderungskredits erfolgt

- ✓ nach Vorliegen des Gerichtsbeschlusses über dessen erstrangiger Verbücherung und Einverleibung des Veräußerungsverbot oder einer Treuhandvereinbarung zur erstrangigen Verbücherung und Bezahlung der Gerichtsgebühren
- ✓ Meldung der Bauvollendung des Bauvorhabens durch den Errichter der Wohnung
- ✓ Bezug der geförderten Wohnung als Hauptwohnsitz und
- ✓ Vorlage der Endabrechnung über die tatsächliche Bauausführung sowie eines Nutzwertgutachtens.

Die Auszahlung der Annuitätenzuschüsse erfolgt halbjährlich und frühestens

- ✓ nach gänzlicher Zuzahlung des Förderungskredits
- ✓ Nachweis Aufnahme des Hypothekarkredits zumindest in Höhe des zuschussfähigen Betrages und

Details stehen in der Richtlinie.

BEISPIEL 2

Berechnung der Förderung für den Ersterwerb einer Eigentumswohnung mit klima:aktiv Silber Standard:

- › Erwerb einer Eigentumswohnung mit 75 m² Nutzfläche
- › Kaufpreisobergrenze: € 2.500 X 75 m², exkl. Tiefgarage
- › Jungfamilie, 1 Kind
- › förderbare Nutzfläche für 3 Personen: 75 m²

Basisförderung:

75 m² x € 300 € 22.500

Beantragte Bonusbeträge:

- ✓ Bonus verdichtete Bauweise € 11.250
- ✓ Energieeffizienzbonus 75 m² x € 100 € 7.500
- ✓ Umweltbonus Ökoinde x <120 € 3.750
- ✓ Bonus Jungfamilie € 10.000
- ✓ Bonus Standortqualität € 5.000
- ✓ klima:aktiv Silber € 6.000

Förderungssumme € 66.000

Aufteilung in
60 % Förderungskredit € 39.600
40 % Annuitätenzuschüsse € 26.400



ANZEIGE

Soziale Nachhaltigkeit im Fokus

Künftig werden die Bewohner mit ihren Bedürfnissen bei der Errichtung von neuen Wohnungen in den Mittelpunkt gestellt und eine ganzheitliche Betrachtung beim Wohnbau angestrebt. Die soziale Nachhaltigkeit soll einen gleich hohen Stellenwert bekommen wie die Architektur oder wirtschaftliche Aspekte.

Ein vorrangiges Ziel der Kärntner Wohnbauförderung ist es, leistbares Wohnen mit hoher Wohnqualität und -zufriedenheit (beispielsweise in preisgünstigen Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnbaugesellschaften) zu ermöglichen. Bestimmt werden Wohnqualität und -zufriedenheit nicht nur durch eine energieeffiziente sowie hochwertige Bauweise mit funktionalen Grundrissen, sondern vor allem durch die Möglichkeit der Mitbestimmung bei der Gestaltung des eigenen Wohnumfeldes und gute soziale bzw. nachbarschaftliche Kontakte. Die Wohnbauförderung hat sich dieser gesellschaftlichen Herausforderungen angenommen. Künftig werden die Bewohner mit ihren Bedürfnissen bei der Errichtung von neuen Wohnungen in den Mittelpunkt gestellt und eine ganzheitliche Betrachtung beim Wohnbau angestrebt.

Das Hauptaugenmerk liegt auf sozialer Nachhaltigkeit, die einen gleich hohen Stellenwert bekommen soll wie die Architektur, ökologische und wirtschaftliche Aspekte. Ziel ist die Erreichung einer sozialraumorientierten Bauweise, die in unterschiedlichen Nutzungen und Wohnformen, vielfältig nutzbaren Grundrissen, Gemeinschaftsflächen und Begegnungszonen zum Einsatz kommt. Die Möglichkeit,

das eigene Wohnumfeld aktiv mitzugestalten sowie der Einsatz von „Kümmerern“, also Ansprechpersonen vor Ort, die ein offenes Ohr für die Bedürfnisse der Bewohner haben und diese an andere Stellen weiterleiten, sollen dazu beitragen, die Wohnzufriedenheit zu steigern.

Anträge auf eine geförderte Mietwohnung sind bei der zuständigen Gemeinde oder der Wohnbaugesellschaft einzubringen.

1. Was und wer werden gefördert?

Gefördert wird die Errichtung von Mietwohnungen (einschließlich Reconstructing) im mehrgeschoßigen Wohnbau und Reihenhäusern durch gemeinnützige Bauvereinigungen oder Gemeinden sowie die Errichtung von Wohnheimen durch Institutionen, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen.

Welche Wohnbauvorhaben gefördert werden, legt der Wohnbauförderungsbeirat in mehrjährigen Wohnbauprogrammen fest.

2. Was sind die Förderungsvoraussetzungen?

✓ Die Bauliegenschaft muss im Siedlungsschwerpunkt des ört-

lichen Entwicklungskonzeptes (OEK) der Standortgemeinde vorgesehen sein und das Bauvorhaben muss den Erfordernissen einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden entsprechen.

✓ Die Nutzfläche jeder Wohnung darf 130 m², bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150 m² nicht übersteigen. Von diesem Erfordernis kann abgesehen werden, wenn es sich um Wohngemeinschaften oder Wohnverbandsysteme oder besondere Wohnformen (z. B. für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung) handelt.

✓ Die angemessenen Gesamtbaukosten und die förderbaren Abbruch- und Entsorgungskosten dürfen nicht überschritten werden. Ausnahmen sind nur in berücksichtigungswürdigen Fällen zulässig. Für die Aufnahme von Gemeinschaftsräumen und Geschäftsräumen in die angemessenen Gesamtbaukosten sind klare Nutzungs- und Betreuungskonzepte zu erstellen und samt geeigneten Unterlagen vorzulegen.

✓ Die städtebauliche und baukünstlerische Qualität des Bauvorhabens muss durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Durchführung von städtebaulichen

und baukünstlerischen Wettbewerben gesichert sein.

3. Wie wird gefördert?

a. Die Förderung für die Errichtung von Mietwohnungen erfolgt durch

✓ **Gewährung eines zinsbegünstigten Kredits im Ausmaß von 75 %** der tatsächlichen Gesamtbaukosten, höchstens jedoch im Ausmaß der angemessenen Gesamtbaukosten (einschließlich Erhöhungsbeträge)

b. Die Förderung für die Errichtung von Wohnheimen erfolgt durch

✓ **Gewährung eines zinsbegünstigten Kredits im Ausmaß von 35 %** der tatsächlichen Gesamtbaukosten, höchstens jedoch im Ausmaß der angemessenen Gesamtbaukosten (einschließlich Erhöhungsbeträge).

4. 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 und 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“).



5. Voraussetzungen für die Vermietung

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

1 Person	€ 38.000
2 Personen	€ 55.000
3 Personen	€ 61.000
4 Personen	€ 67.000
Für jede weitere Person +	€ 6.000

Eine begünstigte Person ist jede natürliche Person, die folgende Kriterien erfüllt:

- ✓ Volljährigkeit (Ausnahme nur in begründeten Ausnahmefällen)
- ✓ Nachweis des Bedarfs am geförderten Wohnraum (z. B. Wechsel von einer nicht geförderten in eine geförderte Wohnung, beruflich bedingter Ortswechsel...)
- ✓ Nutzung des geförderten Wohnobjektes ausschließlich für den eigenen dringenden, ganzjährig gegebenen Wohnbedarf als Hauptwohnsitz
- ✓ Verpflichtung zur Aufgabe der Rechte an den bisher regelmäßig als Hauptwohnsitz genutzten Wohnungen binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung

Ausnahme: wenn die begünstigte Person die bisherige Wohnung aus beruflichen Gründen für sich selbst dringend benötigt oder wenn nahestehende Personen diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses verwenden.

Des Weiteren darf dem Mieter die geförderte Wohnung vermietet oder überlassen werden, wenn der Mieter österreichischer Staatsbürger oder einem solchen gleichgestellt ist.

Ausnahmebestimmungen:

ENTGELTLICHE EINSCHALTUNG

✓ Reconstructing:

Bei geförderten Mietwohnungen, die im Wege von Reconstructing errichtet wurden, entfällt für bisherige Mieter, die zum Zeitpunkt des Erstbezugs das Kriterium der begünstigten Person erfüllt haben, eine neuerliche Einkommensprüfung.

✓ Struktureller Leerstand:

Wenn nachweislich seit mindestens drei Monaten kein Mieter gefunden werden konnte und die Wohnung in einer Abwanderungsgemeinde (abnehmende Volkszahl) liegt und im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung eine Vermietung dieser Wohnung an eine begünstigte Person nicht zu erwarten ist.

6. Übertragung geförderter Wohnungen in das Wohnungseigentum

Geförderte Mietwohnungen dürfen in das Wohnungseigentum übertragen werden an

- begünstigte Personen
- Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen zur Weitergabe an begünstigte Personen.

Voraussetzungen für die Übertragung ins Wohnungseigentum natürlicher Personen

- ✓ Förderungskredite können im Zuge des Verkaufs der geförderten Mietwohnung anteilig an natürliche Personen übertragen werden, die die Voraussetzungen der begünstigten Person und die Bestimmungen des § 31 K-WBFG 2017 erfüllen und die betreffende Wohnung für die Eigennutzung verwenden.
- ✓ Förderungskredite können im Zuge einer nachträglichen Übertragung der geförderten Mietwohnung ins Wohnungseigentum („Kaufoption“) anteilig übertragen werden. Wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, entfällt eine neuerliche Einkommensprüfung.

Für die Prüfung der Förderungswürdigkeit des Übernehmers in Bezug auf das Vorliegen einer begünstigten Person ist das Formblatt **„Ansuchen auf Übernahme des Wohnbauförderungskredites“**, zusammen mit allen erforderlichen Nachweisen, einzureichen.



ANZEIGE

› NEUE WOHNFORMEN
FLEXIBLER WOHNBAU



Gemeinschaftsgärten, ein Spielplatz und ein Gemeinschaftsraum sollen beispielsweise das Miteinander fördern

KK (4)

So wohnt man heute: Mehr Miteinander

In dem Projekt „Neues Wohnen an der Glan“ wurde der Schwerpunkt auf Sozialraumorientierung gelegt. Durch die Gestaltung der Wohnanlage soll ein lebendiges Miteinander unter den Mietern ermöglicht werden.

Sozialraumorientierung - warum? Gibt es hier in Kärnten einen erkennbaren Trend zu sozial gestalteten Wohnformen?

FRANZ ARMBRUST: In Kärnten ist kein erkennbarer Trend vorhanden, aber innovative Lösungen sind angedacht. Wobei die soziale Solidarität und die Weiterentwicklung des Zusammenlebens natürlich im Vordergrund stehen.

Inwieweit haben sich die Wohnformen in den letzten 20 Jahren in Kärnten verändert?

Der Trend geht hin zu kleinen Wohnungen. Das heißt Vier-Zimmer-Wohnungen werden im Gegensatz zur Zwei-Zimmer-Wohnung nur noch wenige gebraucht.

Welche Punkte müssen erfüllt sein, damit eine Wohnform sozialen Mehrwert bietet, z. B. gerade in Hinsicht auf das Projekt „Neues Wohnen an der Glan“?

Sozialer Mehrwert ist schwer zu definieren, doch zum Beispiel durch die angebotenen Büros gibt es für Alleinerzieher Möglichkeiten, die Wohnungen nicht verlassen zu müssen. Es gibt Leben in der Siedlung ganztags.

Beim Projekt „Neues Wohnen an der Glan“ wird die gesamte Anlage Kfz-frei angeboten, wie kam es zu dieser Entscheidung?

Die erforderliche Stellplatzverordnung der Landeshauptstadt Klagenfurt wurde natürlich eingehalten.



„Wir bieten unseren Mietern barrierefreies und zeitgemäßes Wohnen.“

Franz Armbrust, Technische Leitung Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Kärnten „Fortschritt“ KULMER

ten. Pro Wohnung verschwindet ein Stellplatz in der Tiefgarage und die restlichen Plätze werden im Außenraum angeboten. Dort sind die Parkplätze auch gut aufgeteilt und beeinträchtigen den Rest der Wohnungen eigentlich nicht.

Sind diese Wohnformen eher ein Thema für Städte, oder sind sie auch in Dörfern bzw. am Land umsetzbar?

Das gesellschaftliche Zusammenleben ändert sich ständig und diese alternativen Wohnformen werden überall und ständig gebraucht, also auch am Land genauso wie in den Städten.

In der Projektbeschreibung ist auch die Rede von „Kommunikationszonen“, wie kann man sich diese vorstellen?

Es gibt zum Beispiel einen Spielplatz, private Gärten, einen Gemeinschaftsraum, Hochbeete und

Grünraum entlang der Glan. Ich denke, das ist für die Kommunikation sehr erstrebenswert und sehr bindend.

In dem Projekt „Neues Wohnen an der Glan“ wurden verschiedene Wohnmodelle integriert?

Eine Wohnung wurde zum Beispiel von der Volkshilfe für Notleidende Frauen in Anspruch genommen. In dieser wird sich eine Wohngemeinschaft bilden.

Welche Forderungen setzt die Wohnbaugenossenschaft FORTSCHRITT an einen Wohnraum?

Wohnen ist für uns mehr als das sprichwörtlich leistbare Dach über den Kopf.

Die Genossenschaft ist bereits seit 1951 am Markt tätig und die Weiterentwicklung ist ständig spürbar. Zum Beispiel auf den Gebieten energiebewusstes Bauen und Reconstructing.



In so genannten Kommunikationszonen wie den Gemeinschaftsterassen kann Zeit mit den Nachbarn verbracht werden

Wohnraum nach Bedarf

Eine Wohnung, die sich den Lebensumständen flexibel anpasst und so längerfristig vermietet werden kann: Ein Pilotprojekt in Klagenfurt macht es möglich. Die neue Wohnraumlösung soll Vorteile sowohl für Mieter als auch für Vermieter mit sich bringen.

Die Kinder ziehen aus oder man möchte seine alten Eltern zu sich nach Hause holen? Für gewöhnlich heißt das, dass auf einmal zu viel oder zu wenig Platz in der Wohnung vorhanden ist. Ein Problem, dem nun in einem Klagenfurter Pilotprojekt eine Lösung entgegengesetzt wurde.

Das Objekt im Stadtteil Waidmannsdorf ist in Modulbauweise errichtet – die Wohnung wird also durch flexible Trennwände unterteilt, die in kurzer Zeit die eigene Wohnung größer oder kleiner machen können. „Die Mieterinnen und Mieter begrüßen die Flexibilität und nehmen die Möglichkeit der Erweiterung oder Verkleinerung des Wohnraums sehr positiv auf.“

In der vertrauten Umgebung haben sie die Option, auch im Fall geänderter Lebensumstände, ihre Wohnungen entsprechend zu nutzen. Dieses völlig neue System bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern auch für die Zukunft eine bedarfsgerechte, den jeweiligen Lebensabschnitten gerechte Wohnform“, so Wolfgang Ruschitzka, Geschäftsführer der gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Neue Hei-

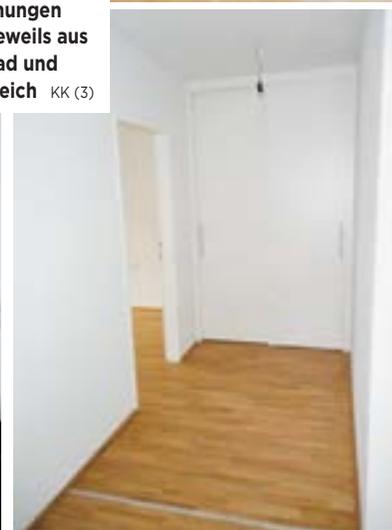
mat und technischer Leiter des Projekts. Der statische Grundkern jeder Wohnung besteht dabei aus Bad, Küche und Wohnbereich. Um diese Räume seien die Zimmereinheiten angeordnet, die je nach Bedarf erweitert oder abgezogen werden können.

„Zum Beispiel ist es möglich, eine Vier-Zimmer-Wohnung mit einer angrenzenden Garconniere zu verbinden und damit zwei neue Wohnungen, nämlich eine Zwei-Zimmer-Wohnung und eine Drei-Zimmer-Wohnung zu schaffen, die den gängigen Wohnungstypen entsprechen“, erklärt Ruschitzka.

Der Wohnungsumbau selbst ist mit wenig technischem Aufwand verbunden: „Die Änderungen erfolgen in Abstimmung mit den Mieterwünschen durch die Neue Heimat als Hauseigentümer und sind äußerst rasch umsetzbar, circa innerhalb eines Tages“, so Ruschitzka. Die einmaligen Kosten für die bautechnischen Adaptierungen würden rund 500 bis 1000 Euro betragen. Die Summe wird dabei von der gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft übernommen. Für den Mieter fällt danach noch die entspre-



Das Grundmodul der Wohnungen besteht jeweils aus Küche, Bad und Wohnbereich KK (3)



chende Mietanpassung an, bei der Versorgungsträger wie zum Beispiel Strom und Heizung neu berechnet werden und auch die monatliche Miete gemäß der tatsächlichen Nutzfläche den miethrechtlichen Bestimmungen angeglichen wird. Auch innerhalb der Wohnung sind Änderungen durchführbar – so könnten je nach Wohnungsgröße Verbindungselemente mit Wandschränken am Gang verschoben werden. Darüber hinaus sind auch die Zwischenwände auf den Balkonen verschiebbar und so der neuen Wohnungsgröße anpassbar. Das Pilotprojekt wird finanziell vom Land unterstützt –

alle Maßnahmen, die mit der speziellen Ausführung der Wohnungen verbunden sind, wurden von der Neue Heimat im Rahmen der Wohnbauförderungsrichtlinien umgesetzt.

„Durch das Bereitstellen von Wohnbauförderungsmitteln durch das Land Kärnten für den gemeinnützigen Wohnbau wird leistbares Wohnen ermöglicht“, so Ruschitzka.

Durch den flexiblen Wohnbau würden jedoch nicht nur für den Mieter, sondern auch für den Vermieter Vorteile entstehen. Gerade sehr große Wohnungen erweisen sich in den Landgemeinden als schwer vermittelbar für Wohnbauträger. Durch den flexiblen Wohnbau, der sich den Bedürfnissen der Mieter anpasst, würde dieses Problem umgangen werden. So würden Überlegungen vorliegen, das Modell auch bei künftigen Neubauprojekten zu berücksichtigen.

Wohnungen können mit diesem System leicht den individuellen Anforderungen der Mieterinnen und Mieter angepasst werden und auf diese Art und Weise ist es möglich, eine dauerhafte Vermietung zu gewährleisten.



Die Wohnungen im Zwölf-Parteien-Haus können jeweils um ein bis drei Zimmer vergrößert oder verkleinert werden KK (2)

Ruhig schläft, wer einen Notfallplan hat

Der Eigenmittlersatzkredit des Landes ist ein geeignetes Instrument, um Bau- und Grundkostenbeiträge aufzubringen. Diese können auf künftige Mieter geförderter Mietwohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau zukommen. Mit der Überbrückungshilfe der Kärntner Wohnbauförderung lässt sich der Traum, eine eigene Wohnung zu beziehen, dennoch realisieren.



Um den Kreis der Anwärter zu vergrößern, die für eine geförderte Mietwohnung infrage kommen, wurde im Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 die Richtlinie für die Gewährung eines Eigenmittlersatzkredites grundlegend erneuert. Denn Mieter geförderter Wohnungen haben mitunter anteilige Bau- oder Grundkosten zu tragen, die ihnen gemeinnützige Bauvereinigungen oder Gemeinden vorschreiben. Wo diese die Eigenmittel, die auf die angemessene Nutzfläche entfallen, nicht aufbringen können, bietet die Wohnbauförderung die Möglichkeit, einen Eigenmittlersatzkredit zu beantragen. Entscheidendes Kriterium: Die Aufbringung der Eigenmittel darf den Mietern aufgrund ihrer persönlichen Eigentumsverhältnisse nicht zumutbar sein.

Indem ein solcher Eigenmittlersatzkredit gewährt und die anteiligen Grund- bzw. Baukosten gesichert werden, wird der Zugang zu geförderten leistbaren Mietwoh-

nungen erleichtert. Diese Maßnahme soll, begleitend zu den Mietersenkungsprogrammen des Landes, auch das Wohnen in geförderten Altobjekten, insbesondere im ländlichen Raum, wieder attraktiver machen.

1. Was versteht man unter dem Eigenmittlersatzkredit?

Unter dem Eigenmittlersatzkredit versteht man einen Kredit zur Finanzierung eines vorgeschriebenen Bau- und Grundkostenbeitrages im geförderten mehrgeschoßigen Wohnbau.

2. Wer wird gefördert?

Gefördert werden Mieter bzw. Nutzungsberechtigte, die Eigenmittel für eine aus Mitteln der Wohnbauförderung geförderte Mietwohnung einer Gemeinde oder einer gemeinnützigen Bauvereinigung aufzubringen haben.

Die Antragstellung hat durch den Bauträger (gemeinnützige Bauvereinigung oder Gemeinde) zu erfolgen und diesem wird der Ei-

genmittlersatzkredit für die Mieter bzw. Nutzungsberechtigten gewährt.

3. Persönliche Voraussetzungen

- Der Mieter bzw. Nutzungsberechtigte muss eine
- ✓ begünstigte Person,
 - ✓ österreichischer Staatsbürger oder einem solchen gleichgestellt sein und
 - ✓ den Bedarf am geförderten Wohnraum nachweisen.

Dabei beträgt das höchstzulässige Familieneinkommen bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	€ 25.333
2 Personen	€ 36.667
3 Personen	€ 40.667
4 Personen	€ 44.667
Für jede weitere Person	+ € 4.000

4. Was wird gefördert?

Gefördert werden

- a. vom Erst- oder Nachfolgiemietler bzw. Nutzungsberechtigten aufzubringende Eigenmittelleistungen zur Finanzierung des Grundkostenanteiles einer ge-

förderten Mietwohnung einer Gemeinde oder gemeinnützigen Bauvereinigung

- b. vom Nachfolgiemietler bzw. Nutzungsberechtigten aufzubringende Eigenmittelleistungen zur Finanzierung des Baukostenanteiles einer geförderten Mietwohnung einer Gemeinde oder einer gemeinnützigen Bauvereinigung

5. Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch Gewährung eines Eigenmittlersatzkredites, Laufzeit zehn Jahre, Verzinsung 0,5 % jährlich. Der Kredit ist vom Mieter bzw. Nutzungsberechtigten in monatlichen gleichbleibenden, Zinsen und Tilgung umfassenden Annuitäten rückzuerstatten.

6. Wie hoch wird gefördert?

Der Eigenmittlersatzkredit um-

WICHTIG!

Nicht gefördert werden die Kautions sowie Eigenmittelleistungen für Grundkostenanteile, die zur nachträglichen Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum berechtigen.



BEISPIEL

Berechnung des Eigenmittlersatzkredits:

Bezug der Wohnung:	1. 2. 2018, 2 Personen	
Wohnnutzfläche:	79,40 m ²	
Förderbare Nutzfläche:	75 m ²	
Grundkostenbeitrag gesamt:	€ 5.610	
davon förderbar für 75 m ² :	€ 5.300	
Miete inkl. Betriebskosten:	€ 524,34	

Berechnung in Abhängigkeit vom Einkommen:

Einkommen Mieter:	€ 35.000,00	€ 17.000,00
-------------------	-------------	-------------

Förderung Grundkostenanteil/ Eigenmittlersatzkredit Land:

	€ 2.650,00 (50 %)	€ 3.180,00 (60 %)
Eigenmittelanteil Mieter:	€ 2.650,00	€ 2.430

Bedingungen Eigenmittlersatzkredit:

Laufzeit:	10 Jahre
Verzinsung:	0,5 % p.a.
Annuitäten (Zinsen+Tilgung):	monatlich

Höhe der monatlichen Belastung für den Mieter:

	Variante 1)	Variante 2)
Miete inkl. Betriebskosten:	EUR 524,34	EUR 524,34
Rate Eigenmittlersatzkredit	EUR 22,67	EUR 27,20
Monatliche Belastung für den Mieter:	EUR 547,01	EUR 551,54

fast einerseits die Förderung des Baukostenanteils und andererseits die Förderung des Grundkostenanteils.

✓ Förderung des Baukostenanteils

Die Förderung beträgt:

- ✓ max. 70 % des auf die förderbare Nutzfläche entfallenden Baukostenbeitrages
- ✓ bei einem Familieneinkommen von höchstens 50 % des höchstzulässigen Jahreseinkommens max. 80 % des auf die förderbare Nutzfläche entfallenden Baukostenbeitrages.

Auf die Eigenmittelaufbringung wird der tatsächlich geleistete Eigenmittelanteil, maximal 5 % der im Zeitpunkt der Fertigstellung der Wohnung zulässigen Gesamtbaukosten, angerechnet.

✓ Förderung des Grundkostenanteils

Die Förderung beträgt:

- ✓ max. 50 % des auf die förderbare Nutzfläche entfallenden Grundkostenbeitrages
- ✓ bei einem Familieneinkommen von höchstens 50 % des höchstzulässigen Jahreseinkommens, max. 60 % des auf die förderbare Nutzfläche entfallenden Grundkostenbeitrages.

Grundkostenanteile, die zur nachträglichen Begründung des Wohnungseigentums berechtigen, werden nicht gefördert.

7. Auszahlung des Eigenmittlersatzkredites

Die Auszahlung des Eigenmittlersatzkredites erfolgt nach

- ✓ rechtsgültiger Unterfertigung des Schuldscheines durch den antragstellenden Bauträger
- ✓ Nachweis über die Wohnungszuweisung

Spätestens nach Auszahlung des Eigenmittlersatzkredites ist der Bezug habende Miet- bzw. Nutzungsvertrag vorzulegen.

— ANZEIGE —





Komfortables Wohngefühl für jeden Anspruch

Im Zuge der Kärntner Wohnbauförderung werden alters- bzw. behindertengerechte Maßnahmen im Ein- oder Zweifamilienwohnhaus, im Erschließungsbereich oder innerhalb einer Wohnung im mehrgeschoßigen Wohnbau gefördert.

Wer sein Eigenheim altersfit machen möchte, sollte nicht darauf warten, bis körperliche Einschränkungen ein solches Vorhaben erschweren. Die Kärntner Wohnbauförderung unterstützt Menschen, die vorausblickend die eigenen vier Wände an die Bedürfnisse des Alters anpassen oder behindertengerecht gestalten möchten und fördert vorbeugende altersgerechte bzw. behindertengerechte Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Ein- oder Zweifamilienwohnhaus, im Erschließungsbereich oder innerhalb einer Wohnung im mehrgeschoßigen Wohnbau. Vorrangige Ziele: Wohnkomfort erhöhen und älteren Menschen bzw. Menschen mit Behinderung einen möglichst langen Verbleib in ihrer gewohnten Umgebung ermöglichen.

1. Wer wird gefördert?

- a. (Mit-)Eigentümer des Gebäudes
- b. Besteller/Verwalter des Gebäudes

c. Wohnungsinhaber – Mieter, Wohnungseigentümer oder (Mit-)Eigentümer, der eine in seinem Haus gelegene Wohnung selbst benützt

2. Was wird gefördert?

Gefördert werden folgende Maßnahmen für barrierefreies oder altersgerechtes Wohnen:

a. im Ein- oder Zweifamilienwohnhause (Eigenheim mit maximal 2 Wohnungen):

✓ Barrierefreie äußere Erschließung zum Hauseingang (z.B. Einbau einer Rampe, Türverbreiterung) oder alternativ in begründeten Ausnahmefällen Erschließung zum barrierefreien Nebeneingang (z. B. Terrasse), wenn die barrierefreie Erschließung des Haupteinganges nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich ist

✓ Bauliche Maßnahmen zur Barriereereduzierung innerhalb der Wohnung (z.B. Türverbreiterung, automatische Schließ Türen, Treppenlift...), welche ermöglichen dass die Wohn-, Schlaf-, Koch-, Essens-, Sanitär räume barrierefrei erreichbar sind und eine ausreichende Bewegungsfläche für einen Rollstuhl bzw. Rollator aufweisen

✓ Barrierefreier, altersgerechter und/oder behindertengerechter Umbau der Sanitär räume z.B. Einbau einer Dusche, Einbau eines behindertengerechten WCs

✓ Bauliche Maßnahmen durch Zubau barrierefreier Räume im Ausmaß von insgesamt max. 25 m² Nutzfläche, um auf einer Ebene barrierefrei wohnen zu können.

Eine Förderung von Maßnahmen im Ein- oder Zweifamilienwohnhause ist nur möglich, wenn zumindest die barrierefreie Erschließung des Eingangsbereichs durchgeführt wird oder bereits vorhanden ist, außer es liegt ein fachärztliches Gutachten über die Notwendigkeit der Maßnahmen vor.

b. Im mehrgeschoßigen Wohnbau außerhalb der Wohnung:

Darunter fallen

✓ äußere Erschließung zum Eingangsbereich / Parkplatz / Tiefgarage.

✓ Erstmaliger Einbau von Aufzügen, mit zumindest vier Geschoßeinstiegstationen in Wohnhäusern mit mindestens sechs Wohnungen.

c. für Menschen mit Behinderung in Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und im mehrgeschoßigen Wohnbau:

✓ bauliche Maßnahmen, um Barrieren abzubauen und ein behindertengerechtes Wohnen zu ermöglichen, z. B. bauliche Maßnahmen zur Erreichung einer ausreichenden Bewegungsfläche für den Rollstuhl oder Rollator und dgl.

Das Vorliegen eines fachärztlichen Gutachtens über die Notwendigkeit der Durchführung der Maßnahmen ist erforderlich.

Förderbare Kosten: alle Kosten, die zur sach- und fachgemäßen Ausführung der angeführten Sanierungsmaßnahmen notwendig sind (inkl. Planungsleistungen, Bauleitungskosten, Baustelleneinrichtungen, etc.)

3. Was sind die Förderungsvoraussetzungen?

Die Förderungsvoraussetzungen sind u.a.:

✓ Die Bauvollendung muss mindestens fünf Jahre vor Antragstellung erfolgt sein, außer es liegt ein fachärztliches Gutachten über die Notwendigkeit der Maßnahme(n) vor.

✓ Die geförderte(n) Wohnung(en) müssen nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme(n) ganzjährig und regelmäßig als Hauptwohnsitz genutzt werden.

✓ Die Nutzfläche der geförderten Wohnung darf 200 m² nicht übersteigen.

✓ Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen hat durch befugte Unternehmer und in einer wirtschaftlich und technisch kostenoptimalen Ausführung zu erfolgen.

✓ Bei vorsteuerabzugsberechtigten Antragstellern werden nur die Nettokosten (exkl. USt.) anerkannt.

✓ Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen haben mindestens

WICHTIG!

Mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen darf ab dem Zeitpunkt der Antragstellung begonnen werden. Für die Gewährleistung, dass die Maßnahme(n) den Bestimmungen dieser Richtlinie entsprechen, kann vor Durchführung der Arbeiten eine Vor-Ort-Besichtigung durch einen Amtstechniker der Abteilung 2 beantragt werden (Terminvereinbarung telefonisch oder per E-Mail).

€ 2.000 exkl. USt zu betragen.

4. Wie und wie hoch wird gefördert?

a. Barrierefreie Maßnahmen im Ein- oder Zweifamilienhaus

✓ Gewährung eines Einmalzuschusses im Ausmaß von 30 % von förderbaren Gesamtkosten von max. € 35.000 wie folgt:

• förderbare Kosten für Maßnahmen zur barrierefreien äußeren Erschließung und Barriereereduzierung innerhalb der Wohnung max. € 8.000, Einmalzuschuss max. € 2.400

• förderbare Kosten für altersgerechten und/oder behindertengerechten Badumbau max. € 12.000, Einmalzuschuss max. € 3.600

• förderbare Kosten für bauliche Maßnahmen/Zubau zur Schaffung von barrierefreien Räumen max. € 15.000, Einmalzuschuss max. € 4.500

b. Barrierefreien Maßnahmen im mehrgeschoßigen Wohnbau

• vom (Mit-)Eigentümer oder bestellten Verwalter beantragte Förderungen erfolgen durch

✓ Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses, zahlbar auf die Dauer von 10 Jahren, wie folgt:

o förderbare Kosten für Maßnahmen zur barrierefreien äußeren Erschließung (z. B. Rampe) max. € 50.000 je Stiegenhaus, Zuschuss 30 %, max. € 15.000

o förderbare Kosten für den erstmaligen Einbau von Aufzügen iSd Kärntner Aufzugsgesetzes

max. € 150.000 je Stiegenhaus, Zuschuss 30 %, max. € 45.000

o förderbare Kosten für behindertengerechte, barriereereduzierende Maßnahmen innerhalb der Wohnung max. € 8.000, Zuschuss 50 %, max. € 4.000

o förderbare Kosten für behindertengerechten barrierefreien Umbau der Sanitär räume max. € 12.000, Zuschuss 50 %, max. € 6.000

• Von Mietern, Wohnungsinhabern oder (Mit-)Eigentümern, die eine im mehrgeschoßigen Wohnbau gelegene Wohnung selbst nützen, beantragte Förderungen erfolgen durch

✓ Gewährung eines Einmalzuschusses im Ausmaß von 30 % der förderbaren Gesamtkosten in Höhe von max. € 20.000, wie folgt:

o förderbare Kosten für Maßnahmen zur Barriereereduzierung innerhalb der Wohnung max. € 8.000, Einmalzuschuss max. € 2.400

o förderbare Kosten für behindertengerechten barrierefreien Umbau der Sanitär räume max. € 12.000, Einmalzuschuss max. € 3.600.

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach

✓ Vorlage der Endabrechnung der Maßnahmen

✓ Bestätigung über die antragskonforme Durchführung der geförderten Maßnahmen

✓ Nachweis über die hauptwohnsitzliche Nutzung der geförderten Wohnung.

— ANZEIGE —



› RICHTLINIE FÜR DIE
SANIERUNG VON EIGEN-
HEIMEN, SONSTIGEN
GEBÄUDEN UND
WOHNHÄUSERN IM MEHR-
GESCHOSSIGEN WOHNBAU

(außer Wohnhäuser im (Mit-)Eigen-
tum von gemeinnützigen
Bauvereinigungen und Gemeinden)

Gut saniert ist mehrfach gewonnen

Bereits in der Startphase unterstützt die Wohn-
bauförderung Haus- und Wohnungseigentümer
sowie Mieter dabei, Bestandsflächen thermisch-ener-
getisch zu sanieren. Gefördert wird neben einer
Vor-Ort-Energieberatung auch ein Sanierungscoach.

Wenn vom Sanieren die Rede ist, ist immer auch Energieeffizienz ein Thema. Wer energiebewusst handelt, stößt weniger CO₂ aus. Dabei schont ein bewusster sparsamer Umgang mit Energie nicht nur die Umwelt, sondern auch die eigene Geldbörse. Entsprechend den Klimaschutzziele und Zielsetzungen des Energiemasterplans Kärnten werden gezielte Förderungen zur deutlichen Reduzierung von CO₂-Treibhausgasemissionen angeboten. Besonders gefördert wird die Ökologisierung, z. B. die Verwendung von Dämmmaterial aus nachwachsenden Rohstoffen.

Motive für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen gibt es viele. Sie reichen vom Wunsch, umweltbewusst zu handeln, einen höheren Wohnkomfort und mehr Behaglichkeit zu erzielen bis zum Bestreben, die Wohnkostenbelastung zu reduzieren, indem man Energiekosten einspart.

Der erste Schritt und Voraussetzung für die Gewährung einer Sanierungsförderung ist eine geför-

derte Energieberatung. Ausgehend vom bauphysikalischen Zustand des Wohngebäudes wird dabei über wirtschaftlich sinnvolle thermische Maßnahmen und die richtige Reihenfolge, in der die Sanierungsmaßnahmen umzusetzen wären, beraten.

Bei einer solchen, für den Antragsteller kostenlosen, geförderten Vor-Ort-Energieberatung kommt ein speziell geschulter Energieberater aus dem Energienetzwerk Kärnten ins Haus. Er verschafft sich einen Überblick über den Energieverbrauch des Gebäudes, die Warmwasser-, Heizungsanlage etc. und erklärt, wie die Energieeffizienz des Gebäudes optimiert werden kann. Gleichzeitig berechnet der Energieberater auf Basis von empfohlenen thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen das Einsparungspotenzial, damit man weiß, wie viel an Energiekosten jährlich gespart werden können und wann sich die Investitionsmaßnahmen amortisieren.

Ist die Entscheidung für eine um-



fassende energetische Sanierung einmal getroffen, besteht die Möglichkeit, eine geförderte fachkundige Sanierungsbegleitung – einen sogenannten Sanierungscoach – für organisatorische Belange im Zusammenhang mit der Abwicklung der Sanierungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen. Der Sanierungscoach unterstützt beim Förderungsansuchen, bei der Angebotseinholung, bei energetischen Fragen während der Bauausführung, bei der Kontrolle und Abrechnung von Bauleistungen etc. Die Leistungen können individuell gewählt werden.

Umfassende Beratung rund um das Thema der Energie bietet die Energieservicestelle im Bürgerservice des Landes.

E-Mail: energieservice@ktn.gv.at

1. Wer kann Förderungs- werber sein?

(Mit-)Eigentümer des Gebäudes, Wohnungsinhaber – Mieter, Wohnungseigentümer oder (Mit-)Ei-

gentümer, der eine in seinem Haus gelegene Wohnung selbst nutzt, Bauberechtigter oder bestellter Verwalter des Gebäudes ist.

2. Was wird gefördert

Gefördert wird die thermisch-energetische Sanierung von

- Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen,
- sonstigen Gebäuden, die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ganzjährig bewohnt werden,
- Miet- und Eigentumswohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau und Wohnheimen (außer Wohnhäuser im (Mit-)Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gemeinden).

Folgende Sanierungsmaßnahmen werden gefördert:

I. Beratungsleistungen

a. Vor-Ort-Energieberatung

Gefördert werden Leistungen von Energieberatern aus dem



Nicht zum Leistungsumfang zählen:

- ✓ örtliche Bauaufsicht
- ✓ Gutachten als Sachverständiger
- ✓ Qualitätssicherung (Thermografie, Blower Door)
- ✓ Vermittlung von bauausführenden Firmen
- ✓ Beratung zu Haushaltsstrom und Mobilität
- ✓ planerische Leistungen, wie Ausschreibung, Detail- und Ausführungsplanung

II. Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes einzelner Bauteile

Gefördert werden folgende Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes, wobei die angeführten Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) einzuhalten sind:

- Dämmung Außenwand 0,25 W/m²K
- Dämmung Oberste Geschößdecke, Dach (Dachdämmung) 0,17 W/m²K
- Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich 0,35 W/m²K

Eine Förderung für noch nicht sanierte Teile von Bauteilen ist nur

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.

III. Energieeffiziente ökologische Haustechnikanlagen

- ✓ Neuerrichtung und Erweiterung von Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und/oder Wärmeerzeugung
- ✓ Heizungsanlagentausch auf erneuerbare Energie, z. B. Anschluss an Fernwärme, Pelletskessel, Scheitholzkessel, Hackgutkessel
- ✓ Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ erstmalige Errichtung von Photovoltaikanlagen
- ✓ Heizungsoptimierung (z.B. Austausch auf Hocheffizienzpumpen, hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage)

— ANZEIGE —



Energieberaternetzwerk Kärnten, wie z.B.:

- ✓ Begutachtung des Gebäudes (Rundgang außen, Heizraum...)
- ✓ Beurteilung des Energieverbrauchs und Empfehlung von Maßnahmen, welche den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser nachhaltig reduzieren (thermische Sanierung, Heizungsumstellung...)
- ✓ Schwerpunkt ist die umfassende Sanierung, wobei auf Vorteile eingegangen wird
- ✓ Kostenschätzung der empfohlenen Sanierungsmaßnahmen und Förderberatung
- ✓ Hinweis auf behördliche Meldungen
- ✓ U-Wert-Berechnungen
- ✓ Hinweis auf Energiebuchhaltung
- ✓ Zusammenfassung der Beratung mit für den Kunden leicht verständlichem Protokoll (inkl. Kostenvergleich von Einzelmaßnahmen und umfassender Sanierung)
- ✓ Erstellung des Protokolls mit der Beratersoftware GEQ-EBS

b. Sanierungscoach - Sanierungsbegleitung

Gefördert werden bei Durchführung einer umfassenden energetischen Sanierung, die von einem hierzu befugten Unternehmer (siehe: www.energiebewusst.at) erbrachten Leistungen. Eine individuelle Auswahl ist möglich:

- ✓ Analyse von Problemstellungen (Feuchte, Zugerscheinungen...)
- ✓ Unterstützung beim Förderansuchen
- ✓ Unterstützung bei der Angebotseinholung
- ✓ Beratung bei energetischen Fragen während der Bauausführung
- ✓ Unterstützung bei der Kontrolle und Abrechnung von Bauleistungen
- ✓ Unterstützung bei der Zusammenstellung von Unterlagen für die Förderstelle

Zusatzleistung: Erstellung des Energieausweises (Plan- und Fertigstellungsausweis) bzw. eines Sanierungskonzeptes

› RICHTLINIE FÜR DIE SANIERUNG VON EIGENHEIMEN, SONSTIGEN GEBÄUDEN UND WOHNHÄUSERN IM MEHRGESCHOSSIGEN WOHNBAU

(außer Wohnhäuser im (Mit-)Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gemeinden)



IV. Umfassende energetische Sanierung

Umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen sind zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen eines Gebäudes.

Es sind entweder drei thermische Maßnahmen oder zwei thermische Maßnahmen in Kombination mit der Erneuerung des Heizsystems aus dem folgenden Katalog vorzunehmen:

Fenster, Dach (Dachdämmung) oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem

Als relevantes Haustechniksystem gelten: Solaranlage zur Warmwasserbereitung, Solaranlagen zur Heizungseinbindung, Photovoltaikanlage, Anschluss Fernwärme, Holzvergaserheizung mit Pufferspeicher, Hackschnitzelheizung, Pelletsheizung, Heizungsanlage mit Biomasse, Wärmepumpenheizung, Kontrollierte Wohnraumlüftung.

HINWEIS:

Die Wärmepumpenheizung wird zwar als Maßnahme berücksichtigt, jedoch nicht gefördert.

Nach Durchführung der thermischen Sanierung von einzelnen Bauteilen muss der gesamte Bauteil die nachstehend angeführten U-Werte erreichen:

Fenster (Rahmen und Glas) 1,20 W/m²K

Dämmung Außenwand 0,25 W/m²K
Dämmung Oberste Geschoßdecke, Dach (Dachdämmung) 0,17 W/m²K
Dämmung Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich 0,35 W/m²K

Die energiebezogenen Mindestanforderungen nach den Bestimmungen der OIB-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, Ausgabe März 2015, die wahlweise entweder über den Endenergiebedarf oder über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt werden, sind einzuhalten.

HINWEIS:

Förderungen werden nur gewährt, wenn keine Heizsysteme auf fossiler Basis (Kohle, Öl, Elektroheizung, Infrarotheizung) verwendet werden.

3. Wie lauten die Förderungsvoraussetzungen?

Wesentliche Voraussetzungen sind unter anderem:

- ✓ Zum Zeitpunkt der Antragstellung muss die Baubewilligung für die Errichtung der zu sanierenden Gebäude (Gebäudeteile) mindestens 20 Jahre vor Einbringung des Förderantrags erteilt worden sein, außer es handelt sich um
- o Maßnahmen zur Nutzung alternativer Energiequellen, wobei die Bauvollendung vor mindestens fünf Jahren erfolgt sein muss, oder
- o den Anschluss an Fernwärme.
- ✓ Nachweis der Durchführung einer Vor-Ort-Energieberatung

- ✓ Die geförderte(n) Wohnung(en) müssen nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme(n) ganzjährig und regelmäßig als Hauptwohnsitz genutzt werden, außer bei Überlassung von Wohnraum in Wohnheimen.

- ✓ Die Nutzfläche der geförderten Wohnung darf 200 m² nicht übersteigen.

- ✓ Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen hat durch befugte Unternehmer und in einer wirtschaftlich und technisch kostenoptimalen Ausführung zu erfolgen.

- ✓ Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen (außer Heizungsoptimierung) haben insgesamt nachweislich mindestens € 2.000,- exklusive USt zu betragen.

- ✓ Vorlage eines Energieausweises (Plan- und Fertigstellungsausweis) bei der umfassenden energetischen Sanierung digital im Wege der ZEUS-Datenbank.

- ✓ Einhaltung der Vergabevorschriften der Wohnbauförderung bei Gebäuden mit mindestens 18 Wohnungen oder Wohnheimen mit mindestens 18 Schlafstellen.

HINWEIS:

Mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen darf ab dem Zeitpunkt der Antragstellung begonnen werden. Arbeiten und Investitionen, die vor Antragstellung getätigt wurden, werden bei der Förderung nicht berücksichtigt.

4. Wie und wie hoch wird gefördert?

Die Förderung für Eigenheime und sonstige Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen erfolgt

- ✓ in Form eines Einmalzuschusses oder alternativ
- ✓ in Form eines Förderungskredites.

Für Wohnhäuser, sonstige Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen und Wohnheime erfolgt die Förderung in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses auf die Dauer von zehn Jahren.

(1) Eigenheime und sonstige Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen

Die Sanierungsförderung erfolgt wahlweise in Form eines Einmalzuschusses oder alternativ in Form eines Förderungskredites wie folgt:

a. Einmalzuschuss im Ausmaß von

max. 30 % der förderbaren Sanierungskosten höchstens:

- ✓ € 36.000 je Gebäude für Einzelbauteilmaßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes und energieeffiziente ökologische Haustechnikanlagen
- Die Kosten der Heizungsoptimierung werden bis max. € 1.500 anerkannt.

max. 40 % der förderbaren Sanierungskosten, höchstens:

- ✓ € 48.000 je Gebäude für umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen, wobei sich die förderbaren Sanierungskosten für die zweite Wohnung

um 50 % erhöhen.

Zusätzlich werden Beratungsleistungen und bei der umfassenden energetischen Sanierung der Energieausweis gefördert.

Für die Vor-Ort-Energieberatung im Wert von € 200 ist ein Selbstbehalt von € 50 zu leisten, der bei Durchführung von Sanierungsmaßnahmen refundiert wird.

a) Beratungsleistungen

Energieberatung

Refundierung Selbstbehalt € 50

Sanierungscoach bei umfassender Sanierung: max. 70 % der Kosten

€ 800

Energieausweis (Plan- und Fertigstellungsenergieausweis) bei

umfassender Sanierung € 300

b) Einzelbauteilmaßnahmen

Wärmeschutz, max. 30 %

Dämmung Außenwände € 5.000

Dämmung Dach und oberste

Geschoßdecke € 2.500

Dämmung Kellerdecke, Fußboden

gegen Erdreich € 1.500

c) Haustechnikanlagen, max. 30 %

Fernwärme € 2.900

Heizungsanlagen für biogene

Brennstoffe € 2.200

Heizungsanlagen für biogene

Brennstoffe inkl. Entsorgung

€ 2.700

Heizungsanlagen für biogene

Brennstoffe in Verbindung mit Solar

€ 2.500

Heizungsanlagen für biogene

Brennstoffe in Verbindung mit Solar

inkl. Entsorgung € 3.000

Kontrollierte Wohnraumlüftung

€ 1.200

Solaranlage je m² Aperturfläche

€ 210 - € 3.150 max.

Photovoltaik-Anlage

€ 350 - € 1.400 max je kWp

Heizungsoptimierung

€ 450

d) Umfassende energetische Sanierung, max. 40 %

€ 15.000

Zuschlag für 2. Wohnung

€ 5.000

e) Bonus bei Verwendung von Dämmmaterial aus nachwachsenden

den Rohstoffen (Hanf, Zellulose, Holzfaser, etc.)

Zuschlag von 50 % auf Förderungen der Bauteile gemäß lit. b

b. Förderungskredit im Ausmaß von max. 60 % der förderbaren Sanierungskosten

Der Förderungskredit hat eine Laufzeit von 15 Jahren, Verzinsung 1 % jährlich, mit einer Zinsen und Tilgung umfassenden Annuität von 3,60 % halbjährlich, die in monatlichen Teilbeträgen tilgungsplankonform zu entrichten ist.

Die förderbaren Sanierungskosten betragen:

✓ höchstens € 300/m² Nutzfläche je Gebäude bis zum Gesamtausmaß von € 36.000.

✓ höchstens € 400/m² Nutzfläche je Gebäude bis zum Gesamtausmaß von € 48.000 bei der umfassenden energetischen Sanierung, wobei sich die förderbaren Sanierungskosten für die zweite Wohnung um 50 % erhöhen.

✓ bei Verwendung von Dämmmaterial aus nachwachsenden Rohstoffen werden die förderbaren Kosten des Dämmmaterials um 40 % erhöht.

✓ Die Kosten der Heizungsoptimierung werden bis max. € 1.500 anerkannt (gilt auch bei der umfassenden energetischen Sanierung).

Zusätzlich wird ein Einmalzuschuss gewährt für die Kosten

✓ der Energieberatung iHv Refundierung € 50

✓ des Sanierungscoach iHv max. € 800 und des Energieausweises (Plan- und Fertigstellungsenergieausweis) iHv max. € 300 bei der umfassenden energetischen Sanierung

(2) Wohnhäuser, sonstige Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen und Wohnheime (mehrgeschoßiger Wohnbau)

Die Sanierungsförderung erfolgt durch Gewährung eines

✓ nicht rückzahlbaren Zuschusses auf die Dauer von 10 Jahren.

I. Das Ausmaß der Förderung beträgt:

✓ 30 % der förderbaren Sanierungskosten, höchstens € 300/m² förderbarer Nutzfläche bis max. € 36.000 je Wohnung für Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes einzelner Bau-

teile

✓ 35 % der förderbaren Sanierungskosten, höchstens € 300/m² förderbarer Nutzfläche bis max. € 36.000 je Wohnung für energieeffiziente Haustechnikanlagen

✓ 25 % der förderbaren Sanierungskosten von max. € 500 je Wohnung für Maßnahmen zur Heizungsoptimierung.

✓ 50 % der förderbaren Sanierungskosten, höchstens € 400/m² förderbarer Nutzfläche bis max. € 48.000 je Wohnung für eine umfassende energetische Sanierung; bei Erreichen der Qualitätsstufe klima:aktiv Silber höchstens € 500/m² Nutzfläche bis max. € 60.000 je Wohnung

✓ bei Verwendung von Dämmmaterial aus nachwachsenden Rohstoffen werden die förderbaren Kosten des Dämmmaterials um 40 % erhöht

✓ Zusätzliche Gewährung eines Einmalzuschusses für die Vor-Ort-Energieberatung iHv (Refundierung Selbstbehalt iHv € 50) sowie bei der umfassenden energetischen Sanierung für den Sanierungscoach iHv max. € 450 und für den Ener-



gieausweis (Plan- und Fertigstellungsenergieausweis) iHv max. € 300.

Die Auszahlung des Zuschusses bzw. Förderungskredits erfolgt nach

✓ Vorlage der Endabrechnung der Maßnahmen

✓ Bestätigung über die antragskonforme Durchführung der geförderten Maßnahmen

✓ Nachweis über erstrangige Verbücherung des Förderungskredits und Einverleibung des Veräußerungsverbots

✓ Nachweis über die hauptwohnsitzliche Nutzung der geförderten Wohnung.

ANZEIGE





Mehr Wohnkomfort in Altobjekten

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz haben im neuen Wohnbauförderungsgesetz einen besonders hohen Stellenwert. Auf Basis einer ganzheitlichen Betrachtung wurde eine Strategie entwickelt, um zeitgemäßes Wohnen in Alt- und Bestandsobjekten zu ermöglichen.

Wesentliche Zielsetzung des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 2017 ist die Sicherung einer zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung der Kärntner Bevölkerung. Der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Nachhaltigkeit sowie raumordnungsrechtlichen Aspekten wird dabei besonderes Augenmerk geschenkt. Im Sinne dieser Intention sollen Förderanreize zur deutlichen Hebung des Wohnkomforts in Bestandsobjekten geschaffen werden.

Auf Basis einer ganzheitlichen Betrachtung wird auf eine wirtschaftlich tragbare Gesamtstrategie abgestellt, die auf eine nachhaltige Steigerung der Lebensqualität abzielt. Maßgebend sind hierfür die Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie zur Einhaltung der Klimaschutzziele.

Eine weitere wichtige Komponente der Gesamtstrategie sind die Richtlinien des Energiemasterplans Kärnten. Durch den Einsatz erneuerbarer Energieträger und thermischer Maßnahmen – insbesondere unter Verwendung nachwachsender, ökologischer Rohstoffe – soll der Energieverbrauch am Sektor der privaten Haushalte deutlich reduziert werden. Ferner soll eine qualitative Hebung der Gebäudesubstanz ein zeitgemäßes Wohnen in Alt- und Bestandsobjekten ermöglichen.

Weitere Maßnahmen wie die Anpassung von Grundrissen an geänderte Lebensformen und Wohnstile, die Schaffung von Grün- und Freiräumen oder ein Anbringen von Balkonen sollen zu einer Erhöhung der Wohn- bzw. Aufenthaltsqualität in Wohnanlagen beitragen.

1. Wer wird gefördert?

Gefördert werden Sanierungsmaßnahmen gemeinnütziger Bauvereinigungen und Gemeinden bei in ihren im (Mit-)Eigentum stehenden

- ✓ mehrgeschoßigen Wohnhäusern
- ✓ Wohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau
- ✓ Wohnheimen
- ✓ sonstigen Gebäuden
- ✓ Reihenhäusern und Eigenheimen mit jeweils höchstens 2 Wohnungen

2. Was wird gefördert?

I. Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen

Wesentliche Voraussetzung:

Die Sanierungsmaßnahmen stehen bei gleichzeitiger energetischer Sanierung des Bestandes (sofern nicht bereits energetisch saniert) in einer wirtschaftlich vertretbaren Relation zum Aufwand, mit dem

Ziel der Herbeiführung einer über die gewöhnliche Instandhaltung hinausgehenden Verbesserung der Bausubstanz und Steigerung der Wohn- und Lebensqualität.

Gefördert werden insbesondere:

- ✓ die Errichtung oder die Ausgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden Anlagen in normaler Ausstattung, wie zentrale Waschküchen, Gemeinschaftsräume und Grün- und Freiraumgestaltung (z. B. Anbringen von Balkonen)
- ✓ Infrastruktureinrichtungen für alternative Mobilitätsformen
- ✓ die Errichtung oder Umgestaltung von Wasser- und Stromleitungen sowie Sanitäreanlagen
- ✓ Maßnahmen zur Erhöhung des Schallschutzes
- ✓ Maßnahmen zur Erhöhung des Feuchtigkeitsschutzes
- ✓ die Vereinigung von Wohnungen oder von sonstigen Räumen zu Wohnungen
- ✓ die Teilung von Wohnungen
- ✓ die Änderung der Grundrissgestaltung
- ✓ die Schaffung oder Erweiterung von Wohnungen durch Zubau bis max. 130 m², wobei die zu erweiternde Fläche kleiner als die Bestandsfläche sein muss, damit sie in die förderbare Fläche eingerechnet werden kann

- ✓ Sanierungsmaßnahmen am Dachstuhl

Nicht förderbar sind:

- ✓ reine Verschönerungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen, bei denen lediglich das Aussehen der Baulichkeit bzw. der Wohnung verändert wird, ohne dass dafür eine objektive Notwendigkeit besteht, wie z. B. Erneuerung der Fußböden und Innentüren, Maler- und Anstricharbeiten, etc.
- ✓ Instand- und Erhaltungsmaßnahmen, die aufgrund bausetzlicher Bestimmungen vorgeschrieben sind
- ✓ Einzelmaßnahmen, die nicht auf Basis eines Gesamtstrategiekonzeptes durchgeführt werden

II. Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes einzelner Bauteile

Gefördert werden folgende Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes, wobei die angeführten Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) einzuhalten sind:

Dämmung Außenwand	0,25 W/m ² K
Dämmung Oberste Geschoßdecke,	
Dach (Dachdämmung)	0,17 W/m ² K
Kellerdecke, Fußboden	
gegen Erdreich	0,35 W/m ² K
Fenster (Rahmen und Glas)	
	1,20 W/m ² K

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

Ausnahmen sind bei historischen oder denkmalgeschützten Gebäuden möglich.

Eine Förderung von Fenstertausch ist nur möglich, wenn diese Maßnahme auf Basis des Gesamtstrategiekonzeptes als wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll beurteilt wird.

Energieeffiziente ökologische Haustechnikanlagen:

- ✓ Neuerrichtung und Erweiterung von Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und/oder Wärmeerzeugung
- ✓ Heizungsanlagentausch auf erneuerbare Energie (z.B. Anschluss an Fernwärme, Pelletskessel, Scheitholzkessel...)
- ✓ Erstmalige Errichtung von Photovoltaikanlagen
- ✓ Heizungsoptimierung (z.B. hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage)

III. Umfassende energetische Sanierung

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 instandgesetzt werden: Fenster, Dach (Dachdämmung) oder oberste Geschosßdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem.

Als relevantes Haustechniksystem gelten: Solaranlage zur Warmwasserbereitung, Solaranlagen zur Heizungseinbindung, Photovoltaikanlage, Anschluss Fernwärme, Holzvergaserheizung mit Pufferspeicher, Hackschnitzelheizung, Pelletsheizung, Heizungsanlage mit Biomasse, Wärmepumpenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung.

HINWEIS:

Die Wärmepumpenheizung wird zwar als Maßnahme berücksichtigt, jedoch nicht gefördert.

Nach Durchführung der thermischen Sanierung von einzelnen Bauteilen muss der gesamte Bau-

teil die nachstehend angeführten U-Werte erreichen:

Fenster (Rahmen und Glas)

1,20 W/m²K

Dämmung Außenwand 0,25 W/m²K

Dämmung Oberste Geschosßdecke,

Dach (Dachdämmung) 0,17 W/m²K

Dämmung Kellerdecke, Fußboden

gegen Erdreich 0,35 W/m²K

Die energiebezogenen Mindestanforderungen nach den Bestimmungen der OIB-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, Ausgabe März 2015, sind einzuhalten.

HINWEIS:

Förderungen werden nur gewährt, wenn keine Heizsysteme auf fossiler Basis (Kohle, Öl, Elektroheizung, Infrarotheizung) verwendet werden.

3. Wie lauten die Förderungsvoraussetzungen?

Förderungsvoraussetzungen sind u. a. folgende:

- ✓ Zum Zeitpunkt der Antragstellung muss die Baubewilligung für die Errichtung der zu sanierenden Gebäude (Gebäudeteile) mindestens 20 Jahre vor Einbringung des Förderantrags erteilt worden sein, außer es handelt sich um
 - Maßnahmen zur Nutzung alternativer Energiequellen, wobei die Bauvollendung vor mindestens fünf Jahren erfolgt sein muss, oder
 - den Anschluss an Fernwärme.

Bei Sanierungsmaßnahmen, die insbesondere die Grundrissänderung, Wohnungszusammenlegung, Wohnungsteilung und Freiraumgestaltung betreffen, kann unter der Voraussetzung der Vorlage eines objektbezogenen Gesamtanierungs- bzw. -strategiekonzeptes und bei Infrastruktureinrichtungen für alternative Mobilitätsformen vom Mindestalter des zu sanierenden Gebäudes abgewichen werden.

- ✓ Nachweis der Durchführung einer Vor-Ort Energieberatung
- ✓ Hauptwohnsitzliche Nutzung der geförderte(n) Wohnung(en) nach Sanierung, außer bei Überlassung von Wohnraum in Wohnheimen.
- ✓ Die Nutzfläche der geförderten Wohnung(en) darf bei thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen 200 m² nicht übersteigen.
- ✓ Bei durch Zu-, Um- oder Einbau

geförderten Wohnung(en) darf die Nutzfläche 130 m², bei mehr als fünf Personen 150 m² nicht übersteigen.

- ✓ Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen hat durch befugte Unternehmer und in einer wirtschaftlich und technisch kostenoptimalen Ausführung zu erfolgen.
- ✓ Bei vorsteuerabzugsberechtigten Förderungswerbern werden nur die Nettokosten (exkl. USt.) anerkannt.
- ✓ Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen (außer Heizungsoptimierung) haben insgesamt nachweislich mindestens € 2.000,- exklusive USt zu betragen.
- ✓ Vorlage eines Energieausweises nach den baurechtlichen Vorschriften und bei der umfassenden energetischen Sanierung (Plan- und Fertigstellungsenergieausweis).
- ✓ Einhaltung der Vergabevorschriften der Wohnbauförderung.

4. Was ist zu beachten?

- ✓ Für die Gewährung eines Zuschusses für Sanierungsmaßnahmen nach dieser Richtlinie ist ein mittelfristiges Gesamtkonzept bzw. -strategiekonzept (zumindest für die nächsten fünf Jahre), versehen mit einem Finanzierungsplan samt Wirtschaftlichkeitsberechnung (unter Darlegung der Mietenentwicklung), aus dem der (energetische) Status des Gebäudes und die geplanten Maßnahmen hervorgehen, samt Zeitplan der Umsetzung vorzulegen.

5. Wie und wie hoch wird gefördert?

Die Sanierungsförderung erfolgt durch Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses auf die Dauer von 10 Jahren in Höhe von:

- ✓ 25 % der förderbaren Sanierungskosten, höchstens € 300/m² förderbarer Nutzfläche bis max. € 36.000 je Wohnung für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen, Grundrissänderungen, Wohnungszusammenlegungen, Wohnungsteilungen, Erweiterungen von Wohnraum und Freiraumgestaltungen sowie Infrastruktureinrichtungen für alternative Mobilitätsformen
- ✓ 30 % der förderbaren Sanierungskosten, höchstens € 300/m² förderbarer Nutzfläche bis max. € 36.000 je Wohnung für Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes einzelner Bauteile

- ✓ 35 % der förderbaren Kosten, höchstens € 300/m² förderbarer Nutzfläche bis max. € 36.000 je Wohnung für energieeffiziente ökologische Haustechnikanlagen
- ✓ 25 % der förderbaren Sanierungskosten von max. € 500 je Wohnung für Maßnahmen zur Heizungsoptimierung (gilt auch bei der umfassenden energetischen Sanierung)
- ✓ 50 % der förderbaren Sanierungskosten, höchstens € 400/m² Nutzfläche bis max. € 48.000 je Wohnung für umfassende energetische Sanierungen; bei Erreichen der Qualitätsstufe klima:aktiv Silber höchstens € 500/m² Nutzfläche bis max. € 60.000 je Wohnung. Die Kosten der Vor-Ort-Energieberatung und des Energieausweises können in die förderbaren Sanierungskosten eingerechnet werden
- ✓ bei Verwendung von Dämmmaterial aus nachwachsenden Rohstoffen werden die förderbaren Kosten des Dämmmaterials um 40 % erhöht.

ANZEIGE



Leistbares Wohnen von hoher Qualität

Stadt- und Ortszentren wieder zu beleben, kann nur gelingen, wenn diese auch bewohnt sind. Hier setzt die Kärntner Wohnbauförderung an, indem sie die Schaffung von leistbarem Wohnraum in bestehenden Objekten finanziell unterstützt.

Stehen Immobilien in zentralen Lagen längere Zeit leer, hat das Auswirkungen auf das Umfeld und die Entwicklung von Orts- und Stadtkernen. Sanieren statt Leerstand lautet daher der Leitsatz, mit dem die Wohnbauförderung die Schaffung von leistbarem Wohnraum forciert. Ziel ist es, die Potenziale von bestehenden Objekten zu nutzen und diese einer wirtschaftlich sinnvollen Wohnnutzung zuzuführen. Das stärkt Orts- und Stadtkerne.

Für die Nutzung zu Wohnzwecken bieten sich nicht (mehr) bewohnbare Wohnhäuser oder leerstehende sanierungsfähige Gebäude bzw. Geschäfts- oder ehemals gewerblich genutzte Flächen an. Neben zusätzlichem Wohnraum, etwa durch Dachausbauten, bietet die Nutzung bestehender Flächen auch den Vorteil, dass das Objekt in seinem Wert steigt. Das gilt insbesondere, wenn das Gebäude gleichzeitig energetisch optimal saniert wird. Dank der vielen Möglichkeiten, die sich beim Aus- und Umbau eröffnen, können neue Wohnmodelle und barrierefreie Wohnungen entstehen. Das Bei-

spiel auf Seite 34 zeigt, dass Förderungen für energetische Sanierungsmaßnahmen und Ausbaumaßnahmen kombinierbar sind. Für einen optimalen Förderungsmix wird eine Beratung in der Wohnbauförderung empfohlen.

1. Was wird gefördert?

Gefördert werden:

a. die Errichtung von Wohnungen bzw. Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- oder Einbau im direkten baulichen Verbund mit einem (nicht mehr) bewohnbaren Altbestand oder in sonstigen Gebäuden, insbesondere in Siedlungsschwerpunkten (§ 2 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, LGBl. Nr. 23/1995, idgF)

- ✓ für den eigenen Wohnbedarf bzw. für nahestehende Personen oder
- ✓ für Zwecke der Vermietung des sanierten Wohnraums bzw. der Wohnungen.

Die förderbaren Kosten umfassen die (anteilig) der geförderten Wohnungen zurechenbaren Ge-



sambaukosten, das sind

- Planungskosten (z.B. Architekt, Bauleitung und Baukoordinator, Bauverwaltungskosten),
- Baukosten (z.B. Baumeisterarbeiten einschließlich Abbrucharbeiten),
- Baunebenkosten (z.B. Anschlussgebühren für Kanal, Fernwärme, Wasser, Strom) und
- Kosten der Haustechnik.

Nicht förderbar sind Kosten der Baureifmachung, Kosten im Zusammenhang mit kontaminierten Böden, Finanzierungskosten, Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes, wie Außenanlagen, Schächte etc.

b. der Erwerb von Bestandsobjekten (mit höchstens 2 Wohnungen), die in Siedlungsschwerpunkten (§ 2 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, LGBl. Nr. 23/1995, idgF) liegen und

der Mindestanforderung an die Energiekennzahlen entsprechen, durch

- begünstigte Personen für den eigenen Wohnbedarf und hinsichtlich einer zweiten Wohnung auch des Wohnbedarfs einer dem Förderungswerber nahestehenden begünstigten Person (mit Ausnahme seines Ehegatten oder eingetragenen Partners oder Lebensgefährten).

Eine Förderung ist nur zulässig, wenn:

- ✓ kein Kauf im Nahebereich des Förderungswerbers vorliegt
- ✓ der Erwerb der Liegenschaft bzw. des Förderobjektes zu einem angemessenen Kaufpreis (ortsüblicher Preis) erfolgt
- ✓ der Kaufvertrag maximal 3 Monate vor Antragstellung rechtswirksam abgeschlossen wurde
- ✓ das Bestandsobjekt zum Zeitpunkt der Antragstellung den





Energiekennzahlen gemäß der OIB-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, Ausgabe März 2015, entspricht oder binnen einem Jahr ab Beantragung des Förderungskredites eine energetische Sanierung des Bestandsobjektes auf diesen Energiestandard erfolgt.

2. Allgemeine Förderungsvoraussetzungen, u. a.

- ✓ Die Baubewilligung für die Errichtung von Gebäuden (Gebäudeteilen) muss mindestens 20 Jahre vor Einbringung des Förderantrags erteilt worden sein.
- ✓ Nutzung der geförderten Wohnungen nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme(n) ganzjährig als Hauptwohnsitz, außer bei Überlassung von Wohnraum in Wohnheimen.
- ✓ Die Nutzfläche der durch Zu-, Um- oder Einbau oder durch Erwerb geförderten Wohnung(en) darf 130 m², bei mehr als 5 Personen 150 m² nicht übersteigen.
- ✓ Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen hat durch befugte Unternehmer und in einer

wirtschaftlich und technisch kostenoptimalen Ausführung zu erfolgen.

- ✓ Ausweis des Wohnbauvorhabens im Wohnbauprogramm bei Vorhaben im mehrgeschossigen Wohnbau.
- ✓ Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen haben insgesamt nachweislich mindestens € 2.000 exklusive Umsatzsteuer (USt.) zu betragen.
- ✓ Vorlage des Energieausweises im Wege der ZEUS-Datenbank bei der Förderung des Erwerbs von Bestandsobjekten und in allen anderen Fällen, wenn dieser baubehördlich erforderlich ist.
- ✓ Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein.
- ✓ Einhaltung der Vergabevorschriften der Wohnbauförderung.
- ✓ Im Falle der Vermietung des sanierten Wohnraumes darf auf die Laufzeit der Förderung nur ein Mietzins verlangt werden, der den Richtwert gemäß Richtwertgesetz der Ausstattungskategorie A ohne Zuschläge bzw. das Entgelt gemäß WGG nicht übersteigt.

WICHTIG:

Mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen darf vor Annahme der Zusicherung nicht begonnen werden. Es kann jedoch ein Antrag auf Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn gestellt werden, der unter bestimmten Voraussetzungen erteilt wird.

5. Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung eines Förderungskredites mit einer Laufzeit von 20 Jahren, Verzinsung 1% jährlich, mit einer Zinsen und Tilgung umfassenden jährlichen Annuität von 5,52%, die in monatlichen Teilbeträgen tilgungsplankonform zu entrichten ist.

5.1. Erwerb von Bestandsobjekten

Die Förderungshöhe beträgt

- a. bei Gewährung eines Förderungskredites höchstens € 300/m² Nutzfläche in Abhängigkeit der Haushaltsgröße, z. B.: Jungfamilie mit 1 Kind: bei einer Haus-



ANZEIGE

› RICHTLINIE FÜR DIE
SCHAFFUNG VON
WOHNRAUM IN
BESTANDSOBJEKTEN
UND ERWERB VON
BESTANDSOBJEKTEN

haltsgröße von 3 Personen sind 75m² förderbar, der Förderungskredit beträgt höchstens €22.500.

b. beim Erwerb von Bestandsobjekten in Orts- und Stadtkernen besteht die Wahlmöglichkeit zwischen einem Förderungskredit wie unter lit a angeführt oder einem Direktzuschuss in Höhe von €7.000.

5.2. Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- und Einbau in Bestandsobjekten

Der Förderungskredit beträgt
✓ für den Eigenbedarf bzw. Wohnbedarf nahestehender Personen höchstens € 300/m² Nutzfläche in Abhängigkeit der Haushaltsgröße
✓ für Zwecke der Vermietung höchstens € 300/m² Nutzfläche, wie folgt:

	Förderungshöhe € 300 je m ²
bis 20 m ²	€ 6.000
bis 30 m ²	€ 9.000
bis 40 m ²	€ 12.000
bis 50 m ²	€ 15.000
bis 60 m ²	€ 18.000
bis 70 m ²	€ 21.000
bis 80 m ²	€ 24.000
bis 90 m ²	€ 27.000
bis 100 m ²	€ 30.000
bis 110 m ²	€ 33.000
bis 120 m ²	€ 36.000
bis 130 m ²	€ 39.000

Bei der Schaffung von Wohnraum im mehrgeschoßigen Wohnbau für Zwecke der Vermietung darf die durchschnittliche Wohnnutzfläche aller (neuen bzw. sanierten) Wohnungen 75m² nicht übersteigen. Bestandswohnungen werden nicht eingerechnet. In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen (z. B. bei denkmalgeschützten Gebäuden) kann davon Abstand genommen werden.



Beispiel zur Richtlinie für die Schaffung von Wohnraum in Bestandsobjekten und Erwerb von Bestandsobjekten in Siedlungsschwerpunkten

Berechnung der Förderung von Bau- und thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen eines leerstehenden Geschäftshauses, welches nicht für Wohnzwecke dient, zu einer Wohnung (Schaffung von Wohnraum) zur ganzjährigen Nutzung:

Objekt: sonstiges Gebäude, Wohnnutzfläche 120 m²
Anzahl der Personen: 3
Förderbare Nutzfläche (für Baumaßnahmen): 75 m²
Sanierungsmaßnahmen: umfassende Sanierung (Wärmedämmung an den Außenmauern mit nachwachsenden Dämmstoffen (Hanf), Heizungstausch und Isolierung der Kellerdecke)
Sanierungskosten: € 45.000
Baumaßnahmen: Umbauarbeiten (Grundrissänderung, Einbau Bad/WC etc.)
Baukosten: € 67.500 (mind. in dreifacher Höhe des Förderungskredites)

1. Förderung der Sanierungsmaßnahmen

a. Förderung durch Einmalzuschüsse

- ✓ Energieberatung (im Wert von € 200) Refundierung Selbstbehalt € 50
- ✓ Planungs-/Fertigstellungsenergieausweise € 300
- ✓ Sanierungscoach € 800
- ✓ Umfassende Sanierung € 15.000
- ✓ Bonus nachwachsender Dämmstoff VWS € 2.500

Förderungssumme Einmalzuschuss € 18.650

ODER

b. Förderung durch Förderungskredit (zuzüglich Einmalzuschusses für Beratungsleistungen)

Max. förderbare Gesamtkosten:
max. € 400/m² Wohnnutzfläche = € 48.000

Förderungskredit 60 % der förderbaren Gesamtkosten € 28.800

- Einmalzuschuss Beratungsleistungen
- Energieberatung (im Wert von € 200) Refundierung Selbstbehalt € 50
- Planungs-/Fertigstellungsenergieausweis € 300
- Sanierungscoach € 800

Förderungssumme Einmalzuschuss für Beratungsleistungen € 1.150

2. Förderung der Baumaßnahmen

Förderungshöhe 75 m² x € 300
Förderungskredit € 22.500



Wertvoller

Lebens- raum

Um das Wohnen in alten Siedlungs- und Ortskernen wieder lebenswert zu gestalten, bietet die Kärntner Wohnbauförderung attraktive Förderanreize und umfangreiche Beratungsmöglichkeiten.

Die Revitalisierung von Bestandsobjekten stellt eine äußerst effektive Maßnahme zur Belebung alter Stadt- und Ortskerne dar. Die Kärntner Wohnbauförderung bietet attraktive Förderanreize für Maßnahmen, die zu einer Schaffung von Wohnräumen durch Um- bzw. Nachnutzung von Bestandsobjekten führen, sowie Unterstützung bei einer Veränderung der Wohnsituation. Damit sollen Siedlungs- und Ortskerne sowie Stadtteile im Sinne der Nachhaltigkeit neu belebt werden. Um zeitgemäßes Wohnen im Zeichen von Wohnqualität und Energieeffizienz zu ermöglichen, werden ferner thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen gefördert. Grundlage ist das Gesetz über den Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten

Für Eigentümer bzw. Projektträger besteht zudem die Möglichkeit, in der jeweiligen Standortgemeinde einen Beratungstisch mit Fachexperten einzurichten.

1. Wer wird gefördert?

Gefördert werden natürliche Personen und juristische Personen die
✓ (Mit-)Eigentümer des Gebäudes
✓ bestellte Verwalter
✓ Projektträger
sind.

2. Förderbare Maßnahmen

✓ Quartiersentwicklung und Quartiersmanagement

Wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung von leistbarem Wohnraum bei gleichzeitig hoher Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner. Neben der Architektur, ökonomischen und ökologischen Faktoren ist dabei die soziale Nachhaltigkeit ein bedeutender Aspekt. Bei der Planung ist auf unterschiedliche Wohnformen mit vielfältigen Grundrissen, auf eine soziale Infrastruktur mit Begegnungszonen, Gemeinschaftsräume, Freiraumgestaltung, Urban gardening, etc. Bedacht zu nehmen.

Eine soziale Durchmischung, partizipative Mitbestimmungskonzepte, und dgl. sollen gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen. Damit sich nachhaltige soziale Strukturen in einem Wohnquartier entwickeln können, bedarf es einer professionellen Begleitung, durch einen Quartiersmanager als soziales Bindeglied zwischen den Bewohnern.

Weiters bedarf es im Zusammenhang mit Reconstructing-Projekten begleitender Maßnahmen im Vorfeld und während der Bauphase, um Altmietern bei Problemstellungen im Zusammenhang mit der



Übersiedelung zu informieren bzw. zu beraten und im Hinblick auf den Umstand, dass viele Altmietern eine hohe emotionale Bindung zu ihrer bestehenden Wohnung haben, die Vorteile einer qualitativ hochwertigen neuen Wohnung näherzubringen, um eine möglichst friktionsfreie Abwicklung zu gewährleisten.

Förderbar sind:

a. Personal- und Sachkosten in direktem Zusammenhang mit sozialraumorientierten Maßnahmen zur Förderung der sozialen Nachhaltigkeit, d. h. eines funktionierenden gemeinschaftlichen Wohnens in bestehenden mindestens 50 Wohnungen umfassenden Wohnquartieren bzw. neu zu entwickelnden Stadtteilen bzw. Wohnquartieren gemeinschaftlicher Bauvereinigungen oder Gemeinden, wie z. B.

- Einrichtung einer Koordinations- bzw. Anlaufstelle/Informationsdreh-scheibe („Kümmerer“), u.a. zur
- o bedarfsgerechten Beratung der Bewohner zu unterschiedlichen Fragestellungen und Themen
- o Ermittlung von Angeboten, Ressourcen, Themen, Bedarf im Wohnquartier zur Förderung des Miteinanders durch gemein-

schaftliche nachbarschaftliche Aktivitäten, Veranstaltungen, etc.

- o Aktivierung und Beteiligung der Bewohner, Unterstützung bei partizipativen Bewohnerbeteiligungsprozessen oder Konflikten im Wohnquartier
- o Unterstützung und Initiierung von Kooperations- und Vernetzungsstrukturen, Entwicklung nachhaltiger selbsttragender Strukturen im Wohnquartier, Herstellung von Kontakten zwischen den Bewohnern, Behörden, Dienstleistern
- o Aktivierung von Unterstützungspotenzialen, insbesondere durch ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe
- Organisation bzw. Mitwirkung an einem partizipativen Besiedelungsmanagement für das Wohnquartier
- Evaluierung der Quartiersentwicklung

b. Beratungsleistungen zur Durchführung bewusstseinsbildender Maßnahmen im Zusammenhang mit Reconstructing-Projekten gemeinschaftlicher Bauvereinigungen oder Gemeinden, insbesondere Durchführung von Informationsveranstaltungen bzw. Gesprächen mit Altmietern zu Themenstellungen, die mit der



Umsiedelung verbunden sind, Information der Anrainer, etc.

✓ **Aktivierung von Leerstand in Bestandsobjekten zur Schaffung von Wohnräumen durch Nachnutzung von Bestandsobjekten**

- Zur Aktivierung von leerstehenden bzw. nur noch zum Teil bewohnten und damit wirtschaftlich nicht zweckmäßig genutzten Bestandsobjekten zur Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Errichtung von Ein- bzw. Zubauten und Umbau von Objekten in Siedlungsschwerpunkten besteht die Möglichkeit, in der jeweiligen Standortgemeinde einen Beratungstisch zur Durchführung einer Erstberatung der Eigentümer bzw. Projektträger mit Fachexperten aus dem Kreis der Architekten, Steuerberater, Rechtsanwälte und Wohnbauförderung zur Auslotung möglicher Verwendungspotenziale der Objekte und zur Information über steuerliche, rechtliche und förderungsrelevante Themenstellungen, einzurichten.
- Die Anmeldung der Eigentümer bzw. Interessenten von zu sanierenden Objekten zum Beratungstisch hat bei der jeweiligen

Standortgemeinde zu erfolgen, die die Organisation und Beauftragung der Fachexperten durchzuführen hat.

Förderbar sind:

- Beratungsleistungen befugter externer Unternehmer (z.B. Architekten bzw. Ziviltechniker, Wirtschaftstreuhänder, Rechtsanwälte) zur gezielten Information der Eigentümer bzw. Projektträger im Rahmen eines von der jeweiligen Standortgemeinde einzurichtenden Beratungstisches, der die Teilnahme von mindestens drei Interessenten von zu sanierenden Objekten zu umfassen hat, wovon nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden kann.

✓ **Beratung bei thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen**

- Im mehrgeschoßigen Wohnbau (Wohnhaus mit mindestens drei Wohnungen) soll im Zuge von Kommunikationsprozessen Mietern bzw. Eigentümern auf Basis des Sanierungskonzeptes die Vorteilhaftigkeit thermisch-energetisch sanierter Gebäudesubstanz vermittelt werden, um Entscheidungsfindungsprozesse zur Erzielung der für die Durchfüh-

rung von Sanierungsmaßnahmen erforderlichen Mehrheiten zu unterstützen bzw. zu verkürzen und einen Anreiz zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zu schaffen.

Förderbar sind:

- Förderbar sind Beratungsleistungen befugter externer Unternehmer (Architekten, Soziologen, etc.) - die nicht schon Auftragnehmer für die Erstellung des Sanierungskonzeptes bzw. der Planung der Sanierungsmaßnahmen sind/waren - zur gezielten Information der Mieter bzw. Eigentümer im Rahmen von Mieter- bzw. Eigentümerversammlungen über die zu erwartenden Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen, z.B. im Hinblick auf die Wohn- und Lebensqualität, die zu erzielende Energieeinsparung und Reduktion der Wohnkosten.

Nicht förderbar sind:

- Baumaßnahmen
- bereits laufende Maßnahmen
- unbefristete Maßnahmen
- Personal, Sach-, Betriebskosten, die dem laufenden Betrieb einer bestehenden Einrichtung dienen

- Kosten, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem geförderten Projekt bzw. den geförderten Maßnahmen stehen
- Eigenleistungen des Antragstellers

3. Wie und wie hoch wird gefördert?

✓ **Quartiersentwicklung und Quartiersmanagement**

Die Förderung erfolgt für

- Maßnahmen der sozialraumorientierten Quartiersentwicklung durch Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses im Ausmaß von max. 100 % der förderbaren Personal- und Sachkosten, max. € 70.000/Jahr, auf eine Projektdauer von max. 2 Jahren.
- Beratungsleistungen externer Fachexperten im Zusammenhang mit Reconstructing-Projekten durch Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses im Ausmaß von max. 100 % der förderbaren Kosten, max. für 20 Beratertage je Projekt bzw. Baustufe zu einem Tagessatz von max. € 1.200, exkl. USt., einschließlich Nebenkosten, wie z.B. Reisekosten, Diäten, Barauslagen. In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen kann auf begründeten Antrag die Anzahl der förderbaren Beratertage erhöht werden.

✓ **Aktivierung von Leerstand in Bestandsobjekten zur Schaffung von Wohnräumen durch Nachnutzung von Bestandsobjekten**

Die Förderung erfolgt durch Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses im Ausmaß von max. 90 % der förderbaren Kosten von max. € 3.000, exkl. USt., einschließlich Nebenkosten, wie Fahrtkosten, Diäten, Barauslagen, für einen Beratungstisch, von jedem teilnehmenden Interessenten (Eigentümer/Projektträger) ist ein Kostenbeitrag in Höhe von € 50 zu leisten.

✓ **Begleitende Beratung bei thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen**

Die Förderung erfolgt durch Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses im Ausmaß von 70% der förderbaren Beratungskosten von max. € 3.000, exkl. USt., einschließlich Nebenkosten, wie Fahrtkosten, Diäten, Barauslagen, je Liegenschaft bzw. zu sanierender Verwaltungseinheit/Wohnobjekt.