Wohnbaufondsrichtlinie 2013

§ 1
Förderungen

Die Förderung aus Mitteln des Landeswohnbaufonds besteht

a) in der Gewährung zinsbegünstigter Kredite zur

1. Errichtung von Eigenheimen, Wohnungen durch Zu-, Ein-, Umbauten und Wohnungserweiterungen;
2. Errichtung (Ankauf) oder Sanierung von Not- und Startwohnungen;
3. Hilfestellung in besonderen Härtefällen;
4. Errichtung von Dienstnehmerwohnungen;
5. Errichtung von Tiefgaragen in Wohnquartieren.

b) in der Gewährung von Zinszuschüssen zur Mitfinanzierung von Mietwohnungen nach den Bundes-Sonderwohnbaugesetzen.

c) in der Gewährung von verlorenen Zuschüssen zur

1. Errichtung von Erlebnisräumen für Jung und Alt;
2. Errichtung von Kinderspielplätzen und Freiräumen;
3. Reduzierung des Wohnungsaufwandes (Wohnbeihilfe und Wohnungszuschüsse).

§ 2
Eigenheime, Zu-, Ein-, Umbauten und Wohnungserweiterungen

Die Förderung von Eigenheimen, Zu-, Ein-, Umbauten und Wohnungserweiterungen erfolgt analog den Bestimmungen der Neubauförderungsrichtlinie 2013. Dies betrifft insbesondere Eigenheime und Wohnungen, welche aus wichtigen und berücksichtigungswürdigen Gründen gefördert werden sollen, obwohl die objektbezogenen Förderungsvoraussetzungen nach der Neubauförderungsrichtlinie 2013 nicht erfüllt sind.

§ 3
Kreditkonditionen

(1) Alle Kredite des Landeswohnbaufonds sind grundbücherlich erstrangig sicherzustellen.

(2) Die Einhebung von Verwaltungsbeiträgen ist zulässig.

(3) Der Kredit wird nach Maßgabe der hierfür im Budget des Landeswohnbaufonds verfügbaren Mittel in Teilbeträgen entsprechend dem Baufortschritt ausbezahlt und zwar:

60 % nach der Fertigstellung des Rohbaues samt Dacheindeckung,

40 % nach der Meldung der Bauvollendung an die Baubehörde bzw. nach dem Bezug des Förderungsobjektes einschließlich der Abnahme der ökologischen Maßnahmen gemäß Gebäudeausweis.

(4) Kredite des Landeswohnbaufonds, mit Ausnahme von Härtekrediten gemäß § 5, sind abhängig von der Förderstufe jährlich zu folgenden Prozentsätzen zu verzinsen und zu tilgen:

Förderstufen Basis und 3:			Förderstufen 4 und 5:		
	Annuität:	Zins:		Annuität:	Zins:
1. – 5. Jahr	1,5 %	1,0 %	1. – 10. Jahr	1,5 %	1,0 %
6. – 10. Jahr	2,5 %	1,5 %	11. – 20. Jahr	3,0 %	2,0 %
11. – 15. Jahr	4,5 %	2,0 %	21. – 30. Jahr	6,0 %	3,0 %
16. – 20. Jahr	7,0 %	3,0 %	31. – 35. Jahr	9,5 %	4,0 %
21. – 27. Jahr	9,0 %	4,0 %			

Die Verzinsung beginnt mit der ersten Auszahlung vom Förderungskonto und wird monatlich vom aushaftenden Saldo verrechnet. Die Tilgung beginnt am Ersten jenes Monats, welcher der Vollendung des Bauvorhabens bzw. dem Bezug des geförderten Objektes folgt. Die jährlichen Annuitäten sind in Form von monatlichen Raten am Ersten jedes Monats zu leisten.

§ 4
Not- und Startwohnungen

(1) Aus Mitteln des Landeswohnbaufonds werden Gemeinden, Körperschaften, Anstalten und Stiftungen im Sinne von § 6 der Neubauförderungsrichtlinie 2013 zur Beschaffung oder Sanierung von Not- und Startwohnungen Kredite gewährt, wenn sie der Förderstufe Basis der Neubauförderungsrichtlinie 2013 entsprechen und barrierefrei ausgeführt werden.

(2) Die Höhe des Kredits beträgt:

a) Beim Erstkauf einer Neubauwohnung oder bei Errichtung eines Gebäudes (Gebäudeteiles): 50 % des Kaufpreises (ohne Grundanteil) oder der tatsächlichen Baukosten, höchstens 50 % von € 2.050,-- je m² Nutzfläche. Die Lohnkosten für eingesetzte eigene Arbeitskräfte können verrechnet werden, nicht jedoch der Einsatz von Maschinen eines Bauhofes.

b) Beim Kauf eines bereits benützten Gebäudes oder einer solchen Wohnung und deren Sanierung: 50 % des vereinbarten Kaufpreises sowie der nachgewiesenen Sanierungskosten, höchstens 50 % von € 2.050,-- je m² Nutzfläche.

c) Bei Sanierung eines im Eigentum befindlichen Gebäudes oder einer Wohnung: 75 % der nachgewiesenen Sanierungskosten.

(3) Die Auszahlung des Kredits erfolgt nach Abschluss des Rechtsgeschäftes zum Erwerb eines Gebäudes oder einer Wohnung sowie nach Abschluss der erforderlichen Sanierungsarbeiten aufgrund des vorgelegten Kostennachweises.

(4) Mit der Inanspruchnahme eines Förderungskredits geht der Förderungswerber bzw. die Förderungswerberin während der Kreditlaufzeit die bindende Verpflichtung ein, Notwohnungen nur an Personen oder Familien zu vergeben, die durch außergewöhnliche Ereignisse oder sonstige nicht durch sie selbst verursachte Umstände obdachlos sind. Die Notwohnung soll höchstens bis zu einer Dauer von drei Jahren, bei Startwohnungen höchstens bis zur Dauer von fünf Jahren an denselben Benützer vermietet werden. Hinsichtlich der Mietzinsbildung unterliegen diese Wohnungen den einschlägigen Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Erstvermietung gültigen Wohnbaufondsrichtlinie. Ab 1.1.2013 beträgt der maximal zulässige Mietzins bei der Erstvermietung netto € 6,40 (ohne USt. und Betriebskosten). Diese Mietzinsobergrenze gilt absolut. Sie schließt alle Nebenflächen wie Balkone, Terrassen, Keller usw. mit ein. Das Mietentgelt ist unabhängig von allfälligen Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen. Sie darf auch nicht durch Abgeltungen für allfällige Wohnungseinrichtungen überschritten werden. Für Autoabstellplätze kann eine monatliche Nettomiete von höchstens € 30,--, für Carports von € 45,--, für Garagen und Tiefgarageneinstellplätze von höchstens € 60,-- verlangt

werden. Das Mietentgelt einschließlich des Entgelts für die angeführten Nebenflächen kann nach dem Lebenshaltungskosten- oder Verbraucherpreisindex wertgesichert werden.

§ 5
Härtekredite und Zuschüsse

(1) In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen können unabhängig von anderen öffentlichen Förderungen und von persönlichen Förderungsvoraussetzungen Kredite in Höhe von 80 % der Kosten, maximal bis zu € 25.000,-- gewährt werden. Eine solche Situation tritt insbesonders ein, wenn der Familienerhalter während der Abwicklung des Bauvorhabens stirbt oder durch eine Krankheit auf längere Zeit erwerbsunfähig wird oder Wohnhäuser bzw. Wohnungen im konkreten Anlassfall nachträglich behindertengerecht adaptiert werden. Solche Kredite können auch zur Errichtung von Eigenheimen in entsiedelungsgefährdeten Gebieten gewährt werden, wenn durch besondere behördliche Auflagen (z.B. Lawinenschutzmauer) bedeutende Mehrkosten erwachsen. Diese Mehrkosten sind im Antrag nachzuweisen.

(2) Härtekredite werden nach grundbücherlicher erstrangiger Sicherstellung und Prüfung der Endabrechnung ausbezahlt.

(3) Die Einhebung von Verwaltungsbeiträgen ist zulässig.

(4) Härtekredite sind jährlich zu folgenden Prozentsätzen zu verzinsen und zu tilgen:

	Annuität:	Zins:
1. – 20. Jahr	5,6 %	1,0 %

(5) Die Verzinsung beginnt mit der ersten Auszahlung vom Förderungskonto und wird monatlich vom aushaftenden Saldo verrechnet. Die Tilgung beginnt am Ersten jenes Monats, welcher der Vollendung des Bauvorhabens bzw. dem Bezug des geförderten Objektes folgt. Die jährlichen Annuitäten sind in Form von monatlichen Raten am Ersten jedes Monats zu leisten.

(6) An Stelle des Kredits kann auch ein nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss in Höhe von 20 % der Kosten, maximal € 5.000,-- gewährt werden. Der Zuschuss wird nach Prüfung der Endabrechnung ausbezahlt.

§ 6
Dienstnehmerwohnungen

Unternehmungen mit mindestens 20 Beschäftigten können zur Errichtung von Dienstnehmerwohnungen aus Mitteln des Landeswohnbaufonds Kredite in Höhe von € 350,-- (Förderstufe Basis) bzw. € 500,-- (Förderstufe 3) bzw. € 560,-- (Förderstufe 4) oder € 650,-- (Förderstufe 5) je m² Nutzfläche gewährt werden, wenn die nach der Neubauförderungsrichtlinie 2013 geforderte Mindestgröße einer Wohnung von 30 m² nicht erreicht wird. Voraussetzung ist jedoch, dass jede Wohnung eine Fläche von mindestens 25 m² aufweist und über ein Zimmer, Kochstelle, WC und Dusche verfügt. Die Förderstufen richten sich nach den Bestimmungen des § 7 Abs. 2 lit. g) und der zulässige Mietzins nach § 10 Abs. 1 der Neubauförderungsrichtlinie 2013.

§ 7
Tiefgaragenförderung in Wohnquartieren

(1) Werden neben den notwendigen und vorgeschriebenen Einstellplätzen für Wohnungen weitere Tiefgaragenplätze geschaffen, welche zur Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität im Quartier beitragen, kann ein Förderungskredit hingegeben werden.

(2) Pro Jahr werden max. 200 Tiefgaragenplätze gefördert.

(3) Die Förderungshöhe pro Einstellplatz beträgt € 10.000,--.

(4) Der Förderungskredit kann 10 Jahre in Anspruch genommen werden, anschließend ist er vom Förderungsnehmer abzudecken.

(5) Als Kreditkonditionen kommen die Bestimmungen von § 14 Abs. 4 der Neubauförderungsrichtlinie 2013 zur Anwendung.

(6) Die Tiefgaragenplätze werden nur gefördert, wenn oberirdisch eine Parkplatzbewirtschaftung der Gemeinde vorliegt.

§ 8

Sonderwohnbauprogramme

Zur Mitfinanzierung der nach den Bundes-Sonderwohnbaugesetzen 1982 und 1983 errichteten Mietwohnungen werden Zinsen- und Annuitätenzuschüsse zu Hypothekarkrediten, insoweit diese zur Deckung der Baukosten aufgenommen werden, aus Mitteln des Landeswohnbaufonds gewährt. Die Berechnung der anteiligen Zuschüsse erfolgt nach den Bestimmungen der jeweiligen Bundes-Sonderwohnbaugesetze.

§ 9

Erlebnisräume für Jung und Alt

Bei Mehrwohnungshäusern mit mindestens sechs Wohnungen werden bei der Errichtung von Gemeinschaftsräumen als Erlebnisräume für Jung und Alt verlorene Zuschüsse von € 600,-- je m² Nutzfläche gewährt. Die Räume werden gefördert, wenn sie eine Mindestgröße von 25 m² aufweisen, wenn sie oberirdisch mit natürlicher Belichtung und Belüftung errichtet werden, ein WC angeschlossen ist und die Hälfte der Wohnungen gefördert werden. Maximal werden 40 m² gefördert. Die Auszahlung erfolgt bis spätestens ein Jahr nach Meldung der Bauvollendung an die Behörde. Bei Wohnanlagen mit mehr als 25 Wohneinheiten ist das Ergebnis der Quartiersbetrachtung zu berücksichtigen und hat eine Abstimmung mit der Gemeinde stattzufinden.

Werden Erlebnisräume zusätzlich mit einer Kochgelegenheit ausgestattet, erhöht sich der Zuschuss auf € 700,-- je m² Nutzfläche.

Dem Förderungsantrag ist ein Konzept über die Betreuung und Verwaltung des Erlebnisraumes beizulegen, um möglichst sicherzustellen, dass die Bewohner dieses Angebot auch nützen.

§ 10

Kinderspielplätze und Freiräume

Bei Gebäuden mit mindestens vier Wohnungen werden die Kosten der Errichtung von gestalteten Kinderspielplätzen und Freiräumen gefördert, wenn diese den baurechtlichen Bestimmungen und der Kinderspielplatzverordnung des Landes in der jeweils gültigen Fassung entsprechen.

Ein Kinderspielplatz definiert sich durch eine Sandspielfläche, zusätzliche Einrichtungen wie Rutsche, Schaukel und oder Wippe und eine Sitzgelegenheit (Bank).

Freiräume müssen allen Generationen gerecht werden. Zum Kinderspielplatz sind mindestens zwei zusätzliche Angebote für Jugendliche, Erwachsene und Senioren zu schaffen.

Als nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss werden

a) für Freiräume je m² Nutzfläche in Wohnanlagen bis einschließlich 10 Wohnungen € 8,--, in Anlagen mit mehr Wohnungen € 6,--, höchstens 80 % der Kosten und

b) für Kinderspielplätze je m² Nutzfläche in Wohnanlagen bis einschließlich 10 Wohnungen € 6,--, in Anlagen mit mehr Wohnungen € 4,50,--, höchstens 60 % der Kosten gewährt.

Anerkannt werden die Kosten der Errichtung der Kinderspielplätze/Freiräume samt Spielgeräten und Sitzgelegenheiten, bei naturbelassenen Spielplätzen auch die zugehörige Gestaltung von z.B. Erdhügeln und der eingebundenen Bepflanzung, z.B. Kletterbäume. Diese Kosten sind bei den Rechnungen von der allgemeinen Freiflächen- und Gartengestaltung klar abzugrenzen.

Ebenfalls gefördert wird die Revitalisierung von Kinderspielplätzen und Freiräumen, wenn die Wohnanlage älter als 10 Jahre ist und diese Maßnahme in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgt.

Bei neuen Wohnanlagen müssen die Rechnungen bis spätestens ein Jahr nach Meldung der ersten Bauvollendung an die Baubehörde der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) vorgelegt werden, bei Revitalisierungen innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung der Kinderspielplätze und Freiräume. Dem Förderungsantrag ist zusätzlich ein Ausführungsplan (Foto) zur Dokumentation der Ausführung beizulegen.

Bei Wohnanlagen mit mehr als 25 Wohneinheiten ist das Ergebnis der Quartiersbetrachtung zu berücksichtigen und hat eine Abstimmung mit der Gemeinde stattzufinden.

Von dieser Förderung ausgenommen sind öffentliche Spielplätze.

§ 11
Wohnbeihilfen

Bei allen Wohnhäusern bzw. Wohnungen, welche weder aus Mitteln des Bundes, noch des Landes oder des Landeswohnbaufonds gefördert wurden, übernimmt der Landeswohnbaufonds die Stützung der Wohnungsaufwandsbelastung, sofern die Voraussetzungen der Wohnbeihilferichtlinie 2013 erfüllt sind.

§ 12
Wohnungszuschüsse

(1) Antragsberechtigt sind nicht österreichische, EU- oder EWR-Staatsbürger, welche seit mehr als 10 Jahren in Österreich wohnhaft sind oder auf eine in der Sozialversicherung erfasste Tätigkeit von mindestens 8 Jahren verweisen können oder sich mehr als die halbe Lebenszeit rechtmäßig im Bundesgebiet aufgehalten haben oder Personen, welche den Status als „langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsbürger“ nachweisen können.

(2) Die Förderung besteht in der Zahlung eines monatlichen Zuschusses zur Entlastung der Wohnungsmiete bzw. des Wohnungsaufwandes. Die für den Wohnungszuschuss anrechenbare Miete wird nach der Zahl der Personen berechnet und beträgt höchstens:

€ 200,--	für 1 Person
€ 270,--	für 2 Personen
€ 330,--	für 3 Personen
€ 50,--	für jede weitere Person.

(3) Die Höhe des Wohnungszuschusses ergibt sich aus der anrechenbaren Miete gemäß Abs. 2 abzüglich der zumutbaren Miete nach dem Anhang.

(4) Im Übrigen gilt analog die Wohnbeihilferichtlinie 2013.

§ 13
Verfahren

(1) Anträge auf Gewährung von Krediten und Zuschüssen sind unter Verwendung der entsprechenden Formulare und der Bestätigung der Wohnsitzgemeinde beim Amt der Vorarlberger Landesregierung einzubringen.

(2) Mit dem Bau darf vor der Zusicherung der Förderung nicht begonnen werden.

§ 14
Ermächtigung

Das Kuratorium des Landeswohnbaufonds wird ermächtigt, in begründeten Ausnahmefällen von dieser Richtlinie abzuweichen, sofern die richtliniengemäßen Förderungsziele gegeben sind.

§ 15
Inkrafttreten

Diese Richtlinie gilt ab 01.01.2013 bis 31.12.2013

Bregenz, am 15. November 2012
Landesstatthalter Mag. Karlheinz Rüdisser
für den Landeswohnbaufonds

Anhang zu § 12 Abs. 3:

Zumutbare Miete in Prozenten des Haushaltseinkommens										
	Anzahl der Familienmitglieder									
%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0	870	1.020	1.170	1.320	1.470	1.620	1.770	1.920	2.070	2.220
1	890	1.040	1.190	1.340	1.490	1.640	1.790	1.940	2.090	2.240
2	910	1.060	1.210	1.360	1.510	1.660	1.810	1.960	2.110	2.260
3	930	1.080	1.230	1.380	1.530	1.680	1.830	1.980	2.130	2.280
4	950	1.100	1.250	1.400	1.550	1.700	1.850	2.000	2.150	2.300
5	970	1.120	1.270	1.420	1.570	1.720	1.870	2.020	2.170	2.320
6	990	1.140	1.290	1.440	1.590	1.740	1.890	2.040	2.190	2.340
7	1.010	1.160	1.310	1.460	1.610	1.760	1.910	2.060	2.210	2.360
8	1.030	1.180	1.330	1.480	1.630	1.780	1.930	2.080	2.230	2.380
9	1.050	1.200	1.350	1.500	1.650	1.800	1.950	2.100	2.250	2.400
10	1.070	1.220	1.370	1.520	1.670	1.820	1.970	2.120	2.270	2.420
11	1.090	1.240	1.390	1.540	1.690	1.840	1.990	2.140	2.290	2.440
12	1.110	1.260	1.410	1.560	1.710	1.860	2.010	2.160	2.310	2.460
13	1.130	1.280	1.430	1.580	1.730	1.880	2.030	2.180	2.330	2.480
14	1.150	1.300	1.450	1.600	1.750	1.900	2.050	2.200	2.350	2.500
15	1.170	1.320	1.470	1.620	1.770	1.920	2.070	2.220	2.370	2.520
16	1.190	1.340	1.490	1.640	1.790	1.940	2.090	2.240	2.390	2.540
17	**1.210**	1.360	1.510	1.660	1.810	1.960	2.110	2.260	2.410	2.560
18	1.230	1.380	1.530	1.680	1.830	1.980	2.130	2.280	2.430	2.580
19	1.250	1.400	1.550	1.700	1.850	2.000	2.150	2.300	2.450	2.600
20	1.270	**1.420**	1.570	1.720	1.870	2.020	2.170	2.320	2.470	2.620
21	1.290	1.440	**1.590**	1.740	1.890	2.040	2.190	2.340	2.490	2.640
22	1.310	1.460	1.610	**1.760**	1.910	2.060	2.210	2.360	2.510	2.660
23	1.330	1.480	1.630	1.780	**1.930**	2.080	2.230	2.380	2.530	2.680
24	1.350	1.500	1.650	1.800	1.950	**2.100**	**2.250**	2.400	2.550	2.700
25	1.370	1.520	1.670	1.820	1.970	2.120	2.270	**2.420**	**2.570**	**2.720**
26	1.390	1.540	1.690	1.840	1.990	2.140	2.290	2.440	2.590	2.740
27	1.410	1.560	1.710	1.860	2.010	2.160	2.310	2.460	2.610	2.760
28	1.430	1.580	1.730	1.880	2.030	2.180	2.330	2.480	2.630	2.780
29	1.450	1.600	1.750	1.900	2.050	2.200	2.350	2.500	2.650	2.800
30	1.470	1.620	1.770	1.920	2.070	2.220	2.370	2.520	2.670	2.820
31	1.490	1.640	1.790	1.940	2.090	2.240	2.390	2.540	2.690	2.840
32	1.510	1.660	1.810	1.960	2.110	2.260	2.410	2.560	2.710	2.860
33	1.530	1.680	1.830	1.980	2.130	2.280	2.430	2.580	2.730	2.880
34	1.550	1.700	1.850	2.000	2.150	2.300	2.450	2.600	2.750	2.900
35	1.570	1.720	1.870	2.020	2.170	2.320	2.470	2.620	2.770	2.920
36	1.590	1.740	1.890	2.040	2.190	2.340	2.490	2.640	2.790	2.940