Neubauförderungsrichtlinie 2013

Gliederung

I. Abschnitt:	Allgemeine Bestimmungen (§ 1 - § 4)
II. Abschnitt:	Neubauförderung (§ 5 - § 16)
III. Abschnitt:	Übergangsbestimmung/Gültigkeit (§ 17 - § 18)

I. Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen

§ 1
Rechtsgrundlagen

Die Neubauförderungsrichtlinie 2013 wurde von der Vorarlberger Landesregierung nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirates gemäß § 18 des Wohnbauförderungsgesetzes 1989, LGBl.Nr. 31/1989 idgF, am 27. November 2012 beschlossen.

§ 2
Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Förderung besteht nicht. Die Auszahlung von Förderungsmitteln erfolgt nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel.

§ 3
Antragsprinzip

Für alle Förderungsanträge gilt das Antragsprinzip. Den Anträgen wird jene Richtlinie zu Grunde gelegt, welche zum Zeitpunkt der Antragsstellung (Eingangsdatum beim Amt der Vorarlberger Landesregierung) gilt. Voraussetzung ist die Vollständigkeit eines Antrags. Dieser muss alle Beilagen enthalten, die zur Beurteilung der Förderungsvoraussetzungen erforderlich sind (insbesondere Baubewilligung).

§ 4
Begriffe

a) **Wohnhaus:** Gebäude, das überwiegend Wohnzwecken dient.

b) **Wohnung:** Eine baulich in sich abgeschlossene Wohneinheit ab einer Nutzfläche von 30 m², die mindestens aus einem Zimmer, Küche (Kochnische), WC, Dusche oder Bad besteht.

c) **Wohnsitz:** Maßgeblich für die Förderung ist, an welchem Hauptwohnsitz der ganzjährige Wohnbedarf abgedeckt wird. Für Ehegatten und eingetragene Partnerschaften kann nur ein gemeinsamer Hauptwohnsitz angenommen werden.

d) **Eigenheim:** Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen.

e) **Reihenhaus in verdichteter Bauweise:** Darunter sind Doppelhäuser oder Anlagen mit mindestens drei in geschlossener Flachbauweise errichtete Objekte zu verstehen.

f) **Mehrwohnungshaus (Eigentumswohnung):** Wohnhaus mit mindestens drei Wohnungen in Geschossebenenbauweise.

g) **Wohnheim:** Dies ist ein zur Deckung eines ständigen Wohnbedarfs für Personen ohne Haushaltsstruktur bestimmtes Wohnhaus einschließlich der Räume für die Verwaltung und das Personal und Erschließungsflächen (Gänge). Nicht zur förderbaren Nutzfläche zählen Flächen für heimfremde Institutionen wie z.B. Krankenpflegevereine, öffentliche Gastronomie, sowie Technik- und Lagerräume in Untergeschossen. Der Bedarf für das Wohnheim muss von der Abteilung Gesellschaft, Soziales und Integration (IVa) bestätigt sein.

h) **Betreutes Wohnen:** Das sind eigenständige Wohnungen in integrativen Wohnanlagen gemeinnütziger Bauvereinigungen oder in einem an ein Pflegeheim nach dem Pflegeheimgesetz angegliederten eigenen Wohngebäude oder in Pflegeheime integrierte eigenständige Wohnungen, die jedenfalls über einen eigenen Zugang verfügen. Zielgruppe sind Menschen mit nachgewiesenem Pflege- bzw. Betreuungsbedarf, welche aber mit Hilfe einer ambulanten Betreuung selbständig wohnen können, damit der Übergang in spezialisierte vollstationäre Betreuungsformen verzögert oder sogar überflüssig gemacht werden kann. Unter diese Zielgruppe fallen nicht nur ältere Menschen, sondern alle Menschen mit Betreuungsbedarf auf Grund körperlichen, psychischen/mentalen oder anderen Defiziten. Bewerber müssen bestehendes Eigentum binnen drei Jahren an Kinder oder andere förderbare Personen abgeben. Haushalte, welche mehr als eine Wohnung oder mehr als ein Eigenheim besitzen, dürfen in diesen Wohnungen nicht berücksichtigt werden. Diesen ist die entsprechende Versorgung auf dem privaten Wohnungsmarkt zumutbar. Zum Mietvertrag ist verpflichtend ein Grundbetreuungsvertrag abzuschließen, der zumindest einmal wöchentlich eine aufsuchende Betreuung einschließt. Die Mindeststandards, vorgegeben von der Abteilung Gesellschaft, Soziales und Integration (IVa) sind einzuhalten. Solche Projekte müssen vor Baueingabe mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) und der Abteilung Gesellschaft, Soziales und Integration (IVa) hinsichtlich Bedarf und Betreuungskonzept abgeklärt werden.
Sind aus konzeptionellen Gründen für die Pflege bzw. Betreuung zusätzlich zu den Wohnungen ein Betreuungsraum und/oder zu den normalen Erschließungsflächen zusätzliche Begegnungsflächen erforderlich, können diese Flächen zur Berechnung des Förderungskredits als Nutzfläche mitberücksichtigt werden.

i) **Soziales Netzwerk Wohnen:** Das ist ein Projekt der Vorarlberger Landesregierung mit dem Ziel Menschen aus stationären Wohnungslosenhilfeeinrichtungen in den integrativen Wohnungsmarkt einzugliedern und wieder selbständiges Wohnen zu ermöglichen. Jede Gemeinde ist verpflichtet, bei der Vergabe einer neuen integrativen Wohnanlage eines gemeinnützigen Bauträgers zumindest eine Wohnung diesem Projekt zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus wird empfohlen, freiwerdende günstige Altbauwohnungen den Koordinatoren dieses Projekts zur Vergabe anzubieten.

j) **Tiefgarage:** Tiefgarage ist eine Sammelgarage, die zumindest 2/3 unter Terrain liegt.

k) **Quartiersbetrachtung:** Ausgangspunkt ist die Betrachtung eines Bauvorhabens in Bezug auf das gesamte umliegende Quartier. Erst die Berücksichtigung der dort lebensrelevanten Parameter ermöglicht bei neuen baulichen Aufgaben eine Qualitätssteigerung im Wohnbau herbeizuführen. Die Quartiersbetrachtung ist ein wichtiges Instrument für die Gemeindeentwicklung bei größeren Wohnanlagen (ab 25 Wohnungen). Bereits bei der Baugrundlagenbestimmung sollen die Anforderungen durch die Gemeinde definiert werden. Eine Qualitätssicherung ist gegebenenfalls mit Unterstützung der Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa) des Landes durch die Gemeinde durchzuführen. Der Nachweis über die Quartiersbetrachtung erfolgt in Form einer schriftlichen Stellungnahme des Bürgermeisters zum Bauvorhaben. Diese Stellungnahme geht auf die im Leitfaden zur Quartiersbetrachtung angeführten Parameter ein.

l) **Ersterwerb:** Als Ersterwerb gilt der erste Übergang des Eigentums an neu errichteten Wohnhäusern oder Wohnungen und damit verbundenen Tiefgaragenplätzen vom Errichter auf den Förderungswerber. Dieser muss innerhalb von drei Jahren ab Meldung der Bauvollendung an die

Baubehörde, bei Mehrwohnungshäusern ab Meldung der ersten Teilvollendung des Bauvorhabens erfolgen.

m) **Nutzfläche:** Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung mit Ausnahme von Keller und Dachbodenräumen, sowie Flächen mit einer Raumhöhe unter 1,8 m, Treppen, Zwischenwände, Balkone und Terrassen (auch verglast). Ein Wohnwintergarten wird zur Nutzfläche gezählt, wenn folgende U-Werte eingehalten werden: Außenwand $\leq$ 0,25; Dach, oberste Geschossdecke $\leq$ 0,19; Boden gegen unbeheizt $\leq$ 0,29; Fenster (Glas + Rahmen) $\leq$ 1,35; Fensterverglasung $\leq$ 1,10; und der Wintergarten bei der Heizwärmebedarfsberechnung als beheizte Fläche mitgerechnet wird. Kellerräume zählen nur dann zur förderbaren Nutzfläche, wenn die Anforderungen an die Belichtung und das Niveau der Räume gemäß Bautechnikverordnung erfüllt sind.

n) **Nutzflächenzahl:** Die Nutzflächenzahl gibt das Verhältnis zwischen der gesamten Nutzfläche zur Netto-Grundfläche an.

(Nutzflächenzahl = 100 x Gesamt-Nutzfläche : Netto-Grundfläche).

Die Gesamt-Nutzfläche ergibt sich durch die Addition der Nutzfläche der einzelnen Wohnungen sowie der Hauptwidmung Gewerbe, ohne Neben- und Lagerräume. Die Netto-Grundfläche ist jener Teil des Baugrundstückes, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt. Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung berücksichtigt.

o) **Fahr- und Gehrechte:** Bestehen zugunsten anderer Grundstücke im Grundbuch eingetragene Fahr- und Gehrechte auf der ausgewiesenen Baufläche, so werden nur 50 % dieses Grundstücksanteiles bei der Ermittlung der Netto-Grundfläche berücksichtigt.

p) **Wegparzellen:** Im Grundbuch ausgewiesene Wegparzellenanteile (mindestens drei Wegbeteiligte) können bei entsprechender Begründung im Zusammenhang mit der Ermittlung der Netto-Grundfläche analog öffentlichen Wegen und Straßen abgezogen werden.

q) **Haushaltseinkommen:** Die Summe der Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Das Einkommen von Kindern bis zu einem Alter von 27 Jahren wird nur zur Hälfte, Lehrlings- bzw. Ausbildungsentschädigung gar nicht berücksichtigt.

r) **Einkommen:** Als Einkommen gelten alle Einkünfte. Insbesonders werden solche gemäß § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988, BGBl.Nr. 400/1988, (Negativeinkünfte und Verlustvorträge werden nicht berücksichtigt) vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beiträge gemäß §§ 9, 10, 12, 18, 34, 36, 67 und 68 EStG 1988 und vermehrt um die steuerfreien Beträge gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 1, 2, 4a, 4c, 5a, 5b, 9, 10 und 11 EStG 1988, vermindert um die Einkommen- bzw. Lohnsteuer sowie (bei Unselbständigen) die Beiträge zur gesetzlichen Kranken-, Unfall- und Pensionsversicherung, den Wohnbauförderungsbeitrag und die Kammerumlage berücksichtigt. Die in § 26 des Einkommensteuergesetzes angeführten steuerfreien Bezüge werden dem Einkommen nicht zugerechnet.

Der Förderungsgeber ist berechtigt, darüber hinausgehende Einkommens- und Vermögensunterlagen anzufordern und diese der Ermittlung des Cash-Flow, der Einkommensberechnung und der Förderungsabwägung zu Grunde zu legen. Gerichtlich festgesetzte Alimentations- und Unterhaltszahlungen werden anerkannt.

Äußerstenfalls ist die Heranziehung des Einkommensdurchschnittes der letzten drei Jahre zur Einkommensberechnung zulässig, sofern für diesen Zeitraum auch entsprechende Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Den Einkommensnachweis erbringen:

1. Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide der letzten drei Jahre, der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Ein- und Ausgabenrechnung.

2. Arbeitnehmer durch Vorlage einer Lohnsteuerbescheinigung oder eines Jahreslohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr sowie des aktuellen Bezuges bei Einkommensänderungen.

s) **Kosten- bzw. Kaufpreisgrenzen für geförderte Wohnobjekte:**

Zu den Wohnungskosten zählen:

1. Kosten der Errichtung von Wohnraum, ohne Garage, Keller, Balkon, Loggia und Terrasse.
2. Kosten für Gebäudeteile, die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienen.
3. Erschließungs- und Planungskosten mit Ausnahme der Kosten für Planungswettbewerbe.
4. Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer abgezogen werden kann.

Die Nutzfläche unter 1,8 m Raumhöhe wird zu 50 % berücksichtigt. Keine Wohnungskosten sind Vertragskosten, Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren und Grundkosten.

Eine Überschreitung der Kostengrenze bis zu 10 % ist unter Nachweis bei der Antragsstellung möglich, wenn besondere Bauerschwernisse vorliegen.

Die Wohnungskosten bzw. Verkaufspreise, ohne Grundanteil und Wohnnebenflächen, dürfen bei geförderten Objekten nachstehende Grenzwerte jeweils inklusive USt. pro m² Nutzfläche nicht übersteigen:

Förderstufe Basis: € **2.350,--/m²;** gesamt mit Nebenflächen ohne Grundanteil **€ 350.000,--**

Förderstufe 3: € **2.430,--/m²;** gesamt mit Nebenflächen ohne Grundanteil **€ 365.000,--**

Förderstufe 4: € **2.580,--/m²;** gesamt mit Nebenflächen ohne Grundanteil **€ 390.000,--**

Förderstufe 5: € **2.630,--/m²;** gesamt mit Nebenflächen ohne Grundanteil **€ 400.000,--**

Der Kostenanteil von **Nebenflächen** darf ausgehend von den obigen Grenzwerten je m² betragen:

1. Bei Terrassen (Bodenberührung) **15 %**.
2. Bei PKW-Abstellplätzen (offene oder überdachte Fläche) **20 %**.
3. Bei Balkonen, Loggien und Dachterrassen **30 %**. Sind die Flächen für Balkone, Loggien, Dachterrassen und kalte Wintergärten zusammen größer als 50 % der Nutzfläche, so sind die Kosten der Mehrfläche den Wohnungskosten zuzuzählen.
4. Bei Keller, Hausmeister-, Heiz-, Fahrradraum, Waschküchen, Garagen und Einstellplätzen **40 %**.
5. Bei Zivilschutz-, Jugend- und Kinderspielräumen sowie kalten Wintergärten **70 %.**

Die Kosten für einen Tiefgaragenplatz dürfen nicht über **€ 16.000,--** inklusive USt. liegen.

t) Bei Bauvorhaben gemeinnütziger Bauvereinigungen und für Projekte im Rahmen des betreuten Wohnens von Gemeinden und Gemeindeverbänden wird der Baukostenbegriff des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes herangezogen. Die Herstellungskosten (ohne Grundkosten) für derartige Bauvorhaben dürfen **€ 2.100,--** (ohne USt.) und für Kleinwohnanlagen mit weniger als 15 Wohnungen mit Tiefgarage **€ 2.250,--** (ohne USt.) pro m² Nutzfläche nicht übersteigen, sofern allfällige Mehrkosten nicht begründet und bereits vor Antragsstellung mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) abgeklärt worden sind.

u) **Innovative klimarelevante Systeme** für Heizung und Warmwasserbereitung:

1. Systeme auf Basis erneuerbarer Energieträger unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind mit thermischen Solaranlagen zu kombinieren. Sollte mangels Sonneneinstrahlung die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht sinnvoll sein, so kann gemäß Z. 7 davon Abstand genommen werden.
2. Elektrisch betriebene Heizungswärmepumpensysteme mit einer Jahresarbeitszahl bei reinem Heizbetrieb von zumindest 4. Wird als Energiequelle primär die Abluft aus Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung verwendet (Kombigerät), muss die Jahresarbeitszahl im reinen

Heizbetrieb zumindest 3 erreichen. Alle Heizungswärmepumpensysteme sind mit einer thermischen Solaranlage zu kombinieren. Sollte mangels Sonneneinstrahlung die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht sinnvoll sein, so kann gemäß Z. 7 davon Abstand genommen werden. An Stelle der thermischen Solaranlage kann auch eine Photovoltaikanlage realisiert werden. Die Mindestanlagenleistung von Photovoltaikanlagen muss bei Eigenheimen mindestens 1 kW_{peak} und bei Mehrwohnungshäusern mindestens 5 $W_{peak/m^2.BGFh}$ betragen.

3. Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungs-Anlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Koppelung im Energiebinnenmarkt, ABl. Nr. L 52 vom 21.2.2004 S. 50, und sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt.
4. Fernwärme mit einem Anteil erneuerbarer Energie von zumindest 80 %.
5. Erdgas-Brennwert-Anlagen in Kombination mit thermischen Solaranlagen, soweit keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit gegeben ist. Der Anteil der solaren Erträge soll dabei optimiert werden (Heizungseinbindung gemäß gültiger Energieförderungsrichtlinie). Sollte mangels Sonneneinstrahlung die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht sinnvoll sein, so kann gemäß Z. 7 davon Abstand genommen werden.
6. Andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in Z. 2 bzw. Z. 5 angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.
7. Ausnahme von der Solaranlagenpflicht mangels Sonneneinstrahlung:

   Sollte mangels Sonneneinstrahlung die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht sinnvoll sein, so kann davon Abstand genommen werden. Zu geringe Sonneneinstrahlung ist dann vorhanden, wenn

   - an einem Standort am 21. April weniger als 6 Sonnenstunden (ohne 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.

v) **Ölbrennwert-Heizsysteme** sind nicht mehr zulässig.

w) **Heizwärmebedarf (HWB)**: Der Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die konditionierten (beheizten) Räumen zugeführt werden muss, um deren vorgegebene Solltemperatur einzuhalten. Die Ermittlung des Heizwärmebedarfs erfolgt gemäß der derzeit gültigen OIB-Richtlinie 6 (OIB-300.6-038/07, Ausgabe: April 2007) nach dem Leitfaden (OIB-300.6-039/07, Version 2.6, April 2007), auf Basis der ÖNORM B 8110-6. Für die Förderstufe Basis und die Förderstufe 3 kann dabei die Berechnung der Verschattung pauschaliert erfolgen. Für die Förderstufen 4 und 5 ist die Verschattung detailliert zu berechnen. Für die Förderstufe 5 kann die Berechnung alternativ nach dem PHPP Passivhaus-Projektierungspaket erfolgen.
Für die Berechnung des jährlichen spezifischen Heizwärmebedarfs am Referenzstandort (HWB) und des Ökoindex 3 (Maßnahme D15) dürfen nur Produktkennwerte herangezogen werden, die nach den für die jeweilige Produktgruppe geltenden österreichischen oder harmonisierten europäischen Normen von anerkannten Prüfinstituten ermittelt wurden (siehe z.B.: Nando Information System - New Approach Notified and Designated Organisations http://ec.europa.eu/enterprise/newapproach/nando/index.cfm). Die Energieausweis- und Gebäudeausweisersteller haben auf Verlangen diese Zertifikate der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) zur Überprüfung vorzulegen. Für Produktkennwerte oder Richtwerte aus der Baubook-Datenbank wurden diese Nachweise bereits erbracht. Weitere Details siehe Erläuterungen zur Maßnahme B1 im Baubook www.baubook.at/vlbg.

II. Abschnitt
Neubauförderung

§ 5
Förderungsarten

(1) Kredite

a) zur Neuerrichtung und zum Ersterwerb von Eigenheimen, Wohnungen sowie von Wohnheimen,

b) zur Errichtung von Wohnungen durch Zu-, Ein- und Umbauten,

c) zu Wohnungserweiterungen.

(2) Zuschüsse zur Senkung des Annuitätendienstes von erforderlichen Hypothekarkrediten zur Finanzierung der Wohnobjekte.

§ 6
Förderungswerber

(1) **Natürliche Personen**, welche die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder nach dem Recht der Europäischen Union oder aufgrund eines Staatsvertrages gleichzustellen sind, können Kredite erhalten

a) zur Errichtung und zum Ersterwerb von Eigenheimen und Reihenhäusern sowie Wohnungen,

b) zur Errichtung von Dienstnehmerwohnungen (für das eigene Unternehmen),

c) zur Errichtung von Wohnungen durch Zu-, Ein- und Umbauten,

d) zu Wohnungserweiterungen.

(2) **Gemeinden** können Kredite erhalten zur Errichtung von

a) Mietwohnungen,

b) betreuten Wohnungen,

c) Wohnheimen.

Unter den Begriff der Gemeinden fallen auch Gemeindeverbände sowie Immobiliengesellschaften von Gemeinden, sofern die Gemeinde 100 % - Gesellschafterin ist.

(3) **Gemeinnützige Bauvereinigungen** können Kredite und Zuschüsse erhalten zur Errichtung von

a) Mietwohnungen,

b) betreuten Wohnungen,

c) Wohnheimen,

d) Wohnungen und Wohnhäuser, die ins Eigentum übertragen werden (Kaufanwartschaftswohnungen).

(4) **Juristische Personen und Personengesellschaften** können Kredite erhalten zur Errichtung von Dienstnehmerwohnungen (für das eigene Unternehmen).

(5) **Körperschaften, Anstalten und Stiftungen,** die nach ihrer Satzung, Stiftung oder sonstiger Verfassung und ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen, können Kredite erhalten zur Errichtung von

a) Wohnheimen,

b) betreuten Wohnungen.

§ 7

Voraussetzungen für die Gewährung von Krediten und Zuschüssen

(1) **Personenbezogene Förderungsvoraussetzungen:**

a) Ein dringender Wohnbedarf liegt vor und die zu fördernde Wohnung wird ausschließlich für den eigenen ganzjährigen Wohnbedarf verwendet.

Ein dringender Wohnbedarf wird für alle Personen angenommen, die kein Wohnobjekt im Eigentum besitzen oder über kein Wohnrecht verfügen.

Haushalte, welche bereits Eigentümer einer Wohnung oder eines Eigenheims sind oder waren, können Förderungsmittel erhalten. Eine volle Förderung kann gewährt werden, wenn das Altobjekt an eine förderbare Person verkauft wird. Bleibt die Wohnung im Eigentum oder erfolgt ein Verkauf an eine nicht förderbare Person, wird eine Förderung in Höhe von 60 % gewährt. Dies gilt nicht für Eigenheime und Wohnungen die durch ein Wohn- oder Fruchtgenussrecht, das tatsächlich ausgeübt wird, belastet werden und für geringfügige ideelle Miteigentumsanteile. Eine allenfalls bestehende Neubauförderung beim Altobjekt muss abgedeckt werden, außer die Förderung wird vom Käufer übernommen. Kaufanwartschaftswohnungen müssen jedenfalls verkauft werden.

b) Das Haushaltseinkommen liegt unter den Einkommensgrenzen. Diese betragen monatlich netto bei Haushalten mit

einer Person	**€ 2.750,--**
zwei und drei Personen	**€ 4.550,--**
vier und mehr Personen	**€ 4.900,--.**

Werden die Einkommensgrenzen überschritten, wird die Förderung für jeweils begonnene € 50,--, um welche die festgelegte Einkommensgrenze überschritten wird, um 10 % gekürzt.

Bei der Zuweisung von gemeinnützigen Mietwohnungen werden beim Einkommen 80 %, bei Kaufanwartschaftswohnungen 90 % dieser festgesetzten Einkommensgrenzen angesetzt. Es ist das Einkommen des vergangenen Kalenderjahres heranzuziehen.

c) Die Finanzierung ist gesichert.

d) Das gesamte Haushaltseinkommen wird in Österreich versteuert.

e) Das Eigentum an der zu verbauenden Liegenschaft oder ein Baurecht wird nachgewiesen.

f) Ein Finanzierungsdefizit liegt vor.

(2) **Objektbezogene Förderungsvoraussetzungen:**

a) Der Preis für das Baugrundstück ist angemessen und darf nicht über dem ortsüblichen Preisniveau liegen.

b) Eine rechtskräftige Baubewilligung liegt vor.

c) Für Wohnanlagen ab 25 Wohnungen ist eine Quartiersbetrachtung erforderlich.

d) Die Situierung von Eigenheimen auf Baugrundstücken, welche auf Grund der Lage, Größe, Neigung und der Bodenverhältnisse mehrere Wohnhäuser zulassen, ist so vorzunehmen, dass eine weitere bestmögliche Verbauung möglich ist.

e) Wohnungen bzw. Wohnhäuser in einer Wohnanlage werden nur gefördert, wenn der Errichter und Verkäufer eine entsprechende Gewerbeberechtigung für die Errichtung und den Verkauf von Wohnobjekten als Immobilientreuhänder, auch eingeschränkt auf das Gewerbe der Bauträger, nachweisen kann.

f) Bis zu einem 5-Personen-Haushalt darf die gesamte Nutzfläche einer Wohnung höchstens 150 m² betragen. Gehören sechs oder mehr Personen dem Haushalt an 170 m². Bei

Eigenheimen mit zwei baulich abgeschlossenen Wohnungen darf die gesamte Nutzfläche 200 m² betragen.

Objekte ohne Unterkellerung und Dachboden können für technische und Lager-Zwecke zusätzlich Flächen von weniger als 30 m² aufweisen, ohne dass dies Auswirkungen auf die Obergrenzen hat. Diese Flächen zählen nicht zur förderbaren Nutzfläche.

g) Am Referenzstandort (HGT 3.400 Kd) sind folgende Grenzwerte für den Heizwärmebedarf (HWB) ausgedrückt in kWh/(m².a) und für die Förderstufen folgende Ökopunkte einzuhalten. Der Nachweis über den Heizwärmebedarf erfolgt mit dem Energieausweis, der Nachweis über die Ökopunkte mit einem Gebäudeausweis (siehe ökologischer Maßnahmenkatalog im Anhang):

Förder-stufe	Öko-punkte	HWB bei A/V=0,2	HWB bei A/V=0,5	HWB bei A/V=0,8	Berechnungsmethode für den HWB
Basis	≥ 0	≤ 22,7	≤ 29,4	≤ 36	Richtlinie 6 (OIB)
3	≥ 150	≤ 22,7	≤ 29,4	≤ 36	Richtlinie 6 (OIB)
4	≥ 175	≤ 18,7	≤ 19,4	≤ 20	Richtlinie 6 (OIB)
5	≥ 200	≤ 10	≤ 10	≤ 10	Richtlinie 6 (OIB)
		≤ 15	≤ 15	≤ 15	PHPP Passivhaus – Projektierungspaket

Ausnahme: Bei Gebäuden mit einem A/V-Verhältnis von 0,8 und größer, darf für die Förderstufen Basis und 3 der HWB-Grenzwert von 36 um 10 % überschritten werden, sofern das Gebäude eine teilsolare Raumheizung mit mindestens 15 % Deckungsanteil aufweist.

Die Anzahl der Ökopunkte ist mittels des Gebäudeausweises (durch ein technisches Büro oder einen Energie- und Ökologieberater) nachzuweisen. Die Förderungszusage erfolgt auf Basis des vom Aussteller zur Einreichung bei der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) freigegebenen Gebäudeausweises inklusive Energieausweis vorbehaltlich der antragskonformen Ausführung des Bauvorhabens. Diese Gebäudeausweise sind in der Online-Datenbank „ötool“ http://www.energieinstitut.at/oetool einzugeben. Die Energieausweise sind in der Energieausweiszentrale EAWZ einzugeben.

Die Auszahlung der letzten Rate des Neubauförderungskredits erfolgt von der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) nach Prüfung der antragskonformen Ausführung des Bauvorhabens nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel. Diese Überprüfung erfolgt im Auftrag und im Namen des Landes durch das Energieinstitut Vorarlberg. Änderungen während der Bauphase sind im Gebäudeausweis nachzuführen; gegebenenfalls ist ein neuer Energie- und Gebäudeausweis auf Basis der tatsächlichen Bauausführung zu erstellen.

h) Für das Wohnhaus ist ein innovatives klimarelevantes System gemäß § 4 lit. u) einzusetzen.

i) Die Kosten- bzw. Kaufpreisgrenzen gemäß § 4 lit. s) sind einzuhalten.

§ 8
Höhe des Förderungskredits

(1) Pro m² förderbare Nutzfläche beträgt die Förderung, wobei das Nominale auf ganze € 100,-- gerundet wird,

a) für Wohnheime
in barrierefreier Ausführung und mit 100 Öko-Punkten € 600,--

b) für Eigenheime und Wohnungen:

Fördersätze Neubau				
Förderstufen:	**Basis**	**3**	**4**	**5**
Nutzflächenzahl bis 32,5	€ 350,--	€ 500,--	€ 560,--	€ 650,--
Nutzflächenzahl ab 32,5	€ 440,--	€ 595,--	€ 660,--	€ 750,--
Nutzflächenzahl ab 33	€ 450,--	€ 605,--	€ 665,--	€ 760,--
Nutzflächenzahl ab 34	€ 460,--	€ 615,--	€ 675,--	€ 770,--
Nutzflächenzahl ab 35	€ 470,--	€ 625,--	€ 685,--	€ 780,--
Nutzflächenzahl ab 36	€ 480,--	€ 635,--	€ 695,--	€ 790,--
Nutzflächenzahl ab 37	€ 490,--	€ 645,--	€ 705,--	€ 800,--
Nutzflächenzahl ab 38	€ 500,--	€ 655,--	€ 715,--	€ 810,--
Nutzflächenzahl ab 39	€ 510,--	€ 665,--	€ 725,--	€ 820,--
Nutzflächenzahl ab 40	€ 520,--	€ 675,--	€ 735,--	€ 830,--
Nutzflächenzahl ab 41	€ 530,--	€ 685,--	€ 745,--	€ 840,--
Nutzflächenzahl ab 42	€ 540,--	€ 695,--	€ 755,--	€ 850,--
Nutzflächenzahl ab 43	€ 550,--	€ 705,--	€ 765,--	€ 860,--
Nutzflächenzahl ab 44	€ 560,--	€ 715,--	€ 775,--	€ 870,--
Nutzflächenzahl ab 45	€ 570,--	€ 730,--	€ 795,--	€ 890,--
Nutzflächenzahl ab 46	€ 590,--	€ 750,--	€ 815,--	€ 910,--
Nutzflächenzahl ab 47	€ 610,--	€ 770,--	€ 835,--	€ 930,--
Nutzflächenzahl ab 48	€ 630,--	€ 790,--	€ 855,--	€ 950,--
Nutzflächenzahl ab 49	€ 650,--	€ 810,--	€ 875,--	€ 970,--
Nutzflächenzahl ab 50	€ 670,--	€ 835,--	€ 900,--	€ 1.000,--
Nutzflächenzahl ab 51	€ 700,--	€ 865,--	€ 930,--	€ 1.030,--
Nutzflächenzahl ab 52	€ 730,--	€ 895,--	€ 960,--	€ 1.060,--
Nutzflächenzahl ab 53	€ 760,--	€ 925,--	€ 990,--	€ 1.090,--
Nutzflächenzahl ab 54	€ 790,--	€ 955,--	€ 1.020,--	€ 1.120,--
Nutzflächenzahl ab 55	€ 820,--	€ 985,--	€ 1.050,--	€ 1.150,--

c) für die Errichtung von abgeschlossenen Wohnungen durch Zu-, Ein- und Umbauten sowie Wohnungserweiterungen wird der Förderungssatz entsprechend lit. b) in Anerkennung der Nachverdichtung um 10 % erhöht. Ebenso um 10 % wird der Förderungssatz entsprechend lit. b) bei Ersatzneubauten am bisherigen Standort erhöht, wenn der Bauzustand eine Sanierung des Bestandsobjekts nicht mehr zulässt und die Kubatur und die beheizte Bruttogeschossfläche des Ersatzneubaus die bisherige Kubatur und die bisherige beheizte Bruttogeschossfläche des Bestandsobjekts nicht übersteigt. Die zusätzliche förderbare Fläche muss bei Wohnungserweiterungen mindestens 15 m² betragen.

d) Wird ein Wohngebäude von einem privaten Bauträger und einer gemeinnützigen Bauvereinigung gemeinsam zumindest in der Förderstufe 3 errichtet und beträgt der Anteil der integrativen Wohnungen in diesem Gebäude mindestens 25 % und maximal 50 %, so wird der Förderungssatz für die Käufer der privaten Eigentumswohnungen gemäß lit. b) für die Förderstufen 3 und 4 um 10 %, für die Förderstufe 5 um 15 % erhöht. Die Verteilung der Wohnungen muss dabei ausgewogen erfolgen und mit der Gemeinde als Wohnungsvergabestelle vorher abgesprochen sein. Die Höhe der Förderung der integrativen Wohnungen richtet sich nach § 11 lit. g).

(2) Wird neben dem Neubau gleichzeitig ein Altbau zu einer Wohneinheit verbunden, kann bei einem Anteilsverhältnis von mindestens 60 % Neubau und 40 % Altbestand die gesamte Abwicklung über einen Neubauförderungskredit erfolgen.

(3) Die Kreditberechnung richtet sich nach der Wohnungs- und Haushaltsgröße, wobei folgende Nutzflächen zugrunde gelegt werden:
Für einen 1-Personen-Haushalt bis zu 80 m²,
für einen 2-Personen-Haushalt bis zu 100 m²,
für einen 3-Personen-Haushalt bis zu 120 m²,
für einen 4- und 5-Personen-Haushalt bis zu 130 m²,
für einen Haushalt mit mehr als 5 Personen bis zu 150 m²,
für Dienstnehmerwohnungen bis zu 80 m².

(4) Eigenheime oder Doppelhäuser werden mit dem Fixsatz von € 350,-- (Förderstufe Basis) bzw. € 500,-- (Förderstufe 3) bzw. € 560,-- (Förderstufe 4) oder € 650,-- (Förderstufe 5) je m² Nutzfläche gefördert, wenn die Bauliegenschaft von den Eltern des Antragsstellers erworben bzw. übergeben wurde und diese gleichzeitig an deren Liegenschaftsbesitz grenzt. Dasselbe trifft für Wohnhäuser im landwirtschaftlichen Gebiet zu (roter Punkt). Wohnhäuser ab drei Wohnungen oder ab drei Reihenhäusern werden nach Abs. 1 lit. b) gefördert. Eine höhere Förderung kann bei Betrachtung beider Grundstücke (Eltern und Kinder) berücksichtigt werden.

(5) Bei Wohnhäusern in verdichteter Bauweise ist die erhöhte Förderung zurückzuzahlen, wenn sich durch späteren Grunderwerb die Nutzflächenzahl verringert.

§ 9
Mietwohnungen (Investorenmodell)

(1) Die Förderung für Mietwohnungen (Investorenmodell) können natürliche oder juristische Personen sowie Personengesellschaften erhalten.

(2) Gefördert wird der Kauf von Wohnungen in Mehrwohnungshäusern, welche barrierefrei errichtet werden.

(3) Die Förderung der Mietwohnungen richtet sich nach § 8 Abs. 1 lit. b). Die Förderfläche beträgt höchstens 80 m² Nutzfläche. Pro Förderungswerber können maximal zehn Wohnungen (wirtschaftliche Zuordnung) in den Jahren 2002 bis 2013 gefördert werden. Der Förderungswerber darf die letzten drei Jahre keine Eigenbedarfsförderung erhalten haben. Bezogen auf die Wohnanlage können höchstens 30 % der Wohnungen als Mietwohnungen gefördert werden.

(4) Der Kaufpreis von Mietwohnungen darf für die jeweilige Förderstufe folgende Nettopreise pro m² Nutzfläche nicht übersteigen:

Förderstufe Basis	**€ 2.170,--/m²;**	gesamt mit Nebenflächen ohne Grundanteil	**€ 320.000,--**
Förderstufe 3:	**€ 2.240,--/m²;**	gesamt mit Nebenflächen ohne Grundanteil	**€ 335.000,--**
Förderstufe 4:	**€ 2.390,--/m²;**	gesamt mit Nebenflächen ohne Grundanteil	**€ 355.000,--**
Förderstufe 5:	**€ 2.430,--/m²;**	gesamt mit Nebenflächen ohne Grundanteil	**€ 365.000,--**

Die Nebenflächen entsprechend den Neubauförderungsbedingungen richten sich nach diesem Wert. Wird keine Vorsteuer geltend gemacht, gelten die Grenzwerte gemäß § 4 lit. s).

(5) Hinsichtlich der Mietzinsbildung unterliegen diese Wohnungen den einschlägigen Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Erstvermietung gültigen Neubauförderungsrichtlinie. 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.

(6) Die Mieter müssen die Einkommensgrenzen gemäß § 7 Abs. 1 lit. b) einhalten und dürfen weder über ein Wohnrecht noch über Eigentum an einer Wohnung oder an einem Wohnhaus verfügen. Die Prüfung der Förderbarkeit der Mieter erfolgt durch die Abteilung Wohnbauförderung (IIId).

(7) Das Kontingent für 2013 beträgt 80 Neubauwohnungen und 20 neu errichtete Wohnungen in alter Bausubstanz.

(8) Für eine Mietwohnung je Wohnanlage kann das Investorenmodell vom Bauträger in Anspruch genommen werden. Die Beschränkung je Förderungswerber gemäß Abs. 3 gilt auch für Bauträger.

§ 10
Kredite für Mietwohnungen der Gemeinden und Dienstnehmerwohnungen

(1) Gemeinden wird für die Errichtung von Mietwohnungen ein Förderungskredit entsprechend § 8 Abs. 1 lit. b) gewährt.

Hinsichtlich der Mietzinsbildung unterliegen diese Wohnungen den einschlägigen Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Erstvermietung gültigen Neubauförderungsrichtlinie. 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.

(2) Für Dienstnehmerwohnungen von Betrieben mit mindestens 20 Beschäftigten werden Kredite je nach Verdichtung im Sinne des § 8 Abs. 1 lit. b) gewährt. Geförderte Dienstnehmerwohnungen dürfen nur an eigene Bedienstete vermietet werden, die eine volle Beschäftigung im Betrieb nachweisen. Firmeninhaber, Gesellschafter sowie deren Familienangehörige können nicht Mieter einer Dienstnehmerwohnung sein.

Das Mietentgelt bei geförderten Dienstnehmerwohnungen darf den Satz von Abs. 1 nicht übersteigen.

§ 11
Kredite für integrative Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen und betreute Wohnungen

Förderungskredite zur Errichtung von Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen sowie betreute Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen, Gemeinden und Körperschaften, Anstalten und Stiftungen werden gewährt, wenn nachstehende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) Die Wohnanlagen sind barrierefrei und ökologisch in der Förderstufe 5 zu errichten. Bei ungünstiger Lage, welche keine passiven Solargewinne zulässt, kann im Einvernehmen mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) im begründeten Einzelfall eine Ausführung in der Förderstufe 4 erfolgen. Bei Wohngebäuden bis zu 6 Wohnungen kann auf den Einbau eines Personenliftes verzichtet werden, wenn zumindest die Wohnungen im Erdgeschoss barrierefrei ausgeführt werden. Wohngebäude, welche gemeinsam von einem privaten Bauträger und einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet werden, sofern in diesem Gebäude der Anteil der integrativen Wohnungen mindestens 25 % und maximal 50 % beträgt, müssen zumindest die Vorgaben für die Förderstufe 3 erfüllen. Werden solche Gemeinschaftsprojekte nicht als Errichtergemeinschaft durchgeführt, sondern liegt dem Erwerb von einzelnen Wohnungen durch die gemeinnützige Bauvereinigung ein Kaufvertrag zu Grunde, ist zu beachten, dass für solche Rechtsgeschäfte eine Ausnahmegenehmigung nach den einschlägigen Bestimmungen des WGG erforderlich ist. Auch gilt es Vorschriften über die Verwaltung dieser Gebäude und steuerliche Vorschriften zu beachten.

b) Ab 25 Wohneinheiten ist verpflichtend eine Quartiersbetrachtung durchzuführen. Bei kleineren Wohnanlagen ist zumindest ein Freiflächenkonzept über ausreichende Kinderspiel- und Bewegungsflächen vorzulegen und möglichst ein Erlebnisraum für Jung und Alt vorzusehen (Förderungsvoraussetzungen hierzu siehe in der Wohnbaufondsrichtlinie).

c) Die Wohnanlage ist Teil des vereinbarten Bauprogramms und dient zur Abdeckung des primären Wohnbedarfs einer Gemeinde.

d) Es dürfen nur befristete Mietverträge bis zu höchstens 10 Jahren, bei Kaufanwartschaftswohnungen bis zu 16 Jahren, abgeschlossen werden. Der Abschluss von mehrmaligen Verträgen bei Erfüllung der Förderungsbedingungen ist zulässig.

e) Die Wohnungen werden von der Standortgemeinde an förderbare Haushalte vergeben. Darunter fallen Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder nach dem Recht der Europäischen Union oder aufgrund eines Staatsvertrages gleichzustellen sind und „langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsbürger“, welche nach dem Bevölkerungsanteil in der Gemeinde berücksichtigt werden. Es darf weder Eigentum noch ein vertragliches Wohnrecht der Mieter vorliegen.

   Darüber hinaus werden im Rahmen der sozialen Verträglichkeit einer Wohnanlage Personen und Haushalte aus dem Projekt „Soziales Netzwerk Wohnen“ integriert.

   Von der Gemeinde ist auf eine sensible Wohnungsvergabe mit einer sozialen Durchmischung zu achten. Dabei sollen die vom Amt der Vorarlberger Landesregierung herausgegebenen Vergaberichtlinien berücksichtigt werden. Vom Land kann bei der Vergabe einer neuen Wohnanlage für bis zu 20 % der Haushalte eine Überschreitung der spezifischen Einkommensgrenzen bis maximal zu den Grenzen gemäß § 7 Abs. 1 lit. b) zugelassen werden. Im Regelfall sind von der Gemeinde und vom gemeinnützigen Bauträger Maßnahmen zu treffen, welche die Haushalte beim Integrationsprozess in der neuen Wohnanlage unterstützen. Dabei soll der Leitfaden zur Einzugsbegleitung angewendet werden.

f) Betreute Wohnungen gemäß § 4 lit. h) sind möglichst in gemeinnützige Wohnprojekte zu integrieren. Nur in begründeten Ausnahmefällen sollen diese Wohnungen in einem eigenen Gebäude in örtlicher Nähe zu einem Pflegeheim errichtet oder direkt in ein Pflegeheim integriert werden. Diese Wohnungen sind im Bedarfsfall barrierefrei gemäß Ö-Norm B 1600 auszuführen. Auf zusätzliche Abstellräume innerhalb der Wohnung ist zu achten. Die Vergabe erfolgt ebenfalls über die Gemeinde. Nähere Bestimmungen siehe § 4 lit. h).

g) Die Förderungshöhe ergibt sich unabhängig von der konkreten Förderstufe aus der Tabelle gemäß § 8 Abs. 1 lit. b) für eine Nutzflächenzahl ab 55 für die Förderstufe 5.

§ 12

Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse für integrative Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen und betreute Wohnungen

(1) Zur Senkung des Wohnungsentgeltes für Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen und betreute Wohnungen gemäß § 11 werden zum Annuitätendienst für Hypothekarkredite mit einer Laufzeit bis zu 35 Jahren, die zur Finanzierung dieser Wohnungen erforderlich sind, Annuitätenzuschüsse gewährt. Es handelt sich hier um rückzahlbare Zuschüsse im Sinne des § 14 Abs. 6 WGG.

a) Mietwohnungen und betreute Wohnungen mit einem Bezugsdatum ab dem 1.1.2013 werden auf einen Nettokapitaldienst von € 4,50 per m² und Monat abgestützt. Werden mehr Eigenmittel als nach diesen Bestimmungen gefordert eingesetzt und/oder der mögliche Zinssatz für die Eigenmittel nicht ausgeschöpft, kann der dadurch erzielte Effekt auf den Nettokapitaldienst durch eine Erhöhung des Annuitätenzuschusses maximal verdoppelt werden. Eine Abstützung des Kapitaldienstes unter € 4,00 erfolgt nicht. Übersteigen die tatsächlichen Herstellungskosten (ohne Grundkosten) die zulässige Obergrenze gemäß § 4 lit. t) dieser Richtlinie, ist die übersteigende Differenz mit Eigenmitteln zu finanzieren, sofern diese Mehrkosten nicht begründet und bereits bei Antragsstellung mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) abgeklärt worden sind.

b) Für bereits bezogene Anlagen wird die letzte Abstützungsbasis jährlich mit der halben Erhöhung des Verbraucherpreisindex 2005 „VPI 2005“ (Basis September des Vorjahres) erhöht. Die Einfrierungen der LWF- und WFG-Konditionen bei verzinslichen Krediten bleiben für Mietwohnungen erhalten. Die Zuschüsse für Fixabbauer und Kaufanwartschaftswohnungen werden entsprechend der Richtlinie und den Förderungszusagen abgebaut.

c) Annuitätenzuschüsse zur Senkung des Wohnungsentgeltes werden 20 Jahre lang gewährt. Eine Verlängerung im Einzelfall bei ungünstigen Finanzierungskonditionen ist nach vorheriger Befassung des Wohnbauförderungsbeirates möglich, um abrupte Steigerungen des Mietentgelts zu verhindern.

d) Die erhaltenen Zuschüsse sind als zurückzuzahlende Kredite in der Bilanz bzw. im Jahresabschluss auszuweisen. Die Rückzahlung hat nach Tilgung von Bankkrediten in Höhe der frei werdenden Bankkreditrate einzusetzen.

e) Es sind mindestens Eigenmittel in Höhe von 30 % der Grundkosten und 5 % der Herstellungskosten ohne Berücksichtigung von Finanzierungsbeiträgen der Mieter einzusetzen. Vom Mieter kann ein Finanzierungsbeitrag bis zu € 35,00 (inklusive USt.) pro m² Nutzfläche eingehoben werden. Bei kostenloser Grundbeistellung durch eine Gemeinde erhöht sich der Eigenmitteleinsatz auf 20 % der Herstellungskosten. Ist ein begünstigt zur Verfügung gestelltes Grundstück teilweise selbst zu finanzieren, kann sich der Prozentsatz des Eigenmitteleinsatzes dementsprechend verringern.

f) Der Zinsfuß des zu bezuschussenden Kredits darf nicht höher liegen als 1 % über dem 6-Monats-Euribor. Alternativ ist für Kredite mit laufender Tilgung die Vereinbarung eines Festzinssatzes zulässig. Es sind mindestens drei Finanzierungsangebote einzuholen. Die Eigenmittelverzinsung darf den 12-Monats-Euribor (Basismonat ist der September des Vorjahres), aber maximal 3,5 %, nicht übersteigen, wobei der Grenzwert nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes einzuhalten ist.

(2) Annuitätenzuschüsse werden nur für den Teil des Hypothekarkredits gewährt, der auf geförderte Mietwohnungen entfällt und den aktuellen Zinskonditionen entspricht.

(3) Die Zuschüsse werden nur flüssig gemacht, wenn Zahlungen in der Höhe der schuldscheinmäßigen Annuitäten nachweislich geleistet werden.

§ 13
Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse für Kaufanwartschaftswohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen

(1) Bei Mietwohnungen, bei denen die Möglichkeit zur späteren Übereignung gegeben ist, wird ein Zuschuss in Höhe von 40 % der Annuität für jenen Teil des Hypothekarkredits gewährt, welcher 45 % der Anschaffungskosten (ohne Grundkosten) nicht übersteigt. Die Laufzeit dieser Kredite muss mindestens 20 Jahre betragen. Die Zinshöhe hat sich nach § 12 Abs. 1 lit. f) zu richten. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen können als Finanzierungsbeiträge bis zu € 440,-- (inklusive USt.) pro m² Nutzfläche einheben.

(2) Die Auszahlung der Annuitätenzuschüsse erfolgt halbjährlich. Nach dem fünften Jahr werden die Zuschüsse jährlich um 5 %-Punkte und nach dem zehnten Jahr um 10 %-Punkte verringert (tatsächliche Annuität).

(3) Bei Übereignung von Mietwohnungen werden die laufenden Zuschüsse eingestellt. Die bis dahin gesamthaft ausbezahlten Beträge sind in 120 Monatsraten zurückzuzahlen. Bei sofortiger Zahlung des Gesamtbetrages werden 25 % nachgelassen. Der Rückzahlungsbeginn ist abhängig vom Zeitpunkt der Wohnungsübertragung und kann frühestens für das elfte Jahr, spätestens jedoch für das vierzehnte Jahr nach der Fertigstellung einer Wohnung von der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) festgesetzt werden. Bei einer Übereignung nach dem vierzehnten Jahr beginnt die Rückzahlungsfrist mit dem Monat, welcher der grundbücherlichen Eintragung folgt.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind verpflichtet, bei Abschluss des Mietvertrages die Mieter über diese Bestimmung in geeigneter Form zu informieren.

(4) Eine Übereignung an den Hauptmieter darf nur stattfinden, wenn sich dieser verpflichtet, die Kaufanwartschaftswohnung nicht vor Ablauf von zehn Jahren nach der Übereignung zu veräußern, sondern selbst (oder durch Eltern, Ehepartner oder ein Kind) zu bewohnen. Sollte ein Verkauf der Wohnung stattfinden, so kann dies nur nach vorheriger gänzlicher Tilgung des Annuitätenzuschusses erfolgen. Der Wohnbauförderungskredit kann von förderbaren Personen übernommen werden, ansonsten ist er zurückzuzahlen.

(5) Werden Kaufanwartschaftswohnungen nicht übereignet, so sind die Annuitätenzuschüsse entsprechend der Regelung für integrative Mietwohnungen gemäß § 12 dieser Richtlinie von der gemeinnützigen Bauvereinigung zurückzuzahlen.

§ 14
Kreditkonditionen

(1) Neubauförderungskredite sind grundbücherlich erstrangig sicherzustellen.

(2) Die Einhebung von Verwaltungsbeiträgen ist zulässig.

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

60 % nach der Fertigstellung des Rohbaus samt Dacheindeckung,

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

Für gemeinnützige Bauträger erfolgt die Auszahlung wie folgt:

30 % nach Fertigstellung der Kellerdecke,

30 % nach Fertigstellung des Rohbaues samt Dacheindeckung,

30 % nach Fertigstellung der Rohinstallationen und Einsetzen der Fenster,

10 % nach Prüfung der Endabrechnung einschließlich der Abnahme der ökologischen Maßnahmen gemäß Gebäudeausweis.

(4) Neubauförderungskredite, einschließlich der Kredite für integrative Kaufanwartschaftswohnungen, 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 Objekts folgt. Die jährlichen Annuitäten sind in Form von monatlichen Raten am Ersten jedes Monats zu leisten.

(5) Neubauförderungskredite für Wohnheime gemäß § 8 Abs. 1 lit. a) sind jährlich zu folgenden Prozentsätzen zu verzinsen und zu tilgen:

	Annuität:	Zins:
1. – 35. Jahr	4 %	2 %

(6) Förderungskredite für integrative Mietwohnungen und betreute Wohnungen nach § 11 sind zinsfrei und wie folgt in monatlichen Raten am Ersten jedes Monats zu tilgen:

	Jährliche Tilgung:
1. – 20. Jahr	0,5 %
21. – 25. Jahr	1,0 %
26. – 30. Jahr	1,5 %
31. – 35. Jahr	2,0 %
ab dem 36. Jahr	2,5 %

Ab dem 26. Jahr ist eine verstärkte Tilgung mit Rückzahlung der Annuitätenzuschüsse in Höhe der frei werdenden Bankkreditrate zu leisten.

§ 15
Verfahren und sonstige Bestimmungen

(1) Alle Förderungsanträge sind unter Verwendung der hierfür bestimmten Formulare beim Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung (IIId), einzubringen.

Beim Kauf einer Wohnung ist innerhalb von 3 Monaten nach Kaufabschluss der Förderungsantrag zu stellen; bei Errichtung eines Wohnobjekts innerhalb von 3 Monaten nach der baurechtlichen Genehmigung.

(2) Geförderte Neubauten sind innerhalb von drei Jahren fertig zu stellen. Im begründeten Einzelfall kann diese Frist um maximal ein Jahr verlängert werden. Wird dieser Zeitpunkt nicht eingehalten oder wurde mit dem Bau nicht begonnen, wird die Förderungszusicherung widerrufen. Bereits ausbezahlte Förderungsmittel sind innerhalb von 6 Monaten zurückzuzahlen. Ist dies finanziell nicht zumutbar, kann eine Ratenvereinbarung über längstens drei Jahre erfolgen.

(3) Die Fertigstellung von Neubauten ist durch Vorlage der Bauvollendungs-Meldung an die Baubehörde, sofern durch diese die plangemäße Errichtung des Wohnhauses bestätigt wird, nachzuweisen, der Bezug mit der Bestätigung über die Anmeldung des Hauptwohnsitzes. Sofern kein Baubescheid ergangen ist (vereinfachtes Baubewilligungsverfahren), reicht die Vorlage der Meldebestätigung.

(4) Die Belege über die Anschaffungskosten sind für einen Zeitraum von fünf Jahren ab Bezug des Wohnhauses aufzubewahren und dem Amt der Vorarlberger Landesregierung über Verlangen zur Verfügung zu stellen.

§ 16
Wohnbauforschung

(1) Zum Zweck der Wohnbauforschung werden Projekte unterstützt, die der Weiterentwicklung des Wohnbaues in Vorarlberg dienen. Schwerpunkte sind Pilotprojekte, bei denen die energetische, ökologische und kostenoptimierte Annäherung an künftig erwarteten Wohnbaustandard getestet wird. Ebenfalls Teil der Wohnbauforschung sollte die Erprobung der Mitbestimmung künftiger Bewohner (Eigentümer, Mieter) von Wohnanlagen und die Implementierung sozialer Themen zur Stärkung der Identifikation der Bewohner mit der Wohnanlage und Unterstützung eines guten Zusammenlebens sein. Je nach Themenschwerpunkt werden für die wissenschaftliche Begleitung dieser Projekte unterschiedliche Projektpartner beigezogen.

(2) Die Auswahl der Projekte erfolgt entweder durch freie Vergabe oder Ausschreibung der Landesregierung. Die Entscheidung über den Zuschlag erfolgt ohne Rechtsanspruch der teilnehmenden Unternehmen oder natürlichen Personen über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirates durch Regierungsbeschluss. Für jedes Projekt wird ein eigener Fördervertrag (Förderungszusage) abgeschlossen.

(3) Die Förderung besteht entweder in einem Einmalzuschuss oder in einer Erhöhung des Neubauförderungskredits um 10 %, je nach Aufgabenstellung und nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel.

III. Abschnitt
Übergangsbestimmung/Gültigkeit

§ 17
Übergangsbestimmung

Bereits baubehördlich genehmigte oder schon teilweise nach früheren Richtlinien geförderte Wohnhäuser behalten die frühere ökologische Einstufung in die Förderstufen Basis bzw. 3 - 5, werden jedoch von der Förderungshöhe und den personenbezogenen Voraussetzungen sowie für die Preis- und Kostengrenzen nach der Richtlinie 2013 behandelt. Diese Regelung gilt auch für Projekte, die im Jahr 2012 bei der Baubehörde eingereicht worden sind, wenn der Baubescheid vor dem 31. März 2013 ausgestellt wurde.

§ 18
Inkrafttreten und Gültigkeit

Diese Richtlinie gilt für Anträge ab 01.01.2013 bis 31.12.2013.

Bregenz, am 27. November 2012
Für die Vorarlberger Landesregierung:
Landesstatthalter Mag Karlheinz Rüdisser

Anhang zu § 7 Abs. 2 lit. g):

Ökologischer Maßnahmenkatalog Neubau

(1) In den Bereichen Planung, Standort, Energiebedarf, Haustechnik, Materialwahl und Innenraum können nachstehende Ökopunkte erreicht werden. Für jede einzelne Maßnahme gelten die von der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) in der Internetdatenbank „baubook Vorarlberg“ (www.baubook.at/vlbg) verlautbarten Erläuterungen. Diese Erläuterungen geben vor, ab wann eine Maßnahme als erfüllt gilt und wie die Nachweise zu führen sind.

(2) Für die barrierefreie Ausführung sowie den Erhalt der 15 Ökopunkte ist erforderlich, dass mindestens 80 % der Wohnungen barrierefrei ausgeführt werden. Nicht barrierefrei ausgeführte Wohnungen können die 15 Ökopunkte nicht erhalten.

Maßnahmenkatalog 2013 - Neubau				Punkte möglich
			Summe:	338

A	Planung - Behaglichkeit und Funktionalität			max. 22
1a	Planung durch befugten Gebäudeplaner			4
1b	Durchführung eines Planungswettbewerbs			10
2a	Planung der Haustechnik durch befugten Haustechnikplaner			2
2b	Gebäudeausweisersteller aus der Empfehlungsliste			2
3	Sommertauglichkeit berechnet nach ON B 8.110-3			2
4a	Gebäudehülle, Fensteranschluss wärmebrückenarm		nur ein Krit. wählbar	2
4b	Gebäudehülle Wärmebrücken berechnet	Muss f. Stufe 5		6
5a	Gebäudehülle - Luftdichtheit Standard		nur ein Krit. wählbar	2
5b	Gebäudehülle - Luftdichtheit optimiert	Muss f. Stufe 5		6

A	Standort - Flächen- und Grundbedarf			max. 14
6	Nach- oder Ortskernverdichtung			2
7	Qualität der Infrastruktur (Nähe zu Schule, Kindergarten, ÖPNV,...)			2
8a	Fahrradstellplatz Standard (nicht für EFH)		nur ein Krit. wählbar	3
8b	Fahrradstellplatz optimiert (nicht für EFH)			6
8c	Stromanschluss für Elektrofahrräder am Fahrradabstellplatz (nicht für EFH)		zusätzlich	1
9	Bereitstellung von Car-Sharing-Abstellplätzen			4

B	Energie – Heizwärmebedarf			max. 100
1	Heizwärmebedarf spezifisch (HWB)	(kWh/m$^2_{BGFh}$ u. Jahr)		0-100

C	Haustechnik – Energieversorgung			max. 32
1	Brennwerttechnik, Niedertemperaturheizsystem, WW-Bereitung mit Zentralheizung im Winter		Muss	7
2	Reduktion lokaler Luftschadstoffe			3
3a	Wärmepumpe als Zentralheizung		nur ein Krit. wählbar	13
3b	Wärmepumpe als Zentralheizung mit Ökostrom			18
3c	Biomasseheizung oder Anschluss an Biomasse-Nahwärme oder Abwärmenutzung			25

C	Haustechnik - Wärmeverteilung, Warmwasserbereitung			max. 55
4	Warmwasser- und Pufferspeicher optimiert gedämmt			5
5	Verteilsystem optimiert gedämmt			6
6a	Solare Warmwasserbereitung		nur ein Krit. wählbar	22
6b	Solare Warmwasserbereitung mit Heizungseinbindung			30
7a	Frischluftanlage		nur ein Krit. wählbar	9
7b	Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung			15

C	Haustechnik - Wasser und Elektrische Energie			max. 23
8	Bodenversiegelung maximal 5 m² je Wohneinheit			2
9	Naturnahe Entwässerung von Niederschlagswasser			2
10	Regenwassernutzung oder Dachbegrünung			4
11	Energieeffiziente Haushaltsgeräte			2
12	Energieeffiziente Beleuchtung der Allgemeinbereiche			2
13	Heizungs- und Zirkulationspumpen der Energie-Klasse A			2
14	Photovoltaikanlage			15

D	Materialwahl - Ökologische Bewertung		max. 38
1	Baustoffe, Dämmstoffe, Bauelemente HFKW- und SF6-frei	Muss	0
3a	Fenster, Türen, Rollläden in den Obergeschossen PVC-frei		6
3b	Fenster, Türen, Rollläden, Lichtschächte - im Keller PVC-frei		3
4a	Elektroinstallation PVC- und halogenfrei – Teilausführung	nur ein Krit. wählbar	3
4b	Elektroinstallation PVC- und halogenfrei – optimiert		6
5	Rohre in Gebäuden, Folien, Abdichtungsbahnen, Fußbodenbeläge, Tapeten - PVC-frei	Muss	0
6	Abwasserrohre und Wanddurchführungen im Erdreich - PVC-frei		4
7	Polyurethanfreie Wärmedämmstoffe		2
8	Wärmedämmung der Anschlussfugen mit Stopfmaterialien, Dichtungsbändern		3
10	Verputz mit maximal 6% Kunststoffanteil, Kleber zementgebunden		2
11	Fassadenanstrich lösemittel- und biozidfrei		2
12	Bitumenvoranstriche, -anstriche und -klebstoffe lösemittelfrei		3
13	Holz aus der Region (Holz der kurzen Wege)		5
14	Holz aus Primärwald nicht zulässig (Nord- u. Südamerika, Asien, Afrika)	Muss	0

D	Materialwahl - Ökoindex 3		max. 22
15	Ökologische Beurteilung der Materialien der thermischen Hülle		0-22
		OI3-Index	

D	Materialwahl - Lebensdauer und Wartung		max. 20
16a	Barrierefreies Bauen - Teilausbau (EFH)	nur ein Krit. wählbar	5
16b	Barrierefreies Bauen - Vollausbau		15
17	Teilbarkeit der Wohnung		4
18	Witterungsbeständigkeit von Fassade und Fenster		3
19	Haustechnische Installationen vertikal leicht zugänglich		1
20	Verbesserter Einbruchschutz		2

E	Innenraum – Emissionsarm		max. 12
1	Verlegewerkstoffe emissionsarm		2
2	Bodenbeläge inkl. Oberflächenbehandlung emissionsarm, aromatenfrei		2
3	Wand-, Deckenanstriche, Tapetenkleber emissionsarm, weichmacherfrei	Muss	2
4	Metall- und Holzanstriche emissionsarm, aromatenfrei		2
5a	Frischluftanlage optimiert	Muss f. Anl. n. C. 7a.	2
5b	Komfortlüftung optimiert	Muss f. Anl. n. C. 7b.	4
6	Elektrobiologische Hausinstallation		2