

# WOHNBAUFIBEL

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

**Wer wird gefördert?**

**Was wird gefördert?**

**Wie wird gefördert?**



(Stand 10/2008)

<b>I. GRUNDSÄTZLICHES ZUR WOHNBAUFÖRDERUNG – ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>II. EIGENHEIMFÖRDERUNG</b>	<b>9</b>
<b>III. EIGENHEIMFÖRDERUNG IM GRUPPENWOHNBAU</b>	<b>17</b>
<b>IV. ERRICHTUNG VON WOHNUNGEN IN NICHT (MEHR) BEWOHNBAREM ALTBESTAND</b>	<b>18</b>
<b>V. ERSTERWERB VON WOHNRAUM - WOHNBAUSCHECK</b>	<b>19</b>
<b>VI. MEHRGESCHOSSIGER WOHNBAU (MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN)</b>	<b>23</b>
<b>VII. EIGENMITTELERSATZDARLEHEN</b>	<b>25</b>
<b>VIII. WOHNHAUSSANIERUNG</b>	<b>28</b>
<b>IX. FÖRDERUNGEN AUS DEM LANDES-WOHN- UND SIEDLUNGSFONDS (LWSF)</b>	<b>34</b>
<b>X. BEGÜNSTIGTE RÜCKZAHLUNG</b>	<b>37</b>
<b>XI. EIGENTUMSÜBERTRAGUNG - ÜBERNAHME EINER BESTEHENDEN FÖRDERUNG</b>	<b>38</b>
<b>XII. WOHNBEIHILFE (FÜR GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN)</b>	<b>39</b>
<b>XIII. ALLGEMEINE WOHNBEIHILFE (FÜR NICHT GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN)</b>	<b>44</b>
<b>XIV. WEITERE FÖRDERUNGEN DES LANDES KÄRNTEN</b>	<b>48</b>
<b>XV. ANTRÄGE UND AUSKÜNFTE</b>	<b>49</b>

# **I. Grundsätzliches zur Wohnbauförderung – Allgemeine Voraussetzungen**

## **Vorbemerkungen**

Der fortschreitende Klimawandel stellt eines der drängendsten Umweltprobleme der nächsten Jahrzehnte dar. Unter dem Kyoto-Protokoll zur Klima-Rahmenkonvention der Vereinten Nationen und der Entscheidung 2002/358/EG des Rates und des Europäischen Parlaments zur Genehmigung des Kyoto-Protokolls ist Österreich die Verpflichtung eingegangen, die Treibhausgasemissionen, die zum Klimawandel beitragen, bis zur Verpflichtungsperiode 2008 bis 2012 um 13 % gegenüber dem Stand von 1990 zu reduzieren. Zur Umsetzung des Kyoto-Ziels wurde von Bund und Ländern eine gemeinsame Klimastrategie erarbeitet, die am 16. Oktober 2002 durch die Landeshauptmännerkonferenz angenommen wurde.

In der Klimastrategie werden erhebliche Kohlendioxid-Reduktionspotentiale im Gebäudebereich identifiziert. Diese sollen einerseits durch Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz (Niedrigenergie- und Passivhaus, thermisch-energetische Sanierung) und andererseits durch Umstellungen von fossilen auf erneuerbare Energieträger realisiert werden. Neben den bautechnischen Vorschriften der Länder stellt die Wohnbauförderung das wesentliche Instrument zur Umsetzung dieser Maßnahmen im Wohngebäudebereich dar. Die Vereinbarung sieht demnach gemeinsame Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden vor, welche auf eine Reduktion der Treibhausgasemissionen abzielen. Bei der Errichtung neuer Wohngebäude und beim Ersterwerb von Wohnraum soll die Gewährung von Wohnbauförderungsmitteln künftig an die Erreichung bestimmter Energiekennzahlen für den Heizwärmebedarf geknüpft werden. Zum Nachweis der Erreichung dieser Energiekennzahlen ist es daher künftig notwendig, beim Einreichen um Förderung zur Errichtung von Wohnraum einen Energieausweis vorzulegen. Ein derartiger Energieausweis ist auch von Nöten, um die Nachhaltigkeit der Sanierung einer bestehenden Heizungsanlage zur Erlangung einer Sanierungsförderung nachzuweisen.

Darüber hinaus sollen Anreize für zusätzliche Maßnahmen gegeben werden, um beispielsweise den Einsatz erneuerbarer Energieträger sowie von ökologisch unbedenklichen Baustoffen zu begünstigen. Im Bereich der Wohnhaussanierung sollen besondere Anreize für thermisch-energetische Sanierungen, die möglichst die gesamte Gebäudehülle betreffen, geschaffen werden. Bei der Sanierung von Heizungsanlagen sollen die Anreize für klimafreundliche Technologien und Energieträger verbessert werden.

Wesentliches Anliegen ist, sowohl die Förderung als auch die Wohnbeihilfe im ländlichen Raum zu erhöhen. Dieses soll gerade den strukturschwachen von Abwanderung massiv bedrohten Regionen zu Gute kommen und so auch dem Dorfsterben entgegenwirken. Die hierbei besonders berücksichtigenswerten Gemeinden wurden auf Grund der Bevölkerungsentwicklung zwischen 1991 – 2001 ermittelt und sind in dieser Wohnbaufibel aufgeführt.

## 1. Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage für die Wohnbauförderung in Kärnten bildet das **Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997** (K-WBFG 1997) in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 38/2006.

## 2. Wer wird gefördert?

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

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

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

## 3. Das höchstzulässige Jahreseinkommen

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

1 Person.....	€ 30.000,--
2 Personen.....	€ 45.000,--
3 Personen.....	€ 49.000,--
4 Personen.....	€ 53.000,--
für jede weitere Person .....	€ + 4.000,--

Werden diese Einkommensgrenzen um nicht mehr als € 2.500,-- überschritten, so beschränkt sich die Förderung auf die Gewährung des Wohnbauförderungsdarlehen. Annuitätenzuschüsse werden dann keine gewährt.

## 4. Was gilt als Jahreseinkommen?

Als Jahreseinkommen gilt das Bruttojahreseinkommen des der Antragstellung vorangegangenen Kalenderjahres (ohne Familienbeihilfe) abzüglich der Werbungskosten gem. § 16 Abs. 1 EStG 1988 (Sozialversicherung, Kammerumlage etc.), der außergewöhnlichen Belastungen gemäß § 34 EStG 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer. Zum Einkommen zählen auch Überstundenzuschläge,

Arbeitslosen-, Karenzurlaubs-, Wochen- und Krankengeld sowie gerichtlich oder vertraglich festgesetzte Alimentationszahlungen.

Lehrlingsentschädigungen und Einkünfte aus Ferialbeschäftigungen werden nicht berücksichtigt. Bei Personen, die zur Einkommenssteuer veranlagt sind, gilt das Einkommen des zuletzt veranlagten Kalenderjahres abzüglich der festgesetzten Einkommenssteuer. Als Einkommen gilt daher: Einkünfte nach § 2 Abs. 2 EStG 1988, ohne Abzug der Sonderausgaben (§ 18 EStG 1988), der Freibeträge nach den §§ 10, 35, 41 Abs. 3, 104 und 105 EStG, abzüglich der festgesetzten Einkommenssteuer. Bei Zusammentreffen von Einkünften aus nicht selbständiger Arbeit mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten werden jedenfalls die Einkünfte aus nicht selbständiger Arbeit als Jahreseinkommen herangezogen, wenn die übrigen Einkünfte negativ sind.

Stets sind alle Einkünfte sämtlicher haushaltsangehöriger Personen offen zu legen.

## 5. Was gilt als Wohnung?

Geförderte Wohnungen (Eigenheime) müssen zur ganzjährigen Bewohnung geeignet, baulich in sich abgeschlossen und normal ausgestattet sein (bei zu sanierenden Wohnhäusern ist die "bauliche Abgeschlossenheit" nicht erforderlich). Sie müssen mindestens aus Zimmer, Küche bzw. Kochnische, Vorraum, WC, Bad bzw. Dusche bestehen und eine Nutzfläche von wenigstens 30 m<sup>2</sup> umfassen.

## 6. Was versteht man unter einer "normalen Ausstattung"?

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

## 7. Wann spricht man von einer angemessenen Nutzfläche?

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

Diese beträgt bei einer Haushaltsgröße von

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

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

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

### **Wichtig!**

Bei der Errichtung von Wohnraum mit einer **Nutzfläche über 130 m<sup>2</sup> bzw. 150 m<sup>2</sup>** (bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen) entfällt die **Gebührenbefreiung** für die grundbücherliche Sicherstellung des Wohnbauförderungsdarlehens und der sonstigen zur Finanzierung vorgesehenen Darlehen. Die tatsächliche Nutzfläche wird dabei so errechnet, wie im vorigen Absatz beschrieben.

Bei der Errichtung von Wohnraum mit **über 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche** fallen bei Finanzamt und Grundbuchgericht Gebühren für die Aufnahme und grundbücherliche Sicherstellung von Darlehen an.

## **8. Gibt es eine Nutzflächenobergrenze?**

Das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 sieht zwar keine ausdrückliche Nutzflächenobergrenze vor, doch können nur Wohnungen in normaler Ausstattung gefördert werden, die zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechen und diese nicht wesentlich überschreiten. Die "zeitgemäßen Wohnbedürfnisse" als Maßstab für eine normale Ausstattung geben nicht nur den Mindeststandard vor, sondern bilden auch den Maßstab für die Angemessenheit von Größe und Ausstattung.

Auf Grund dieser Anforderungen des Gesetzes hat der Kärntner Wohnbauförderungsbeirat beschlossen, dass nur Wohnungen gefördert werden können, deren Nutzfläche die im Punkt 7. angeführte "angemessene Nutzfläche" um **nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> überschreitet**.

Hiermit ergeben sich folgende **Nutzflächenobergrenzen** für förderbaren Wohnraum im Sinne des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes:

1 oder 2 Personen .....	170 m <sup>2</sup>
3 Personen .....	180 m <sup>2</sup>
4 Personen .....	195 m <sup>2</sup>

5 Personen .....	205 m <sup>2</sup>
6 Personen .....	215 m <sup>2</sup>
7 oder mehr Personen .....	225 m <sup>2</sup>

## **9. Wann spricht man von einer Jungfamilie?**

Als Jungfamilie gelten

- ein Ehepaar mit oder ohne Kinder, wenn beide Ehegatten das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben;
- Alleinstehende, wenn sie das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und für ein oder mehrere haushaltszugehörige Kinder Familienbeihilfe beziehen,
- und unter bestimmten Voraussetzungen auch Lebensgefährten, wenn beide das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, mit zumindest einem haushaltszugehörigen Kind, für das Familienbeihilfe bezogen wird.

## **10. Was ist ein Annuitätenzuschuss?**

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

Beim Annuitätenzuschuss handelt es sich um die Gewährung von halbjährlichen Zuschüssen des Landes zu den Rückzahlungsraten (Zinsen- und Tilgungsraten) eines sonstigen zur Finanzierung aufgenommenen Hypothekendarlehens. Das annuitätengestützte Hypothekendarlehen beträgt 40 % des jeweiligen Förderungsausmaßes (siehe Punkt II. Eigenheimförderung).

## **11. Was ist besonders zu beachten?**

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

## **12. Antragstellung**

Anträge sind unter Verwendung der vom Amt der Kärntner Landesregierung aufgelegten Vordrucke bei der Abteilung 4, Unterabteilung Wohnungs- und Siedlungswesen, Mießtaler Straße 6, 9020 Klagenfurt, einzureichen (siehe letzte Seite). Den Anträgen sind sämtliche erforderliche Unterlagen anzuschließen, die auf den Antragsformularen angeführt sind.

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

## **II. Eigenheimförderung**

### **1. Was ist ein Eigenheim?**

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

### **2. Was wird gefördert?**

Gefördert wird die Errichtung eines Eigenheimes mit einer oder zwei Wohnungen. Die erforderliche Mindestgröße einer Wohnung beträgt 30 m<sup>2</sup>. Bei Zweifamilienwohnhäusern müssen die Wohnungen baulich in sich abgeschlossen sein (ausgenommen bäuerliche Wohnhäuser). Eine Förderung der zweiten Wohnung erfolgt nur, wenn diese zur regelmäßigen Benützung für eine dem Förderungswerber nahestehende begünstigte Person (Eltern, volljährige Kinder, Geschwister etc.) vorgesehen ist.

### **3. Wer kann Förderungswerber / Antragsteller sein?**

Der Förderungswerber muss

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

### **4. Wie wird gefördert?**

Gefördert wird durch

- die Gewährung eines zinsbegünstigten Darlehens (Förderungsdarlehens) und
- die Gewährung von Annuitätenzuschüssen zu den Rückzahlungsraten sonstiger zur Finanzierung aufgenommener Hypothekendarlehen (z.B. Bausparkassendarlehen).

### **5. Von welchem Einkommen hängt welche Förderung ab?**

Für die Gewährung der vollen Förderung (Wohnbauförderungsdarlehen und Annuitätenzuschuss) ist die Einhaltung des unter Punkt I./3. angeführten höchstzulässigen Jahreseinkommens (Familieneinkommens) erforderlich. Überschreitet das Jahreseinkommen diesen Betrag um höchstens € 2.500,--, kann nur ein Wohnbauförderungsdarlehen, jedoch keine Annuitätenzuschüsse gewährt werden (in diesem Fall kann der Förderungswerber bis zu acht Jahre nach Bezug

des Eigenheimes bzw. der Wohnung um die Gewährung von Annuitätenzuschüssen ansuchen, wenn sich sein Jahreseinkommen entsprechend reduziert hat).

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

<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Darlehen und AZ</b>		<b>nur Darlehen</b>	
<b>1 Person</b>	€	<b>30.000,--</b>	€	<b>32.500,--</b>
<b>2 Personen</b>	€	<b>45.000,--</b>	€	<b>47.500,--</b>
<b>3 Personen</b>	€	<b>49.000,--</b>	€	<b>51.500,--</b>
<b>4 Personen</b>	€	<b>53.000,--</b>	€	<b>55.500,--</b>
<b>+ für jede weitere Person</b>	€	<b>+ 4.000,--</b>	€	<b>+ 4.000,--</b>

## 6. Wie hoch ist das Förderungsausmaß?

Das Förderungsausmaß beträgt bei Errichtung eines Eigenheimes je nach Einstufung in die Förderungsklassen gemäß nachstehender Tabelle a) € 350,-- bis € 750,-- je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche.

Die Einstufung erfolgt nach der jeweiligen Summe an Punkten, die sich auf Grund der im Bauvorhaben durchgeführten Maßnahmen ergibt. Die jeweiligen Punkte einer Maßnahme ergeben sich aus unten angeführter Bewertungstabelle b).

Durch die so errechneten Punkte in Zusammenhang mit den in Tabelle a) angeführten Voraussetzungen hinsichtlich der Wärmeversorgung, der Warmwasserbereitung und des Heizwärmebedarfes wird das Förderungsausmaß in 4 Ökoklassen (= Förderungsklassen) eingeteilt.

Tabelle a) (Förderungsklassen):

	<b>Öko 1</b>	<b>Öko 2</b>	<b>Öko 3</b>	<b>Öko 4</b>
Notwendige Punkteanzahl	<b>30</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>80</b>
Wärmeversorgung *	Wärmeversorgung durch Gas- oder Ölbrennwertkessel zulässig	Wärmeversorgung durch Fernwärme, erneuerbare Energie oder Wärmepumpe	Wärmeversorgung durch erneuerbare Energie oder Wärmepumpe	Wärmeversorgung durch erneuerbare Energie oder Wärmepumpe
Warmwasserbereitung	Strom, erneuerbare Energie, Fernwärme, Solar, Wärmepumpe	Strom, erneuerbare Energie, Fernwärme, Solar, Wärmepumpe	Solar oder Wärmepumpe	Solar oder Wärmepumpe

Heizwärme-Bedarf	A/V $\geq$ 0,8 = 65 A/V $\leq$ 0,2 = 35 dazwischen linear	A/V $\geq$ 0,8 = 65 A/V $\leq$ 0,2 = 35 dazwischen linear	A/V $\geq$ 0,8 = 65 A/V $\leq$ 0,2 = 35 dazwischen linear	A/V $\geq$ 0,8 = 65 A/V $\leq$ 0,2 = 35 dazwischen linear
Fixsatz je m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche	350 €	550 €	650 €	750 €

\* In begründeten Fällen darf bei der Errichtung von Wohnungen von der Erfüllung der Bedingungen der Wärmeversorgung Abstand genommen werden, wenn die Wärmeversorgung **über bestehende Anlagen** erfolgt.

Hinweis zu den Förderklassen:

Bei Erreichen der Förderungsklassen Öko 3 oder Öko 4 kann von der Bedingung der Warmwasserbereitung über Solar oder Wärmepumpe abgesehen werden, wenn die Warmwasserbereitung mittels biogener Fernwärme erfolgt.

Die für die Zuordnung in die Förderungsklassen Öko 1 – Öko 4 benötigten Punkte errechnen sich wie folgt:

Tabelle b) (Bewertungstabelle):

	Maßnahme			Punkte
<b>1</b>	<b>Beratung</b>			<b>6</b>
1.1	Energieberatung inkl. Energieausweis			4
1.2	Befugter Haustechnikplaner			2
<b>2</b>	<b>Qualitätssicherung</b>			<b>7</b>
2.1	Luftdichte Gebäudehülle			1
2.2	Wärmebildaufnahme			1
2.3	Vermeidung sommerlicher Überwärmung			1
2.4	Barrierefreies Bauen			4
<b>3</b>	<b>Thermische Qualität (bei 3400 HGT)</b>			<b>54</b>
3.1	HWB A/V $\geq$ 0,8	dazwischen	A/V $\leq$ 0,2	
3.1.1	63	Linear	32	15
3.1.2	59	Linear	30	20
3.1.3	55	Linear	28	25
3.1.4	51	Linear	26	30
3.1.5	48	Linear	24	35
3.1.6	45	Linear	22	40
3.1.7	25	Linear	15	50
3.2	Passive Sonnenenergienutzung > 25% des Wärmebedarfes, Nachweis, dass keine Überwärmung im Sommer erfolgt.			3
3.3	Vermeidung von Wärmebrücken			1

<b>4</b>	<b>Heizsystem</b>	<b>15</b>
4.1	Niedertemperaturheizung	2
4.2.1	Fernwärmeanschluss - fossile Brennstoffe mit KWK	3
4.2.2	Fernwärmeanschluss - erneuerbare Energieträger	5
4.2.3	Scheitholzheizung mit Pufferspeicher	3
4.2.4	Zentrale Heizungsanlagen für biogene Brennstoffe mit Ausnahme 4.2.3	5
4.2.5	Wärmepumpenheizung	3
4.3	Solarunterstützte Heizung	3
4.4.1	Frischluftanlage optimiert (Schall etc.)	3
4.4.2	Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung optimiert (Schall, Luftfilter etc.)	5
<b>5</b>	<b>Warmwasserbereitung im Sommer</b>	<b>2</b>
5.1	Solaranlage mind. 4 m <sup>2</sup>	2
5.2	Wärmepumpe Leistungsziffer 4	1
<b>6</b>	<b>Raumplanung</b>	<b>8</b>
6.1	Gruppenwohnbau	8
<b>7</b>	<b>Ökologische Maßnahmen</b>	<b>15</b>
7.1	Ökologische Beurteilung der Materialien	
7.1.1	OI3 < 180	5
7.1.2	OI3 < 130	8
7.1.3	OI3 < 40	15
<b>8</b>	<b>Maximal erreichbare Punktzahl</b>	<b>107</b>

Nähere Beratung zu dieser Punktetabelle erhalten Sie etwa bei energie:bewusst Kärnten, Die unabhängige Energieberatung, Koschutastraße 4 1. Stock, 9020 Klagenfurt, Tel: 050536-30887, Internet: [www.energiebewusst.at](http://www.energiebewusst.at)

Hier ist auch zu beachten, dass für das zu fördernde Wohnobjekt ein Energieausweis vorzulegen ist, den Sie etwa von der oben angeführten Beratungsstelle ausgestellt bekommen. In diesem Energieausweis wird der Heizwärmebedarf bezogen auf die Bruttogeschossfläche dargestellt. Das bedeutet, dass ausgewiesen wird, wie viel Wärmemenge pro m<sup>2</sup> beheizter Bruttogeschossfläche pro Jahr es braucht, um das betreffende Gebäude an einem bestimmten Ort (Klima) auf einer Innentemperatur von 20° C zu halten.

Als weitere umweltschutzpolitische Maßnahme wurde nun im Kärntner Wohnbauförderungsgesetz festgehalten, dass bei der Errichtung von Wohnobjekten keine Produkte wie Montageschäume, Kälte-/Wärmeträgermittel, Schallschutzfenster etc. verwendet werden dürfen, die halogenierte Kohlenwasserstoffe oder Schwefelhexafluorid enthalten, da diese Stoffe sehr umweltschädlich, ins besondere im Zusammenhang mit dem Abbau der Ozonschicht, sind.

## 7. Welche Zusatzförderungen (Erhöhungsbeträge zum Förderungsausmaß) gibt es?

- Für eine **Jungfamilie** (alle Familienmitglieder unter 35 Jahren): .....**€7.500,--**.
- Für Mehrkosten durch ein **behindertes Haushaltsmitglied**: .....**€ 7.500,--**; diese Maßnahmen müssen den Bestimmungen der ÖNORM B 1600 vom 1. Dezember 2003 Planungsgrundsätze für das barrierefreie Bauen, der ÖNORM B 1601 – Planungsgrundsätze bezüglich spezieller Baulichkeiten für behinderte und alte Menschen, der ÖNORM B 2457 – Schrägaufzüge für behinderte Personen – Bauvorschriften, oder gleichartiger Normen entsprechen.
- Für die Errichtung des Wohnobjekts in **Gemeinden im ländlichen strukturschwachen Raum**: .....**€7.500,--**;
  - Das sind folgende Gemeinden:  
Afritz am See, Albeck, Arriach, Bad Kleinkirchheim, Bad Sankt Leonhard i.L., Baldramsdorf, Berg im Drautal, Bleiburg, Brückl, Dellach, Dellach im Drautal, Deutsch-Griffen, Diex, Eberndorf, Eberstein, Eisenkappel-Vellach, Feistritz an der Gail, Feistritz im Rosental, Feistritz ob Bleiburg, Feld am See, Flattach, Frantschach-St. Gertraud, Frauenstein, Fresach, Friesach, Gallizien, Gitschtal, Globasnitz, Glödnitz, Gnesau, Greifenburg, Griffen, Großkirchheim, Gurk, Guttaring, Heiligenblut, Himmelberg, Hüttenberg, Irschen, Kirchbach, Kleblach-Lind, Klein Sankt Paul, Kötschach-Mauthen, Krems in Kärnten, Lavamünd, Lesachtal, Mallnitz, Malta, Maria Rain, Metnitz, Micheldorf, Millstatt, Mölbling, Mörttschach, Mühldorf, Neuhaus, Nötsch im Gailtal, Oberdrauburg, Obervellach, Preitenegg, Rangersdorf, Reichenau, Reichenfels, Reißeck, Rennweg am Katschberg, Ruden, Sankt Andrä, St. Georgen am Längsee, Sankt Georgen i.L., St. Margareten im Rosental, Sankt Paul im Lavanttal, Sankt Stefan im Gailtal, Sankt Urban, Sittersdorf, Stall, Steinfeld, Steuerberg, Straßburg, Stockenboi, Trebesing, Weißensee, Weitensfeld im Gurktal, Winklern und Zell
- Für die begünstigte Person bei **Vorlage von Bestätigungen befugter Unternehmen** über die am Förderungsobjekt **erbrachten Arbeitsleistungen** im Ausmaß von 50 % der Grundförderungssumme der entsprechenden Förderungsklasse: **100 € je m<sup>2</sup> Nutzfläche**, jedoch **höchstens 7.500 €**

## 8. Beispiel für die Berechnung der Förderung für ein Eigenheim

### Beispiel:

- ⇒ Errichtung eines Eigenheims mit 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ⇒ Bewertungsstufe Öko 3
- ⇒ Familie (Jungfamilie) mit 2 Kindern
- ⇒ Errichtung des Objekts im strukturschwachen ländlichen Raum
- ⇒ Beantragte Zusatzförderung für am Bau erbrachte Arbeitsleistungen

Angemessene Nutzfläche für 4 Personen 95 m<sup>2</sup>

- Grundförderung Öko 3 €650,00 x 95 m<sup>2</sup> €61.750,00

• Jungfamilienförderung	€ 7.500,00
• Zusatzförderung strukturschwacher ländlicher Raum	€ 7.500,00
• Zusatzförderung für Arbeitsleistungen € 100,-/m <sup>2</sup> angemessener Nutzfläche jedoch max.	<u>€ 7.500,00</u>
<u>Förderungssumme</u>	<u>€ 84.250,00</u>
Aufteilung in:	
<u>60 % Förderungsdarlehen</u>	<u>€ 50.550,00</u>
<u>40 % AZ-gestütztes Darlehen</u>	<u>€ 33.700,00</u>

## 9. Darlehenszusage und Auszahlung

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

Die Erledigungsdauer bis zum Erhalt der Zusicherung richtet sich nach der jeweiligen Punkteanzahl, die sich aufgrund der persönlichen und besonderen Verhältnisse des Förderungswerbers sowie der Wartezeit ergibt, und beträgt derzeit durchschnittlich drei bis fünf Monate.

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

## 10. Wie lauten die Darlehensbedingungen?

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

Die halbjährlichen Rückzahlungsraten betragen in den ersten 5 Jahren 1 % des gewährten Darlehensbetrages (d.h., dass dieser Zeitraum tilgungsfrei ist und nur die Zinsen zu entrichten sind), vom 6. bis zum 20. Jahr 1,5 %, vom 21. bis zum 25. Jahr 3,5 % und vom 26. bis zum 34. Jahr 5 %.

### Beispiel:

Für ein Förderungsdarlehen von € 50.550,- betragen die halbjährlichen Rückzahlungsraten (Zinsen und Tilgung) in den ersten fünf Jahren € 505,50, vom 6. bis zum 20. Jahr € 758,25, vom 21. bis zum 25. Jahr € 1.769,25 und vom 26. bis zum 34. Jahr € 2.527,50.

## 11. Wie wird der Annuitätenzuschuss berechnet?

Der Annuitätenzuschuss beträgt in den ersten vier Jahren jährlich 6 % des förderbaren Hypothekardarlehens und vermindert sich bei Weitergewährung alle vier Jahre um 1 %, somit:

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

### **Beispiel:**

Für ein gefördertes Hypothekardarlehen von € 33,700,- beträgt der jährliche Annuitätenzuschuss bis zum 4. Jahr € 2.022,-, vom 5. bis zum 8. Jahr € 1.685,-, vom 9. bis zum 12. Jahr € 1.348,- und vom 13. bis zum 16. Jahr 1.011,-, somit in Summe bei vollem Leistungsanspruch € 24.264,-.

## 12. Annuitätenzuschuss - Antrag und Auszahlung

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

Der Annuitätenzuschuss wird für maximal 16 Jahre gewährt. Die Anweisung der Annuitätenzuschüsse erfolgt halbjährlich, frühestens ab Bezug des Eigenheimes und Vorlage der Bauvollendungsmeldung. Der Annuitätenzuschuss wird jeweils für vier Jahre gewährt und muss daher alle vier Jahre neu beantragt werden, wobei die Förderungsvoraussetzungen (begünstigte Person) nachzuweisen sind. Anträge auf Weitergewährung sind spätestens ein Jahr nach dem Auslaufen der vorangehenden Vierjahresperiode zu stellen, bei späterer Antragstellung kann höchstens ein Halbjahreszuschuss rückwirkend gewährt werden. Der Zuerkennungszeitraum verkürzt sich entsprechend.

Förderungswerber, denen zum Antragszeitpunkt nur ein Wohnbauförderungsdarlehen gewährt wurde, weil ihr Jahreseinkommen um bis zu € 2.500,- über dem für die Gewährung eines Annuitätenzuschusses zulässigen Betrag lag, können noch innerhalb von acht Jahren nach dem Bezug des Eigenheimes bzw. der Wohnung um einen Annuitätenzuschuss ansuchen, wenn sich ihr Jahreseinkommen oder ihre Familienverhältnisse entsprechend verändert haben. Es kommen allerdings nur jene Annuitätenzuschüsse zum Tragen, die sich unter Berücksichtigung des Zuerkennungszeitraumes ab Bezug der Wohnung und ab dem Tag der Antragstellung ergeben.

### 13. Wann darf mit den Baumaßnahmen begonnen werden?

#### **Wichtig!**

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

Diese Zustimmung kann bei Maßnahmen, für die es der Vorlage eines Energieausweises bedarf, nur gegeben werden, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung der Nachweis erbracht wird, dass eine Energieberatung aufgenommen wurde.

### **III. Eigenheimförderung im Gruppenwohnbau**

#### **1. Wann spricht man von einem Eigenheim im Gruppenwohnbau?**

Als Gruppenwohnbau gelten mindestens drei Eigenheime in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, die als Gesamtprojekt gemeinsam geplant und errichtet werden und deren Grundstücksbedarf einschließlich der verbauten Fläche 500 m<sup>2</sup> je Gebäude nicht übersteigt.

Beim Gruppenwohnbau müssen zumindest drei Eigenheime in einem Zug errichtet werden. Werden die Häuser nicht in geschlossener Bauweise errichtet, müssen zumindest jeweils zwei aneinander gebaut oder durch Nebengebäude (z.B. Garagen) verbunden sein (gekuppelte Bauweise). Die Grundstücke der zu errichtenden Eigenheime müssen aneinander grenzen und dürfen allenfalls nur durch notwendige Zufahrtswege getrennt sein.

#### **2. Wer kann Förderungswerber / Antragsteller sein?**

Es gelten die selben persönlichen und sachlichen Förderungsvoraussetzungen wie bei der Förderung von Eigenheimen (siehe Punkt II./3. und die allgemeinen Voraussetzungen im Punkt I).

#### **3. Wie hoch ist das Förderungsmaß?**

Das Förderausmaß für die Errichtung eines Eigenheimes im Gruppenwohnbau errechnet sich auf gleiche Weise wie es oben für die Errichtung von Eigenheimen in Punkt I.6. – I.8. beschrieben wird. Der Vorteil der Errichtung von Gebäuden im Gruppenwohnbau spiegelt sich in einem erleichterten Zugang zu den Ökostufen durch die Zuerkennung von 8 zusätzlichen Bewertungspunkten (siehe oben Punkt II./6. Tabelle b) Pkt 6).

#### **4. Welche Zusatzförderungen gibt es?**

Beim Gruppenwohnbau gelten die gleichen **Zusatzförderungen** wie bei der Eigenheimförderung (siehe Punkt II./7.).

Auch für Förderungsdarlehen und Annuitätenzuschuss gelten die gleichen Förderungskonditionen.

## IV. Errichtung von Wohnungen in nicht (mehr) bewohnbarem Altbestand

### 1. Was wird gefördert?

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

### 2. Wem kann eine Förderung gewährt werden?

Eine Förderung kann gewährt werden für die Errichtung von

a) maximal zwei Wohnungen begünstigten Personen zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses oder des Wohnbedürfnisses einer nahestehenden Person (ausgenommen Ehegatten oder Lebensgefährten) sowie Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen und an begünstigte Personen für entsprechende Förderungsmaßnahmen im Rahmen des Ersterwerbes von Wohnraum,

bzw. für:

b) Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen für mehr als zwei Wohnungen nach den Bestimmungen des III. und IV. Abschnitts gewährt werden

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

### 3. Wie hoch ist das Förderungsausmaß?

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

Bei Errichtung von mehr als zwei Wohnungen nach den Bestimmungen des mehrgeschossigen Wohnbaues wird eine Förderung gewährt, die den geltenden Fördersätzen für den geförderten Geschosswohnbau (siehe Punkte V. und VI.) entspricht.

## V. Ersterwerb von Wohnraum - Wohnbauschek

### 1. Was wird gefördert?

Gefördert wird der Ersterwerb von Eigenheimen, Eigenheimen im Gruppenwohnbau oder Eigentumswohnungen direkt vom Errichter ("Wohnbauschek").

### 2. Wer wird gefördert?

Gefördert werden sogenannte begünstigte Personen. Hierbei gelten die persönlichen und sachlichen Förderungsvoraussetzungen gemäß Punkt I - Allgemeine Voraussetzungen.

### 3. Wie lauten die Förderungsvoraussetzungen?

Voraussetzung für die Förderung des Ersterwerbs von Wohnraum ist, dass

- der Erwerber (Käufer) der Wohnung bzw. des Eigenheimes österreichischer Staatsbürger oder diesem gleichgestellt ist und
- eine begünstigte Person ist (siehe Punkt I.),
- der Verkäufer eine Gemeinde, eine gemeinnützige Bauvereinigung oder ein gewerblicher Bauträger oder Baumeister ist,
- der Verkauf zu Fixpreisen erfolgt,
- und bei Baulichkeiten mit mehr als zwei Wohnungen (mehrgeschossiger Wohnbau) und Bauvorhaben im Gruppenwohnbau seitens des Landes dem Errichter (Verkäufer) die **Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft** erteilt wurde.

### 4. Wie hoch ist das Förderungsmaß?

Das Förderungsmaß beim Ersterwerb von Wohnraum errechnet sich auf die gleiche Weise wie bei der Errichtung von Eigenheimen bzw. Eigenheimen im Gruppenwohnbau (siehe oben Punkt II./6. & 7. bzw. III./3. & 4.). Der Unterschied liegt ausschließlich in abweichenden Förderungssätzen bei Errichtung von Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau und Entfall der Zusatzförderungsmöglichkeiten bei Vorlage von Nachweisen von am Bau erbrachten Arbeitsleistungen.

Das Förderungsmaß beträgt somit je nach Einstufung in die Förderungsklassen Öko 1 bis Öko 4 bei Ersterwerb von Eigenheimen € 350,-- bis € 750,-- und bei Ersterwerb von Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau € 600,-- bis € 1.000,--. Zur Erreichung dieser Ökostufen bedarf es jeweils einer bestimmten Anzahl von Punkten aus der Bewertungstabelle (siehe Punkt II./6. Tabelle b) ).

Förderungsklassen:

	Öko 1	Öko 2	Öko 3	Öko 4
Notwendige Punkteanzahl	30	50	60	80
Wärmeversorgung *	Wärmeversorgung durch Gas- oder Ölbrennwertkessel zulässig	Wärmeversorgung durch Fernwärme, erneuerbare Energie oder Wärmepumpe	Wärmeversorgung durch erneuerbare Energie oder Wärmepumpe	Wärmeversorgung durch erneuerbare Energie oder Wärmepumpe
Warmwasserbereitung	Strom, erneuerbare Energie, Fernwärme, Solar, Wärmepumpe	Strom, erneuerbare Energie, Fernwärme, Solar, Wärmepumpe	Solar oder Wärmepumpe	Solar oder Wärmepumpe
Heizwärmebedarf	$A/V \geq 0,8 = 65$ $A/V \leq 0,2 = 35$ dazwischen linear	$A/V \geq 0,8 = 65$ $A/V \leq 0,2 = 35$ dazwischen linear	$A/V \geq 0,8 = 65$ $A/V \leq 0,2 = 35$ dazwischen linear	$A/V \geq 0,8 = 65$ $A/V \leq 0,2 = 35$ dazwischen linear
Eigenheim: Fixsatz je m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche	350 €	550 €	650 €	750 €
Wohnung: Fixsatz je m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche	600 €	800 €	900 €	1000 €

\* In begründeten Fällen darf bei der Errichtung von Wohnungen von der Erfüllung der Bedingungen der Wärmeversorgung Abstand genommen werden, wenn die Wärmeversorgung **über bestehende Anlagen** erfolgt.

Hinweis zu den Förderklassen:

Bei Erreichen der Förderungsklassen Öko 3 oder Öko 4 kann von der Bedingung der Warmwasserbereitung über Solar oder Wärmepumpe abgesehen werden, wenn die Warmwasserbereitung mittels biogener Fernwärme erfolgt.

Hinweis auf die Übergangsregelung:

Bei Erwerb von Wohnraum in Objekten, für die die grundsätzliche Förderungsbereitschaft vor dem 01.07.2006 erteilt wurde, beträgt das Förderungsausmaß je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche beim Ersterwerb von Eigenheimen im Gruppenwohnbau € 600,-/m<sup>2</sup> und beim Ersterwerb von Eigentumswohnungen € 800,-/m<sup>2</sup>, sofern sich nicht unter Anwendung der neuen Förderungsbestimmungen ein höheres Förderungsausmaß ergibt.

**5. Welche Zusatzförderungen (Erhöhungsbeträge zum Förderungsausmaß) gibt es?**

- Für eine **Jungfamilie** (alle Familienmitglieder unter 35 Jahren): ..... € 7.500,--.
- Für Mehrkosten durch ein **behindertes Haushaltsmitglied**: .....€ 7.500,--; diese Maßnahmen müssen den Bestimmungen der ÖNORM B 1600 vom 1. Dezember 2003 Planungsgrundsätze für das barrierefreie Bauen, der ÖNORM B 1601 – Planungsgrundsätze bezüglich spezieller Baulichkeiten für behinderte und alte Menschen, der ÖNORM B 2457 – Schrägaufzüge für behinderte Personen – Bauvorschriften, oder gleichartiger Normen entsprechen.
- Für die Errichtung des Wohnobjekts in **Gemeinden im ländlichen strukturschwachen Raum**: .....€7.500,--;
  - Siehe Punkt II.7.

**6. Zwei Beispiele für die Berechnung der Förderung des Ersterwerbs von Wohnraum**

**Beispiel 1 - Förderung „NEU“:**

- ⇒ Ersterwerb einer Eigentumswohnung mit 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, für die die grundsätzliche Förderungsbereitschaft nach dem 01.07.2006 erteilt wurde
- ⇒ Ökostufe 3
- ⇒ Familie (Jungfamilie) mit 2 Kindern
- ⇒ Objekt befindet sich im strukturschwachen ländlichen Raum

Angemessene Nutzfläche für 4 Personen 95 m<sup>2</sup>

• Grundförderung Öko 3 € 900,00 x 95 m <sup>2</sup>	€ 85.500,00
• Jungfamilie	€ 7.500,00
• Zusatzförderung strukturschwacher ländlicher Raum	€ 7.500,00
<u>Förderungssumme</u>	<u>€ 100.500,00</u>

Aufteilung in:

<u>60 % Förderungsdarlehen</u>	<u>€ 60.300,00</u>
<u>40 % AZ-gestütztes Darlehen</u>	<u>€ 40.200,00</u>

**Beispiel 2 – Übergangsregelung:**

- ⇒ Ersterwerb einer Eigentumswohnung mit 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, für die die grundsätzliche Förderungsbereitschaft vor dem 01.07.2006 erteilt wurde
- ⇒ Keine Bewertungsstufe bzw. liegt nur LEK-Wert Berechnung auf
- ⇒ Familie (Jungfamilie) mit 2 Kindern
- ⇒ Objekt befindet sich im strukturschwachen ländlichen Raum

Angemessene Nutzfläche für 4 Personen 95m<sup>2</sup>

• Grundförderung Übergangsregelung 800,--/m <sup>2</sup> ohne Zusatzförderung)	€ 800,00 x 95 m <sup>2</sup>	€ 76.000,00
• Jungfamilie		<u>€ 7.500,00</u>
	<u>Förderungssumme</u>	<u>€ 83.500,00</u>
Aufteilung in:		
	<u>60 % Förderungsdarlehen</u>	<u>€ 50.100,00</u>
	<u>40 % AZ-gestütztes Darlehen</u>	<u>€ 33.400,00</u>

## **VI. Mehrgeschossiger Wohnbau (Miet- und Eigentumswohnungen)**

### **1. Was versteht man unter dem mehrgeschossigen Wohnbau?**

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

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

### **2. Wie wird gefördert?**

Die Förderung für Mietwohnungen und Wohnheime umfasst

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

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

### **3. Leistungen der Gemeinden und gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen**

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

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

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

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

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

1 Person.....	€ 30.000,--
2 Personen.....	€ 45.000,--
für jede weitere Person.....	+ € 4.000,--

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung muss der Erwerber eine begünstigte Person und österreichischer Staatsbürger bzw. diesem gleichgestellt sein. Hier gilt als höchstzulässiges Jahreseinkommen je nach Haushaltsgröße ein um € 2.500,-- höherer Betrag.

## **VII. Eigenmittersatzdarlehen**

### **1. Was versteht man unter einem Eigenmittersatzdarlehen?**

Unter einem Eigenmittersatzdarlehen versteht man ein Darlehen zur Finanzierung eines vorgeschriebenen Baukostenbeitrages im mehrgeschossigen Wohnbau (siehe Punkt VI./1.)

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

Bei den Wohnungen, für die noch die alten Bestimmungen gelten, ist jedoch in der Regel ein Baukostenbeitrag in der Höhe von 5 % der Gesamtbaukosten zu entrichten. Anstelle der dafür aufzubringenden Eigenmittel des Mieters kann ein Eigenmittersatzdarlehen gewährt werden, sofern dem Mieter die Aufbringung der Eigenmittel wegen seiner finanziellen Leistungsfähigkeit nicht oder nur zum Teil zumutbar ist.

### **2. Unter welchen Voraussetzungen und in welchem Ausmaß wird ein Eigenmittersatzdarlehen gewährt?**

Das Eigenmittersatzdarlehen wird nur beim Bezug oder bei der Zuweisung einer Wohnung gewährt. Bei der Berechnung wird die angemessene Nutzfläche der Wohnung, das Familieneinkommen und die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen berücksichtigt. Die Höhe des Darlehens beträgt höchstens 5 % der auf die Wohnung entfallenden förderungsfähigen Gesamtbaukosten.

Bei Nachfolgemieter verkürzt sich die Berechnungsbasis jährlich um 2 % (im Verhältnis zur Berechnung beim Erstbezug der Wohnung). Bei Baulichkeiten, die vor mehr als 20 Jahren erstmals bezogen worden sind, wird kein Eigenmittersatzdarlehen mehr gewährt.

### **3. Wer kann ein Eigenmittersatzdarlehen beantragen?**

Das Eigenmittersatzdarlehen wird nur im Fall des Erstbezuges einer geförderten Baulichkeit direkt dem Mieter gewährt, der einen entsprechenden Antrag stellen muss.

Hat jedoch ein Nachfolgemieter einen Baukostenbeitrag zu erbringen, so wird dem Bauträger (Gemeinnützige Bauvereinigung, Gemeinde) für den Mieter ein allfälliges Eigenmittersatzdarlehen gewährt. Die Antragstellung hat in diesem Fall durch den Bauträger zu erfolgen.

#### 4. Wann spricht man hier von einer angemessenen Nutzfläche?

Die angemessene Nutzfläche für die Berechnung eines Eigenmittlersatzdarlehens beträgt bei einer Person 50 m<sup>2</sup> und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende Person um 15 m<sup>2</sup>. Bei Jungfamilien (alle Mitglieder unter 35 Jahren) werden bei der Ermittlung der angemessenen Nutzfläche drei Personen fiktiv hinzugerechnet. Überschreitet die tatsächliche Nutzfläche das angemessene Ausmaß, ist der Darlehensbetrag anteilig zu kürzen.

#### 5. Welcher Eigenmittelaufwand ist zumutbar?

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

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

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

**Monatliches Einkommen** = Bruttojahreseinkommen des der Antragstellung vorangegangenen Kalenderjahres (siehe Punkt I.) dividiert durch zwölf.

#### 6. Beispiel für die Berechnung eines Eigenmittlersatzdarlehens

##### Beispiel:

- ⇒ Familie mit 2 Kindern
- ⇒ Wohnnutzfläche 100 m<sup>2</sup>
- ⇒ Durchschnittliches Monatseinkommen € 1.400,--
- ⇒ Baukostenbeitrag € 4.360,--

• <b>Angemessene Nutzfläche</b> (50+15+15+15)	95 m <sup>2</sup>
• <b>Anrechenbarer Baukostenbeitrag</b> € 4.360,00 x 95 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup>	€ 4.142,00
• Zumutbarer Eigenmittelaufwand	
Einkommen	€ 1.400,00
- Unzumutbarkeitsgrenze	- € 1.050,00
	€ 350,00
€ 375,00 x 10	€ 3.750,00
- Ehegattin	- € 1.500,00

- 2 Kinder (€ 750,00 x 2)	-	<u>€ 1.500,00</u>
<b>= Zumutbarer Eigenmittelaufwand</b>		<b>€ 750,00</b>
• Anrechenbarer Baukostenbeitrag		€ 4.142,00
- Zumutbarer Eigenmittelaufwand	-	<u>€ 750,00</u>
<b>= Eigenmittleersatzdarlehen</b>		<b><u>€ 3.392,00</u></b>

## 7. Wie lauten die Darlehensbedingungen?

Das Eigenmittleersatzdarlehen hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Die jährliche Verzinsung beträgt bei Mietwohnungen 1 %, bei Eigentumswohnungen 4 %. Die halbjährlich zu entrichtenden Rückzahlungsraten (Zinsen und Tilgung) betragen demnach bei Mietwohnungen 2,77 %, bei Eigentumswohnungen 3,66 %.

### **Beispiel:**

Eigenmittleersatzdarlehen € 3.392,--: Die halbjährlichen Rückzahlungsraten betragen bei einer Mietwohnung € 93,96, bei einer Eigentumswohnung € 124,15.

## VIII. Wohnhaussanierung

### 1. Was wird gefördert?

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

Folgende Sanierungsmaßnahmen werden gefördert:

#### I. Allgemeine Sanierungsmaßnahmen (Förderanteil bis 30 % der Gesamtbaukosten):

- die Errichtung oder der Austausch von Zentralheizungsanlagen und Etagenheizungen mit oder ohne Warmwasserbereitung, die mit Öl oder Gas betrieben werden (bei Austausch mind. 10 % Energieeinsparung)
- die erstmalige Errichtung von Sanitäranlagen
- die bedarfsbezogene Wohnungszusammenlegung bei gleichzeitiger Sanierung des Bestandes (anteilig, jedoch nur bis zu einer Gesamtwohnnutzfläche von 120 m<sup>2</sup>)
- die Wohnungsteilung bei gleichzeitiger Sanierung des Bestandes (anteilig, jedoch nur bis zu einer Gesamtwohnnutzfläche von 120 m<sup>2</sup>)
- die bedarfsbezogene Wohnungsvergrößerung bei gleichzeitiger Sanierung des Bestandes (anteilig, jedoch nur bis zu einer Gesamtwohnnutzfläche von 120 m<sup>2</sup>)
- die Dacherneuerung, nur in Verbindung mit der Errichtung eines Kaltdaches
- der erstmalige Einbau von Aufzügen iSd § 2 Abs. 1 lit. a Z 1 und Z 2 des Kärntner Aufzugsgesetzes, LGBl. Nr. 43/2000, mit zumindest vier Geschosseinstiegsstationen in Wohnhäusern mit mindestens sechs Wohnungen

#### II. Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes und zur Verminderung des Energieverbrauches, wobei die Wärmedurchgangskoeffizienten der Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 56/1985, in der jeweils geltenden Fassung, erreicht werden müssen (Förderanteil bis 36 % der Gesamtbaukosten):

- ❖ Außenwände
- ❖ Wände gegen unbeheizte Gebäudeteile und Brandwände
- ❖ Wände gegen getrennte Wohn- oder Betriebseinheiten
- ❖ Decken gegen Außenluft, Dachräume oder über Durchfahrten
- ❖ Decken gegen unbeheizte Gebäudeteile
- ❖ Decken gegen getrennte Wohn- oder Betriebseinheiten
- ❖ Fenster und Türen gegen Außenluft
- ❖ erdberührten Wände und Fußböden von beheizten Räumen
- die Herstellung des Anschlusses bestehender oder geplanter Zentralheizungsanlagen an Fernwärme
- die Neuerrichtung oder der Austausch von Zentralheizungsanlagen mit oder ohne Warmwasserbereitung inkl. Heizverteilungssystem, sofern es sich um Anlagen mit Brennwerttechnik handelt (bei Austausch mind. 10 % Energieeinsparung).
- Austausch des Heizkreisverteilungssystems auf Niedertemperaturheizung
- Solar-, Wärmepumpen- und Photovoltaikanlagen wie folgt

Solaranlagen zur Warmwasserbereitung mit mindestens 4 m<sup>2</sup> Kollektorfläche und mind. 200 l Warmwasserspeicher (50 l /m<sup>2</sup> Kollektorfläche)

Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Zusatzheizung mit mindestens 15 m<sup>2</sup> Kollektorfläche und mind. 200 l Warmwasserspeicher (50 l /m<sup>2</sup> Kollektorfläche) (12 m<sup>2</sup>/300 l Warmwasserspeicher bei Vakuumkollektoren)

- Wärmepumpeanlage zur Warmwasserbereitung

Die unter ❖ angeführten Maßnahmen werden nur gefördert, wenn sie zu einer wesentlichen Verbesserung des gesamten Gebäudes führen.

III. Sanierungsmaßnahmen betreffend die Errichtung von Heizungsanlagen für biogene Brennstoffe oder zur Nutzung der Umweltenergie (Förderanteil bis 42 % der Gesamtbaukosten):

- zentrale Heizungsanlagen für biogene Brennstoffe:  
Z.B. Hackschnitzel, Holzpellets etc.
- zentrale Heizungsanlagen zur Nutzung der Umweltenergie:  
Wärmepumpen mit Direktverdampfung  
Sole/ Wasserwärmepumpe  
Wasser/Wasserwärmepumpe  
Luft/Wasserwärmepumpe  
Hypokaustensysteme
- Die Herstellung des Anschlusses bestehender oder geplanter Zentralheizungsanlagen an Fernwärme mit Biomasse inkl. der notwendigen Maßnahmen die für die Wärmeerzeugung, Wärmetransport und der Wärmeabgabe erforderlich sind.
- Kontrollierte Wohnraumlüftung.

IV. Thermische Gesamtsanierung (Förderanteil bis 60 % der Gesamtbaukosten):

Im Zuge der thermischen Gesamtsanierung des Wohnobjektes ist eine deutliche Verminderung von CO<sub>2</sub>-Ausstoß in die Atmosphäre zu erreichen. Dies einerseits um dem Ziel einer Reduktion des Treibhausgasausstoßes näher zu rücken, andererseits um selbst von einer wesentlichen Heizkostenersparnis langfristig profitieren zu können. Eine Einsparung an Heizkosten kann primär durch eine verbesserte Wärmedämmung

- an den Außenmauern
- der obersten Geschossdecke
- der Kellerdecke
- der Fenster und Außentüren

erreicht werden. Die Voraussetzungen sind dann als erfüllt anzusehen, wenn die beantragten Verbesserungsmaßnahmen mind. 95 % der Gebäudehülle betreffen und nachweislich sichergestellt ist, dass ein Gebäude oder ein Gebäudeteil höchstens jene Transmissionswärmeverluste durch die Gebäudehülle oder höchstens jenen Heizwärmebedarf aufweist der bei Einhaltung der in Punkt VIII.1.2. festgelegten Anforderungen gegeben wäre.

- V. Sanierungsmaßnahmen, um das Objekt behindertengerecht zu machen (Förderanteil bis 60 % der Gesamtbaukosten):

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

Das sind z.B.:

- Auffahrtsrampen
- Behindertenaufzüge
- Errichtung von behindertengerechten Sanitärräumen (Bad, WC)
- Verbreiterung von Türöffnungen

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

## **2. Wie lauten die Förderungsvoraussetzungen?**

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Baubewilligung für die Errichtung des Gebäudes mindestens 20 Jahre vor Einbringung des Ansuchens erteilt wurde, außer es handelt sich um den Anschluss an Fernwärme, um Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von kinderreichen Familien, von behinderten oder pflegebedürftigen Menschen dienen. Bei Maßnahmen zur Nutzung alternativer Energiequellen ist eine Förderung dann möglich, wenn die Bauvollendung mindestens vor fünf Jahren erfolgt ist.

Die zu sanierenden Wohnungen (Wohnhäuser) müssen zur ganzjährigen ständigen Benützung vorgesehen sein (keine Zweit- oder Ferienwohnungen). Die Nutzfläche der Wohnungen dürfen nicht weniger als 30 m<sup>2</sup> und mit der Ausnahme von Eigenheimen nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> betragen. Bei Überschreitung der Nutzfläche von 150 m<sup>2</sup> bei Eigenheimen erfolgt eine prozentuelle Kürzung der Förderung.

Weiters müssen die Kosten der Sanierungsmaßnahmen insgesamt nachweislich mindestens € 2.000,-- exkl. USt betragen. Die dafür vorzulegenden Rechnungen müssen der einzelnen Maßnahme zuordenbar sein und müssen mindestens einen Betrag von € 100,-- exkl. USt aufweisen.

**Bei thermischen Sanierungsmaßnahmen oder dem Austausch von Wärmeversorgungsanlagen ist ein Energieausweis vorzulegen, durch den die energetische Verbesserung, die durch die Maßnahme erzielt wird, nachgewiesen wird.**

## **3. Wer kann Förderungswerber / Antragsteller sein?**

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

#### **4. Wie wird gefördert?**

Die Förderung besteht in der Gewährung von jährlichen Zuschüssen im Ausmaß von 6 % des als förderungsfähig anerkannten Kostenanteils der Sanierungsmaßnahmen. Die Dauer der Zuschussgewährung beträgt zehn Jahre. Die Anweisung der Zuschüsse erfolgt halbjährlich.

#### **5. Wie hoch ist das Förderungsausmaß? - Der förderbare Kostenanteil**

a) Der förderbare Kostenanteil beträgt höchstens

- 50 % der anerkannten Sanierungskosten für Verbesserungsmaßnahmen gemäß Punkt VIII.1.I.
- 60 % der anerkannten Sanierungskosten bei Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes und Verminderung des Energieverbrauches gemäß Punkt VIII.1.II.,
- 70 % der anerkannten Sanierungskosten für Heizungsanlagen für biogene Brennstoffe und Heizungsanlagen mit Nutzung der Umweltenergie gemäß Punkt VIII.1.III.,
- 100 % der anerkannten Sanierungskosten für die thermische Verbesserung des gesamten Objektes gemäß Punkt VIII.1.IV.,
- 100 % der anerkannten Sanierungskosten für behindertengerechte Maßnahmen gemäß Punkt VIII.1.V..

b) Der förderbare Kostenanteil des Punktes oben a) erhöht sich beim Einbau oder Austausch von Wärmeversorgungsanlagen und bei thermischen Sanierungsmaßnahmen bei Vorlage eines Energieausweises, der überdies den Nachweis enthalten muss, welche energetische Verbesserung mit den Sanierungsmaßnahmen erreicht wird, um die Kosten des Energieausweises, höchstens um den Betrag von € 250,-

c) Das Ausmaß der anzuerkennenden Sanierungskosten beträgt höchstens 300 € je Quadratmeter Nutzfläche bis zum Gesamtausmaß von 36.000 € je Wohnung. Über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirates können bei Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen die anzuerkennenden Sanierungskosten in einem bis zu 50 % höheren Ausmaß festgesetzt werden, sofern mehrere Sanierungsmaßnahmen gleichzeitig durchgeführt werden und ein Aufzug wie in Punkt VIII.1.I. eingebaut wird.

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

## 6. 2 Beispiele für die Berechnung der Förderung einer Wohnhaussanierung

### Beispiel 1:

- ⇒ Eigenheim mit 130 m<sup>2</sup>
- ⇒ Errichtung (Austausch) einer zentralen Heizungsanlage für biogene Brennstoffe € 20.000,00
- ⇒ Austausch der Fenster € 7.000,00
- ⇒ Dacherneuerung (Kaltdach) € 12.000,00
- € 39.000,00

- Maximal förderbare Gesamtbaukosten 120 m<sup>2</sup> x € 300,00 = € 36.000,00

<u>Maßnahme</u>	<u>Kosten</u>	<u>Max. förderbare Kosten</u>	<u>Förderbarer Kostenanteil %</u>	<u>€</u>
• Heizungsanlage	20.000,00	20.000,00	70 %	14.000,00
• Fenster	7.000,00	7.000,00	60 %	4.200,00
• Dacherneuerung	<u>12.000,00</u>	<u>9.000,00</u>	50 %	<u>4.500,00</u>
	<u>39.000,00</u>	<u>36.000,00</u>		<u>22.700,00</u>

- Förderbarer Kostenanteil = € 22.700,00
- Förderbare Kosten Energieausweis + € 250,00
- € 22.950,00

- Förderung: 6 % von € 22.950,00 = € 1.377,00 X 10 Jahre =

**Gesamtförderung von € 13.770,00**

\* Die Reihenfolge in der Berechnung des Förderungsmaßes richtet sich nach den jeweiligen Sanierungsmaßnahmen mit dem höchsten Förderungsprozentsatz.

### Beispiel 2:

- ⇒ Eigenheim mit 130 m<sup>2</sup>
- ⇒ Thermische Gesamtsanierung (Fenster und Außentüren, Wärmedämmung an den Außenmauern, der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke)
- Gesamtbaukosten € 33.000,00

- Maximal förderbare Gesamtbaukosten 120 m<sup>2</sup> x € 300,00 = € 36.000,00

- Förderbare Gesamtbaukosten = € 33.000,00
- Förderbare Kosten Energieausweis + € 250,00
- € 33.250,00

- Förderung: 6 % von € 33.250,00 = € 1.995,00 x 10 Jahre

**Gesamtförderung von € 19.950,00**

## 7. Wann darf mit den Baumaßnahmen begonnen werden?

### **Wichtig!**

Wenn die Bauführung die **Sanierung eines Eigenheimes** oder von höchstens zwei Wohnungen umfasst, kann mit den Sanierungsarbeiten **bereits ab dem Zeitpunkt der Antragstellung** begonnen werden (ohne Genehmigung für einen vorzeitigen Baubeginn).

Voraussetzung hierfür ist, dass zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits eine Energieberatung aufgenommen wurde, soweit die Vorlage eines Energieausweises Förderungsvoraussetzung ist.

Maßnahmen und Investitionen die vor der Antragstellung getätigt wurden, werden bei der Förderung nicht berücksichtigt (Rechnungen mit Datum vor Antragstellung werden nicht anerkannt).

**Mit Sanierungsarbeiten an Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen darf vor Annahme der Zusicherung nur mit schriftlicher Zustimmung des Landes (vorzeitiger Baubeginn) begonnen werden.**

Diese Zustimmung kann bei Maßnahmen, für die es der Vorlage eines Energieausweises bedarf, nur gegeben werden, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung der Nachweis erbracht wird, dass eine Energieberatung aufgenommen wurde.

## **IX. Förderungen aus dem Landes-Wohn- und Siedlungsfonds (LWSF)**

### **1. Was wird gefördert?**

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

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

### **2. Wer kann Förderungswerber / Antragsteller sein?**

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

### **3. Wie hoch ist das Förderungsmaß?**

Die Höhe der Förderung beträgt bei

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

bis 20 m <sup>2</sup>	→	€ 3.000,--
bis 30 m <sup>2</sup>	→	€ 4.500,--
bis 40 m <sup>2</sup>	→	€ 6.000,--
und für jede weiteren 10 m <sup>2</sup>	→	€ 1.500,--

wobei für einen Ein- oder Zweipersonenhaushalt maximal bis 100 m<sup>2</sup> (€ 15.000,--) und für jede weitere Person eine zusätzliche Fläche von jeweils 10 m<sup>2</sup> bis zum Ausmaß von höchstens 130 m<sup>2</sup> (€19.500,--) gefördert werden kann.

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

- Errichtung von mehr als zwei Wohnungen (Mietwohnungen) in bestehenden Gebäuden maximal 40 % der Gesamtbaukosten (ab Rohbau bis zur baulichen Fertigstellung).

Bei Errichtung von Mietwohnungen beschränkt sich die Förderung auf eine förderbare Fläche von maximal 75 m<sup>2</sup> und nur auf eine Bauweise in Verbindung mit einem Altbestand.

#### 4. Wie wird gefördert?

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

**Bis zu einem Förderungsbetrag von € 19.500,- wird die Förderung bei Eigenheimen nur als Direktdarlehen des Landes gewährt.**

#### 5. 2 Beispiele für die Berechnung der Förderung aus dem LWSF

##### Beispiel 1 - Eigenheim:

- ⇒ Eigenheim; Haushaltsgröße 3 Personen
- ⇒ Errichtung eines Zubaus mit 58 m<sup>2</sup>
- ⇒ Nutzfläche des Altbestandes 75 m<sup>2</sup>
- ⇒ Gesamtfläche Alt/Neu: 133m<sup>2</sup>

- Maximal förderbare Nutzfläche bei 3 Personen 110 m<sup>2</sup>  
Abzüglich Altbestandsfläche - 75 m<sup>2</sup>  
Förderbare Nutzfläche 35 m<sup>2</sup>
- Ergibt ein Förderungsdarlehen in Höhe von € 6000,--

Die halbjährlich zu entrichtenden Rückzahlungsraten, die Zinsen und Tilgung umfassen, betragen: € 181,50

##### Beispiel 2 – Errichtung von Mietwohnungen (Fertigstellung) von 3 Mietwohnungen:

- ⇒ Annahme eines förderbaren Kostenanteiles von € 75.000,-- für Kosten ab Rohbau bis zur Fertigstellung

- Zugesichertes Gesamtdarlehen (40 %) € 30.000,00  
Davon Landesdarlehen € 15.000,00  
Davon Hypothekendarlehen € 15.000,00

Die halbjährlich zu entrichtenden Rückzahlungsraten, die Zinsen und Tilgung umfassen, betragen:

- Für das Landesdarlehen € 453,75  
Für das Hypothekendarlehen ca. € 1.020,00  
Abzüglich 25 % Annuitätenzuschuss - € 255,00  
**Halbjährliche Rückzahlungsraten** **ca. € 1.218,75**

## 6. Antragstellung

Anträge sind unter Verwendung der vom Amt der Kärntner Landesregierung aufgelegten Einreichmappen (gegen Entrichtung eines Druckkostenbeitrages) und **nach der Errichtung des Rohbaus** bei der Abteilung 4, Unterabteilung Wohnungs- und Siedlungswesen, Mießtaler Straße 6, 9020 Klagenfurt, einzureichen.

## **X. Begünstigte Rückzahlung**

### **1. Was versteht man unter einer begünstigten Rückzahlung?**

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

Die begünstigte Rückzahlung ist unter Verwendung der beim Amt der Kärntner Landesregierung - Abteilung 4, Unterabteilung Wohnungs- und Siedlungswesen, aufliegenden Formblätter zu beantragen.

### **2. Unter welchen Voraussetzungen ist eine begünstigte Rückzahlung möglich?**

Grundvoraussetzung für die Gewährung der Begünstigung ist, dass das Darlehen bereits zur Gänze zugezahlt wurde und kein Grund zur Kündigung oder Fälligstellung des Darlehens vorliegt. Darüber hinaus gilt:

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

## **XI. Eigentumsübertragung - Übernahme einer bestehenden Förderung**

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

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

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

Einer Zustimmung bedarf es nicht, wenn

- a) der Anteil am Mindestanteil an den Partner übertragen wird, der die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt ist;
- b) oder wenn ein Eigenheim bzw. eine Eigentumswohnung an den früheren Ehegatten übertragen wird - im Fall der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse bei der Scheidung oder im Falle der Aufhebung oder Nichtigkeitserklärung der Ehe.

### **2. Welche Unterlagen werden dazu benötigt?**

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

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

## **XII. Wohnbeihilfe (für geförderte Mietwohnungen)**

### **1. Was versteht man unter Wohnbeihilfe?**

Unter Wohnbeihilfe versteht man die Gewährung eines auf die Dauer von jeweils längstens 12 Monaten begrenzten Zuschusses zum monatlichen Wohnungsaufwand für eine Wohnung.

### **2. Wer bekommt Wohnbeihilfe und in welchem Ausmaß?**

Wohnbeihilfe kann auf Antrag dem Mieter einer geförderten Wohnung in der Höhe gewährt werden, die sich aus dem Unterschied zwischen der zumutbaren und der anrechenbaren Wohnungsaufwandsbelastung je Monat ergibt.

Eine Wohnbeihilfe wird nur gewährt, wenn der Mieter (Antragsteller)

- seine Wohnung zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses dauernd bewohnt;
- österreichischer Staatsbürger oder diesem gleichgestellt ist;
- durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet wird;
- sonstige Zuschüsse auf Minderung des Wohnungsaufwands beantragt hat, auf die er einen Rechtsanspruch besitzt (ausgenommen nach dem Kärntner Sozialhilfegesetz 1996).

Für nicht geförderte Mietwohnungen gibt es die Möglichkeit einer Allgemeinen Wohnbeihilfe (siehe Punkt XIII. - Allgemeine Wohnbeihilfe).

### **3. Wie hoch ist die angemessene Nutzfläche?**

Die angemessene Nutzfläche errechnet sich aus der Zahl der im Haushalt lebenden Personen. Für eine Person beträgt sie 50 m<sup>2</sup> und erhöht sich für jede weitere Person um 15 m<sup>2</sup>. Für eine Jungfamilie gelten mindestens 90 m<sup>2</sup> als angemessen.

### **4. Wie hoch ist der zumutbare Wohnungsaufwand?**

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

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

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

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

Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % aufweist, Familien mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird, oder Familien mit einem behinderten Kind sowie Jungfamilien werden bei der Ermittlung des zumutbaren Wohnungsaufwandes so behandelt, als ob sie ein zusätzliches Kind hätten.

Bei der Berechnung des zumutbaren Wohnungsaufwandes wird bei **Ansuchen durch unterhaltsberechtigter Kinder** (Schüler, Studenten usw.), die nicht im elterlichen Haushalt wohnen, jedenfalls ein pauschaler **Selbstbehalt** zugrunde gelegt, der den durchschnittlichen Kosten eines Heimplatzes entspricht. Dieser Selbstbehalt beträgt bei

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

## 5. Wohnbeihilfe für Betriebskosten

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

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

Als anrechenbare Betriebskosten gelten höchstens 50 Prozent der tatsächlich vorgeschriebenen Betriebskosten, wobei jedoch ein Höchstbetrag je nach Haushaltsgröße nicht überschritten werden darf. Dieser Höchstbetrag beträgt für Haushalte mit

1 und 2 Personen .....	€ 30,--
3 und 4 Personen .....	€ 40,--
und mit mehr als 4 Personen .....	€ 50,--

## 6. 2 Beispiele für die Berechnung der Wohnbeihilfe

### Beispiel 1 - strukturschwacher ländlicher Raum:

- ⇒ Einpersonenhaushalt
- ⇒ Wohnhaft z.B. in Metnitz
- ⇒ Wohnfläche 58 m<sup>2</sup>
- ⇒ Durchschnittliches Monatseinkommen € 915,--

⇒ Wohnungsaufwand monatlich € 168,--

⇒ Betriebskosten monatlich € 62,--

Angemessene Nutzfläche für eine Person 50 m<sup>2</sup>

• Anrechenbarer Wohnungsaufwand		
€ 168,00 x 50 m <sup>2</sup> / 58 m <sup>2</sup>		€ 144,80
Zuschlag strukturschwacher ländlicher Raum	+	€ 70,00
<b>= Anrechenbarer Wohnungsaufwand</b>		<b>€ 214,80</b>
• Zumutbarer Wohnungsaufwand		
Familieneinkommen bis € 850,00	+	€ 0,00
Für übersteigende € 65,00 (30 %)	+	€ 19,50
Bei Familieneinkommen von € 915,00		€ 19,50
<b>= Zumutbarer Wohnungsaufwand</b>		<b>€ 19,50</b>
• Anrechenbarer Wohnungsaufwand		€ 214,80
- Zumutbarer Wohnungsaufwand	-	€ 19,50
<b>= Monatliche Wohnbeihilfe</b>		<b>€ 195,30</b>
• <b>Anrechenbare Betriebskosten</b> (1 Person)		€ 30,00
- Zumutbarer Wohnungsaufwand	-	€ 19,50
<b>= Monatliche Wohnbeihilfe für Betriebskosten</b>		<b>€ 10,50</b>
<b><u>Gesamter Auszahlungsbetrag als Wohnbeihilfe</u></b>		<b><u>€ 205,80</u></b>

### Beispiel 2 - städtischer Raum:

⇒ Alleinerziehende Mutter mit 1 Kind (Jungfamilie)

⇒ Wohnhaft im städtischen Raum

⇒ Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>

⇒ Durchschnittliches Monatseinkommen € 1.200,--

⇒ Wohnungsaufwand monatlich € 252,--

⇒ Betriebskosten monatlich € 86,--

Angemessene Nutzfläche (Jungfamilienregelung) 90 m<sup>2</sup>

• <b>Anrechenbarer Wohnungsaufwand</b>		
€ 252,00 x 90 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup>		€ 226,80
• Zumutbarer Wohnungsaufwand		
Familieneinkommen bis € 850,00		€ 0,00
Für übersteigende € 220,00 (30 %)	+	€ 66,00
Für weitere € 130,00 (40 %)	+	€ 52,00
Bei Familieneinkommen von € 1.200,00		€ 118,00
Abzug für 1 Kind	-	€ 50,00
Abzug für Jungfamilie	-	€ 50,00
<b>= Zumutbarer Wohnungsaufwand</b>		<b>€ 18,00</b>

• Anrechenbarer Wohnungsaufwand		€ 226,80
- Zumutbarer Wohnungsaufwand	-	€ 18,00
<b>= Monatliche Wohnbeihilfe</b>		<b><u>€ 208,80</u></b>
• <b>Anrechenbare Betriebskosten</b> (3 Personen)		€ 40,00
- Zumutbarer Wohnungsaufwand	-	€ 18,00
<b>= Monatliche Wohnbeihilfe für Betriebskosten</b>		<b><u>€ 22,00</u></b>
<b><u>Gesamter Auszahlungsbetrag als Wohnbeihilfe</u></b>		<b><u>€ 230,80</u></b>

## 7. Welcher Wohnungsaufwand wird angerechnet?

Als Wohnungsaufwand gilt nur jener Teil der monatlichen Wohnungsaufwandskosten, der der Rückzahlung des Wohnbauförderungsdarlehens und der rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse sowie der sonstigen zur Finanzierung aufgenommenen Darlehen dient, zuzüglich der Kosten der ordnungsgemäßen Erhaltung (Heiz-, Betriebs-, Verwaltungskosten, erhöhter Erhaltungskostenbeitrag, USt zählen nicht zum Wohnungsaufwand).

Der **anrechenbare Wohnungsaufwand** ist der um sonstige Zuschüsse verminderte Wohnungsaufwand gemäß den Bestimmungen für die Berechnung einer geförderten Wohnbeihilfe.

Bei der Berechnung der Wohnbeihilfe für Mietwohnungen gelangt jedoch die sogenannte **Harmonisierungsregelung** zur Anwendung:

Die Wohnbeihilfe für geförderte Wohnungen hat mindestens so hoch zu sein, wie sie sich unter Anwendung der Bestimmungen für die Allgemeine Wohnbeihilfe ergeben würde (Punkt XIII.).

In diesem Fall ist nach den Bestimmungen für **Allgemeine Wohnbeihilfen** vorzugehen:

Der anrechenbare Wohnungsaufwand wird in einem Höchstbetrag festgelegt und beträgt bei einer Haushaltsgröße von

1 Person.....	€ 130,--
2 Personen.....	€ 170,--
3 Personen.....	€ 200,--
4 Personen.....	€ 220,--
5 oder mehr Personen.....	€ 230,--

Bei Wohnungen im strukturschwachen ländlichen Raum wird der anrechenbare Wohnungsaufwand um einen Zuschlag von € 70,-- erhöht.

➤ Das sind folgende Gemeinden:

Afritz am See, Albeck, Arriach, Bad Kleinkirchheim, Bad Sankt Leonhard i.L., Baldramsdorf, Berg im Drautal, Bleiburg, Brückl, Dellach, Dellach im Drautal, Deutsch-Griffen, Diex, Eberndorf, Eberstein, Eisenkappel-Vellach, Feistritz an der Gail, Feistritz im Rosental, Feistritz ob Bleiburg, Feld am See, Flattach,

Frantschach-St. Gertraud, Frauenstein, Fresach, Friesach, Gallizien, Gitschtal, Globasnitz, Glödnitz, Gnesau, Greifenburg, Griffen, Großkirchheim, Gurk, Guttaring, Heiligenblut, Himmelberg, Hüttenberg, Irschen, Kirchbach, Kleblach-Lind, Klein Sankt Paul, Kötschach-Mauthen, Krems in Kärnten, Lavamünd, Lesachtal, Mallnitz, Malta, Maria Rain, Metnitz, Micheldorf, Millstatt, Mölbling, Mörtschach, Mühldorf, Neuhaus, Nötsch im Gailtal, Oberdrauburg, Obervellach, Preitenegg, Rangersdorf, Reichenau, Reichenfels, Reißbeck, Rennweg am Katschberg, Ruden, Sankt Andrä, St. Georgen am Längsee, Sankt Georgen i.L., St. Margareten im Rosental, Sankt Paul im Lavanttal, Sankt Stefan im Gailtal, Sankt Urban, Sittersdorf, Stall, Steinfeld, Steuerberg, Straßburg, Stockenboi, Trebesing, Weißensee, Weitensfeld im Gurktal, Winklern und Zell

## **8. Dauer der Wohnbeihilfengewährung**

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

### **XIII. Allgemeine Wohnbeihilfe (für nicht geförderte Mietwohnungen)**

#### **1. Wann kann die Allgemeine Wohnbeihilfe gewährt werden?**

Auf Antrag kann dem Mieter einer nichtgeförderten Wohnung eine Wohnbeihilfe (Mietbeihilfe) in der Höhe gewährt werden, die sich aus dem Unterschied zwischen der zumutbaren und der anrechenbaren Wohnungsaufwandsbelastung je Monat ergibt. Voraussetzungen sind, dass der Mieter

- seine Wohnung zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses dauernd bewohnt;
- österreichischer Staatsbürger oder diesem gleichgestellt ist;
- durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet wird;
- keine geförderte Wohnung bewohnt;
- das Mietverhältnis nicht mit einer nahestehenden Person abgeschlossen hat;
- sonstige Zuschüsse auf Minderung des Wohnungsaufwands beantragt hat, auf die er einen Rechtsanspruch besitzt (ausgenommen nach dem Kärntner Sozialhilfegesetz 1996).

#### **2. Wie hoch ist der anrechenbare Wohnungsaufwand?**

Als Wohnungsaufwand gilt nur der im Miet- oder Nutzungsvertrag festgelegte Hauptmietzins, das Entgelt gemäß § 14 Abs. 1 und 7 WGG oder der frei vereinbarte Mietzins im Sinne des ABGB, jeweils ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer und vermindert um sonstige Zuschüsse zur Minderung des Wohnungsaufwands (s.o.). Wenn der Mietzins als Pauschalbetrag (inkl. Betriebskosten und USt) festgelegt ist oder einzelne Bestandteile nicht nachvollziehbar sind, ist von einem um 50 % reduzierten Pauschalbetrag auszugehen.

Jedoch werden als anrechenbarer Wohnungsaufwand höchstens bei einer Haushaltsgröße von

1 Person.....	€ 130,--
2 Personen.....	€ 170,--
3 Personen.....	€ 200,--
4 Personen.....	€ 220,--
5 oder mehr Personen.....	€ 230,--

anerkannt. Bei Jungfamilien wird fiktiv ein um eine Person größerer Haushalt angenommen.

Bei Wohnungen im strukturschwachen ländlichen Raum wird der anrechenbare Wohnungsaufwand um einen Zuschlag von € 70,-- erhöht.

➤ Siehe Punkt XII.6.

Bei Mietgegenständen, die nicht als Wohnung zu bezeichnen sind oder über die der Mieter nicht selbständig verfügen kann (Untermiete), gilt ein um € 30,-- verminderter anrechenbarer Wohnungsaufwand.

### 3. Wie hoch ist der zumutbare Wohnungsaufwand?

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

Übersteigt das Familieneinkommen monatlich € 850,--, beträgt die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung für den € 850,-- übersteigenden Betrag:

für die ersten € 220 .....	30 %
für die weiteren € 220 .....	40 %
für die weiteren € 220 .....	50 %
für jede weiteren Betrag .....	60 %

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

Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % aufweist, Familien mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird, oder Familien mit einem behinderten Kind sowie Jungfamilien werden so behandelt, als ob sie ein zusätzliches Kind hätten.

Bei der Berechnung des zumutbaren Wohnungsaufwandes wird bei **Ansuchen durch unterhaltsberechtigter Kinder** (Schüler, Studenten usw), die nicht im elterlichen Haushalt wohnen, jedenfalls ein pauschaler **Selbstbehalt** zugrunde gelegt, der den durchschnittlichen Kosten eines Heimplatzes entspricht. Dieser Selbstbehalt beträgt bei

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

### 4. Wohnbeihilfe für Betriebskosten

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

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

Als anrechenbare Betriebskosten gelten höchstens 50 Prozent der tatsächlich vorgeschriebenen Betriebskosten, wobei jedoch ein Höchstbetrag je nach Haushaltsgröße nicht überschritten werden darf. Dieser Höchstbetrag beträgt für Haushalte mit

1 und 2 Personen .....	€ 30,--
3 und 4 Personen .....	€ 40,--
und mit mehr als 4 Personen .....	€ 50,--

## 5. 2 Beispiele für die Berechnung der Allgemeinen Wohnbeihilfe

### Beispiel 1 - strukturschwacher ländlicher Raum:

- ⇒ Jungfamilie mit 2 Kindern
- ⇒ Wohnhaft z.B. in Neuhaus
- ⇒ Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>
- ⇒ Durchschnittliches Monatseinkommen € 1.280,--
- ⇒ Wohnungskosten monatlich € 380,-- (ohne USt, Betriebskosten, Heizkosten)
- ⇒ Betriebskosten monatlich € 115,--

• <b>Anrechenbarer Wohnungsaufwand</b>		
4 Personen + 1 fiktive Person (Jungfamilie)		€ 230,00
Zuschlag strukturschwacher ländlicher Raum	+	<u>€ 70,00</u>
<b>= Anrechenbarer Wohnungsaufwand</b>		<b>€ 300,00</b>
• Zumutbarer Wohnungsaufwand		
Familieneinkommen bis € 850,00		€ 0,00
Für übersteigende € 220,00 (30 %)	+	€ 66,00
Für weitere € 210,00 (40 %)	+	<u>€ 84,00</u>
Bei Familieneinkommen von € 1.280,00		€ 150,00
Abzug für Ehegattin	-	€ 50,00
Abzug für 2 Kinder (€ 50,00 x 2)	-	€ 100,00
Abzug für Jungfamilie	-	<u>€ 50,00</u>
<b>= Zumutbarer Wohnungsaufwand</b>		<b>€ 0,00</b>
• Anrechenbarer Wohnungsaufwand		€ 300,00
- Zumutbarer Wohnungsaufwand	-	<u>€ 0,00</u>
<b>= Monatliche Wohnbeihilfe</b>		<b><u>€ 300,00</u></b>
• <b>Anrechenbare Betriebskosten</b> (5 Personen)		€ 50,00
- Zumutbarer Wohnungsaufwand	-	<u>€ 0,00</u>
<b>= Monatliche Wohnbeihilfe für Betriebskosten</b>		<b><u>€ 50,00</u></b>
<b><u>Gesamter Auszahlungsbetrag als Wohnbeihilfe</u></b>		<b><u>€ 350,00</u></b>

### Beispiel 2 - städtischer Raum:

- ⇒ Familie mit 1 Kind
- ⇒ Wohnhaft im städtischen Raum
- ⇒ Wohnfläche 80 m<sup>2</sup>
- ⇒ Durchschnittliches Monatseinkommen € 1.200,--
- ⇒ Wohnungskosten monatlich € 320,-- (ohne USt, Betriebskosten, Heizkosten)
- ⇒ Betriebskosten monatlich € 98,--

• <b>Anrechenbarer Wohnungsaufwand</b> (3 Personen)		<b>€ 200,00</b>
-----------------------------------------------------	--	-----------------

• Zumutbarer Wohnungsaufwand		
Familieneinkommen bis € 850,00		€ 0,00
Für übersteigende € 220,00 (30 %)	+	€ 66,00
Für weitere € 130,00 (40 %)	+	<u>€ 52,00</u>
Bei Familieneinkommen von € 1.200,00		€ 118,00
Abzug für Ehegattin	-	€ 50,00
Abzug für 1 Kind	-	<u>€ 50,00</u>
<b>= Zumutbarere Wohnungsaufwand</b>		<b>€ 18,00</b>
• Anrechenbarer Wohnungsaufwand		€ 200,00
- Zumutbarer Wohnungsaufwand	-	<u>€ 18,00</u>
<b>= Monatliche Wohnbeihilfe</b>		<b><u>€ 182,00</u></b>
• <b>Anrechenbare Betriebskosten</b> (3 Personen)		€ 40,00
- Zumutbarer Wohnungsaufwand	-	<u>€ 18,00</u>
<b>= Monatliche Wohnbeihilfe für Betriebskosten</b>		<b><u>€ 22,00</u></b>
<b><u>Gesamter Auszahlungsbetrag als Wohnbeihilfe</u></b>		<b><u>€ 204,00</u></b>

## 6. Dauer der Wohnbeihilfengewährung

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

## XIV. Weitere Förderungen des Landes Kärnten

### 1. Alternative Wärmegegewinnungsanlagen für Eigenheime

Investitionen zur Nutzung erneuerbarer heimischer Energieträger durch Solaranlagen, Biomasse-Heizungsanlagen und Fernwärmeanschluss (Biomasse, Kraft-Wärme-Kupplung) können **alternativ** zur Wohnbauförderung auch im Rahmen der Aktion "Alternative Wärmegegewinnungsanlagen für Eigenheime" des Landes Kärnten gefördert werden. Eine Doppelförderung ist nicht möglich. Die Förderung erfolgt durch Baukostenzuschüsse (Höhe nach Maßnahmen gestaffelt).

#### Informationen und Anträge:

Amt der Kärntner Landesregierung,  
Abteilung 15 - Energiewirtschaft

### 2. Fernwärmeförderung

Alternativ zur Wohnbauförderung fördert das Land Kärnten den erstmaligen Anschluss von Gebäuden an Fern-(Nah-)Wärmeversorgungsanlagen und die nötige Umstellung von Altbauten auf Zentralheizung mit einmaligen Zuschüssen.

#### Informationen und Anträge:

Amt der Kärntner Landesregierung,  
Abteilung 15 - Energiewirtschaft

### 3. Kärntner Arbeitnehmerförderung

Arbeitnehmer mit ordentlichem Wohnsitz in Kärnten erhalten vom Land Kärnten im Rahmen des Arbeitnehmerförderungsgesetzes für die **Schaffung von Wohnraum** (Fertigstellung eines Rohbaus, Kauf eines Eigenheims oder einer Wohnung) und für **Sanierungsmaßnahmen** (Dacherneuerung, Fassadenerneuerung, Austausch von Fenstern und Türen, Erneuerung von Sanitäranlagen) einen Zuschuß.

#### Informationen und Anträge:

Arbeiterkammer Kärnten

Bahnhofplatz 3, 9021 Klagenfurt

Tel. 05 0477 und Durchwahl K: - 2521, VI und HE: – 5100, WO: – 5200, SP: – 5300,  
SV: - 5400, VK: - 5500 und FE: - 5600

E-Mail: [anf@akktn.at](mailto:anf@akktn.at)

Internet: [www.kaernten.arbeiterkammer.at](http://www.kaernten.arbeiterkammer.at)

## XV. Anträge und Auskünfte

**Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 4, Unterabteilung  
Wohnungs- und Siedlungswesen**  
Mießtaler Straße 6, 9021 Klagenfurt

**Unterabteilungsleiter:**

**Mag. Willibald Wanderer**

**Sekretariat:**

**05 0536 - 30441**

05 0536 - 30442

05 0536 - 30445

Telefax:

05 0536 - 30440

E-Mail:

[post.wohnbau@ktn.gv.at](mailto:post.wohnbau@ktn.gv.at)

**Internet:**

[www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at)

### **Eigenheimförderung (Bezirke):**

Klagenfurt-Stadt/Land	30464
Villach Land	30463
Wolfsberg, Hermagor, Villach-Stadt	30461
St.Veit / Glan, Feldkirchen	30462
Spittal / Drau, Völkermarkt	30465

**Ersterwerb von Wohnraum:** 30467

**Mehrgeschossiger Wohnbau:** 30466  
30443

**Wohnhaussanierung:** 30447  
30448  
30449

**Eigenmittlersatzdarlehen:** 30481

**Wohnbeihilfe:** 30484  
30485  
30486  
30482  
30483  
30487

**Energieberatung energie:bewusst Kärnten** 30887

**Anträge** sind unter Verwendung der vom Amt der Kärntner Landesregierung aufgelegten Vordrucke bei der Abteilung 4, Unterabteilung Wohnungs- und Siedlungswesen, einzureichen. Den Anträgen sind sämtliche erforderliche Unterlagen anzuschließen, die auf den Antragsformularen angeführt sind. Alle Anträge und Beilagen im Zusammenhang mit der Wohnbauförderung sind gebührenfrei.

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