

---

# Wohnbauförderungsrichtlinie

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1	Rechtsgrundlage.....	3
1.2	Gegenstand der Förderung .....	3
1.3	Begriffsbestimmungen .....	3
<b>2</b>	<b>Voraussetzungen für die Gewährung von Förderungen</b> .....	<b>6</b>
2.1	Gebäudebezogene Voraussetzungen .....	6
2.2	Personenbezogene Voraussetzungen .....	8
2.3	Gesamtbaukosten.....	11
2.4	Grundkosten .....	13
2.5	Finanzierung .....	14
2.6	Wohnungsvergabe.....	14
<b>3</b>	<b>Förderungswerber</b> .....	<b>15</b>
3.1	Natürliche Personen .....	15
3.2	Gemeinnützige Bauvereinigungen .....	15
3.3	Gemeinden .....	15
3.4	Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen .....	15
3.5	Befugte gewerbliche Bauträger .....	15
3.6	Juristische Personen oder eingetragene Personengesellschaften .....	16
<b>4</b>	<b>Arten der Förderung</b> .....	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Förderungskredit – Neubau</b> .....	<b>16</b>
5.1	Errichtung von Wohnhäusern mit Mietwohnungen.....	16
5.2	Errichtung von förderbaren Gesamtanlagen (Eigentumswohnungen) .....	17
5.3	Errichtung von Heimen .....	17
5.4	Errichtung einzelner Mietwohnungen / Einbau von Mietwohnungen .....	17
5.5	Vorhaben in nicht verdichteter Bauweise – natürliche Person .....	18
5.6	Vorhaben in verdichteter Bauweise – natürliche Person.....	18
5.7	Wohnung ohne weiteren Grundverbrauch – natürliche Person .....	18
<b>6</b>	<b>Zuschüsse</b> .....	<b>19</b>
6.1	Wohnbauscheck (Alternative zum Förderungskredit) .....	19
6.2	Annuitätenzuschuss für objektgeförderte Mietwohnungsanlagen.....	19
6.3	Annuitätenzuschuss für förderbare Gesamtanlagen (Eigentumswohnungen) .....	19
6.4	Annuitätenzuschuss für Alten- oder Pflegewohnheime .....	19
6.5	Zuschuss für Kinder (für Vorhaben in nicht verdichteter Bauweise) .....	20
6.6	Wohnstarthilfe.....	20
6.7	Energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen .....	21
<b>7</b>	<b>Beihilfe</b> .....	<b>22</b>

<b>8</b>	<b>Besondere Förderungsmaßnahmen im Sinne des § 15 TWFG 1991 .....</b>	<b>24</b>
8.1	Erwerb von Wohnungen und Wohnhäusern (mindestens 10 Jahre alt).....	24
8.2	Errichtung, Erwerb und sonstige Schaffung von Wohnungen für Dienstnehmer .....	25
8.3	Fertigstellung von Wohnungen .....	26
8.4	Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung .....	26
8.5	Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes.....	26
8.6	Sonstige Impulsförderungen.....	27
<b>9</b>	<b>Kreditkonditionen .....</b>	<b>28</b>
9.1	Verzinsung und Rückzahlung des Förderungskredits.....	28
9.2	Sicherstellung, Auszahlung, förderungsrechtliche Beschränkungen .....	29
9.3	Abschlag vom Förderungskredit.....	29
<b>10</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>29</b>
10.1	Allgemeines .....	29
10.2	Einreichfristen .....	30
10.3	Förderung bei Zusammentreffen verschiedener Vorhaben.....	31
<b>11</b>	<b>Einreichstellen .....</b>	<b>31</b>
<b>12</b>	<b>In-Kraft-Treten .....</b>	<b>31</b>

#### ANLAGEN

<b>Anlage 1:</b>	Angemessene Gesamtbaukosten .....	32
<b>Anlage 2:</b>	Zumutbarkeitstabelle/Beihilfen .....	33

# 1 Allgemeines

Das Land fördert im Bundesland Tirol als Träger von Privatrechten Vorhaben des Wohnbaus und damit in Zusammenhang stehende Maßnahmen nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel, des Wohnbedarfes und entsprechend der Dringlichkeit der zu fördernden Vorhaben und Maßnahmen. Auf die Gewährung einer Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

## 1.1 Rechtsgrundlage

Diese Wohnbauförderungsrichtlinie wurde von der Tiroler Landesregierung gemäß § 35 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991, LGBl. Nr. 55, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 150/2012, am 21.10.2015 beschlossen.

## 1.2 Gegenstand der Förderung

Das Land Tirol fördert

- die **Errichtung** (durch Neu-, Zu-, Ein- oder Umbau) **von Wohnhäusern**, Wohnungen und Wohnheimen,
- den **Ersterwerb von Wohnhäusern** und Wohnungen,
- den **Erwerb von mindestens 10 Jahre alten Wohnhäusern** und Wohnungen und
- **weitere Maßnahmen** im Sinne des 3. Abschnittes des TWFG 1991.

Von der Förderung ausgeschlossen sind Wohnhäuser (Eigenheime), Wohnungen und Wohnheime, die nicht zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses der Bewohner (Hauptwohnsitz) bestimmt sind bzw. nicht dem unmittelbaren Wohnbedarf begünstigter Personen dienen (z.B. Ferien-, Vorsorgewohnungen, Pflegeheime ohne Wohnheimcharakter).

## 1.3 Begriffsbestimmungen

### 1.3.1 Begünstigte Person

Begünstigt ist eine Person, wenn

- sie einen dringenden Wohnbedarf und die Absicht hat, ausschließlich die für den Eigenbedarf bestimmte, geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres regelmäßigen Wohnbedürfnisses (als Hauptwohnsitz) zu verwenden, und
- ihr monatliches (Familien-)Einkommen die in dieser Richtlinie angeführten Beträge nicht übersteigt und das Wohnhaus (Eigenheim) oder die Wohnung für sie finanzierbar ist.

Weiters muss ein Eigentums- oder Nutzungsrecht an der bisher verwendeten Wohnung und auf Verlangen des Landes auch an anderen Wohnhäusern oder Wohnungen aufgegeben werden.

### 1.3.2 Eigenheim

Als Eigenheim gilt ein Wohnhaus mit einer Wohnung oder mit höchstens zwei Wohnungen, wenn die Wohnung bzw. eine der beiden Wohnungen zur regelmäßigen Benützung durch den Eigentümer des Wohnhauses bestimmt ist. Als Eigenheim gilt auch ein Gebäude, das neben einer Wohnung auch Räume mit einem anderen Verwendungszweck enthält, wobei das Gesamtausmaß dieser Räume 30 m<sup>2</sup> nicht unter- bzw. 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Diese Räume müssen im Regelfall in sich abgeschlossen sein und dürfen nicht als Zweitwohnsitz verwendet werden.

### 1.3.3 Ersterwerb

Als Ersterwerb gilt der Erwerb von Wohnhäusern oder Wohnungen, bei denen die baubehördliche Benützungsbewilligung vor längstens drei Jahren vor der Einbringung des Förderungsansuchens erteilt wurde.

### 1.3.4 Familie

Als Familie gelten miteinander verheiratete Personen mit oder ohne Kind(er) sowie Alleinerhalter mit zumindest einem im Haushalt lebenden Kind, für das Familienbeihilfe bezogen wird.

### 1.3.5 Förderbare Gesamtanlage

Als förderbare Gesamtanlage gilt eine Wohnungseigentumsanlage, die bereits im Zuge der Einreichung als solche eingestuft wird und in der alle Wohnungen förderbar sind und gefördert werden sollen.

### 1.3.6 Förderbare Nutzfläche

Die förderbare Nutzfläche umfasst einen Teil der Nutzfläche und hängt von der Haushaltsgröße ab.

Haushaltsgröße (Personenanzahl)	förderbare Nutzfläche in m <sup>2</sup> (höchstens):	
	Förderungskredit, Wohnbauschek	Beihilfen
1	85	50
2	85	70
3	95	90
4	110	110
5	110	130
6 oder mehr	110	150

### 1.3.7 Nahestehende Personen

Als nahestehende Personen gelten der Ehegatte oder die Ehegattin, der eingetragene Partner oder die eingetragene Partnerin, die Kinder, die Wahlkinder, die Enkel, die Urenkel, die Eltern, die Großeltern, die Urgroßeltern, die Geschwister, Nefen und Nichten, die Stiefeltern, die Stiefkinder, die Pflegekinder, die Schwiegereltern, die Schwiegerkinder sowie jene Person mit ihren (Wahl-, Pflege-)Kindern, die mit dem Förderungswerber in einer Haushaltsgemeinschaft lebt, die in wirtschaftlicher Hinsicht mit einer Ehe vergleichbar ist.

### 1.3.8 Nettonutzflächendichte

Als Nettonutzflächendichte gilt das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der (Gesamt-)Nutzfläche des Vorhabens und der Fläche des Baugrundstückes. Grundflächen mit einer Neigung von mehr als 30 Grad werden nur mit 2/3 der davon betroffenen Fläche angerechnet.

### 1.3.9 Normale Ausstattung

Als normale Ausstattung gilt eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und die Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht. In jeder Wohnung ist ein Abstellraum in der Größe von mindestens 1,50 m<sup>2</sup> vorzusehen, wenn im Gebäude keine andere geeignete Abstellmöglichkeit (z.B. durch ein Kellerabteil in üblicher Größe) vorgesehen ist. Hinsichtlich der sonstigen Ausstattung der Wohnhäuser und Wohnungen gelten grundsätzlich die Bestimmungen der Tiroler Bauordnung.

### 1.3.10 Nutzfläche

Als Nutzfläche gilt die gesamte Bodenfläche einer Wohnung (eines Eigenheimes oder gegebenenfalls eines Geschäftsraumes) inklusive eines allenfalls vorhandenen Wintergartens, abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Bei der Berechnung der Nutzfläche sind Keller- und Dachbodenräume, soweit sie nach ihrer Ausstattung nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Loggien, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung nicht zu berücksichtigen. Solche Räume (für gewerbliche Zwecke oder der Tätigkeit eines selbstständigen Zivilingenieurs usw.) werden nicht zur Nutzfläche gerechnet, wenn sie zur Ausübung der beruflichen Tätigkeit des Förderungswerbers oder nahestehender Personen, die im Haushalt des Förderungswerbers leben, bestimmt sind. Bodenflächen, über denen die Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt, wie bei schrägen Decken, Nischen, Stiegen udgl. zählen genauso nicht zur Nutzfläche wie Bastelräume, Hobbyräume udgl., wenn z.B. deren technische Ausstattung und Belichtung einem Keller- oder Dachbodenraum entspricht. Die Nutzfläche wird nach den der Baubewilligung zugrunde liegenden Unterlagen berechnet, außer das tatsächliche Ausmaß weicht um mehr als 3 v.H. davon ab.

### **1.3.11 Wohnhaus**

Als Wohnhaus gilt ein Gebäude mit einer oder mehreren Wohnungen.

### **1.3.12 Wohnheim**

Als Wohnheim gilt ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes und normal ausgestattetes Heim, das neben den Wohn- oder Schlafräumen auch sonstige, dem Heimzweck dienende Räume, wie beispielsweise Gemeinschaftsräume (gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthaltsräume usw.), Personalräume und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer, enthält. Ein Wohnheim, das auf Dauer zur Unterbringung alter Menschen bestimmt ist, muss überdies so ausgestattet sein, dass die allenfalls erforderliche Pflege der Bewohner zweckmäßig durchgeführt werden kann. Ein Wohnheim kann auch als Teil eines Wohnhauses errichtet werden.

### **1.3.13 Wohnung**

Als Wohnung gilt eine zur ganzjährigen Benützung (als Hauptwohnsitz) bestimmte, baulich in sich abgeschlossene und normal ausgestattete Wohnung, die mindestens aus einem Zimmer, einer Küche (Kochnische), einem Vorraum, einem WC, einem Bad oder einer Dusche und einem Abstellraum innerhalb oder außerhalb der Wohnung besteht und deren Nutzfläche mindestens 30 m<sup>2</sup> und höchstens 150 m<sup>2</sup> beträgt. Bei Wohnungen in einem Gebäude, das zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehört oder das dem Denkmalschutzgesetz oder dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003 unterliegt oder dessen Erhaltung der Bewahrung eines erhaltenswerten Orts- oder Straßensbildes dient, kann das Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit in begründeten Fällen entfallen und darf die Nutzfläche, wenn es die besondere bauliche Gestaltung des Wohnhauses bedingt, mehr als 150 m<sup>2</sup> betragen.

Bei der Errichtung von landwirtschaftlichen Hofstellen, deren Erhaltung für das Gepräge des Orts- und Landschaftsbildes von Bedeutung ist, gilt bezüglich der Nutzflächenberechnung eine Sonderregelung.

### **1.3.14 Verdichtete Bauweise**

Wohnhäuser (Eigenheime) und Wohnungen sind in verdichteter Bauweise errichtet, wenn sie (unter Zugrundelegung zusammenhängender Abschnitte) Teil einer Anlage sind und der Grundstücksanteil (Grundverbrauch) pro Wohnung, die zur Befriedigung eines regelmäßigen Wohnbedürfnisses bestimmt ist, höchstens 400 m<sup>2</sup> beträgt.

### **1.3.15 Sollzinssatz**

Sollzinssatz ist der als variabler periodischer Prozentsatz ausgedrückte Zinssatz, der auf jährlicher Basis auf die in Anspruch genommenen Kreditauszahlungsbeträge angewandt wird.

### **1.3.16 Innovative klimarelevante Systeme**

Folgende Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme gelten als innovative klimarelevante Systeme:

- a) Systeme auf Basis erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind nach Möglichkeit mit thermischen Solaranlagen zu kombinieren.
- b) Elektrisch betriebene Heizungswärmepumpensysteme mit einer Jahresarbeitszahl von zumindest 4, wobei nach Möglichkeit eine Kombination mit Solaranlagen zu erfolgen hat.
- c) Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungs-Anlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt, ABl. Nr. L 52, S. 50, und sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt.
- d) Fernwärme mit einem Anteil erneuerbarer Energie von zumindest 80 %.
- e) Erdgas-Brennwert-Anlagen in Kombination mit thermischen Solaranlagen, soweit keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit gegeben ist oder aus Gründen der Luftreinhaltung oder aufgrund mangelnder Zulieferungs- oder Lagerungsmöglichkeiten der Einsatz biogener Brennstoffe nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Der Anteil der solaren Erträge soll dabei optimiert werden. Sollte mangels Sonneneinstrahlung die Errichtung

von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden. Zu geringe Sonneneinstrahlung ist dann gegeben, wenn

- an einem Standort am 21. April weniger als 6 Sonnenstunden (Tagessonnensumme ohne Reduktion durch witterungsbedingte Einflüsse und lokale Abschattungen) herrschen oder
- die abgegebene Wärmeenergie pro Quadratmeter Kollektor-Aperturfläche und Jahr weniger als 200 kWh beträgt. Die Beurteilung erfolgt anhand des in Abhängigkeit von den Standortgegebenheiten optimalen Standard-Kollektors bei optimaler Dimensionierung und Anbringung.

Der Ausnahmetatbestand der zu geringen Sonneneinstrahlung und der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit kann bei allen verpflichtenden Kombinationen von Heizsystemen mit Solaranlagen angewendet werden.

- f) Andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b und e angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.

## **2 Voraussetzungen für die Gewährung von Förderungen**

### **2.1 Gebäudebezogene Voraussetzungen**

#### **2.1.1 Allgemeine Voraussetzungen**

- Die Gesamtkosten (Gesamtbaukosten und Grundkosten) müssen angemessen sein (inklusive WGG-Rücklage, Pauschalsatz zur Risikoabgeltung).
- Die zu fördernden Wohnhäuser, Wohnungen und Wohnheime müssen in normaler Ausstattung ausgeführt werden. Hinsichtlich der Anforderungen an den Wärmeschutz wird auf Punkt 2.1.2 verwiesen.
- Das zu fördernde Gebäude muss ausreichend gegen Brandschaden versichert sein.
- Es dürfen ausschließlich Baumaterialien verwendet werden, welche im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden halogenierten Gase (z.B. FKW, FCKW, HFKW, HFCKW oder SF6) in die Atmosphäre freisetzen. Bei objektgeförderten Gebäuden ist der Verzicht auf die Verwendung derartiger Stoffe in den Ausschreibungen zu verlangen.
- Allfällige Werbe- bzw. Informationsmaßnahmen von Bauträgern dürfen nicht aus Wohnbauförderungsmitteln oder von den Wohnungsbenutzern im Zuge der Endabrechnung bezahlt werden. Für erforderliche Werbe- und Informationsmaßnahmen darf zudem nur ein Betrag von höchstens 3‰ der Gesamtbaukosten der einzelnen Objekte, maximal jedoch EUR 11.000,-- vorgesehen werden.
- Ein Wohnheim wird nur dann gefördert, wenn ein ordnungsgemäßer und wirtschaftlich gesicherter Betrieb des Wohnheimes erwartet werden kann.
- Wohnhäuser mit mehr als 75 Wohnungen werden nur in Ausnahmefällen gefördert.
- Der Förderungswerber darf im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes nicht die Verpflichtung übernommen haben, bei der Planung oder Ausführung des zu fördernden Vorhabens oder bei Rechtsgeschäften über dieses Vorhaben die Leistungen einer bestimmten Person in Anspruch zu nehmen. Dies gilt nicht für Leistungen für die Planung von einer Anlage mit mehreren Wohnhäusern in verdichteter Bauweise.
- Das Land kann eine Überprüfung der (Kauf-, Anwartschafts- und Wohnungseigentums-)Verträge vornehmen (lassen). Der Bauträger muss die erforderlichen Gewerbeberechtigungen haben und auf Verlangen des Landes vorlegen.
- Bei Errichtung von objektgeförderten Vorhaben hat der Förderungswerber zwecks Darstellung des für die Errichtung des Gebäudes erforderlichen Mittelflusses ein gesondertes (zumindest buchhalterisches) Konto zu führen und sämtliche Zahlungen über dieses Konto abzuwickeln.

- Die Gestaltung des Vorhabens muss zeitgemäßen Wohnbedürfnissen und einer qualitätsvollen Architektur entsprechen. Zur Sicherung einer solchen Architektur kann bei objektgeförderten Bauvorhaben die Gewährung einer Förderung von der Durchführung eines Architekturwettbewerbs im Sinne der Regelung der Wohnbauförderung abhängig gemacht werden.
- Bei der Ausführung von Vorhaben, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen, Gemeinden, Gemeindeverbänden oder sonstigen befugten Bauträgern errichtet werden, ist auf dem Baugrundstück mit einer Tafel darauf hinzuweisen, dass für das Vorhaben eine Förderung des Landes Tirol gewährt wird.

### 2.1.2 Heizwärmebedarf

Für das zu fördernde Objekt ist eine Heizwärmebedarfsberechnung vorzulegen. Eine Förderung darf nur gewährt werden, wenn folgender maximal zulässige jährliche Heizwärmebedarf pro m<sup>2</sup> konditionierter Brutto-Grundfläche (HWB<sub>BGF</sub>) in Abhängigkeit der Geometrie [charakteristische Länge  $l_c = 1/(A/V)$ ] und bezogen auf das Referenzklima gemäß OIB-Leitfaden (Heizgradtagzahl: 3.400 Kd/a) eingehalten wird. Der HWB ist abhängig von der charakteristischen Länge des Gebäudes und ist zwischen den Werten linear zu interpolieren.

HWB <sub>BGF,RK</sub> in kWh/m <sup>2</sup> .a		
A/V – Verhältnis ≥ 0,8	A/V – Verhältnis ≤ 0,2	Berechnungsformel
36	20	HWB <sub>BGF,RK</sub> = 26,66 * A/V + 14,67

Die Berechnung des Heizwärmebedarfes hat grundsätzlich nach den Bestimmungen der TBO 2011 i.d.g.F. zu erfolgen.

Für die Gewährung der Erwerbsförderung (mindestens 10 Jahre alte Wohnungen und Wohnhäuser) ist das Vorliegen einer Heizwärmebedarfsberechnung keine Förderungsvoraussetzung. In begründeten Fällen (historische oder denkmalgeschützte Gebäude) kann von der Einhaltung der Mindestanforderungen an den Wärmeschutz (HWB) Abstand genommen werden.

### 2.1.3 Haustechnik – Energieversorgung

- Der Einsatz **innovativer klimarelevanter Systeme** (siehe Punkt 1.3.16) ist bei Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung.
- Die Errichtung einer **Biomasseheizung** als Hauptheizung (z.B. Hackschnitzel-, Pelletsheizung, Holzvergaserkessel mit Pufferspeicher) ist förderbar. Für Kleinfeuerungsanlagen (Brennstoffwärmeleistung ≤ 400 kW) müssen folgende Grenzwerte (bei Nennlast) eingehalten werden (Typenprüfung):

	max. Emissionsgrenzwerte in mg/MJ				Mindestwirkungsgrad in %
	CO	NOx	OGC	Staub	
<b>mit automatischer Beschickung</b>					
➤ Heizkessel, Pellets	60	100	3	15	85
➤ Heizkessel, Hackgut	150	100	5	30	85
➤ Raumheizung	120	100	6	20	85
<b>mit händischer Beschickung</b>					
➤ Heizkessel	250	100	30	30	85
➤ Raumheizung	700	120	50	30	80
<b>ortsfest gesetzte Grund- oder Speicheröfen</b> (Einzelofen oder Zentralheizung)	-	-	-	-	85*

\* Der Nachweis für den Wirkungsgrad ist über die Kachelofenrichtlinie zu erbringen.

- Eine elektrisch betriebene **Wärmepumpe für Heizzwecke** mit **Wärmequelle Erdreich oder Grundwasser** (Hauptheizung mit Niedertemperaturverteilung unter 35°C) gilt als innovatives klimarelevantes System, wenn die Jahresarbeitszahl ≥ 4 beträgt. Der Nachweis der Jahresarbeitszahl für den Heizbetrieb ist mittels Pro-

gramm „JAZcalc“ zu erbringen. Das Berechnungsprogramm ist unter <http://www.tirol.gv.at/wohnbau> abrufbar. Die Wärmepumpe ist mit Wärmemengen- und Stromzähler auszustatten, die fachgerechte Ausführung ist mittels Abnahmeformular (F 87) zu bestätigen.

- Eine **Wärmepumpe für Heizzwecke** mit **Wärmequelle Luft** (Hauptheizung mit Niedertemperaturverteilung unter 35°C) gilt als innovatives klimarelevantes System, wenn diese in einem Gebäude mit einer Nutzfläche von maximal 300 m<sup>2</sup> installiert wird und ein Heizwärmebedarf von maximal 25 kWh/m<sup>2</sup>a gegeben ist. Die Wärmepumpe ist mit Wärmemengen- und Stromzähler auszustatten, die fachgerechte Ausführung ist mittels Abnahmeformular (F 87) zu bestätigen.
- Eine **Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung** ist im Rahmen der Zusatzförderung förderbar, wenn eine Zu- und Abluftanlage mit einem zentralen, dezentralen oder wohnungsweisen Lüftungsgerät (keine Einzellüfter) mit Wärmerückgewinnung installiert wird und dabei folgende Kriterien erfüllt werden:
  - Luftdichte Gebäudehülle:
    - Blower Door Test;  $n_{50}$  lt. ÖNORM 13829
    - Luftwechsel Gebäude  $HWB_{BGF} > 10 \text{ kWh/m}^2\text{.a} \leq 1,0 \text{ 1/h}$
    - Luftwechsel Gebäude  $HWB_{BGF} \leq 10 \text{ kWh/m}^2\text{.a}$  (Passivhaus)  $\leq 0,6 \text{ 1/h}$
  - Effizienzkriterien:
    - Luftmengenspezifische elektrische Leistungsaufnahme  $\leq 0,45 \text{ W/(m}^3\text{h)}$
    - Wärmebereitstellungsgrad  $> 75 \%$  nach PHI-Messverfahren (PHI = Passivhausinstitut) oder  $> 70 \%$  nach EN 13141-7 oder  $> 84\%$  nach DIBt-Verfahren (DIBt = Deutsches Institut für Bautechnik)
  - Komfortkriterien:
    - Luftmengen lt. ÖNORM H 6038 an den Bedarf angepasst
    - Schallpegel  $< 25 \text{ dB(A)}$
    - Außenluftfilter mindestens F7, Abluftfilter mindestens G4 nach DIN EN 779
    - Zulufttemperatur  $> 17^\circ\text{C}$

Die fachgerechte Ausführung der Anlage ist mittels Abnahmeformular (F 88) zu bestätigen. Eine Liste der förderbaren Komfortlüftungsanlagen ist unter <http://www.komfortlüftung.at> abrufbar.

- Für **Solaranlagen** für die Warmwasserbereitung und Heizung sind nur Kollektoren förderbar, für die eine Produktzertifizierung einer anerkannten Prüfstelle nach der „Solar-Keymark“-Richtlinie oder dem „Austria Solar“ Gütesiegel vorliegt. Eine Liste von geprüften Kollektortypen ist unter <http://www.solarkeymark.org> abrufbar. Pro Quadratmeter Kollektor-Aperturfläche sind 50 Liter Speicherinhalt vorzusehen. Die Solaranlage ist mit Wärmemengenzähler auszustatten, die fachgerechte Ausführung ist mittels Abnahmeformular (F 89) zu bestätigen.

## 2.2 Personenbezogene Voraussetzungen

### 2.2.1 Allgemeine Voraussetzungen

Der Förderungswerber muss Eigentümer des Baugrundstückes oder Bauberechtigter sein, wobei das Baurecht auf mindestens 50 Jahre bestellt sein muss. Einer natürlichen Person wird eine Förderung nur gewährt, wenn sie

- eigenberechtigt ist und die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt bzw. im Sinne des § 17a TWFG 1991 österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt ist,
- ihr Eigentums- oder Nutzungsrecht an der bisher zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses verwendeten Wohnung binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufgibt,
- ihr Eigentums- oder Nutzungsrecht – auf Verlangen des Landes – auch an anderen Wohnhäusern oder Wohnungen innerhalb einer angemessenen Frist aufgibt,
- im Zeitpunkt der Einbringung des Förderungsansuchens oder der Erteilung der Zusicherung eine begünstigte Person ist.



Diese personenbezogenen Voraussetzungen gelten auch für sonstige Nutzungsberechtigte (z. B. für nahestehende Personen) von geförderten Wohnungen. Geförderte Wohnungen dürfen nur an begünstigte Personen übertragen oder – vorbehaltlich der Zustimmung des Landes – vermietet werden.

Vom Erfordernis der Eigenberechtigung kann aus dringenden sozialen Gründen abgesehen werden.

Eine Förderung wird nur gewährt, wenn das Land mit Zustimmung des Förderungswerbers in Verbindung mit der Einreichung eines Ansuchens oder der Abwicklung eines Vorhabens auch die Stellungnahme der jeweiligen Gemeinde oder Auskünfte anderer Institutionen (u.a. auch Auskünfte über das Einkommen bei der Finanzbehörde) einholen und erhalten kann.

### 2.2.2 Einkommensgrenzen

Eine Förderung wird grundsätzlich nur gewährt, wenn das monatliche (Familien-)Einkommen (1/12 des jährlichen Familieneinkommens laut Berechnung im Sinne dieser Richtlinie) des jeweiligen Wohnungsinhabers je nach Größe des Haushaltes die nachstehend angeführten Einkommensgrenzen nicht übersteigt.

Personenanzahl	Einkommensobergrenze (EUR)
1	2.700,--
2	4.500,--
3	4.850,--
4	5.200,--
für jede weitere Person	+ 350,--

Werden die Einkommensgrenzen überschritten, wird die Förderung für subjektgeförderte Bauvorhaben und für Vorhaben nach Punkt 8.1 (Erwerb von Wohnungen und Wohnhäusern) und Punkt 8.3 (Fertigstellung von Wohnungen) dieser Richtlinie für jeweils begonnene € 100,--, um welche die festgelegte Einkommensgrenze überschritten wird, um 25 % gekürzt. Allfällige Zuschüsse für energiesparende und umweltfreundlichen Maßnahmen sind von dieser Förderungskürzung nicht umfasst und können (als Zusatzförderung) in ungekürzter Höhe gewährt werden.

### 2.2.3 Sonderregelungen Einkommensgrenzen

- Ehegatten bzw. Lebensgefährten wird eine Förderung auch dann gewährt, wenn jeder Ehegatte bzw. Lebensgefährte für sich alleine die Einkommensobergrenze für eine Person nicht überschreitet.
- Bei geförderten Mietwohnungen, die in das Wohnungseigentum des bereits ursprünglich vom Land als förderungswürdig eingestuften Mieters übertragen werden, kann eine nochmalige Überprüfung der Förderungswürdigkeit zum Zeitpunkt der Übertragung unterbleiben.
- Bei Personen, die nachweislich ihre bisher benutzte kostengünstige, geförderte Mietwohnung zu Gunsten anderer förderungswürdiger Personen aufgeben, kann bei Zuteilung einer neuen geförderten Wohnung von der Einhaltung der Einkommensobergrenze abgesehen werden.

### 2.2.4 Einkommensberechnung

#### 2.2.4.1 Arbeitnehmer - Lohnsteuerpflicht

Jahres-Bruttobezüge ohne Familienbeihilfe

*abzüglich*

- Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Kammerumlage, jedoch ohne Werbungskostenpauschale)
- außergewöhnliche Belastungen
- Freibeträge für Inhaber von Amtsbescheinigungen, Opferausweisen und für Landarbeiter
- Lohnsteuer

#### **2.2.4.2 Selbständige - Einkommensteuerveranlagung**

Einkommen nach § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988

*zuzüglich*

- + der bei der Einkommensermittlung abgezogenen steuerfreien Beträge des Gewinnfreibetrages, des Werbungskostenpauschales, der Sonderausgaben, des Veranlagungsfreibetrages usw. laut TWFG 1991

*abzüglich*

- gewinnerhöhend aufgelöste Beträge eines Gewinnfreibetrages und der
- Einkommenssteuer

#### **2.2.4.3 Land- und Forstwirte**

Bei Land- und Forstwirten wird das Einkommen unter Zugrundelegung des bei der Beitragsbemessung in der bäuerlichen Sozialversicherung vorgesehenen Prozentsatzes des Einheitswertes sowie unter Berücksichtigung eines Pauschalbetrages von EUR 360,-- monatlich zur Erfassung der in solchen Betrieben üblichen Einnahmen berechnet.

#### **2.2.4.4 Bei der Einkommensberechnung zu berücksichtigen sind**

- gerichtlich oder vom Land anerkannte, vertraglich festgesetzte Unterhaltsleistungen, die dem Förderungswerber (Mieter) oder dessen Gattin (Lebensgefährtin) zufließen oder von diesen Personen zu zahlen sind,
- steuerfreie Bezüge (z.B. Wochengeld, Kinderbetreuungsgeld, Arbeitslosengeld, Notstandshilfe),
- ein angemessener Anteil sonstiger Einnahmen (z.B. Mindestsicherung).
- Neben dem Einkommen des Förderungswerbers (der Förderungswerberin, des Wohnungsinhabers) und der Ehegattin bzw. Lebensgefährtin (des Ehegatten bzw. Lebensgefährten) wird an Stelle des Einkommens für die weiteren im gleichen Haushalt lebenden Personen, für die keine Familienbeihilfe bezogen wird (z.B. für volljährige ledige Kinder), der nach § 5 Abs. 2 lit. b Tiroler Mindestsicherungsgesetz (TMSG) geltende Mindestsatz als Einkommen berücksichtigt. Dieser Mindestsatz richtet sich nach dem für die Einkommensermittlung maßgebenden Jahr. Leben mehrere Haushalte in einer Wohnung, ist das (Familien-)Einkommen für jeden Haushalt getrennt zu ermitteln. Lehrlingsentschädigungen zählen **nicht** zum (Familien-)Einkommen.
- Bei der Gewährung einer Beihilfe wird ein Drittel des nachgewiesenen Einkommens dieser weiteren im gleichen Haushalt lebenden Personen, zumindest jedoch der angeführte Mindestsatz des TMSG bei der Ermittlung des (Familien-)Einkommens berücksichtigt.

#### **2.2.5 Einkommensnachweis**

Bei einer Förderung von Vorhaben in nicht verdichteter Bauweise (Eigenheimen), der Erwerbs- und der Fertigstellungsförderung hat der Nachweis des Einkommens im Regelfall **im Erklärungsweg** (durch wahrheitsgetreue, betragsmäßige Einstufung des Einkommens durch den Förderungswerber im Ansuchen) zu erfolgen.

Das Einkommen ist dann konkret nachzuweisen, wenn dies vom Land ausdrücklich verlangt wird oder wenn es sich um die Förderung von Vorhaben in verdichteter Bauweise sowie um die Gewährung von Beihilfen handelt. Nicht wahrheitsgetreue Angaben zum Einkommen werden strafrechtlich geahndet.

**Das Einkommen ist - soweit nicht eine Einstufung im Erklärungsweg erfolgen kann - wie folgt nachzuweisen:**

##### **a) Arbeitnehmer**

Das (Familien-)Einkommen ist durch Vorlage einer Lohnsteuerbescheinigung oder eines Lohnzettels für das der Einbringung des Ansuchens vorangegangene Kalenderjahr nachzuweisen; zugleich ist eine Erklärung über allfällige Einkünfte im Ausland abzugeben. Bis Februar eines Jahres kann vom Lohnzettel für das zweitvorangegangene Kalenderjahr ausgegangen werden.

##### **b) Selbständige**

Das (Familien-)Einkommen ist durch Vorlage des Einkommensteuerbescheides und eines Nachweises für einen allfälligen Gewinnfreibetrag für das letzte veranlagte Kalenderjahr nachzuweisen; bezieht eine solche Person auch Einkünfte aus nicht selbständiger Tätigkeit, so ist auch der Nachweis nach lit. a vorzulegen;

### **c) Land- und Forstwirte**

Das (Familien-)Einkommen ist durch Vorlage des Einheitswertbescheides und allfälliger sonstiger Einkommensnachweise nachzuweisen.

#### **2.2.6 Einkommensnachweise – besondere Bestimmungen**

Zur Ermittlung der regelmäßigen bzw. realistisch erscheinenden Einkommensverhältnisse können vom Land erforderlichenfalls noch weitere Nachweise wie z.B. eine Erklärung mit Angabe eines glaubhaften Einkommens verlangt und allenfalls auch die jeweils geltenden Mindestsätze gemäß § 5 (2) Tiroler Mindestsicherungsgesetz bei der Einkommensberechnung zugrunde gelegt werden.

Wenn Förderungswerber (Wohnungsinhaber) nicht für den gesamten für die Ermittlung des Einkommens maßgeblichen Zeitraum ein Einkommen nachweisen können, kann das Einkommen unter Zugrundelegung des nachgewiesenen Zeitraumes berechnet bzw. geschätzt werden.

Bei der Berechnung einkommensabhängiger Förderungen (z.B. Wohnstarthilfen, Beihilfen) kann das Einkommen der letzten 3 Jahre nicht zugrunde gelegt werden. Die Berücksichtigung des Einkommens der letzten 3 Monate ist nur möglich, wenn es sich um ein kontinuierliches Einkommen handelt.

#### **2.2.7 Überprüfung der Einkommens- und Familienverhältnisse**

Eine Förderung erfolgt nur, wenn der Förderungswerber (die natürliche Person) einer Überprüfung der Einkommens- und Familienverhältnisse während der Laufzeit der Förderung zustimmt und über Verlangen des Landes auch die erforderlichen Unterlagen vorlegt.

Bei Überschreiten der in der jeweiligen Wohnbauförderungsrichtlinie festgelegten Einkommensobergrenzen kann das Land die Einstellung der Zuschüsse oder Beihilfen bzw. eine Rückzahlung des gewährten Förderungskredits unter Zugrundelegung des höchsten Annuitätensatzes verfügen.

### **2.3 Gesamtbaukosten**

Die Gesamtbaukosten umfassen:

- die Kosten der Errichtung eines Wohnhauses, einer Wohnung oder eines Wohnheimes unter Einbeziehung allfälliger Dienstwohnungen für Hausbesorger, jedoch unter Ausschluss von Räumen, die für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke ausgestattet sind,
- die Kosten der Errichtung von zu fördernden Geschäftsräumen,
- die Kosten der Errichtung von Räumen und Anlagen, die zur allgemeinen Benützung durch die Bewohner bestimmt sind,
- die Kosten der Errichtung von Stellplätzen und Garagen,
- die Kosten der Errichtung von Schutzräumen,
- die Kosten der Errichtung des Gehsteiges,
- die Kosten eines im Zuge der Bauführung (Umbau) erforderlichen Abbruches,
- den Wert eines bei der Bauführung verwendeten Altbestandes, sofern dieser Wert im Vergleich zu den Gesamtbaukosten geringfügig ist,
- die Anschlussgebühren und die Aufschließungskosten innerhalb des Baugrundstückes sowie Erschließungsbeiträge laut TVAG 2011,
- die Kosten der erforderlichen Bauplanung, Bauleitung, Bauverwaltung sowie Bauarbeitenkoordination,
- die zur Finanzierung des jeweiligen Vorhabens erforderlichen Kosten,
- die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer abgezogen werden kann.

Bei der Ermittlung der Gesamtbaukosten wird von den Kosten einer normalen Ausstattung bei Oberflächenendausführung ausgegangen.

### 2.3.1 Gliederung der Gesamtbaukosten

Die Gesamtbaukosten gliedern sich in:

- a) Kosten des Wohnhauses (der Wohnung) bzw. des Wohnheimes (Kostensumme 1),
- b) Kosten der Außenanlagen (Kostensumme 2) und
- c) Baunebenkosten (Kostensumme 3).

Baunebenkosten sind:

- Kosten der Planung (höchstens laut §§ 11 und 12 bzw. 22 HOA 2002 , Besonderer Teil, Abschnitt A)
- Kosten der Bauleitung (höchstens laut § 22 HOA 2002 , Besonderer Teil, Abschnitt A)
- Kosten der Bauverwaltung (höchstens laut Entgelttrichtlinienverordnung 1994)
- angemessene Kosten der Bauarbeitenkoordination
- Kosten für Sonderprojektierungen durch Dritte (höchstens laut Honorarordnung der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten)

Gemeinnützige Bauvereinigungen, Gemeinden und sonstige befugte Bauträger haben die bei der Abwicklung des geförderten Vorhabens (der geförderten Gesamtanlage) erwirtschafteten Skonti bei der Abrechnung des Vorhabens kostenmindernd zu berücksichtigen.

### 2.3.2 Ermittlung der Gesamtbaukosten

- Bei der Errichtung von Eigenheimen und Wohnungen durch natürliche Personen werden die Gesamtbaukosten unter Zugrundelegung der vom Land in der Anlage 1 festgelegten angemessenen Beträge (als Mindestbetrag) festgesetzt.
- Beim Ersterwerb von Wohnhäusern und Wohnungen durch natürliche Personen sind die Gesamtkosten (Summe aus Gesamtbaukosten und Grundkosten) durch eine Fix- oder Höchstpreisvereinbarung nachzuweisen. Eine Förderung erfolgt nur, wenn der vereinbarte Preis im Rahmen der vom Land festgestellten angemessenen Gesamtkosten liegt.
- Bei der Errichtung von objektgeförderten Bauvorhaben (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Wohnheime) sind nach positiver Begutachtung des jeweiligen Vorhabens durch das Kuratorium die tatsächlichen Gesamtbaukosten bekannt zu geben. Auf Verlangen des Landes sind die tatsächlichen Gesamtbaukosten durch die Vorlage verbindlicher Angebote nachzuweisen. Leistungen, die in den Bereich verschiedener Gewerbe fallen, können auch gemeinsam ausgeschrieben und (an Generalunternehmer) vergeben werden.
- Bei förderbaren Gesamtanlagen (Eigentumswohnungen) und Mietwohnanlagen mit Kaufoption können bei der Ermittlung der Gesamt(bau)kosten auch Fix- oder Höchstpreisvereinbarungen, die im Rahmen der vom Land ermittelten Gesamtkostenobergrenze liegen müssen, der Förderung zugrunde gelegt werden.
- Bei sonstigen Vorhaben werden die dafür vorgesehenen Gesamtbaukosten, höchstens jedoch die vom Land ermittelten Gesamtbaukosten der Förderung zugrunde gelegt.

Als Baukosten einer Wohnung gilt der Anteil an den Gesamtbaukosten, der nach dem vom Förderungswerber spätestens bis zur Erteilung der Zusicherung bekannt zu gebenden Berechnungsschlüssel (Nutzfläche, Nutzwert oder sonstiger Kostenschlüssel) auf die Wohnung entfällt.

Als angemessen gelten jene Baukosten, die bei normaler Ausstattung und Oberflächenendausführung des geförderten Vorhabens vorliegen und die sich im Rahmen der in der Anlage 1 angeführten Gesamtbaukosten je m<sup>2</sup> maßgebender Nutzfläche inklusive der nachstehend angeführten Zuschläge bewegen.

Die für die Ermittlung der angemessenen Gesamtbaukosten maßgebende Nutzfläche ergibt sich aus der nach dieser Wohnbauförderungsrichtlinie festgestellten Nutzfläche zuzüglich 40 % der Bodenfläche einer allenfalls vorhandenen Loggia, eines offenen Balkons, einer befestigten Terrasse oder ähnlicher Flächen außerhalb der Wohnnutzfläche. Die mit 40 % zu berücksichtigenden zusätzlichen Bodenflächen (z.B. Terrasse, Loggia, offener Balkon) sind für die Berechnung der angemessenen Gesamtbaukosten mit 25 % der Wohnnutzfläche begrenzt.

## Die Beträge der Anlage 1 erhöhen sich bei

- Errichtung von Wohnheimen höchstens um 15 %, für den Anteil des Pflegebereiches von Wohnheimen höchstens um 20 %,
  - Errichtung von Wohnungen in Wohnhäusern, die nach dem Denkmalschutzgesetz oder dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003 zu erhalten sind, um die Mehrkosten für besondere Maßnahmen, die auf Grund dieser Vorschriften erforderlich sind und nicht durch öffentliche Förderungen in der Form nicht rückzahlbarer Zuschüsse finanziert werden, höchstens um 25 %,
  - Errichtung von Stellplätzen oder Garagen in oder für geförderte Vorhaben
    - je Stellplatz einer Tief- oder Hochgarage mit eigenen Verkehrsflächen um einen Betrag, der dem Neunfachen des angemessenen Garagenkostensatzes nach Ziffer 1b) der Anlage 1 entspricht; bei (übereinander angeordneten) Doppelparkplätzen kommt pro Stellplatz das Achtfache dieses Betrages zum Ansatz,
    - je Stellplatz in einer sonstigen Garage um einen Betrag, der dem Fünffachen des angemessenen Garagenkostensatzes nach Ziffer 1b) der Anlage 1 entspricht,
- Im Falle einer entsprechenden baubehördlichen Vorschreibung werden die Kosten von bis zu 1,75 Garagenstellplätzen pro geförderter Wohnung bei der Ermittlung der Gesamtbaukosten berücksichtigt.
- Einbau von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energieträger oder einer im Hinblick auf den Schadstoffausstoß damit vergleichbaren Anlage um die Mehrkosten, jeweils höchstens um 3 %,
  - Einbau eines Personenliftes in Wohnanlagen, bei denen laut Tiroler Bauordnung die Errichtung eines Liftes nicht zwingend vorgeschrieben ist, um die Mehrkosten der Aufzugsanlage (Liftmechanik),
  - Einrichtungen zur besonders wirtschaftlichen Nutzung der Energie (z.B. bei Errichtung von Niedrigenergie- bis Nullenergiehäusern) um die Mehrkosten, höchstens jedoch um 10 %,
  - besonderen (z.B. wegen der erforderlichen Errichtung einer Stützmauer, Wanne) unvermeidbaren Erschwernissen bei der Bauführung, bei unvorhersehbaren Erschwernissen oder der Bauführung in bestimmten Regionen, jeweils höchstens um 10 %, wenn entsprechende erforderliche Mehrkosten gegeben sind,
  - Bauvorhaben, bei denen die Anzahl der Kleinwohnungen (bis zu 55 m<sup>2</sup> Nutzfläche) über 25 % der Gesamtzahl der Wohnungen liegt, um die Mehrkosten, höchstens 7 %,
  - künstlerischer Ausgestaltung höchstens um EUR 15.000,--, bei Vorhaben mit mindestens 40 Wohnungen um höchstens EUR 22.000,--,
  - Durchführung eines Architektenwettbewerbes im Sinne der Regelung der Wohnbauförderung um die Mehrkosten bis zu 1 %, höchstens jedoch um EUR 60.000,--,
  - Errichtung von Gemeinschaftsräumen in Wohnhäusern mit mehr als 20 Wohnungen oder in Wohnhäusern, die dem Denkmalschutzgesetz oder Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003 unterliegen, um 0,5 %,
  - erforderlichen, besonderen Ausstattungen von Wohnungen, Wohnanlagen im Interesse behinderter Menschen und im Rahmen des betreibbaren Wohnens um die Mehrkosten, sowie
  - um die Umsatzsteuer, soweit diese vom Förderungswerber nicht als Vorsteuer geltend gemacht werden kann.

## 2.4 Grundkosten

Die Grundkosten müssen gemeinsam mit den Baukosten im Rahmen der vom Land für das jeweilige Vorhaben ermittelten Gesamtkosten liegen. Ein Baurechtszins gilt als angemessen, wenn dieser 3 v.H. pro Jahr der angemessenen Grundkosten nicht überschreitet. Wertsicherungsvereinbarungen sind zulässig.

Wenn eine Gemeinde einen Grund für die Schaffung förderbarer Wohnungen zur Verfügung stellt, dürfen die Grundkosten nur in der Höhe berechnet werden, dass die Wohnungsbenutzer dadurch mit nicht mehr als höchstens 90 % der für die jeweilige Gemeinde zulässigen angemessenen Grundkosten oder durch einen dementsprechend niedrigen Bauzins belastet werden.

Bei der Ermittlung des angemessenen Grundanteiles kann von der für die Berechnung der angemessenen Gesamtbaukosten maßgebenden Wohnnutzfläche zuzüglich 6,25 m<sup>2</sup> pro Autoabstellplatz ausgegangen werden.

## 2.5 Finanzierung

Die Finanzierung der zu fördernden Maßnahmen und Vorhaben muss gesichert sein. Die Finanzierung kann durch Eigenmittel, eigene Arbeitsleistungen, Bausparkredit, Hypothekarkredit oder sonstige Kredite erfolgen. Vorrangige Hypothekarkredite sind mittels Festbetragshypothek zu besichern.

Der Sollzinssatz eines Hypothekarkredits darf höchstens 1,75 Prozentpunkte über dem 3-Monats-Euribor, kaufmännisch gerundet auf die zweite Dezimalstelle (Nachkommastelle) liegen. Es muss vereinbart sein, dass eine Anpassung des Sollzinssatzes jeweils zum 1. Jänner, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober eines jeden Jahres erfolgt, wobei als Grundlage für die Anpassung des Sollzinssatzes der einen Bankarbeitstag vor dem jeweiligen Anpassungszeitpunkt von der European Banking Federation (EBF) veröffentlichte 3-Monats-Euribor oder ein an dessen Stelle tretender Wert, kaufmännisch gerundet auf die zweite Dezimalstelle (Nachkommastelle), maßgeblich ist. Die Berechnung der Zinsen hat dekursiv zu erfolgen. Es kann auch ein Fixzinssatz (auf eine befristete Zeit) vereinbart werden, der allerdings bei Überschreitung des vom Land festgelegten Grenzwertes anzupassen ist.

Bei der Errichtung oder beim Ersterwerb von Wohnhäusern und Wohnungen in verdichteter Bauweise oder für die Errichtung von Wohnheimen (Förderungen gemäß Punkt 5.2, 5.3, 5.6) hat der Förderungswerber bzw. der künftige (Wohnungs-)Eigentümer **Eigenmittel in der Höhe von mindestens 5 %** der Gesamtbaukosten aufzubringen. Bringt ein (Wohnungs-)Eigentümer Eigenmittel in einem höheren Ausmaß auf, so sind die erhöhten Eigenmittel bei der Bemessung des auf die betreffende Wohnung entfallenden Kapitalmarktkredits mindernd zu berücksichtigen.

Bei Eigenheimen (nicht verdichtete Bauweise), bei Vorhaben des Mietwohnbaues, bei Vorhaben, die unter Zugrundelegung eines Bestandvertrages durch Leasing finanziert werden sowie bei Förderungsmaßnahmen im Sinne des § 15 TWFG 1991 entfällt das Erfordernis der Aufbringung von Eigenmitteln.

Bei der Errichtung von objektgeförderten Bauvorhaben dürfen zur Finanzierung nur hypothekarisch besicherte Kredite (insbesondere auch Bausparkredite) mit einer **Laufzeit von mindestens 25 Jahren** verwendet werden.

Bei der Gewährung einer Förderung für die Errichtung oder den Ersterwerb eines Eigenheimes oder einer Wohnung durch natürliche Personen und bei Förderungsmaßnahmen im Sinne des § 15 TWFG 1991 muss die **Laufzeit** des Hypothekarkredits **mindestens 10 Jahre** betragen.

Eine Finanzierung durch Kredite, die anfänglich unterzinsig gewährt werden sowie eine dynamische Kostendeckung im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist zulässig.

Fremdwährungskredite sind nicht zulässig.

## 2.6 Wohnungsvergabe

Bei objektgeförderten Mietwohnhäusern sowie bei förderbaren Gesamtanlagen (Eigentumswohnungen) muss die Wohnungsvergabe nach nachvollziehbaren objektiven, sozialen Kriterien im Sinne der Wohnungsvergabe-Richtlinie (z.B. Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, Wohnbedarf, Einkommen) und möglichst unter Beachtung der jeweils förderbaren Wohnnutzfläche erfolgen.

Die Verantwortung der ordnungsgemäßen Wohnungsvergabe liegt bei der vergebenden Stelle (Gemeinde, Bau-träger). Das Land behält sich die Kontrolle der Vergabe der geförderten Wohnungen und Konsequenzen im Falle der Nichteinhaltung der Wohnungsvergabe-Richtlinie vor.

Eine Förderung eines objektgeförderten Vorhabens ist nur möglich, wenn ein entsprechender Wohnbedarf für das gesamte Vorhaben gegeben ist.

Bei geförderten Wohnungen, die von natürlichen Personen errichtet werden und die nicht zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses des Förderungswerbers oder der ihm nahestehenden Personen bestimmt sind, hat die (Bauort)Gemeinde ein Vorschlagsrecht von zumindest drei förderungswürdigen Nutzungsberechtigten pro Wohnung, wenn die Bauortgemeinde für dieses Vorhaben eine effiziente Leistung nach § 14 Abs. 2 TWFG 1991 erbringt. In diesem Falle hat der Förderungswerber die Wohnung(en) an eine der vorgeschlagenen Personen zu

vermieten. Die (Bauort)Gemeinde kann sich - bis zur gänzlichen Tilgung der Förderung - das Recht der Weitervergabe frei werdender, geförderter Wohnungen dann vertraglich sichern, wenn auch die erste Vergabe durch sie erfolgt ist. Eine solche Sicherung des Weitergaberechts ist so rechtzeitig mit dem Bauträger und dem Land zu vereinbaren, dass es vertraglich gesichert werden kann.

### **3 Förderungswerber**

Eine Förderung wird gewährt an:

#### **3.1 Natürliche Personen**

welche eigenberechtigt sind und die **österreichische Staatsbürgerschaft** besitzen bzw. nach § 17a TWFG 1991 solchen gleichgestellt sind und zum Kreis der **begünstigten Personen** gehören:

- für die Errichtung eines Wohnhauses (Eigenheimes) oder von Wohnungen,
- für den Ersterwerb eines Eigenheimes oder einer Wohnung für den Eigenbedarf,
- für den Erwerb eines mindestens 10 Jahre alten, nicht (mehr) wohnbaugeforderten Wohnhauses oder einer Wohnung (das Alter richtet sich nach dem Datum der Baubewilligung),
- für die Fertigstellung von Wohnungen,
- für die Schaffung von Dienstnehmerwohnungen,
- für weitere förderbare Vorhaben im Sinne des 3. Abschnittes des TWFG 1991.

#### **3.2 Gemeinnützige Bauvereinigungen**

mit Sitz in Österreich

- zur Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen (Geschäftsräumen) und Wohnheimen,
- für förderbare Vorhaben im Sinne des 3. Abschnittes des TWFG 1991.

#### **3.3 Gemeinden**

- zur Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen,
- zum Ersterwerb von Wohnungen,
- für den Erwerb eines mindestens 10 Jahre alten, nicht (mehr) wohnbaugeforderten Wohnhauses oder einer Wohnung,
- für weitere förderbare Vorhaben im Sinne des 3. Abschnittes des TWFG 1991.

Für die Errichtung von Wohnheimen können auch Gemeindeverbände und Unternehmungen, an denen Gemeinden oder Gemeindeverbände mit mehr als 50 v.H. des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt sind, als Förderungswerber auftreten.

#### **3.4 Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen**

mit Sitz in Österreich, die nach Satzung, Stiftung oder sonstigem Statut und ihrer Geschäftstätigkeit ausschließlich oder unmittelbar kirchlichen, gemeinnützigen oder sozialen Zwecken dienen

- zur Errichtung von Wohnheimen,
- zur Errichtung oder zum Ersterwerb von Wohnungen (bzw. Wohnheimen) für begünstigte Personen,
- zur Schaffung von Dienstnehmerwohnungen.

#### **3.5 Befugte gewerbliche Bauträger**

mit Sitz in Österreich unter den für gemeinnützige Bauvereinigungen zulässigen Preisberechnungen und nach dem TWFG 1991 und dieser Wohnbauförderungsrichtlinie geltenden Voraussetzungen (z.B. in Bezug auf die

Ermittlung der Kosten des Vorhabens) wenn die für eine ordnungsgemäße Abwicklung des zu fördernden Vorhabens erforderlichen Sicherheiten gegeben sind und die Prüfung der Verwendung der Förderung gesichert ist

- zur Errichtung von förderbaren Vorhaben (Wohnhäuser, Wohnungen, Heime usw.).

### 3.6 Juristische Personen oder eingetragene Personengesellschaften

mit Sitz in Österreich

- zur Schaffung von Dienstnehmerwohnungen.

## 4 Arten der Förderung

Die Förderung besteht in der Gewährung von

- Förderungskrediten,
- Zuschüssen,
- Beihilfen.

Die Höhe der Förderung richtet sich nach der Wohnungs- und Haushaltsgröße, wobei entsprechend der Anzahl der im künftigen Haushalt lebenden Personen (Förderungswerber und nahestehende Personen) höchstens die förderbare Nutzfläche zugrunde gelegt wird. Weiters ist die Höhe der Förderung vom Grundverbrauch, der Nettonutzflächendichte, der Haustechnik und von ökologischen und energetischen Kriterien abhängig.

Förderungskredite werden je nach Art des Vorhabens unter Zugrundelegung eines **Pauschalbetrages** oder eines **Fixbetrages** pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche gewährt.

## 5 Förderungskredit – Neubau

Das Land gewährt für die nachstehend angeführten Förderungsmaßnahmen Förderungskredite.

Die unter Punkt 5.1 bis einschließlich 5.4 angeführten Förderungsmaßnahmen gelten als objektgeförderte Bauvorhaben. Die unter Punkt 5.5 bis einschließlich 5.7 angeführten Förderungsmaßnahmen gelten als subjektgeförderte Bauvorhaben.

### 5.1 Errichtung von Wohnhäusern mit Mietwohnungen

Das Land gewährt an

- **gemeinnützige Bauvereinigungen,**
- **Gemeinden (Gemeindeverbände),**
- **befugte Bauträger,**
- **Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen,**

für die Errichtung von Wohnhäusern mit Mietwohnungen folgende Förderungskredite:

Der Förderungskredit ist abhängig von der Nettonutzflächendichte und beträgt:

Nettonutzflächendichte	Förderungskredit pro m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
mehr als 0,55	EUR 1.020,-- (mit Annuitätenzuschuss)
über 0,4 bis 0,55	EUR 920,-- (mit Annuitätenzuschuss)
bis 0,4	EUR 920,-- (ohne Annuitätenzuschuss)

Bei objektgeförderten Mietwohnungen (ausgenommen Reihenhäuser) wird die endgültige Förderung unter Zugrundelegung der auf Grund der Familien- bzw. Haushaltsgrößen förderbaren Nutzfläche aller Wohnungen zum Zeitpunkt des Bezuges ermittelt (Globalförderung).



Bei objektgeförderten Mietwohnanlagen (außer bei Vorhaben des besonderen Mietwohnbaues, bei Baurechtsgründen und bei Vorhaben, bei denen sich eine Gebietskörperschaft das (Weiter-)Vergaberecht vertraglich gesichert hat) muss vom Bauträger - spätestens in den Mietverträgen - die Option eingeräumt werden, dass die Mieter nach Ablauf von 10 Jahren nach Bezug ihre Wohnungen erwerben können.

## 5.2 Errichtung von förderbaren Gesamtanlagen (Eigentumswohnungen)

Das Land gewährt an

- **gemeinnützige Bauvereinigungen,**
- **Gemeinden (Gemeindeverbände),**
- **befugte Bauträger,**
- **Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen,**

für die Errichtung von förderbaren Gesamtanlagen Förderungskredite.

Die Kreditförderung beträgt für die Errichtung von förderbaren Gesamtanlagen bei einem durchschnittlichen Grundstücksanteil (Grundverbrauch) pro Wohnung, die zur Abdeckung eines regelmäßigen Wohnbedürfnisses bestimmt ist:

Ø Grundverbrauch von	Fixbetrag pro m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche (mit Annuitätenzuschuss)
mehr als <b>350 m<sup>2</sup></b> und höchstens <b>400 m<sup>2</sup></b> .....	<b>EUR 600,--</b>
mehr als <b>300 m<sup>2</sup></b> und höchstens <b>350 m<sup>2</sup></b> .....	<b>EUR 710,--</b>
mehr als <b>250 m<sup>2</sup></b> und höchstens <b>300 m<sup>2</sup></b> .....	<b>EUR 810,--</b>
mehr als <b>200 m<sup>2</sup></b> und höchstens <b>250 m<sup>2</sup></b> .....	<b>EUR 920,--</b>
höchstens <b>200 m<sup>2</sup></b> .....	<b>EUR 1.020,--</b>

Bei Eigentumswohnungen wird die Förderung unter Zugrundelegung der förderbaren Nutzfläche jeder einzelnen Wohnung festgelegt (individuelle Förderung).

## 5.3 Errichtung von Heimen

Das Land gewährt an

- **gemeinnützige Bauvereinigungen,**
- **Gemeinden (Gemeindeverbände; Unternehmen, an denen Gemeinden oder Gemeindeverbände mit mehr als 50 v.H. des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt sind),**
- **befugte Bauträger,**
- **Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen,**

für die Errichtung von Heimen Förderungskredite.

Die Kreditförderung beträgt für die Errichtung eines **Alten- oder Pflegewohnheimes EUR 1.500,-- pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche** (mit Annuitätenzuschuss). Die maximale, förderbare Nutzfläche pro Alten- oder Pflegeheimplatz beträgt 55 m<sup>2</sup>. Die Förderung darf die nachgewiesenen Kosten nicht überschreiten.

Die Kreditförderung beträgt für die Errichtung eines **sonstigen Heimes EUR 900,-- pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche** (ohne Annuitätenzuschuss).

## 5.4 Errichtung einzelner Mietwohnungen / Einbau von Mietwohnungen

Das Land gewährt an

- **gemeinnützige Bauvereinigungen,**
- **Gemeinden (Gemeindeverbände),**
- **befugte Bauträger,**
- **Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen,**

für die Errichtung einzelner Mietwohnungen oder für den Einbau von Mietwohnungen (für eigenberechtigte natürliche Personen als Mieter) in bestehende Gebäude, die im Eigentum einer gemeinnützigen Bauvereinigung oder Gemeinde stehen, Förderungskredite in der Höhe von **EUR 920,-- pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche** (ohne Annuitätzuschuss).

### **5.5 Vorhaben in nicht verdichteter Bauweise – natürliche Person**

Das Land gewährt an

- **eigenberechtigte natürliche Personen**

zur Errichtung oder zum Ersterwerb eines Eigenheimes oder einer Wohnung einen Förderungskredit in der Höhe von **EUR 37.000,--**.

Die Gewährung von Zuschüssen für Kinder ist möglich und wird diesbezüglich auf Punkt 6.5 verwiesen.

Bei der **Errichtung eines Eigenheimes mit zwei Wohnungen** wird in der Regel nur eine Wohnung nach dieser Wohnbauförderungsrichtlinie gefördert, es sei denn,

- es wird Wohnungseigentum begründet und
- für beide Wohnungseigentümer ist ein förderbarer Wohnbedarf gegeben.

Bei solchen Eigenheimen ist die Gewährung einer erhöhten Förderung dann möglich, wenn neben den angeführten Kriterien auch die Voraussetzungen einer verdichteten Bauweise vorliegen.

### **5.6 Vorhaben in verdichteter Bauweise – natürliche Person**

Das Land gewährt an

- **eigenberechtigte natürliche Personen**

zur Errichtung oder zum Ersterwerb eines Eigenheimes (Doppel-, Reihen- oder Gruppenhauses) oder einer Eigentumswohnung,

zur Errichtung von Mietwohnungen für nicht nahestehende Personen (z.B. durch Dachbodenausbau) Förderungskredite. Die Kreditförderung beträgt pro Wohnung, die zur Abdeckung eines regelmäßigen Wohnbedarfes (z.B. verschiedener Wohnungseigentümer mit Wohnbedarf bei Neubauten) bestimmt ist, bei einem durchschnittlichen Grundstücksanteil (Grundverbrauch)

von	Fixbetrag pro m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
mehr als <b>350 m<sup>2</sup></b> und höchstens <b>400 m<sup>2</sup></b> .....	<b>EUR 600,--</b>
mehr als <b>300 m<sup>2</sup></b> und höchstens <b>350 m<sup>2</sup></b> .....	<b>EUR 710,--</b>
mehr als <b>250 m<sup>2</sup></b> und höchstens <b>300 m<sup>2</sup></b> .....	<b>EUR 810,--</b>
mehr als <b>200 m<sup>2</sup></b> und höchstens <b>250 m<sup>2</sup></b> .....	<b>EUR 920,--</b>
höchstens <b>200 m<sup>2</sup></b> .....	<b>EUR 1.020,--</b>

Die Ermittlung des Förderungsfixsatzes erfolgt im Regelfall unter Zugrundelegung selbständiger Bauabschnitte.

### **5.7 Wohnung ohne weiteren Grundverbrauch – natürliche Person**

Das Land gewährt Förderungskredite an

- **eigenberechtigte natürliche Personen**

zur Errichtung einer Wohnung ohne weiteren Grundverbrauch (z. B. durch den Einbau einer Wohnung in einen Dachboden). Sofern nach den vorstehenden Bestimmungen auf Grund einer verdichteten Bauweise nicht eine höhere Förderung zu gewähren ist, beträgt die Kreditförderung **EUR 600,-- pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche**.

## 6 Zuschüsse

### 6.1 Wohnbauschek (Alternative zum Förderungskredit)

Das Land gewährt einer förderungswürdigen, eigenberechtigten natürlichen Person als (Wohnungs-)Eigentümer oder Bauberechtigte für nicht als Gesamtanlage oder als Dienstnehmerwohnung geförderte Vorhaben an Stelle des Förderungskredits eine Förderung in der Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses (Wohnbauschek). Die Wohnbauschekförderung beträgt 35 % des fiktiv ermittelten Förderungskredits. Der Wohnbauschek reduziert sich nach § 45 Abs. 10 TWFG 1991 um den gewährten Nachlass aus einer begünstigten Rückzahlung.

Ein Wohnbauschek wird dem(den)selben Förderungswerber(n) im Regelfall nur einmal und nur für ein Objekt gewährt, das im Sinne der förderungsrechtlichen Voraussetzungen errichtet bzw. erworben wird, zur Befriedigung seines (ihres) regelmäßigen Wohnbedürfnisses (als Hauptwohnsitz) bestimmt ist und auch zumindest **10 Jahre** im Sinne der Bestimmungen des TWFG 1991 verwendet wird. Innerhalb dieser Frist ist eine allfällige Veräußerung des geförderten Objektes nur mit Zustimmung und zu den Bedingungen des Landes zulässig. Bei Nichteinhaltung der angeführten Bedingungen bzw. bei der Erteilung nicht wahrheitsgemäßer Auskünfte bei der Einreichung des Ansuchens ist der Wohnbauschek unter Anwendung des § 24 TWFG 1991 zurückzuzahlen.

Die Auszahlung des Wohnbauscheks erfolgt in der Regel frühestens nach Eintragung des (Wohnungs-)Eigentums im Grundbuch sowie nach Maßgabe des Baufortschrittes und der Terminisierung der Auszahlung in der Zusicherung. Bei Endabrechnung müssen die der Zusicherung zugrunde gelegten Förderungsvoraussetzungen vorliegen. Andernfalls wird der Wohnbauschek entsprechend gekürzt.

### 6.2 Annuitätenzuschuss für objektgeförderte Mietwohnungsanlagen

Das Land gewährt bei objektgeförderten Mietwohnungsanlagen mit einer Nettonutzflächendichte von mehr als 0,4 bei Nachweis der Kosten zusätzlich zum Förderungskredit (ab Bezug des Objektes) einen Annuitätenzuschuss

- in der Höhe von monatlich **EUR 1,40** pro m<sup>2</sup> (förderbarer) Nutzfläche auf die Dauer von **7** Jahren sowie in der Höhe von monatlich **EUR 0,70** pro m<sup>2</sup> (förderbarer) Nutzfläche auf die Dauer von weiteren **8** Jahren.

Bei Widerruf oder Kündigung des (anteiligen) Förderungskredits erfolgt die Einstellung des (anteiligen) Annuitätenzuschusses. Im Falle der Weitergabe einer geförderten Wohnung an eine förderungswürdige Person bleibt der gewährte Annuitätenzuschuss aufrecht.

### 6.3 Annuitätenzuschuss für förderbare Gesamtanlagen (Eigentumswohnungen)

Das Land gewährt für förderbare Gesamtanlagen bei Nachweis der Kosten zusätzlich zum Förderungskredit (ab Bezug des Objektes) einen Annuitätenzuschuss

- in der Höhe von monatlich **EUR 1,40 pro m<sup>2</sup>** (förderbarer) Nutzfläche auf die Dauer von **5** Jahren oder wahlweise
- in der Höhe von monatlich **EUR 0,70 pro m<sup>2</sup>** (förderbarer) Nutzfläche auf die Dauer von **10** Jahren.

Bei Widerruf oder Kündigung des Förderungskredits erfolgt die Einstellung des Annuitätenzuschusses.

### 6.4 Annuitätenzuschuss für Alten- oder Pflegewohnheime

Das Land gewährt für Alten- oder Pflegewohnheime bei Nachweis der Kosten zusätzlich zum Förderungskredit (ab Bezug des Objektes) einen Annuitätenzuschuss in der Höhe von monatlich **EUR 2,00 pro m<sup>2</sup>** förderbarer Nutzfläche auf die Dauer von 8 Jahren. Bei Widerruf oder Kündigung des Förderungskredits erfolgt auch die Einstellung des Annuitätenzuschusses.

## 6.5 Zuschuss für Kinder (für Vorhaben in nicht verdichteter Bauweise)

Das Land gewährt an eigenberechtigte natürliche Personen, die im Rahmen der Subjektförderung für die Errichtung oder den Ersterwerb eines Wohnhauses (Eigenheimes) oder einer Wohnung im Rahmen der **nicht verdichteten Bauweise** (Punkt 5.5 dieser Richtlinie) eine Förderung (Kredit oder Scheck) erhalten haben, einen Zuschuss für Kinder. Der Zuschuss beträgt **EUR 2.500,-- pro Kind** und wird gewährt

- für Kinder im Haushalt des Förderungswerbers, für die Familienbeihilfe bezogen wird, und
- für Kinder des Förderungswerbers, die bis 10 Jahre nach dem Datum der Förderungszusicherung geboren werden und den Haushalt des Förderungswerbers gegenüber dem Zeitpunkt der Zusicherung vergrößern.

Das Ansuchen um einen Zuschuss für Kinder, die nach dem Datum der Förderungszusicherung geboren werden, muss spätestens ein Jahr nach der Geburt des Kindes eingereicht werden. Es darf kein Kündigungs- bzw. Rückforderungsgrund für die Förderung vorliegen. Der Förderungswerber muss zum Zeitpunkt des Ansuchens zum Kreis der begünstigten Personen zählen. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt im Zuge der Endabrechnung bzw. nach Prüfung der Förderungsvoraussetzungen.

## 6.6 Wohnstarthilfe

Das Land gewährt im Zusammenhang mit der Förderung der Errichtung oder des Ersterwerbes einer Eigentumswohnung (Punkt 5.2 oder 5.6 dieser Richtlinie) zur (teilweisen) Finanzierung des Grundanteiles eine Wohnstarthilfe zu den Bedingungen eines Wohnbauschecks. Die in diesem Sinne geförderte Eigentumswohnung muss in einem in verdichteter Bauweise errichteten Wohnhaus mit mindestens drei Eigentumswohnungen liegen, die vom jeweiligen Wohnungseigentümer zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz) bewohnt wird. Die Wohnstarthilfe wird nur einer Familie gewährt. Die Höhe ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle (Beträge in Euro):

Familiengröße	Familieneinkommen				
	bis <b>2.000</b>	über <b>2.000</b> bis <b>2.200</b>	über <b>2.200</b> bis <b>2.400</b>	über <b>2.400</b> bis <b>2.600</b>	über <b>2.600</b> bis <b>2.800</b>
Familie <b>ohne</b> Kind oder mit <b>1</b> Kind	16.000	14.000	12.000	10.000	8.000
Familie mit <b>2</b> Kindern	16.000	16.000	14.000	12.000	10.000
Familie mit <b>3</b> Kindern	16.000	16.000	16.000	14.000	12.000
Familie mit <b>4</b> Kindern	16.000	16.000	16.000	16.000	14.000

Familiengröße	Familieneinkommen				
	über <b>2.800</b> bis <b>3.000</b>	über <b>3.000</b> bis <b>3.200</b>	über <b>3.200</b> bis <b>3.400</b>	über <b>3.400</b> bis <b>3.600</b>	über <b>3.600</b> bis <b>3.800</b>
Familie <b>ohne</b> Kind oder mit <b>1</b> Kind	6.000	4.000	2.000	0	0
Familie mit <b>2</b> Kindern	8.000	6.000	4.000	2.000	0
Familie mit <b>3</b> Kindern	10.000	8.000	6.000	4.000	2.000
Familie mit <b>4</b> Kindern	12.000	10.000	8.000	6.000	4.000

(Bei höheren Einkommen und/oder bei größeren Haushalten wird die Wohnstarthilfe durch analoge Fortsetzung der Tabelle ermittelt).

Der Höchstbetrag der Wohnstarthilfe ist mit der Höhe des Grundkostenanteiles limitiert. Die Auszahlung erfolgt nach Zusicherung.



Der Förderungswerber (Bauträger) haftet für die Einhaltung der zugrunde gelegten Werte bzw. Maßnahmen. Auf Verlangen sind im Zuge der Endabrechnung konkrete Nachweise über Dämmstärken verschiedener Bauteile vorzulegen. Der Planer und die ausführenden Firmen haben die berechneten bzw. ausgeführten Werte zu bestätigen.

Die Förderung ist grundsätzlich gleichzeitig mit der Einreichung des Wohnbauförderungsansuchens zu beantragen und wird im Zuge der Endabrechnung des Wohnobjektes festgelegt und ausbezahlt, sofern kein Kündigungs- bzw. Rückforderungsgrund für den Förderungskredit / Scheck vorliegt. Im Zuge der Endabrechnung sind erforderliche Abnahmebestätigungen, Gerätespezifikationen und auf Verlangen des Landes weitere Nachweise vorzulegen.

## 7 Beihilfe

Das Land gewährt zum Wohnungsaufwand von geförderten Wohnungen, die durch (Förderungs-)Kredite nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954, dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, dem Wohnbauförderungsgesetz 1984, dem Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, dem Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, aus dem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds oder dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds oder sonst unter überwiegender Zuhilfenahme von Bundesmitteln oder auf Grund des TWFG 1991 nach Punkt 5 dieser Wohnbauförderungsrichtlinie (Neubau) finanziert wurden, über Ansuchen eine Beihilfe nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.

Eine Beihilfe wird in der Regel nur für Vorhaben (Wohnungen) gewährt, die im Rahmen der verdichteten Bauweise errichtet werden. Keine Beihilfe wird für Wohnungen, deren Förderungskredit gekündigt wurde und für Heime gewährt.

Eine Beihilfe wird nur an eigenberechtigte österreichische Staatsbürger sowie an nach § 17a TWFG 1991 gleichgestellte Personen gewährt. An andere eigenberechtigte natürliche Personen wird eine Beihilfe nur gewährt, wenn sie seit mindestens fünf Jahren in Tirol den Hauptwohnsitz haben.

Die Beihilfe wird grundsätzlich nur einem Wohnungsinhaber und zudem nur dann gewährt, wenn der nach der Haushaltsgröße berechnete angemessene Wohnungsaufwand die (unter Zugrundelegung der Haushaltsgröße und des monatlichen Familieneinkommens) nach der Anlage 2 zu ermittelnde, zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung übersteigt.

Das zumutbare Ausmaß der Wohnungsaufwandsbelastung vermindert sich bei einem monatlichen Familieneinkommen (1/12 des jährlichen Familieneinkommens laut Berechnung des Einkommens nach dieser Richtlinie) bis EUR 1.780,-- um 6 % bei:

- Haushalten, bei denen ein Mitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit im Sinne des § 35 Einkommensteuergesetzes 1988 im Ausmaß von mindestens 55 % aufweist,
- Haushalten mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967,
- Familien.

Bei einem monatlichen (Familien-)Einkommen von über EUR 1.780,-- vermindern sich die 6 % um 0,1 % pro EUR 8,-- des Überschreibungsbetrages.

### **Wohnungsaufwand für Miet- und Genossenschaftswohnungen**

Der Wohnungsaufwand einer Miet- oder Genossenschaftswohnung umfasst jenen Teil des Mietzinses, der

- a) der (verstärkten) Tilgung und Verzinsung des nach dem TWFG 1991 gewährten Förderungskredits oder eines damit vergleichbaren (Förderungs-)Kredits,
- b) der Tilgung und Verzinsung sonstiger zur Finanzierung der Gesamtbaukosten des geförderten Vorhabens aufgenommener Hypothekarkredite abzüglich gewährter Zuschüsse,
- c) der Abstattung der Eigenmittel des Vermieters und der Deckung der Kosten der Erhaltung im Sinne des § 2 Abs. 1 der Tiroler Wohnbauförderungsverordnung, LGBl. Nr. 81/1991, i.d.g.F., vermehrt um einen allfälligen

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag bei Wohnungen, die nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 gefördert worden sind,

- d) der Verzinsung der zur Finanzierung der Gesamtbaukosten eingesetzten Eigenmittel des Vermieters und der zur Deckung der Kosten der Erhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 Z 3 und 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bezahlten Beträge,
  - e) der Tilgung und Verzinsung des nach dem TWFG 1991 gewährten Förderungskredits für die Finanzierung der Eigenmittelaufbringung oder eines damit vergleichbaren Eigenmittellersatzdarlehens sowie
  - f) der Abgeltung der allenfalls nach lit. a) bis e) anfallenden Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer)
- dient.

### **Wohnungsaufwand für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen**

Der Wohnungsaufwand für ein Vorhaben in verdichteter Bauweise (Reihenhaus, Eigentumswohnung usw.) umfasst

- a) die Tilgung und Verzinsung der zur Errichtung, den Ersterwerb oder die Verbesserung größeren Umfangs (nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968) aufgenommenen Hypothekarkredite (Förderungskredit, Kapitalmarktkredit) abzüglich gewährter Zuschüsse,
- b) die zur Deckung der Kosten der Erhaltung (insbesondere nach § 14 Abs.1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes) bezahlten Beträge sowie
- c) die Rückzahlungsraten von Förderungskrediten für die Finanzierung der Eigenmittelaufbringung oder damit vergleichbarer Eigenmittellersatzdarlehen.

### **Berechnungsgrundlage Wohnungsaufwand**

Der Wohnungsaufwand wird auf Grund der anerkannten Endabrechnung, bis zu deren Vorliegen auf Grund des Finanzierungsplanes der Zusicherung berechnet. Bei der Berechnung des Wohnungsaufwandes werden nur hypothekarisch besicherte Kredite mit den in der jeweiligen Kreditpromesse festgelegten Konditionen, höchstens jedoch mit einer Belastung berücksichtigt, die zum Zeitpunkt des Wirksamkeitsbeginnes der Beihilfen nicht höher liegt als 5,25 %-Punkte jährlich über dem einen Bankarbeitstag vor dem jeweiligen Anpassungszeitpunkt (1. Jänner, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober) von der European Banking Federation (EBF) veröffentlichten 3-Monats-Euribor, kaufmännisch gerundet auf die zweite Dezimalstelle (Nachkommastelle).

Bei objektgeförderten Bauvorhaben sowie bei subjektgeförderten Objekten, für die ab 1.10.1996 ein Förderungskredit gewährt wurde, ergibt sich die anrechenbare Wohnungsaufwandsbelastung aus der Finanzierung laut dem Finanzierungsplan der Zusicherung bzw. der anerkannten Endabrechnung.

Bei subjektgeförderten Wohnungen, die vor dem 1.10.1996 durch Gewährung eines Förderungskredits gefördert wurden, wird bei der Berechnung der Beihilfe ein anrechenbarer Wohnungsaufwand von höchstens EUR 4,-- pro m<sup>2</sup> (förderbarer) Wohnnutzfläche zugrunde gelegt.

Der Wohnungsaufwand vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt werden.

Die der Berechnung der Beihilfe zugrunde zulegende förderbare (anrechenbare) Nutzfläche beträgt bei einem Haushalt mit einer Person höchstens 50 m<sup>2</sup> und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende Person um höchstens 20 m<sup>2</sup>.

Zum Wohnungsaufwand für ein Eigenheim (Vorhaben in nicht verdichteter Bauweise) wird eine Beihilfe nur in einem Ausnahmefall gewährt. Ein Ausnahmefall ist insbesondere dann gegeben, wenn das Einkommen bei einem 1-Personen-Haushalt weniger als EUR 940,-- beträgt. Bei größeren Haushalten erhöht sich der Betrag um jeweils EUR 140,-- pro weiterer Person. Ein Ausnahmefall ist auch dann gegeben, wenn sich die Einkommenssituation insbesondere einer Familie mit Kind(ern) aus unverschuldeten Gründen wesentlich verschlechtert.

Die Beihilfe wird über Ansuchen jeweils für ein Jahr, in der Regel beginnend mit dem, dem Zeitpunkt der Einrei-

chung des Ansuchens folgenden Monatsersten gewährt. Ein Ansuchen, das bis zum dritten Werktag des jeweiligen Monats eingereicht wird, gilt noch als rechtzeitig für diesen Monat eingereicht. Besteht in diesem Monat noch keine Verpflichtung zur Zahlung von Mieten oder Nutzungsentgelten oder wurde die Wohnung bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht bezogen, so beginnt der Lauf der Beihilfe ab dem Monat, in dem die Zahlung fällig ist und die regelmäßige Bewohnung erfolgt.

Eine kontinuierliche Weitergewährung einer Beihilfe kann bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen dann erfolgen, wenn spätestens innerhalb von 3 Monaten nach dem Auslaufen des vorhergehenden Beihilfe-Bewilligungszeitraumes um die Weitergewährung der Beihilfe angesucht wird. Die Beihilfe wird monatlich ausbezahlt. Beihilfen, die unter der im § 11 Abs. 3 TWFG 1991 festgesetzten Grenze liegen, werden nicht gewährt.

Der Empfänger der Beihilfe hat dem Land jeden Umstand, der zu einer Verringerung der Höhe der Beihilfe oder zu deren Einstellung führen kann, innerhalb eines Monats von dem Zeitpunkt an, in dem er von diesem Umstand Kenntnis erlangt hat, unter Beibringung der entsprechenden Unterlagen mitzuteilen. Die Höhe der Beihilfe wird auf Grund der geänderten Verhältnisse jedenfalls dann neu festgelegt, wenn das Ausmaß der Änderung mindestens 30 % gegenüber der bisher monatlich gewährten Beihilfe beträgt.

In begründeten sozialen Härtefällen kann die gewährte Beihilfe auf einen befristeten Zeitraum in der ursprünglichen Höhe belassen werden.

Eine Beihilfe, die zu Unrecht empfangen wurde, ist zurückzuzahlen.

## 8 Besondere Förderungsmaßnahmen im Sinne des § 15 TWFG 1991

### 8.1 Erwerb von Wohnungen und Wohnhäusern (mindestens 10 Jahre alt)

Das Land gewährt Förderungen an

- **eigenberechtigte natürliche Personen** für den Eigenbedarf oder den Bedarf einer begünstigten nahestehenden Person,
- **Gemeinden** zur Weitergabe an begünstigte Personen

für den Erwerb eines (nach der Baubewilligung des Bestandes) mindestens 10 Jahre alten, nicht (mehr) wohnbaugeförderten Wohnhauses (einer Wohnung) zu einem angemessenen Preis.

Die Höhe der Förderung hängt von der Anzahl der im (künftigen) Haushalt lebenden Personen (Förderungswerber und nahestehende Personen) und von der Wohnnutzfläche ab und beträgt:

Haushaltsgröße	Nutzfläche von mindestens	Kredit	Wohnbauscheck (statt Kredit)
1 oder 2 Personen	30 m <sup>2</sup>	EUR 12.000,--	EUR 4.200,--
1 oder 2 Personen	60 m <sup>2</sup>	EUR 15.000,--	EUR 5.250,--
3 Personen	85 m <sup>2</sup>	EUR 18.000,--	EUR 6.300,--
4 Personen	95 m <sup>2</sup>	EUR 21.000,--	EUR 7.350,--
5 und mehr Personen	110 m <sup>2</sup>	EUR 23.000,--	EUR 8.050,--

Der Kredit kann zudem höchstens 50 % (Scheck: höchstens 17,5 %) des Gesamtkaufpreises betragen.

Beim Erwerb eines Wohnhauses (einer Wohnung) für begünstigte Personen sind bei der Bemessung der Förderung die Verhältnisse jener Personen zu berücksichtigen, die in die Wohnung einziehen. Beim Zusammentreffen der Förderung des Erwerbes und der Fertigstellung eines Wohnhauses (einer Wohnung) wird die für den Förderungswerber günstigere (höhere) Förderung gewährt.

Der Erwerb eines Wohnhauses (einer Wohnung) von einer nahestehenden Person wird nur in Ausnahmefällen gefördert.



## **8.2 Errichtung, Erwerb und sonstige Schaffung von Wohnungen für Dienstnehmer**

Das Land gewährt Förderungskredite an

- **eigenberechtigte natürliche Personen,**
- **juristische Personen oder eingetragene Personengesellschaften,**
- **gemeinnützige Bauvereinigungen,** welche mit Zustimmung des Landes Dienstnehmerwohnungen errichten und diese an Unternehmen mit Bedarf an Dienstnehmerwohnungen übertragen (verkaufen, vermieten),
- **Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen,**

für die Errichtung von Wohnungen für Dienstnehmer,

für den Erwerb von Wohnungen für Dienstnehmer,

für den Kauf von Gebäuden und den Umbau derselben zu Wohnungen für Dienstnehmer,

für den Umbau von Gebäuden zu Wohnungen für Dienstnehmer.

Der Förderungskredit beträgt **EUR 425,-- pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche**, höchstens jedoch für 110 m<sup>2</sup> pro Wohnung. Der Kredit kann zudem nur höchstens 50 % der Gesamtkosten betragen.

Eine Förderung von Dienstnehmerwohnungen setzt voraus, dass die Wohnungen in angemessener Nähe des Standortes des zu fördernden Unternehmens (Betriebes) liegen. Gefördert werden nur in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Wohnungen.

Eine Förderung erfolgt nur, wenn ein konkreter Bedarf an Wohnungen für familienfremde Dienstnehmer gegeben ist. Familienfremd sind Dienstnehmer, die nach dieser Richtlinie nicht zu den nahestehenden Personen des Förderungswerbers zählen. Ein Bedarf an Dienstnehmerwohnungen ist insbesondere dann nicht gegeben, wenn bestehende Personalunterkünfte oder Personalwohnungen in Gästezimmer umgewandelt und dafür Ersatz geschaffen werden soll. Über das Vorliegen eines Bedarfes an Dienstnehmerwohnungen können vom Land Stellungnahmen z. B. der Wirtschaftskammer, der betreffenden Gemeinde usw. verlangt werden.

Geförderte Dienstnehmerwohnungen dürfen höchstens zu einem kostendeckenden Betrag an Dienstnehmer überlassen werden.

Zur Vermeidung des Leerstehens von geförderten Dienstnehmerwohnungen können diese mit Zustimmung des Landes auch an Dienstnehmer anderer Unternehmen überlassen werden. Die Verantwortung für die ordnungsgemäße Vergabe und Nutzung der Wohnungen liegt beim Förderungswerber. Der Förderungswerber hat sich zu verpflichten, für den Fall der Kündigung oder Fälligestellung der Förderung wegen zweckwidriger Nutzung der Wohnungen zusätzlich zum aushaftenden Kredit noch einen Betrag in der halben Höhe der ursprünglichen Förderung zurückzuzahlen. Zur Absicherung dieser Forderung sind im Grundbuch neben der Sicherstellung der Förderung entsprechend erhöhte Nebengebühren vorzusehen.

Der Förderungswerber muss im Regelfall (Wohnungs-)Eigentümer bzw. Bauberechtigter der zu verbauenden Liegenschaft sein bzw. werden. Die Gewährung einer Förderung für Dienstnehmerwohnungen erfolgt ungeachtet der Höhe des (Familien-)Einkommens.

Die Förderung wird dann als De-minimis-Beihilfe gewährt, wenn der Förderbarwert, den ein Förderungswerber innerhalb der letzten drei Jahre erhalten hat, den absoluten Schwellwert von EUR 200.000,-- nicht überschreitet. Aus diesem Grund sind derartige Förderungen dem Land im Zuge des Ansuchens bekannt zu geben.

### 8.3 Fertigstellung von Wohnungen

Das Land gewährt Förderungen an

- **eigenberechtigte natürliche Personen** für den Eigenbedarf oder den Bedarf einer begünstigten, nahestehenden Person

für die Fertigstellung von Wohnhäusern, Wohnungen, die nicht nach anderen Bestimmungen dieser Wohnbauförderungsrichtlinie gefördert wurden. Die Höhe der Förderung hängt von der Anzahl der im (künftigen) Haushalt lebenden Personen (Förderungswerber und nahestehende Personen) und von der Wohnnutzfläche ab und beträgt:

Haushaltsgröße	Nutzfläche von mindestens	Kredit	Wohnbauschek (statt Kredit)
1 oder 2 Personen	30 m <sup>2</sup>	EUR 7.000,--	EUR 2.450,--
3 Personen	85 m <sup>2</sup>	EUR 9.000,--	EUR 3.150,--
4 und mehr Personen	95 m <sup>2</sup>	EUR 10.000,--	EUR 3.500,--

### 8.4 Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung

Das Land gewährt Förderungen an

- **eigenberechtigte natürliche Personen,**
- **Gemeinden,**
- **gemeinnützige Bauvereinigungen oder öffentliche Fonds**

für Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung - sofern sie nicht im Rahmen der Dorferneuerungsrichtlinien des Landes gefördert werden - einschließlich vorbereitender Untersuchungen zur Beurteilung struktureller und städtebaulicher Verhältnisse; für die Durchführung von Ideenwettbewerben und die Erstellung von Gutachten im Zusammenhang mit oder als Folge von vorbereitenden Untersuchungen; die Anmietung von Räumen zur vorübergehenden Unterbringung von Personen beim Umbau zu fördernder Wohngebäude während des dafür notwendigen Zeitraumes, längstens jedoch auf die Dauer von 2 Jahren; für die Errichtung von erforderlichen Sammelgaragen und Schutzräumen für Wohnungen; für die vorbildhafte Sanierung von Wohnhäusern, deren Erhaltung der Bewahrung eines erhaltenswerten Orts- oder Straßenbildes dient und für die nach den Bestimmungen des 1. und 2. Abschnittes des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 keine oder keine ausreichende Förderung gewährt werden kann sowie für Maßnahmen zur Hofentkernung.

Die Förderung kann in der Gewährung eines Kredits, in rückzahlbaren oder nicht rückzahlbaren Zuschüssen oder in Beihilfen bestehen. Die Art der Förderung und deren Höhe wird im Rahmen der Begutachtung durch das Kuratorium je nach Zweckmäßigkeit und Bedarf einzeln festgelegt. Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Zusage und Sicherstellung derselben sowie nach Maßgabe des Bedarfes.

### 8.5 Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes

Das Land gewährt Förderungen an

- **eigenberechtigte natürliche Personen,**
- **Gemeinden,**
- **gemeinnützige Bauvereinigungen**

für Einrichtungen zur Verbesserung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes wie z. B. Gemeinschaftsräume, Geschäftsräumlichkeiten im Sinne des § 5 Abs. 2 des TWFG 1991.

Die Förderung kann in der Gewährung eines Kredits oder in rückzahlbaren oder nicht rückzahlbaren Zuschüssen bestehen. Die Art der Förderung und deren Höhe wird grundsätzlich (ausgenommen betreubares Wohnen) im Rahmen der Begutachtung durch das Kuratorium je nach Zweckmäßigkeit und Bedarf einzeln festgelegt.

Für Mietwohnanlagen, die für **betreubares Wohnen** bestimmt sind und ein entsprechendes Konzept vorliegt, werden erforderliche Flächen für Infrastrukturräumlichkeiten (z.B. Aufenthaltsraum, Pflegebad, allgemein zugängliches WC) bei der Förderung berücksichtigt. Die Wohnungen müssen einen barrierefreien Zugang aufweisen (Lift, Rampe) und behinderten gerecht ausgestattet sein. Die Förderung besteht in der Gewährung eines Förderungskredits als Zuschlag zur Förderung der Wohnungen. Die Höhe der Förderung (EUR pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche) entspricht dem Förderungssatz der Wohnungen. Ein Annuitätenzuschuss wird nicht gewährt. Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Sicherstellung derselben und nach Maßgabe des Bedarfes.

## 8.6 Sonstige Impulsförderungen

Das Land gewährt Förderungen insbesondere an

- **eigenberechtigte natürliche Personen,**
- **Gemeinden,**
- **gemeinnützige Bauvereinigungen**

für sonstige Vorhaben und Maßnahmen, die der Befriedigung eines dringenden Wohnbedarfes dienen und für die nach sonstigen Bestimmungen dieser Wohnbauförderungsrichtlinie oder der Wohnhaussanierungsrichtlinie wegen des Fehlens einzelner Voraussetzungen keine oder – in besonderen Ausnahmefällen – keine ausreichende Förderung gewährt werden kann. Eine Impulsförderung wird nur gewährt, wenn sie zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar ist.

Im Rahmen dieser besonderen Maßnahmen fördert das Land u.a.

- die erforderliche Aussiedlung von Hofstellen (durch die Gewährung eines Förderungsfixsatzes von EUR 340,-- pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche an Stelle der Förderung nach Punkt 5.5 dieser Richtlinie)
- Altenwohnungen im Zuge der Förderung von landwirtschaftlichen Hofstellen (durch einen Kreditzuschlag in der Höhe von EUR 7.300,--)
- beim (Erst)Erwerb und bei der Errichtung von Wohnungen in besonders geschützten Gebäuden, die u.a. dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003, Denkmalschutzgesetz unterliegen oder im Bereich eines Dorferneuerungsgebietes situiert sind (durch die Gewährung eines Zuschlages zum Kredit in der Höhe von EUR 200,-- pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche)
- besondere Planungen auf Grund von Architektenwettbewerben in Zusammenhang mit der Förderung von Wohnungen im Rahmen einer verdichteten Bauweise (durch die Gewährung eines im Zuge der Endabrechnung auszahlenden Zuschusses bis zu EUR 1.500,--; in besonderen Fällen z. B. bei erhöhten Kosten in sehr sensiblen Lagen kann ein Zuschuss bis EUR 3.700,-- pro Wohnung gewährt werden).
- **Vorhaben des besonderen Mietwohnbaues** unter der Voraussetzung, dass
  - \* kostengünstige (mindestens 5 % unter den angemessenen Gesamtbaukosten liegende) Wohnungen mit einer geringeren förderbaren Nutzfläche (mindestens 10 m<sup>2</sup> unter der förderbaren Nutzfläche laut Wohnbauförderungsrichtlinie) geschaffen werden;
  - \* eine vom Förderungswerber nachzuweisende nachhaltige Kostenminimierung durch einfach ausgeführte und besonders kostengünstig finanzierte Bauvorhaben besteht;
  - \* bei sonstiger Kündigung der Förderung auf (vom Land nicht genehmigte) Sonderausstattungen verzichtet wird;
  - \* die Miete (aus den Grund- und Baukosten) mindestens in den ersten 10 Jahren 2/3 der auf gleiche Weise ermittelten Miete einer normal geförderten Mietwohnung nicht überschreitet;
  - \* die Vergabe der Wohnungen eines besonderen Mietwohnbaues an Personen mit sehr geringem Einkommen (höchstens 2/3 der Einkommensgrenzen) erfolgt;
  - \* ein Vorhaben mit höchstens 30 Wohnungen errichtet wird.
- **Impulsförderung Sicheres Wohnen** – für Gebäude mit bis zu fünf Wohnungen wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in der Höhe von € 1.450,-- pro geförderte Wohnung im Sinne des anpassbaren Wohnbaus gewährt,

wenn nachfolgende Kriterien erfüllt sind:

- a) Die gesamte Wohnung muss schwellenfrei sein. Das bedeutet, dass innerhalb der Wohnung Streiftüren auszuführen sind.
  - b) Die nutzbare Durchgangslichte bei Haus- und Wohnungseingangstüren muss mindestens 90 cm, bei allen anderen Türen mindestens 80 cm betragen.
  - c) Die Breite der Verkehrswege (Treppen, Gänge) muss mindestens 120 cm betragen. Eine verringerte lichte Treppenlaufbreite von 90 cm für Wohnungstreppen ist zulässig, wenn die Funktionen Wohnen, Schlafen, Kochen und die Sanitäreinrichtungen zumindest für eine Person in der barrierefrei zugänglichen Wohnebene vorhanden sind.
  - d) Die Sanitärräume sind barrierefrei auszugestalten. Dies kann auch durch das Zusammenlegen von Räumen (WC und Bad, Bad und Abstellraum, WC und Abstellraum) später erfolgen. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass dann die erforderlichen Bewegungsflächen (Durchmesser mindestens 150 cm) für die Benutzung mit Rollstühlen, Gehilfen und Rollatoren gegeben sind.
  - e) Eine ausreichend tragfähige Unterkonstruktion bei den Wänden im Sanitärbereich für die Montage von Stützgriffen bzw. Haltegriffe muss gegeben sein. Haltegriffe bei Badewannen und Duschkabinen sollen standardmäßig montiert werden.
  - f) Stiegen: Die Stufen müssen eine gleitsichere Oberfläche aufweisen.
  - g) Die Farbe der Handläufe soll zur Wand kontrastieren und die Handläufe sind nach Möglichkeit über die erste und letzte Stufe hinaus weiterzuführen.
- zusätzlich erforderliche **Behindertenmaßnahmen** in Wohnungen, Wohnanlagen (durch die Gewährung eines Zuschusses in der Höhe von 65 % der erforderlichen Mehrkosten)
  - Wohnheime, die von eigenberechtigten natürlichen Personen errichtet werden
  - integratives Wohnen sowie
  - sonstige (Pilot)Projekte

Die Festlegung der Art und Höhe der **Impulsförderung** erfolgt - sofern nach dieser Richtlinie keine konkrete Förderung vorgesehen ist - bis zu einem Betrag von EUR 4.000,- durch das zuständige Regierungsglied, ansonsten durch das Kuratorium im Rahmen der Begutachtung des Vorhabens je nach Zweckmäßigkeit und Bedarf.

Die Auszahlung der Förderung erfolgt bei Gewährung von Zuschlägen gleichzeitig mit der Auszahlung des Förderungskredits, bei der Gewährung von Zuschüssen im Zuge der Endabrechnung des Vorhabens.

## 9 Kreditkonditionen

### 9.1 Verzinsung und Rückzahlung des Förderungskredits

Der Förderungskredit hat eine Laufzeit von maximal 35 Jahren und ist wie folgt zurückzuzahlen:

ZEITRAUM	ZINSSATZ	TILGUNG	ANNUITÄT p.a. (Zinssatz + Tilgung)
1. bis 5. Jahr	0 %	0,5 %	<b>0,5 %</b>
6. bis 10. Jahr	0,5 %	0,5 %	<b>1 %</b>
11. bis 15. Jahr	1 %	1 %	<b>2 %</b>
16. bis 20. Jahr	1,5 %	1 %	<b>2,5 %</b>
21. bis 25. Jahr	2,5 %	2,5 %	<b>5 %</b>
ab dem 26. Jahr	3,5 %	3,5 %	<b>7 %</b>
nach dem Auslaufen des Kapitalmarktkredits, spätestens jedoch			
ab dem 31. Jahr	5 %	5 %	<b>10 %</b>

- Die Verzinsung des Förderungskredits beginnt mit 1. Jänner, 1. April, 1. Juli oder 1. Oktober, der dem Bezug des Wohnhauses (Eigenheimes), der Wohnung oder des Wohnheimes nachfolgt. Die Rückzahlung erfolgt in Vierteljahresraten, wobei die erste Rate zum Ende des 3. Monats nach dem Beginn der Verzinsung fällig ist.
- Bei Förderungen nach Punkt 8 dieser Richtlinie (z.B. Erwerbsförderung, Fertigstellungsförderung) beginnt die Verzinsung des Förderungskredits mit dem der Auszahlung des Kredits folgenden 1. Jänner, 1. April, 1. Juli oder 1. Oktober. Die Rückzahlung erfolgt in Vierteljahresraten, wobei die erste Rate zum Ende des 3. Monats nach dem Beginn der Verzinsung fällig ist.

## 9.2 Sicherstellung, Auszahlung, förderungsrechtliche Beschränkungen

Der Förderungskredit ist grundsätzlich durch Einverleibung eines Pfandrechtes im Grundbuch sicherzustellen. Darüber hinaus ist – im Falle der Gewährung eines Kredits – hinsichtlich der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes im Grundbuch einzuverleiben. Ist der Förderungswerber (im Ausnahmefall) nicht grundbücherlicher Eigentümer oder Bauberechtigter der geförderten Liegenschaft, so ist der Kredit auf eine andere, vom Land festzulegende Weise, sicherzustellen.

Bei der Förderung der Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen durch gemeinnützige Bauvereinigungen und sonstige juristische Personen (mit Ausnahme von Gemeinden, Gemeindeverbänden und Personengesellschaften, die im überwiegenden Einflussbereich einer Gemeinde stehen) ist spätestens gleichzeitig mit der Eintragung des Pfandrechtes für den Förderungskredit und des Veräußerungsverbotes ein Belastungsverbot zu Gunsten des Landes Tirol einzuverleiben.

Die grundbücherliche Sicherstellung des Kredits und die Einverleibung des Veräußerungsverbotes kann bei der Gewährung von Krediten von weniger als EUR 11.000,-- unterbleiben, es sei denn, es sprechen im Einzelfall besondere Umstände für eine Einverleibung (z. B. bei Förderung einer Wohnung für eine nahestehende Person).

Die Auszahlung des Förderungskredits erfolgt nach grundbücherlicher Sicherstellung sowie nach Maßgabe des Baufortschrittes, der Terminisierung der Auszahlungen in der Zusicherung und der vorhandenen Mittel. Für subjektgeförderte Bauvorhaben erfolgt die Auszahlung der Förderung nach:

- |                                                                              |       |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|
| - Ausführung des Rohbaues (mit Dachgleiche)                                  | 60 %  |
| - dem Einsetzen der Fenster                                                  | 90 %  |
| - Fertigstellung des Gebäudes, Einreichung und Überprüfung der Endabrechnung | 100 % |

## 9.3 Abschlag vom Förderungskredit

Ein nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz, BGBl.Nr. 340/1987, der Rückzahlungsverordnung, LGBl. Nr. 52/1985, oder nach dem TWFG 1991 im Rahmen einer begünstigten Rückzahlung gewährter Nachlass wird bei der Berechnung des Förderungskredits abgezogen, wenn die Gewährung des Nachlasses zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens um die Gewährung des Förderungskredits weniger als zehn Jahre zurückliegt.

# 10 Verfahren

## 10.1 Allgemeines

Für die Beantragung der Förderungsmittel sind die dafür vorgesehenen **Formblätter** zu verwenden. Im Falle einer positiven Erledigung eines Ansuchens erteilt das Land die **schriftliche Zusicherung**, in der Bedingungen und/oder Auflagen zur Sicherung des Förderungszweckes festgelegt werden. Mit dieser schriftlichen Zusicherung erwirbt der Förderungswerber einen Anspruch auf die Förderung.

Nach Vollendung des geförderten Vorhabens hat der Förderungswerber unverzüglich, längstens jedoch innerhalb von 18 Monaten, dem Land die **Endabrechnung** zur Prüfung vorzulegen. Bei Vorhaben, bei denen anlässlich der Zusicherung keine Anbote vorzulegen sind, werden die vom Land bei der Zusicherung festgestellten Gesamtbau-

kosten auch im Zuge der Endabrechnung zugrunde gelegt, wenn das Vorhaben plangemäß ausgeführt worden ist und keine Bedenken gegen die Abrechnung vorgebracht werden.

Bei objektgeförderten Vorhaben gibt das Land dem Förderungswerber nach Vorlage der Endabrechnung die auf Grund derselben festgestellten Gesamtbaukosten bekannt. Vorhaben, die unter Zugrundelegung einer Fix- oder Höchstpreisvereinbarung abgewickelt wurden, werden auf Basis dieser Vereinbarung abgerechnet. Das Land behält sich stichprobenartige Kontrollen der Vorhaben und der Abrechnung vor. Bei der Endabrechnung eines Vorhabens durch das Land werden erforderlichenfalls der Förderungswerber, der Planverfasser und der Bauleiter sowie Nutzungsberechtigte der Wohnungen oder Wohnungseigentümer gehört.

Der Förderungswerber hat den Nutzungsberechtigten und den Wohnungseigentümern die vom Land in der Endabrechnung festgestellten Gesamtbaukosten nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

Durch die Feststellung der Gesamtbaukosten durch das Land bleiben andere (allenfalls gerichtliche) Möglichkeiten zur Feststellung der Gesamtbaukosten unberührt.

Im Zuge der Endabrechnung eines objektgeförderten Vorhabens ist über Ersuchen des Förderungswerbers eine Aufstockung des ursprünglich gewährten Förderungskredits möglich, wenn Mehrkosten auf Grund einer Vergrößerung der bei der Zusicherung der Förderung zugrunde gelegten Nutzfläche entstanden sind.

Belege über Baukosten sind mindestens sieben Jahre nach Endabrechnung aufzubewahren und den Organen des Landes auf deren Verlangen vorzulegen.

Eine Übertragung der Förderung ist nur mit Zustimmung des Landes möglich.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des TWFG 1991.

## **10.2 Einreichfristen**

### **10.2.1 Neubauförderung**

Das Förderungsansuchen muss in der Regel **vor Baubeginn** eingereicht werden. Bei Objekten, die durch **natürliche Personen** in Eigenregie errichtet werden, kann das Ansuchen bis spätestens **6 Monate nach Baubeginn** eingereicht werden. Bei einem Ersterwerb ist das Ansuchen zudem innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Benützungsbewilligung bzw. dem Erstbezug der Anlage, spätestens jedoch **6 Monate nach dem Erwerb** einzubringen, wenn das Vorhaben mit Zustimmung des Landes begonnen wurde.

### **10.2.2 Wohnstarthilfe**

Ansuchen um Gewährung einer Wohnstarthilfe sind einzureichen:

- bei nach Punkt 5.6 geförderte Vorhaben: gemeinsam mit dem Ansuchen um die Gewährung eines Förderungskredits (eines Wohnbauschecks)
- bei nach Punkt 5.2 geförderte Vorhaben: bis längstens 6 Monate nach Bezug der Wohnung

### **10.2.3 Erwerb und Fertigstellung**

Ansuchen auf Gewährung einer Förderung für den **Erwerb** eines Wohnhauses oder einer Wohnung sind spätestens **6 Monate nach dem Erwerb**, Ansuchen für die **Fertigstellung** eines Wohnhauses oder einer Wohnung sind **vor der Fertigstellung** einzureichen.

### **10.2.4 Wohnungen für Dienstnehmer**

Ansuchen auf Gewährung einer Förderung für die Errichtung, den Erwerb oder die sonstige Schaffung von Wohnungen für Dienstnehmer sind in der Regel **vor dem Baubeginn** oder beim Erwerb bis **spätestens 6 Monate nach dem Erwerb** einzureichen.

### **10.2.5 Beihilfen**

Ansuchen auf Gewährung einer Beihilfe können frühestens drei Monate vor der voraussichtlichen Fertigstellung des Wohnhauses (der Wohnung) eingereicht werden.

### 10.3 Förderung bei Zusammentreffen verschiedener Vorhaben

Bei Ansuchen um die gleichzeitige Förderung eines Vorhabens nach anderen auf Grund des TWFG 1991 erlassenen Richtlinien und dieser Wohnbauförderungsrichtlinie kann für die zusammentreffenden Maßnahmen eine Förderung gewährt werden, welche die Kosten aller förderbaren Maßnahmen unter Zugrundelegung einer einheitlichen Förderungsbasis entsprechend berücksichtigt. Die Art der Förderung richtet sich bei Zusammentreffen unterschiedlicher Förderungen für die verschiedenen Maßnahmen nach der überwiegenden Förderung.

## 11 Einreichstellen

Ansuchen auf Gewährung einer Förderung (Förderungskredit, Wohnbauschecks, sonstige Zuschüsse, Beihilfen) sind **grundsätzlich** bei der jeweils zuständigen **Bezirkshauptmannschaft** einzureichen.

#### AUSNAHMEN:

- Förderungsansuchen in den **Bezirken Innsbruck Stadt und Innsbruck Land** sind beim Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Wohnbauförderung, Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck, einzureichen.
- **Wohnbeihilfenansuchen für objektgeförderte Wohnungen** sind beim Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck, einzureichen.
- Förderungsansuchen für die **Schaffung von Dienstnehmerwohnungen** sind beim Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck, einzureichen.
- Förderungsansuchen für **objektgeförderte Bauvorhaben** sind beim Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck, einzureichen.
- Förderungsansuchen für **Maßnahmen gemäß Punkt 8.4, 8.5 und 8.6** dieser Richtlinie sind beim Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck, einzureichen.

## 12 In-Kraft-Treten

Diese Wohnbauförderungsrichtlinie gilt für objektgeförderte Vorhaben, die ab 1.1.2016 vom Kuratorium positiv begutachtet werden und für alle anderen Vorhaben, die ab diesem Stichtag eingereicht werden.

Für subjektgeförderte Vorhaben, für die vor dem Inkrafttreten dieser Wohnbauförderungsrichtlinie das Erstansuchen einer Wohnanlage positiv erledigt wurde, kann – mit Ausnahme der Bestimmungen über die Finanzierung (Punkt 2.5) - die Wohnbauförderungsrichtlinie, Ausgabe 1.4.2010, herangezogen werden.

Für Förderungsansuchen, die vor dem In-Kraft-Treten dieser Richtlinie eingebracht wurden und für die nach dem In-Kraft-Treten dieser Richtlinie die Zusicherung ausgestellt wird, gelten hinsichtlich der Konditionen für einen Förderungskredit die Bestimmungen dieser Wohnbauförderungsrichtlinie.

Die Wohnbauförderungsrichtlinie, Ausgabe 1.7.2012, wurde unter Einhaltung der Bestimmungen der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften in der Fassung der Richtlinie 2006/96/EG der Europäischen Kommission notifiziert (Notifikationsnummer 2012/0162/A).

## ANGEMESSENE GESAMTBAUKOSTEN

(gültig ab 1. Jänner 2016)

1. a)	Wohnheime	
	Eigenheime (vollunterkellert)	
	Reihenhäuser (vollunterkellert)	<b>EUR 1.980,-- pro m<sup>2</sup></b>
b)	Eigenheime (teilunterkellert)	
	Reihenhäuser (teilunterkellert)	<b>EUR 1.920,-- pro m<sup>2</sup></b>
	Satz für die Ermittlung der Garagenkosten	<b>EUR 1.875,--</b>
<hr/>		
2.	Mehrfamilienhäuser, Vorhaben	
	- bis <b>12</b> Wohnungen	<b>EUR 1.940,-- pro m<sup>2</sup></b>
	- mit <b>13</b> bis <b>15</b> Wohnungen	<b>EUR 1.895,-- pro m<sup>2</sup></b>
	- mit <b>16</b> bis <b>18</b> Wohnungen	<b>EUR 1.855,-- pro m<sup>2</sup></b>
	- mit <b>19</b> bis <b>21</b> Wohnungen	<b>EUR 1.780,-- pro m<sup>2</sup></b>
	- mit <b>22</b> bis <b>24</b> Wohnungen	<b>EUR 1.710,-- pro m<sup>2</sup></b>
	- mit mehr als <b>24</b> Wohnungen	<b>EUR 1.655,-- pro m<sup>2</sup></b>

Die in der Anlage 1 festgesetzten Gesamtbaukosten (Grundbeträge) erhöhen sich um die in der Wohnbauförderungsrichtlinie angeführten objektbezogenen Zuschläge.

Bei Vorhaben mit verschiedener Nutzung (Wohnungen, Büros, sonstige Räumlichkeiten) wird die Gesamtnutzfläche für Büros und sonstige Räumlichkeiten, soweit sie 80 m<sup>2</sup> oder ein Vielfaches davon überschreitet, fiktiv als Wohnung(en) angerechnet.

Der Grundbetrag für teilunterkellerte Eigenheime, Reihenhäuser kommt dann zur Anwendung, wenn entweder nur eine Teilunterkellerung gegeben ist oder wenn sich in der Ebene der Kellerflächen auch Nutzflächen (lt. Wohnbauförderungsrichtlinie) oder Stellplätze befinden.



## Zumutbarkeitstabelle - Beihilfen

Zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung in Prozenten des monatlichen Familieneinkommens ( $\frac{1}{12}$  des jährlichen Familieneinkommens laut Einkommensberechnung) bei einem monatlichen Familieneinkommen von (< kleiner; ≥ größer gleich):

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebend- den <b>Personen</b>	Familieneinkommen (in Euro)										
	< 960	≥ 960 < 1000	≥ 1000 < 1040	≥ 1040 < 1080	≥ 1080 < 1120	≥ 1120 < 1160	≥ 1160 < 1200	≥ 1200 < 1240	≥ 1240 < 1280	≥ 1280 < 1320	≥ 1320 < 1360
1	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10
2	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8
3	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6
4	-	-	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebend- den <b>Personen</b>	Familieneinkommen (in Euro)									
	≥ 1360 < 1400	≥ 1400 < 1440	≥ 1440 < 1480	≥ 1480 < 1520	≥ 1520 < 1560	≥ 1560 < 1600	≥ 1600 < 1640	≥ 1640 < 1680	≥ 1680 < 1720	≥ 1.720 für jeweils weitere € 4,-- um 0,1 % mehr, <b>höchstens</b>
1	10,1-11	11,1-12	12,1-13	13,1-14	14,1-15	15,1-16	16,1-17	17,1-18	18,1-19	23 %
2	8,1-9	9,1-10	10,1-11	11,1-12	12,1-13	13,1-14	14,1-15	15,1-16	16,1-17	22 %
3	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10	10,1-11	11,1-12	12,1-13	13,1-14	14,1-15	21 %
4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10	10,1-11	11,1-12	12,1-13	20 %
5	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10	10,1-11	19 %
6	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	18 %
7	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	17 %
8	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	16 %
9	-	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	15 %
10	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1-1	14 %