
Wohnhaussanierungsrichtlinie

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	2
1.1	Rechtsgrundlage	2
1.2	Gegenstand der Förderung	2
1.3	Begriffsbestimmungen	2
2	Voraussetzungen für die Gewährung von Förderungen	4
2.1	Allgemeine Voraussetzungen	4
2.2	Förderungsfähige Sanierungsmaßnahmen.....	5
2.3	Gebäudebezogene Voraussetzungen	5
2.4	Personenbezogene Voraussetzungen	8
3	Förderungswerber	8
4	Arten der Förderung und förderbare Kosten	8
4.1	Annuitätenzuschuss.....	9
4.2	Einmaliger Zuschuss	10
4.3	Solaranlagen.....	11
4.4	Ökobonus	11
4.5	Bürgschaft	12
4.6	Förderbare Kosten.....	13
5	Verfahren	13
5.1	Allgemeines	13
5.2	Einreichfristen und Einreichstellen	13
5.3	Förderung bei Zusammentreffen verschiedener Vorhaben	13
6	In-Kraft-Treten	14

1 Allgemeines

Das Land fördert im Bundesland Tirol als Träger von Privatrechten Vorhaben der Wohnhaussanierung nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel und entsprechend der Dringlichkeit der zu fördernden Vorhaben und Maßnahmen. Auf die Gewährung einer Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

1.1 Rechtsgrundlage

Diese Wohnhaussanierungsrichtlinie wurde von der Tiroler Landesregierung gemäß § 35 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991, LGBl. Nr. 55/1991, i.d.F. LGBl. Nr. 150/2012, am 27.10.2015 beschlossen.

1.2 Gegenstand der Förderung

Das Land Tirol fördert Sanierungsmaßnahmen in bzw. an förderungsfähigen Wohnhäusern (Eigenheimen), Wohnungen und Wohnheimen, deren behördliche Baubewilligung zum Zeitpunkt der Einbringung des Förderungsansuchens länger als **20 Jahre** zurückliegt.

Maßnahmen zur Erhöhung des Schall-, des Wärme- und Feuchtigkeitsschutzes, Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes, des Energieverbrauches und des Schadstoffausstoßes von Heizungen und von Warmwasseraufbereitungsanlagen sowie umweltfreundlichen Maßnahmen werden bereits gefördert, wenn die Baubewilligung zumindest **10 Jahre** zurückliegt.

Maßnahmen zur Vereinigung von sonstigen Räumen zu einer Wohnung bzw. zu Wohnungen oder Wohnheimen, die Vergrößerung oder Teilung von Wohnungen oder Wohnheimen, Maßnahmen die den besonderen Wohnbedürfnissen von behinderten oder alten Menschen dienen, der Einbau einer Solaranlage für den Betrieb einer Warmwasseraufbereitungsanlage (und einer Heizung) sowie Maßnahmen zum Anschluss an Fernwärmanlagen (z. B. an zentrale Hackschnitzelanlagen) können **ungeachtet des Alters** der Baubewilligung gefördert werden.

Von der Förderung ausgeschlossen sind:

- Wohnhäuser (Eigenheime), Wohnungen und Wohnheime, die nicht zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses der Bewohner (als Hauptwohnsitz) bestimmt sind bzw. nicht dem unmittelbaren Wohnbedarf begünstigter Personen dienen (z.B. Ferien-, Vorsorgewohnungen, Pflegeheime ohne Wohnheimcharakter usw.).
- Wohnhäuser, die zu mehr als der Hälfte im Eigentum des Bundes oder des Landes stehen, außer der Wohnungsinhaber sucht um die Gewährung einer Förderung an.

1.3 Begriffsbestimmungen

1.3.1 Begünstigte Person

Begünstigt ist eine Person, wenn sie die Absicht hat, die geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres regelmäßigen Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz) zu verwenden. Sanierte Wohnungen, Eigenheime dürfen auch an begünstigte Personen vermietet werden.

1.3.2 Förderbare Nutzfläche

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

Haushaltsgröße	förderbare Nutzfläche (höchstens)
1 oder 2 Personen	85 m ²
3 Personen	95 m ²
4 und mehr Personen	110 m ²

1.3.3 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 nahe stehender 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.

1.3.4 Wohnhaus

Als Wohnhaus gilt ein Gebäude mit einer oder mehreren Wohnungen.

1.3.5 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.

1.3.6 Wohnung

Als Wohnung gilt eine zur ganzjährigen Benützung (als Hauptwohnsitz) bestimmte, grundsätzlich 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 m² und höchstens 150 m² beträgt. Bei Wohnungen in zu sanierenden Wohnhäusern entfällt das Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit und darf die Nutzfläche, wenn die besondere bauliche Gestaltung des Gebäudes dies bedingt, weniger als 30 m² oder mehr als 150 m² betragen.

1.3.7 Sollzinssatz

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

1.3.8 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 Fernwärmean-schlussmöglichkeit gegeben ist oder aus Gründen der Luftreinhaltung oder aufgrund mangelnder Zuliefe-rungs- oder Lagerungsmöglichkeiten der Einsatz biogener Brennstoffe nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Der Anteil der solaren Erträge soll dabei optimiert werden. Sollte mangels Sonnenein-strahlung 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 Allgemeine Voraussetzungen

- Das zu fördernde Objekt muss von begünstigten Personen bewohnt werden.
- Die Facharbeiten für die Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen müssen von befugten Personen oder unter der Aufsicht solcher Personen durchgeführt werden. Ein entsprechender Nachweis ist spä-testens im Zuge der Endabrechnung vorzulegen.
- Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen sind durch Vorlage von Rechnungen nachzuweisen. Es werden nur Rechnungen anerkannt, die von (gewerberechtlich) befugten Personen ausgestellt werden. Bei der Förderung von umfassenden Sanierungsmaßnahmen in der Landwirtschaft gilt eine Sonderregelung.
- Erfolgt die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen teilweise durch die Aufnahme eines Kredits und teilweise durch Eigenmittel, so ist entweder die Gewährung eines Annuitätenzuschusses zur Stützung des aufgenommenen Kredits oder die Gewährung eines einmaligen Zuschusses möglich. Dem Förde-rungswerber steht das Wahlrecht zu.
- Im Fall der Inanspruchnahme eines (Hypothekar-)Kredits darf der Kreditgeber (Teil-)Auszahlungen die-ses Kredits nur nach gesonderter Zustimmung des Förderungswerbers durchführen. Diese Zustimmung entfällt, wenn eine gemeinnützige Bauvereinigung von einer Eigentümergemeinschaft mit der Durchfüh-rung der Sanierungsmaßnahmen beauftragt wird.
- Eine Förderung ist auch möglich, wenn die Maßnahmen durch einen Contractor durchgeführt werden.
- Die Übertragung einer Förderung ist nur mit Zustimmung des Landes möglich. Wenn sanierte Wohnun-gen an andere Personen übertragen oder vermietet werden, ist nachzuweisen, dass diese Personen in Bezug auf ihren Wohnbedarf und ihr Einkommen (Hinweis: Einkommensgrenzen sind bis 31.12.2016 nicht maßgeblich) zu den begünstigten Personen im Sinne dieser Richtlinie zählen.

2.2 Förderungsfähige Sanierungsmaßnahmen

Eine Förderung wird für folgende Sanierungsmaßnahmen gewährt:

- a) Erhaltung des Daches eines Wohnhauses oder Wohnheimes (Dachdeckung, Spenglerarbeiten, erforderliche Zimmermannsarbeiten),
- b) Neueinbau einer fehlenden Sanitärausstattung (Bad, WC, Dusche) sowie der nicht vorhandenen Elektroinstallationen in Wohnhäusern, Wohnungen und in Wohneinheiten von Wohnheimen,
- c) Maßnahmen zur Erhöhung des Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutzes,
- d) Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes, des Energieverbrauches und des Schadstoffausstoßes von Heizungen und von Warmwasseraufbereitungsanlagen, der Einbau von energiesparenden Heizungen sowie die Errichtung, Sanierung und richtige Dimensionierung von Kaminen,
- e) der Anschluss an Fernwärmeanlagen,
- f) umweltfreundliche Maßnahmen (z.B. Regenwassernutzung für das WC (mit Wassermengenzähler) und / oder Gartenbewässerung, Einbau Wasserzähler),
- g) die Vereinigung, die Teilung oder die Vergrößerung von Wohnungen oder Wohnheimen sowie die Änderung von sonstigen Räumen zu Wohnungen oder Wohnheimen,
- h) Maßnahmen, die den besonderen Wohnbedürfnissen von behinderten oder alten Menschen dienen (z.B. Lifteinbau, Schaffung von Pflegeplätzen in Heimen).

2.3 Gebäudebezogene Voraussetzungen

Die zu sanierenden Wohnhäuser, Wohnungen oder Wohnheime müssen folgende Voraussetzungen aufweisen:

2.3.1 Wohnungsgröße, Abgeschlossenheit

Die bauliche Abgeschlossenheit der Wohnung(en) soll angestrebt werden. Im Falle der Teilung von Wohnungen darf die Mindestnutzfläche von 30 m² nicht unterschritten werden. Bei der Erweiterung einer Wohnung darf die Nutzfläche von 150 m² nicht überschritten werden.

2.3.2 Wärmeschutz

Im Zusammenhang mit Dämmmaßnahmen und der Vergrößerung von Wohnungen ist grundsätzlich die Einhaltung der nachstehend angeführten U-Werte Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung.

– Dach bzw. Decke gegen Außenluft und Dachräume	$U < 0,18 \text{ W/m}^2\text{K}$
– Wände gegen Außenluft und Dachräume	$U < 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$
– Fußböden und Wände gegen Keller oder Erdreich	$U < 0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$
– Fenster bei Tausch des ganzen Elementes (Rahmen und Glas)	$U_w < 1,35 \text{ W/m}^2\text{K}$
– Fensterglas (bei Tausch nur des Glases)	$U_g \leq 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$

Auf Verlangen des Landes ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Die oben angeführten U-Werte werden im Regelfall dann erreicht, wenn für die **Außenwände eine Dämmung von 14 cm**, für die **oberste Geschoßdecke eine Dämmung von 22 cm** und für die **unterste Geschoßdecke eine Dämmung von 10 cm** vorgesehen wird.

In begründeten Fällen (historische oder denkmalgeschützte Gebäude) kann von der Einhaltung obiger U-Werte Abstand genommen werden. Ein begründeter Fall liegt insbesondere dann vor, wenn die Einhaltung dieser Mindestanforderungen an den Wärmeschutz technisch oder funktionell nicht realisierbar oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

2.3.3 Haustechnik – Energieversorgung

- Der Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme (siehe Punkt 1.3.8) ist bei Sanierung oder Austausch der Heizungsanlage bzw. des Wärmebereitstellungssystems grundsätzlich Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung.
- Die Installation einer Biomasseheizung (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	
mit automatischer Beschickung					
➤ Heizkessel, Pellets	60	100	3	15	85
➤ Heizkessel, Hackgut	150	100	5	30	85
➤ Raumheizung	120	100	6	20	85
mit händischer Beschickung					
➤ Heizkessel	250	100	30	30	85
➤ Raumheizung	700	120	50	30	80
ortsfest gesetzte Grund- oder Speicheröfen (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 45°C) gilt als innovatives klimarelevantes System, wenn die Jahresarbeitszahl ≥ 4 beträgt. Der Nachweis der Jahresarbeitszahl für den Heizbetrieb ist mittels Programm „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 m² installiert wird und ein Heizwärmebedarf von maximal 25 kWh/m²a gegeben ist. Die Wärmepumpe ist mit Wärmemengen- und Stromzähler auszustatten, die fachgerechte Ausführung ist mittels Abnahmeformular (F 87) zu bestätigen.
- Die Installation (Erstinstallation, Austausch) einer Erdgas-Brennwertanlage oder (abweichend vom Grundsatz des Einsatzes innovativer klimarelevanter Systeme) der Austausch (nicht Erstinstallation) alter Heizungsanlagen oder Kessel auf Basis flüssiger fossiler Brennstoffe gegen Öl-Brennwertsysteme stellen eine förderbare Maßnahme dar, wenn
 - eine Kombination mit einer thermischen Solaranlage erfolgt,
 - für Gebäude, die noch nicht thermisch saniert wurden, ein Energieausweis mit entsprechenden Ratsschlägen und Empfehlungen vorgelegt wird,
 - keine Möglichkeit für einen Anschluss an ein Fernwärmenetz besteht **und**
 - aus Gründen der Luftreinhaltung oder aufgrund mangelnder Zulieferungs- und/oder Lagerungsmöglichkeiten der Einsatz biogener Brennstoffe nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist.
 Sollte mangels Sonneneinstrahlung die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden. Für diese Maßnahme erhöht sich die Förderung um 3 Prozentpunkte, wenn ein HWB gemäß Punkt 4.4 Ökobonus, Ökostufe 1, nachgewiesen wird. Die Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen ist vom Förderungswerber nachzuweisen.

2.3.4 Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung

Eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung ist 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:

- Effizienzkriterien:
 - Luftmengenspezifische elektrische Leistungsaufnahme $\leq 0,45 \text{ W}/(\text{m}^3\text{h})$
 - 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.

2.3.5 Weitere gebäudebezogene Voraussetzungen

- Die förderungsfähigen Maßnahmen müssen in einer normalen Ausstattung ausgeführt werden. Im Sinne einer möglichst sparsamen Verwendung öffentlicher Mittel werden die Kosten bestimmter Maßnahmen (z. B. für einen Fensteraustausch, für die Erweiterung einer Wohnung, eines fehlenden Bades, Rollläden usw.) nur mit den vom Land im Sinne einer normalen Ausstattung als angemessen anerkannten Kosten bei der Ermittlung der Förderung berücksichtigt. Förderungen anderer Stellen (z. B. für Schallschutzmaßnahmen an oder für Wohnhäuser neben Autobahnen) werden bei der Berechnung der förderbaren Kosten förderungsmindernd berücksichtigt, es sei denn, diese Förderungen werden von diesen Stellen bewusst als zusätzliche Förderung gewährt. Schallschutzfenster werden nur dann gefördert, wenn sie ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 38 dB aufweisen. Versicherungsleistungen werden in Abzug gebracht.
- 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.
- Das Sanierungsvorhaben muss im Hinblick auf den allgemeinen Bauzustand und die voraussichtliche Restnutzungsdauer des Objektes wirtschaftlich vertretbar sein. Der auf Grund der Sanierung zu erwartende erhöhte Mietzins muss im Vergleich zu angemessenen Mietzinsen wirtschaftlich vertretbar und ortsüblich sein.
- Im Falle der Errichtung oder Umgestaltung von Zentralheizungen, an die mindestens 2 Wohnungen angeschlossen sind, müssen diese mit Geräten für eine zumindest näherungsweise Erfassung des Heizwärmebedarfes je Wohnung ausgestattet werden.
- Eine Elektroheizung wird nur im Ausnahmefall (z. B. bei einer Inversionslage sowie als Alten- oder Behindertenmaßnahme) gefördert, wenn keine alternative Heizung möglich bzw. sinnvoll ist.
- Wohnhäuser oder Wohnheime, deren Sanierung einen erheblichen Kostenaufwand erfordert, müssen nach Durchführung der Sanierung, insbesondere hinsichtlich der Energie- und der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung eine zeitgemäße Ausstattung aufweisen.
- Die Finanzierung der Kosten der Sanierungsmaßnahmen muss gesichert sein.
- Eine Förderung für die Vergrößerung eines Objektes wird ohne gleichzeitige Sanierung des Bestandes nur dann gewährt, wenn die förderbare Nutzfläche der Erweiterung mindestens 10 m² beträgt.

2.4 Personenbezogene Voraussetzungen

2.4.1 Allgemeine Voraussetzungen

- Der Förderungswerber hat die Bewohner der zu sanierenden Wohnungen (unter Angabe des Namens, Berufes und der TopNr.) bekannt zu geben.
- Wenn das zu sanierende Objekt im Eigentum mehrerer Förderungswerber (Miteigentümer) steht, ist ein gemeinsamer Bevollmächtigter namhaft zu machen und von diesem die Zustimmung der übrigen Miteigentümer zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen einzuholen.
- Bei der Förderung von Sanierungsmaßnahmen in einer Wohnung durch einen Mieter ist von diesem die Zustimmung des Vermieters im Sinne des Mietrechtsgesetzes einzuholen.
- 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.

2.4.2 Einkommensgrenzen

Die Gewährung der Sanierungsförderung erfolgt zeitlich befristet einkommensunabhängig, und zwar für Ansuchen, die bis 31.12.2016 bei der zuständigen Stelle eingebracht werden (siehe auch Punkt 6).

3 Förderungswerber

Eine Förderung wird dem **Eigentümer** oder dem **Bauberechtigten** des Grundstückes gewährt. Bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung wird auch dem **Mieter**, der die zu fördernde Wohnung selbst bewohnt, dem Wohnungseigentümer oder Miteigentümer eine Förderung für seine Wohnung gewährt.

Um die Übernahme einer Bürgschaft des Landes für einen zur Finanzierung erforderlichen Kapitalmarktkredit können ausschließlich Mieter ansuchen, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder die im Sinne des § 17a TWFG 1991 solchen gleichgestellt sind.

4 Arten der Förderung und förderbare Kosten

Die Förderung besteht in

- der Gewährung von **Annuitätzuschüssen** oder
- der Gewährung von **Einmalzuschüssen** sowie
- der Übernahme von **Bürgschaften**.

Die Höhe der Förderung richtet sich nach der Wohnungs- und Haushaltsgröße, wobei entsprechend der Anzahl der im künftigen Haushalt lebenden Personen (Förderungswerber und nahe stehende Personen) höchstens die förderbare Nutzfläche zugrunde gelegt wird.

Die Förderung wird je nach Art des Vorhabens unter Zugrundelegung der nachgewiesenen Kosten oder eines Fixbetrages pro m² förderbare Nutzfläche gewährt. Bei Landwirten kann die Förderung auch unter Zugrundelegung von Pauschalbeträgen gewährt werden.

4.1 Annuitätenzuschuss

Das Land gewährt für die Durchführung von förderbaren Sanierungsmaßnahmen an

- **(Wohnungs-)Eigentümer,**
- **Mieter**

einen Annuitätenzuschuss zu einem Kredit.

Der **Annuitätenzuschuss beträgt** – sofern für bestimmte Maßnahmen nachfolgend keine höhere Förderung vorgesehen ist – **25 %** der ursprünglichen Annuität und wird auf die Dauer der Laufzeit des Kredits, höchstens jedoch auf die Dauer von 12 Jahren für einen Kredit bis zur Höhe der jeweils förderbaren Gesamtbaukosten gewährt. Bei Krediten, deren Laufzeit 12 Jahre überschreitet, wird der Annuitätenzuschuss unter Zugrundelegung einer fiktiven Laufzeit von 12 Jahren ermittelt.

Für die Berechnung der ursprünglichen Annuität ist jener Sollzinssatz heranzuziehen, der zum Anpassungszeitpunkt (1. Jänner, 1. April, 1. Juli, 1. Oktober), der dem Datum der Antragstellung unmittelbar vorangeht, maßgeblich ist. Erfolgt die Antragstellung an einem Anpassungszeitpunkt (1. Jänner, 1. April, 1. Juli, 1. Oktober) so ist der Sollzinssatz dieses Anpassungszeitpunktes maßgeblich.

Der Annuitätenzuschuss wird nach der Endabrechnung des Vorhabens zu den vom Kreditgeber in der Verpflichtungserklärung angegebenen, halbjährlichen - nach dem Datum der Zusicherung liegenden - Rückzahlungsterminen direkt auf das Kreditkonto ausbezahlt.

4.1.1 Erhöhte Förderung für energiesparende Maßnahmen

Sanierungsmaßnahme	Annuitätenzuschuss
Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen	
➤ z.B. Wand-, Dach- und Deckendämmung, Fenstertausch, Haustür	35 %
➤ Dämmung auf Basis nachwachsender Rohstoffe (z. B. Zellulose, Kork, Hanf, Schurwolle)	40 %
Heizungsanlagen (Kesseltausch oder Erstinstallation)	
➤ Biomasseheizung	35 %
➤ Anschluss an Biomasse-Fernwärmeanlagen oder Fernwärme aus Abwärme	40 %
➤ Gasheizung-Brennwerttechnik	35 %
➤ Wärmepumpenheizung	35 %
Lüftung mit Wärmerückgewinnung (WRG)	
➤ kontrollierte Gebäudelüftung mit WRG	35 %
➤ Komfortlüftungsanlage mit WRG	40 %
Solaranlage	40 %

4.1.2 Erhöhte Förderung für sonstige Maßnahmen

Sanierungsmaßnahme	Annuitätenzuschuss
Alten- und Behindertenmaßnahmen	35 %

4.1.3 Finanzierung

Ein Annuitätenzuschuss wird nur gewährt, wenn für die Finanzierung des Vorhabens ein Bausparkassenkredit oder ein sonstiger Kredit mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren aufgenommen wird.

Der Sollzinssatz dieses sonstigen Kredits 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.

4.2 Einmaliger Zuschuss

Das Land gewährt für die Durchführung von förderbaren Sanierungsmaßnahmen an

- **(Wohnungs-)Eigentümer,**
- **Mieter**

einen einmaligen Zuschuss für eingesetzte Eigenmittel.

Ein **einmaliger Zuschuss** wird gewährt, wenn die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen mit Eigenmitteln erfolgt. Der Zuschuss beträgt – sofern für bestimmte Maßnahmen nachfolgend keine höhere Förderung vorgesehen ist – **15 %** der jeweils förderbaren Gesamtbaukosten.

4.2.1 Erhöhte Förderung für energiesparende Maßnahmen

Sanierungsmaßnahme	Einmalzuschuss
Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen	
➤ z.B. Wand-, Dach- und Deckendämmung, Fenstertausch, Haustür	25 %
➤ Dämmung auf Basis nachwachsender Rohstoffe (z. B. Zellulose, Kork, Hanf, Schurwolle)	30 %
Heizungsanlagen (Kesseltausch oder Erstinstallation)	
➤ Biomasseheizung	25 %
➤ Anschluss an Biomasse-Fernwärmeanlagen oder Fernwärme aus Abwärme	30 %
➤ Gasheizung-Brennwerttechnik	25 %
➤ Wärmepumpenheizung	25 %
Lüftung mit Wärmerückgewinnung (WRG)	
➤ kontrollierte Gebäudelüftung mit Wärmerückgewinnung	25 %
➤ Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	30 %
Solaranlage	30 %

4.2.2 Erhöhte Förderung für sonstige Maßnahmen

Sanierungsmaßnahme	Einmalzuschuss
Alten- und Behindertenmaßnahmen	25 %

4.3 Solaranlagen

Die Förderung ist abhängig von der Größe des Kollektors und dem Inhalt des Boilers (Pufferspeicher). Bereits vorhandene Solaranlagen (Kollektoren, Puffer) werden bei der Berechnung der Förderung berücksichtigt. Die Förderung von Solaranlagen für die Warmwasseraufbereitung (und für die Heizung) erfolgt auf der Grundlage der durch Rechnungen belegten Kosten. Es 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.

Einmalzuschuss: Die Förderung beträgt maximal EUR 210,-- pro Quadratmeter Kollektor-Aperturfläche und je 50 Liter Speicherinhalt, insgesamt höchstens EUR 2.100,-- je geförderter Wohnung. Sofern die Solaranlage zur Unterstützung der Raumheizung dient, erhöht sich der Förderungshöchstbetrag auf EUR 4.200,--.

Annuitätenzuschuss: Der Förderung werden je geförderter Wohnung höchstens EUR 700,-- pro Quadratmeter Kollektor-Aperturfläche und je 50 Liter Speicherinhalt, insgesamt höchstens EUR 7.000,-- an Gesamtbaukosten (gestützter Kreditbetrag) zugrunde gelegt. Sofern die Solaranlage zur Unterstützung der Raumheizung dient, erhöhen sich die förderbaren Gesamtbaukosten auf höchstens EUR 14.000,--.

Die Solaranlage ist mit einem Wärmemengenzähler auszustatten, die fachgerechte Ausführung ist mittels Abnahmeformular (F 89) zu bestätigen.

4.4 Ökobonus

Das Land gewährt für eine umfassende, thermisch-energetische Sanierung eines Wohnobjektes unter Einbeziehung möglichst der gesamten Gebäudehülle (zumindest sind drei der folgenden Bauteile gemeinsam zu sanieren: Fassade, Fenster, Dämmung der untersten Geschoßdecke, Dämmung Dach bzw. oberste Geschoßdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem) eine Förderung in Form eines einmaligen (nicht rückzahlbaren) Zuschusses.

4.4.1 Voraussetzungen für die Gewährung der Zusatzförderung

a) Der folgende maximal zulässige jährliche **Heizwärmebedarf** pro m² konditionierter Brutto-Grundfläche (HWB_{BGF}) in Abhängigkeit der Geometrie [charakteristische Länge $l_c = 1/(A/V)$] und bezogen auf das Referenzklima gemäß OIB-Leitfaden (Heizgradtagzahl: 3.400 Kd/a) ist einzuhalten:

Der HWB ist abhängig von der charakteristischen Länge des Gebäudes und ist zwischen den Werten linear zu interpolieren. Bei Gebäuden mit einer Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung reduziert sich (nur) in der Ökostufe 1 der maximal zulässige HWB_{BGF} um 8 kWh/m².a.

Ökostufe	HWB _{BGF, RK} in kWh/m ² .a		Berechnungsformel:
	A/V – Verhältnis ≥ 0,8	A/V – Verhältnis ≤ 0,2	
1	75	35	HWB _{BGF, RK} = 66,66 * A/V + 21,67 [kWh/m ² .a]
2	54,4	25,6	HWB _{BGF, RK} = 48 * A/V + 16 [kWh/m ² .a]
3	25	15	HWB _{BGF, RK} = 16,66 * A/V + 11,67 [kWh/m ² .a]

Die Berechnung des Heizwärmebedarfes hat nach den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2011 i.d.g.F. zu erfolgen. Die in der Wohnhaussanierungsrichtlinie (Punkt 2.3) geforderten Mindest-U-Werte sind dabei nicht maßgeblich.

- b) Vorlage der Heizwärmebedarfsberechnungen (inkl. Pläne und Berechnungsgrundlagen).
 c) Die Ökobonusförderung ist grundsätzlich gleichzeitig mit der Einreichung des Wohnhaussanierungsansuchens zu beantragen, spätestens bis zum Zeitpunkt der Endabrechnung (AZ-Förderung).

4.4.2 Höhe der Förderung

Die Höhe der Förderung (Zuschuss) ist abhängig von der **Ökostufe**, der **Nutzfläche** des Gebäudes sowie vom **Grad der Verbesserung des HWB** ($\text{HWB}_{\text{vor Sanierung}}$ vs $\text{HWB}_{\text{nach Sanierung}}$) und kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	Ökostufe 1		Ökostufe 2		Ökostufe 3	
	Grad der Verbesserung		Grad der Verbesserung		Grad der Verbesserung	
	≥ 50 %	≥ 65 %	≥ 50 %	≥ 65 %	≥ 50 %	≥ 65 %
Gebäude ≤ 300 m ² Nutzfläche (NF)	€ 3.300	€ 4.400	€ 4.950	€ 6.600	€ 6.600	€ 8.800
Gebäude > 300 m ² ≤ 1.000 m ² NF	€ 5.500	€ 7.700	€ 8.250	€ 11.000	€ 11.000	€ 15.400
Gebäude > 1.000 m ² NF	€ 8.250	€ 11.000	€ 12.100	€ 15.950	€ 16.500	€ 22.000

4.4.3 Qualitätzuschuss

Gebäudesanierungen, deren Ergebnisse besonders hohe Planungs-, Ausführungs- sowie energetische und ökologische Qualität aufweisen, erhalten eine Zusatzförderung, sofern sie die Ökostufe 3 erreichen und den Anforderungen des klima:aktiv-Haus oder vergleichbarer Gebäudezertifizierungssystemen (z.B. Passivhaus nach PHI, Total Quality Bauen, Österreichische Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) entsprechen. Der Nachweis ist durch ein Zertifikat einer unabhängigen, befugten Institution zu erbringen.

Die Förderung wird in Form eines Einmalzuschusses in nachfolgender Höhe gewährt:

Gebäude ≤ 300 m ² Nutzfläche (NF)	EUR 1.000,--
Gebäude > 300 m ² ≤ 1.000 m ² NF	EUR 1.500,--
Gebäude > 1.000 m ² NF	EUR 2.000,--

4.5 Bürgschaft

Über Ansuchen übernimmt das Land für einen Mieter mit entsprechender Bonität eine Ausfallbürgschaft für den zur Finanzierung erforderlichen Kapitalmarktkredit (mit einer Laufzeit von höchstens 12 Jahren), wenn für den Kredit keine sonstige ausreichende Sicherheit vorhanden ist und nicht besondere Gründe an der Zahlungsfähigkeit des Mieters zweifeln lassen.

Die Übernahme der Bürgschaft erfolgt grundsätzlich nur für solche Mieter, deren (Familien-)Einkommen und Alter eine termingemäße Rückzahlung des Kredits erwarten lassen. Die Bürgschaft des Landes bezieht sich höchstens auf den förderbaren Kreditbetrag samt allen schuldscheinmäßigen Zinsen und Verzugszinsen, auf Rückstände jedoch nur insoweit, als sie nicht länger als 3 Jahre vom Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruches aus der Bürgschaft zurückliegen und auf die mit der gerichtlichen Durchsetzung der Kreditforderung verbundenen Kosten.

Die Bürgschaft wird nur für die Dauer der Benützung der geförderten Wohnung durch den Mieter und weiters nur dann übernommen, wenn der Förderungswerber im Ansuchen erklärt, dass er im Falle eines (Zwangs-)Ausgleiches das Land aus einer allenfalls übernommenen Bürgschaft schadlos hält und für den Fall der nicht ordnungsgemäßen Benützung oder der Aufgabe der geförderten Wohnung der verbürgte Kredit binnen einer Frist von zwei Monaten zur Gänze zurückzahlt, außer das Land stimmt einer anderen Regelung zu.

4.6 Förderbare Kosten

Die förderbaren Kosten betragen bei (Wohnungs-) **Eigentümern** insgesamt höchstens **EUR 700,-- pro m² förderbare Nutzfläche**. Die förderbaren Kosten betragen bei **Mietern** insgesamt höchstens **EUR 21.500,--**.

Bei Wohnhäusern, die dem Denkmalschutzgesetz oder dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003 unterliegen bzw. in das Dorferneuerungsprogramm des Landes miteinbezogen sind, wird für den (Wohnungs-)Eigentümer bei entsprechend erhöhten Kosten zusätzlich noch eine Impulsförderung (durch Anhebung des förderbaren Betrages um maximal EUR 150,-- pro m² förderbarer Nutzfläche) gewährt.

Im Falle der Vergrößerung eines Wohnobjektes werden der Förderung Kosten von EUR 1.400,-- pro m² vergrößerter und förderbarer Nutzfläche zu Grunde gelegt.

Für die Schaffung von Pflegeplätzen und für die in diesem Zusammenhang stehenden Maßnahmen zur Schaffung einer pflegerelevanten Ausstattung durch die Umgestaltung oder durch die Erweiterung von Alten- oder Pflegewohnheimen, betragen die förderbaren Kosten höchstens EUR 1.400,-- pro m² der davon betroffenen Nutzfläche.

Es werden nur Vorhaben gefördert, deren förderbare Kosten den Betrag von EUR 1.000,-- überschreiten.

5 Verfahren

5.1 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.

Mieter, die um eine **Bürgschaft** des Landes ansuchen, haben das Ansuchen vor Baubeginn und unter Vorlage der Angebote einzureichen.

Ansuchen auf Gewährung eines **einmaligen Zuschusses** sind unter Vorlage der Rechnungen (mit Zahlungsbelegen) einzureichen.

Ansuchen auf Gewährung eines **Annuitätenzuschusses** sind unter Vorlage der Rechnungen (mit Zahlungsbelegen) oder unter Vorlage der Angebote einzureichen. Im letzteren Fall sind die tatsächlichen Kosten durch Vorlage der Rechnungen (mit Zahlungsbelegen) im Zuge der Endabrechnung nachzuweisen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des TWFG 1991.

5.2 Einreichfristen und Einreichstellen

Förderungsansuchen für Wohnhaussanierungsvorhaben sind spätestens 18 Monate nach Vollendung des Vorhabens oder der Rechnungslegung unter Verwendung der dafür vorgesehenen Formblätter je nach Lage des Bauortes

- an die jeweilige Bezirksverwaltungsbehörde (Bezirkshauptmannschaft, Stadtmagistrat Innsbruck) zu richten.
- Bei Vorhaben aus dem Bezirk Innsbruck-Land ist das Ansuchen beim Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck, einzureichen.

5.3 Förderung bei Zusammentreffen verschiedener Vorhaben

Bei Ansuchen um die gleichzeitige Förderung eines Vorhabens nach anderen auf Grund des TWFG 1991 erstellten Richtlinien und dieser Wohnhaussanierungsrichtlinie kann für die zusammentreffenden Maßnahmen eine Förderung gewährt werden, welche die Kosten aller förderbaren Maßnahmen unter Zugrundelegung einer einheitlichen Förderungsbasis entsprechend berücksichtigt.

6 In-Kraft-Treten

Diese Wohnhaussanierungsrichtlinie gilt für Ansuchen, die ab dem 1.1.2016 eingereicht werden.

Für Sanierungsmaßnahmen, für die eine Förderung auf der Grundlage einer früheren Wohnhaussanierungsrichtlinie zugesichert wurde, gelangen die neuen Förderungsbestimmungen grundsätzlich nicht zur Anwendung.

Ansuchen um eine (Wohn-)Beihilfe, die im Zusammenhang mit geförderten Wohnhaussanierungen gestellt werden, die vor dem 1. Oktober 1996 eingereicht und unter Zugrundelegung früherer Förderungsbestimmungen erledigt worden sind, werden weiterhin im Sinne des Punktes IV/4 der Wohnhaussanierungs-Richtlinie (Ausgabe 1.6.1993) erledigt, wobei der zumutbare Betrag nach der Anlage 2 der jeweils geltenden Wohnbauförderungsrichtlinie berechnet wird.

Für Maßnahmen, für die eine Heizwärmebedarfsberechnung nach den Übergangsbestimmungen der Tiroler Bauordnung nicht erforderlich ist, kann die Gewährung der Förderung auch auf der Grundlage einer Heizwärmebedarfsberechnung gemäß Wohnhaussanierungsrichtlinie, Ausgabe 1.1.2007, erfolgen.

Die Sanierungsoffensive (einkommensunabhängige Förderungsgewährung; um 5 Prozentpunkte erhöhte Förderung für energiesparende und umweltschonende Maßnahmen; um 10 Prozentpunkte erhöhte Ökobonusförderung) ist bis 31.12.2016 befristet.

Für Ansuchen, die ab 1.1.2017 eingebracht werden, sind die Einkommensgrenzen laut Punkt 2.2.2 der Wohnbauförderungsrichtlinie, Ausgabe 1.1.2016, der Punkt 2.4.3 (Einkommensberechnung), der Punkt 2.4.4 (Einkommensnachweis), der Punkt 2.4.5 (Einkommensnachweis – besondere Bestimmungen) und in Bezug auf die förderbaren Kosten bei Solaranlagen der Punkt 4.3 der Wohnhaussanierungsrichtlinie, Ausgabe 1.7.2012, maßgeblich.

Für Ansuchen, die ab 1.1.2017 eingebracht werden, sind die Fördersätze (Prozentsätze für EZ und AZ) für energiesparende und umweltschonende Maßnahmen und die Förderungsbeträge für die Ökobonusförderung laut Wohnhaussanierungsrichtlinie, Ausgabe 1.7.2012, maßgeblich.