

## Wohnbauförderungsrichtlinien 2009/2010

### Gliederung

I. Abschnitt:	Allgemeine Bestimmungen (§ 1 - § 4)
II. Abschnitt:	Neubauförderung (§ 5 - § 16)
III. Abschnitt:	Wohnhaussanierung (§ 17 - § 24)
IV. Abschnitt:	Solaranlagen (§ 25 - § 31)
V. Abschnitt:	Übergangsbestimmung/Gültigkeit (§ 32 - § 33)

### I. Abschnitt Allgemeine Bestimmungen

#### § 1

##### Rechtsgrundlagen

Die Wohnbauförderungsrichtlinien 2009/2010 wurden von der Vorarlberger Landesregierung nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirates gemäß § 18 des Wohnbauförderungsgesetzes 1989, LGBl.Nr. 31/1989, am 4. November 2008 bzw. am 21. April 2009, am 1. Dezember 2009 und am 15. Juni 2010 beschlossen.

#### § 2

##### Rechtsanspruch

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

#### § 3

##### Antragsprinzip

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

#### § 4

##### Begriffe

- Wohnhaus:** Gebäude, das überwiegend Wohnzwecken dient.
- Wohnung:** Eine baulich in sich abgeschlossene Wohneinheit ab einer Nutzfläche von 30 m<sup>2</sup>, die mindestens aus einem Zimmer, Küche (Kochnische), WC, Dusche oder Bad besteht.
- Wohnsitz:** Maßgeblich für die Förderung ist, an welchem Hauptwohnsitz der ganzjährige Wohnungsbedarf abgedeckt wird. Für Ehegatten kann nur ein gemeinsamer Hauptwohnsitz angenommen werden.
- 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 Wohnbedarfes für Personen ohne Haushaltsstruktur bestimmtes Wohnhaus einschließlich der Räume für die Verwaltung und das Personal.
- h) **Tiefgarage:** Tiefgarage ist eine Sammelgarage, die zumindest 2/3 unter Terrain liegt.
- i) **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“ 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.
- j) **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.
- k) **Nutzfläche:** Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung mit Ausnahme von Keller und Dachbodenräumen, deren Fenstergröße nicht mehr als 6 % der Bodenfläche ausmacht, Flächen mit einer Raumhöhe unter 1,8 m, Treppen, Zwischenwände, Balkone und Terrassen (auch verglast). Ein Wohnwintergarten wird zur Nutzfläche gezählt, wenn die U-Wertevorgaben der Förderstufe 1 gemäß § 19 lit. d) eingehalten werden und der Wintergarten bei der Heizwärmebedarfsberechnung als beheizte Fläche mitgerechnet wird.
- l) **Nutzflächenzahl:** Die Nutzflächenzahl gibt das Verhältnis zwischen der gesamten Wohnnutzfläche zur Netto-Grundfläche an.

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

Für die Förderstufen 3 bis 5 wird der errechnete Wert in Folge des Nutzflächenverlustes durch die stärkere Gebäudedämmung um 4 % angehoben.

Die Gesamt-Wohnnutzfläche ergibt sich durch die Addition der Wohnnutzfläche 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. Bei der Ermittlung der Nutzflächenzahl kann pro Wohnung eine maximale Wohnnutzfläche von 130 m<sup>2</sup> bzw. bei 6-Personen-Haushalten oder Rollstuhlfahrern von 150 m<sup>2</sup> angenommen werden.

- m) **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 Nettogrundfläche berücksichtigt.
- n) **Wegparzellen:** Im Grundbuch ausgewiesene Wegparzellenanteile (mindestens drei Wegbeteiligte) können bei entsprechender Begründung im Zusammenhang mit der Ermittlung der Nettogrundstücksfläche analog öffentlichen Wegen und Straßen abgezogen werden.

- o) **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, Lehrlingsentschädigung gar nicht berücksichtigt.
- p) **Einkommen:** Als Einkommen gelten alle Einkünfte. Insbesondere 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 zur Hälfte 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.

q) **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.
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 m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigen:

- Förderstufe 1: € 2.100,--/m<sup>2</sup>; gesamt mit Nebenflächen ohne Grundanteil € 310.000,--  
 Förderstufe 2: € 2.125,--/m<sup>2</sup>; gesamt mit Nebenflächen ohne Grundanteil € 320.000,--  
 Förderstufe 3: € 2.150,--/m<sup>2</sup>; gesamt mit Nebenflächen ohne Grundanteil € 330.000,--  
 Förderstufe 4: € 2.250,--/m<sup>2</sup>; gesamt mit Nebenflächen ohne Grundanteil € 340.000,--  
 Förderstufe 5: € 2.300,--/m<sup>2</sup>; gesamt mit Nebenflächen ohne Grundanteil € 350.000,--

Der Kostenanteil von **Nebenflächen** darf ausgehend von den obigen Grenzwerten je m<sup>2</sup> 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 Wohnnutzfläche, 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 **€ 15.000,-**inklusive USt. liegen.

r) Bei Bauvorhaben gemeinnütziger Bauvereinigungen wird der Baukostenbegriff des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes herangezogen. Die Herstellungskosten (ohne Grundkosten) für derartige Bauvorhaben dürfen **€ 1.900,-**(ohne USt.) pro m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigen.

s) **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 nach Möglichkeit mit thermischen Solaranlagen zu kombinieren.
2. Elektrisch betriebene Heizungswärmepumpensysteme mit einer Jahresarbeitszahl von zumindest 4. Bei Wohngebäuden mit einem Heizwärmebedarf  $\leq 36 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$  bei einem A/V-Verhältnis von 0,8 müssen Systeme mit primärer Nutzung der Abluft aus Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung eingebaut werden und die Jahresarbeitszahl muss mindestens 3 betragen. Diese Systeme sind nach Möglichkeit mit einer thermischen Solaranlage zu kombinieren.
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 oder aus Gründen der Luftreinhaltung oder aufgrund mangelnder Zulieferungs- oder Lagerungsmöglichkeiten der Einsatz biogener Brennstoffe nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Der Anteil der solaren Erträge soll dabei optimiert werden (Heizungseinbindung). Bei Objekten mit einem Heizwärmebedarf  $\leq 36 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$  bei einem A/V-Verhältnis von 0,8 entfällt die Alternativenprüfung. Sollte mangels Sonneneinstrahlung die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden. Zu geringe Sonneneinstrahlung ist dann 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.

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

6. Andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in Z. 2 bzw. Z. 5 angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.

- t) Ölbrennwert-Heizsysteme sind nur mehr in verpflichtender Kombination mit thermischen Solaranlagen mit Heizungseinbindung zugelassen, wenn der Heizwärmebedarf den Grenzwert von 36 kWh/(m<sup>2</sup>,a) bei einem A/V-Verhältnis von 0,8 nicht übersteigt. Sollte mangels Sonneneinstrahlung die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden.

## II. Abschnitt Neubauförderung

### § 5

#### Förderungsarten

- (1) Darlehen
  - 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 Hypothekendarlehen zur Finanzierung der Wohnobjekte.

### § 6

#### Förderungserber

- (1) **Natürliche Personen**, welche die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder nach dem Recht der Europäischen Union oder aufgrund eines Staatsvertrages gleichzustellen sind, können Darlehen erhalten
  - a) zur Errichtung und zum Ersterwerb von Eigenheimen, Doppel- 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 Darlehen erhalten zur Errichtung von
  - a) Mietwohnungen,
  - b) Wohnheimen einschließlich „heimgebundener betreuter Wohnungen“.
- (3) **Gemeinnützige Bauvereinigungen** können Darlehen und Zuschüsse erhalten zur Errichtung von
  - a) Mietwohnungen, einschließlich „betreuter Wohnungen“ und Wohnheimen,
  - b) Wohnungen und Wohnhäuser, die ins Eigentum übertragen werden (Kaufanwartschaftswohnungen).
- (4) **Juristische Personen und Personengesellschaften** können Darlehen 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 Darlehen erhalten zur Errichtung von Wohnheimen einschließlich „heimgebundener betreuter Wohnungen“, wenn der Bedarf von der Sozialabteilung bestätigt wird.

## Voraussetzungen für die Gewährung von Darlehen und Zuschüssen

### (1) Personenbezogene Förderungsvoraussetzungen:

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

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

Haushalte, welche bereits Eigentümer einer Wohnung oder eines Wohnhauses sind oder waren, erhalten Förderungsmittel, wenn mit dem derzeitigen Wohnobjekt der dringende Wohnungsbedarf nicht abgedeckt werden kann. Geringfügige ideelle Miteigentumsanteile bleiben dabei unberücksichtigt. Eine volle Förderung kann gewährt werden, wenn das Altobjekt an eine förderbare Person verkauft wird. Kaufanwartschaftswohnungen müssen jedenfalls verkauft werden. 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. Eine allenfalls bestehende Neubauförderung beim Altobjekt muss abgedeckt werden, außer die Förderung wird vom Käufer übernommen.

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

einer Person	€ 2.600,--
zwei und drei Personen	€ 4.300,--
vier und mehr Personen	€ 4.600,--.

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) Mehrwohnungshäuser mit mehr als zwei oberirdischen Geschossen (E+2 oder mehr) bei denen mit einem Stiegenhaus mehr als 10 Wohnungen erschlossen werden, müssen barrierefrei ausgeführt werden. 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. Werden dadurch die erforderlichen Ökopunkte für die Förderstufe Öko 1 unterschritten, wird das Förderungsdarlehen um 20 % gekürzt.

### Bedingungen des barrierefreien Bauens sind:

1. Der Zugang zum Wohnen ist stufenlos und schwellenfrei auszuführen. Für das Längsgefälle von Rampen gelten die Anforderungen gemäß Pkt. 3.1.5.2. der ÖNORM B 1600.
2. Türen und Durchgänge müssen eine lichte Durchgangsbreite von 80 cm aufweisen.
3. Die Nasszelle (WC und Dusche oder Bad) muss einen unverbauten Wendekreis von 1,5 m Durchmesser aufweisen.

Nähere Ausführungsbestimmungen enthalten die Erläuterungen zum Ökologischen Maßnahmenkatalog im Baubook ([www.baubook.at/vlbg](http://www.baubook.at/vlbg)).

- e) 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.
- f) Eigentumswohnungen 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.
- g) Bis zu einem 5-Personen-Haushalt darf die gesamte Wohnnutzfläche des Wohnhauses höchstens 150 m<sup>2</sup> betragen. Gehören sechs oder mehr Personen dem Haushalt an oder wird gleichzeitig eine Wohnung mit lebenslänglichem, verbüchertem Wohnrecht für die Eltern oder nahe Angehörige geschaffen, darf die Wohnnutzfläche höchstens 170 m<sup>2</sup> ausmachen.

Objekte ohne Unterkellerung und Dachboden können außerhalb der Wohnung für technische und Lager-Zwecke zusätzlich Flächen von weniger als 30 m<sup>2</sup> aufweisen, ohne dass dies Auswirkungen auf die Obergrenzen hat.

- h) Für das zu fördernde Wohnobjekt muss ein Gebäudeausweis vorliegen. Am Referenzstandort (HGT 3400 Kd) sind folgende Grenzwerte für den Heizwärmebedarf (HWB) ausgedrückt in kWh/(m<sup>2</sup>,a) und für die Förderstufen folgende Ökopunkte einzuhalten (siehe Anhang):

Förderstufe	Öko-punkte	HWB bei A/V=0,2	HWB bei A/V=0,5	HWB bei A/V=0,8	Berechnungsmethode für den HWB
1	≥ 100	≤ 25	≤ 35	≤ 45	Richtlinie 6 (OIB)
2	≥ 125	≤ 25	≤ 35	≤ 45	Richtlinie 6 (OIB)
3	≥ 150	≤ 24	≤ 32	≤ 41	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

Für die Förderstufe 4 und 5 wird die Berechnung nach dem PHPP Passivhaus Projektierungspaket empfohlen (Details siehe Erläuterungen zur Maßnahme B1 im Baubook [www.baubook.at/vlbg](http://www.baubook.at/vlbg)).

- i) Für das Wohnobjekt ist ein innovatives klimarelevantes System gemäß § 4 lit. s einzusetzen.

**Höhe des Förderungsdarlehens**

- (1) Pro m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche beträgt die Förderung
- a) für Wohnheime einschließlich „heimgebundene betreute Wohnungen“  
in barrierefreier Ausführung und mit 100 Öko-Punkten € 600,--
- b) für Eigenheime und Wohnungen:

Fördersätze Neubau					
<b>Förderstufen:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Nutzflächenzahl bis 32,5	€ 350,--	€ 400,--	€ 520,--	€ 570,--	€ 650,--
Nutzflächenzahl ab 32,5	€ 450,--	€ 500,--	€ 620,--	€ 670,--	€ 750,--
Nutzflächenzahl ab 33	€ 460,--	€ 510,--	€ 630,--	€ 680,--	€ 760,--
Nutzflächenzahl ab 34	€ 470,--	€ 520,--	€ 640,--	€ 690,--	€ 770,--
Nutzflächenzahl ab 35	€ 480,--	€ 530,--	€ 650,--	€ 700,--	€ 780,--
Nutzflächenzahl ab 36	€ 490,--	€ 540,--	€ 660,--	€ 710,--	€ 790,--
Nutzflächenzahl ab 37	€ 500,--	€ 550,--	€ 670,--	€ 720,--	€ 800,--
Nutzflächenzahl ab 38	€ 510,--	€ 560,--	€ 680,--	€ 730,--	€ 810,--
Nutzflächenzahl ab 39	€ 520,--	€ 570,--	€ 690,--	€ 740,--	€ 820,--
Nutzflächenzahl ab 40	€ 530,--	€ 580,--	€ 700,--	€ 750,--	€ 830,--
Nutzflächenzahl ab 41	€ 540,--	€ 590,--	€ 710,--	€ 760,--	€ 840,--
Nutzflächenzahl ab 42	€ 550,--	€ 600,--	€ 720,--	€ 770,--	€ 850,--
Nutzflächenzahl ab 43	€ 560,--	€ 610,--	€ 730,--	€ 780,--	€ 860,--
Nutzflächenzahl ab 44	€ 570,--	€ 620,--	€ 740,--	€ 790,--	€ 870,--
Nutzflächenzahl ab 45	€ 590,--	€ 640,--	€ 760,--	€ 810,--	€ 890,--
Nutzflächenzahl ab 46	€ 610,--	€ 660,--	€ 780,--	€ 830,--	€ 910,--
Nutzflächenzahl ab 47	€ 630,--	€ 680,--	€ 800,--	€ 850,--	€ 930,--
Nutzflächenzahl ab 48	€ 650,--	€ 700,--	€ 820,--	€ 870,--	€ 950,--
Nutzflächenzahl ab 49	€ 670,--	€ 720,--	€ 840,--	€ 890,--	€ 970,--
Nutzflächenzahl ab 50	€ 700,--	€ 750,--	€ 870,--	€ 920,--	€ 1.000,--
Nutzflächenzahl ab 51	€ 730,--	€ 780,--	€ 900,--	€ 950,--	€ 1.030,--
Nutzflächenzahl ab 52	€ 760,--	€ 810,--	€ 930,--	€ 980,--	€ 1.060,--
Nutzflächenzahl ab 53	€ 790,--	€ 840,--	€ 960,--	€ 1.010,--	€ 1.090,--
Nutzflächenzahl ab 54	€ 820,--	€ 870,--	€ 990,--	€ 1.040,--	€ 1.120,--
Nutzflächenzahl ab 55	€ 850,--	€ 900,--	€ 1.020,--	€ 1.070,--	€ 1.150,--

- c) für die Errichtung von abgeschlossenen Wohnungen durch Zu-, Ein- und Umbauten sowie Wohnungserweiterungen beträgt der Förderungssatz entsprechend lit. b) maximal 40 % der Wohnungskosten (ohne Wohnnebenflächen, Grundanteil und Eigenleistung). Die zusätzliche förderbare Fläche muss bei Wohnungserweiterungen mindestens 15 m<sup>2</sup> betragen.

- (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 ein Neubauförderungsdarlehen erfolgen.
- (3) Die Darlehensberechnung richtet sich nach der Wohnungs- und Haushaltsgröße, wobei folgende Wohnnutzflächen zugrunde gelegt werden:  
 Für einen 1-Personen-Haushalt bis zu 80 m<sup>2</sup>,  
 für einen 2-Personen-Haushalt bis zu 100 m<sup>2</sup>,  
 für einen 3-Personen-Haushalt bis zu 120 m<sup>2</sup>,  
 für einen 4- und 5-Personen-Haushalt bis zu 130 m<sup>2</sup>,  
 für einen Haushalt mit mehr als 5 Personen bis zu 150 m<sup>2</sup>,  
 für Dienstnehmerwohnungen bis zu 80 m<sup>2</sup>.
- (4) Eigenheime oder Doppelhäuser werden mit dem Fixsatz von € 350,-- (Förderstufe 1) bzw. € 400,-- (Förderstufe 2) bzw. € 520,-- (Förderstufe 3) bzw. € 570,-- (Förderstufe 4) oder € 650,-- (Förderstufe 5) je m<sup>2</sup> Nutzfläche gefördert, wenn die Bauliegenschaft von den Eltern des Antragsstellers erworben bzw. übergeben wurde und diese gleichzeitig an deren Liegenschaftsbesitz grenzt. Dasselbe trifft für Wohnobjekte 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

### **Direktförderung für Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung**

Eine Direktförderung für Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung wird befristet für zwei Jahre vorgesehen. Die Förderung erfolgt in Form eines nicht rückzahlbaren Einmalzuschusses in Höhe von € 4.000,-- beim Eigenheim, € 2.000,-- je Wohneinheit bei Wohnanlagen mit bis zu 20 Wohnungen und von € 1.800,-- je Wohneinheit bei Wohnanlagen mit mehr als 20 Wohnungen. Es erfolgt keine Einkommens- oder Vermögensbetrachtung.

Die Förderung wird direkt an den Errichter eines Eigenheims bzw. einer Wohnung durch Zu-, Ein- oder Umbau, bei Wohnanlagen direkt dem Bauträger nach Erhalt der Rechnung samt Zahlungsbeleg und Nachweis der technischen Spezifikation ausbezahlt. Der Förderungsantrag ist spätestens sechs Monate ab Rechnungsdatum zu stellen. Die technischen Spezifikationen sind in den Erläuterungen zur ökologischen Maßnahme C 7b „Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung“ im Baubook (im Internet: [www.baubook.at/vlbg](http://www.baubook.at/vlbg)) hinterlegt.

## § 10

### **Mietwohnungen (Investorenmodell)**

- (1) Die Förderung für Mietwohnungen (Investorenmodell) können natürliche oder juristische Personen sowie Personengesellschaften erhalten.
- (2) Gefördert wird der Kauf von Geschosswohnungen, welche nach den Wohnbauförderungsrichtlinien 2009/2010 zumindest 100 Öko-Punkte aufweisen und barrierefrei errichtet werden.
- (3) Die Förderung der Mietwohnungen richtet sich nach § 8 Abs. 1 lit. b) der Wohnbauförderungsrichtlinien 2009/2010. Die Förderfläche beträgt höchstens 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Pro Förderungswerber können maximal zehn Wohnungen (wirtschaftliche Zuordnung) in den Jahren 2002 bis 2010 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 den Nettopreis von € 1.900,-- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigen. Die Nebenflächen entsprechend den Neubauförderungsbedingungen richten sich nach diesem Wert.
- (5) Die Miete (ohne Betriebskosten und USt.) darf bis zur gänzlichen Darlehenstilgung € 6,20 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche nicht übersteigen. 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 Abgeltung 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 kann nach dem Lebenshaltungskosten- oder Verbraucherpreisindex wertgesichert werden.
- (6) Die Mieter müssen förderbare Personen nach den Wohnbauförderungsrichtlinien 2009/2010 sein. Die Prüfung der Förderbarkeit der Mieter erfolgt durch die Abteilung Wohnbauförderung (IIIId).
- (7) Das Kontingent für 2009 und 2010 beträgt jährlich 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.

## § 11

### **Darlehen für Mietwohnungen der Gemeinden und Dienstnehmerwohnungen**

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

Die Miete (ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer) darf € 6,20 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche nicht übersteigen. Die Mietzinsobergrenze gilt absolut, d.h. sie schließt alle Nebenflächen wie Balkone, Terrassen, Kellerabteile usw. mit ein und 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.

- (2) Für Dienstnehmerwohnungen von Betrieben mit mindestens 20 Beschäftigten werden Darlehen 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.

## § 12

### **Darlehen für integrative Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen**

Förderungsdarlehen zur Errichtung von Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen sowie „betreute Wohnungen“ durch gemeinnützige Bauvereinigungen 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 (IIIId) im begründeten Einzelfall eine Ausführung in der Förderstufe 4 erfolgen.
- 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 (Fördervoraussetzungen hierzu siehe in den Wohnbaufondsrichtlinien).

- c) Die Wohnanlage ist Teil des vereinbarten Bauprogramms und dient zur Abdeckung des primären Wohnbedarfes 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. Bei der Vergabe neuer Wohnanlagen ist durch die Gemeinde zumindest eine Wohnung für das „Soziale Netzwerk Wohnen“ vorzusehen.

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“ sind in gemeinnützige Wohnprojekte zu integrieren. 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. Mieter 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 geförderten Wohnungen nicht berücksichtigt werden.

Voraussetzung für eine Förderung ist eine Bedarfsbestätigung durch die Abteilung Gesellschaft und Soziales (IVa) und die Verpflichtungserklärung der Standortgemeinde, dass die Mindeststandards für eine „ambulante Betreuung“ nach den Vorgaben der Abteilung Gesellschaft und Soziales (IVa) eingehalten werden.

- g) Die Förderungshöhe ergibt sich aus der Tabelle gemäß § 8 Abs. 1 lit. b) für eine Nutzflächenzahl ab 55.

### § 13

#### **Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse für integrative Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen**

- (1) Zur Senkung des Wohnungsentgeltes für Mietwohnungen und betreute Wohnungen gemäß § 12 werden zum Annuitätendienst für Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit bis zu 35 Jahren, die zur Finanzierung von Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen erforderlich sind, Annuitätenzuschüsse gewährt. Es handelt sich hier um rückzahlbare Zuschüsse im Sinne des § 14 Abs. 6 WGG.
  - a) Mietwohnungen mit einem Bezugsdatum ab dem 1.1.2009 werden auf einen Nettokapitaldienst von € 4,50 per m<sup>2</sup> und Jahr abgestützt. Werden von der Gesellschaft 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 € 3,40 erfolgt nicht. Übersteigen die tatsächlichen Herstellungskosten (ohne Grundkosten) die zulässige Obergrenze gemäß § 4 lit. r) dieser Richtlinien, ist die übersteigende Differenz mit Eigenmitteln zu finanzieren, sofern diese Mehrkosten nicht begründet und bereits bei Antragsstellung mit der Abteilung Wohnbauförderung (III d) 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 Darlehen bleiben für Mietwohnungen erhalten. Die Zuschüsse für Fixabbauer und Kaufanwartschaftswohnungen werden entsprechend den Richtlinien und Förderungszusagen abgebaut.
  - c) Annuitätenzuschüsse zur Senkung des Wohnungsentgeltes werden für Mietwohnungen höchstens 20 Jahre lang gewährt.
  - d) Die erhaltenen Zuschüsse sind von den gemeinnützigen Gesellschaften als zurückzuzahlende Darlehen in der Bilanz auszuweisen. Die Rückzahlung hat nach Tilgung von Bankdarlehen in Höhe der frei werdenden Bankdarlehensrate einzusetzen.
  - e) Die gemeinnützige Bauvereinigung hat mindestens Eigenmittel in Höhe von 30 % der Grundkosten und 5 % der Anschaffungskosten ohne Berücksichtigung von Finanzierungsbeiträgen der Miete einzusetzen. Vom Mieter kann ein Finanzierungsbeitrag bis zu € 35,00 (inklusive USt.) pro m<sup>2</sup> Nutzfläche eingehoben werden. Bei kostenloser Grundbeistellung durch eine Gemeinde erhöht sich der Eigenmitteleinsatz auf 20 % der Anschaffungskosten. Hat die gemeinnützige Gesellschaft ein begünstigt zur Verfügung gestelltes Grundstück teilweise selbst zu finanzieren, kann sich der Prozentsatz des Eigenmitteleinsatzes dementsprechend verringern.
  - f) Der Zinsfuß des zu bezuschussenden Darlehens darf nicht höher liegen als 1 % über dem 6-Monats-Euribor. 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 Hypothekendarlehens gewährt, der auf geförderte Mietwohnungen entfällt und den aktuellen Zinskonditionen entspricht.
  - (3) Die Zuschüsse werden nur flüssig gemacht, wenn die gemeinnützige Bauvereinigung nachweist, dass sie Zahlungen in der Höhe der schuldscheinmäßigen Annuitäten leistet.

#### § 14

#### **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 Hypothekendarlehens gewährt, welcher 45 % der Anschaffungskosten (ohne Grundkosten) nicht übersteigt. Die Laufzeit dieser Darlehen muss mindestens 20 Jahre betragen. Die Zinshöhe hat sich nach § 13 Abs. 1 lit. f) zu richten. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen können als Finanzierungsbeiträge bis zu € 440,-- (inklusive USt.) pro m<sup>2</sup> 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 wird die Hälfte nachgelassen. Bei Verkauf innerhalb von 10 Jahren nach Übereignung oder wenn die Wohnung nicht mehr für den Eigenbedarf verwendet wird, ist der

Nachlass zurückzuzahlen. Bei Inanspruchnahme eines neuerlichen Wohnbauförderungsdarlehens wird der Nachlass aus der Rückzahlung der Annuitätzuschüsse von der neuen Förderung abgezogen. 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 (IIIId) 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 Annuitätzuschusses erfolgen. Das Wohnbauförderungsdarlehen kann von förderbaren Personen übernommen werden, ansonsten ist es zurückzuzahlen.
- (5) Werden Kaufanwartschaftswohnungen nicht übereignet, so sind die Annuitätzuschüsse entsprechend der Regelung für gemeinnützige Mietwohnungen gemäß § 13 dieser Richtlinie von der gemeinnützigen Bauvereinigung zurückzuzahlen.

## § 15

### Darlehenskonditionen

- (1) Neubauförderungsdarlehen sind grundbücherlich erstrangig sicherzustellen.
- (2) Die Einhebung von Verwaltungsbeiträgen ist zulässig.
- (3) Das Darlehen wird nach der grundbücherlichen Sicherstellung 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.
 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) Neubauförderungsdarlehen, einschließlich der Darlehen für gemeinnützige Kaufanwartschaftswohnungen, sind abhängig von der Förderstufe jährlich zu folgenden Prozentsätzen zu verzinsen und zu tilgen:

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

Die Verzinsung beginnt mit der ersten Auszahlung vom Förderungskonto und wird monatlich 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.

- (5) Förderungsdarlehen für integrative Mietwohnungen nach § 12 sind zinsfrei und wie folgt in monatlichen Raten am Ersten jedes Monats zu tilgen:

	Annuität:
1. – 20. Jahr	0,5 %
21. – 25. Jahr	1,0 %
26. – 30. Jahr	1,5 %
31. – 35. Jahr	2,0 %
36. – 40. Jahr	2,5 %

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

## § 16

### Verfahren und sonstige Bestimmungen

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

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

- (2) Vor Annahme der Förderungszusicherung darf mit der Bauführung nicht begonnen werden. Lediglich bei der Errichtung von Eigenheimen durch natürliche Personen kann die schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn dann erteilt werden, wenn die Voraussetzungen für eine positive Erledigung des Ansuchens gegeben sind und wenn sich der Förderungswerber schriftlich mit der Bauaufsicht durch das Land einverstanden erklärt. Aus der Zustimmung des Landes zum vorzeitigen Baubeginn kann ein Anspruch auf Förderung nicht abgeleitet werden.
- (3) Geförderte Neubauten sind innerhalb von drei Jahren fertig zu stellen. Wird dieser Zeitpunkt nicht eingehalten, erfolgt eine Zuzählung des ausbezahlten Darlehens. Wurde mit dem Bau nicht begonnen, wird die Förderungszusage widerrufen.
- (4) Die Fertigstellung von Neubauten ist durch Vorlage der Bauvollendungs-Meldung an die Baubehörde, sofern durch diese die plangemäße Errichtung des Förderungsobjektes 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.
- (5) Die Belege über die Anschaffungskosten sind für einen Zeitraum von fünf Jahren ab Bezug des Förderungsobjektes aufzubewahren und dem Amt der Vorarlberger Landesregierung über Verlangen zur Verfügung zu stellen.

## III. Abschnitt Wohnhaussanierung

### § 17

#### Förderungen

- (1) Die Förderung besteht in der Gewährung von Darlehen oder in einmaligen Geldbeträgen.
- (2) Von der Förderung sind ausgenommen:
- Wohnhäuser, die im Eigentum des Bundes oder des Landes stehen, es sei denn, die Förderung wird von einem Wohnungsinhaber beantragt;
  - Wohnhäuser und Wohnungen, die nicht ganzjährig als Hauptwohnsitz bewohnt werden.

## § 18

### Förderbarer Personenkreis

- (1) Eine Förderung wird nur dem Eigentümer des Wohnhauses, dem Bauberechtigten, bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung auch dem Mieter, diesem aber nur in Form eines Einmalzuschusses, sofern keine Zustimmung des Eigentümers zur Verbücherung des Förderungsdarlehens vorliegt, gewährt.
- (2) Als Einkommensgrenze gelten unabhängig von der Haushaltsgröße monatlich netto € 5.000,--. In den Förderstufen 4 und 5 erfolgt keine Einkommens- und Vermögensprüfung.
- (3) Eigentümer und Mieter, welche die geförderte Wohnung selbst bewohnen, können Förderungen nur erhalten, wenn sie die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder nach dem Recht der Europäischen Union oder aufgrund eines Staatsvertrages gleichzustellen sind, bzw. den Status als „langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsbürger“ aufweisen.
- (4) Mieter müssen förderbare Personen im Sinne der §§ 6 Abs. 1 und 7 Abs. 1 sein. Hinsichtlich Einkommensgrenzen gilt aber § 18 Abs. 2. In den Förderstufen 4 und 5 genügt die Vorlage des Mietvertrages samt Meldebestätigung mit Hauptwohnsitz. Die Miete muss ortsüblich sein.

## § 19

### Objektbezogene Voraussetzungen

Wohnhäuser, Wohnungen und Wohnheime werden gefördert, wenn:

- a) die Baubewilligung zum Zeitpunkt der Antragstellung 20 Jahre zurückliegt,
- b) der Bestand mit den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen vereinbar ist oder im öffentlichen Interesse liegt,
- c) die Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Restnutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar erscheinen und
- d) für ein Objekt am Referenzstandort (HGT 3.400 Kd) folgende Grenzwerte für den Heizwärmebedarf (HWB) und Ökopunkte für die Förderstufen eingehalten werden (siehe Anhang):

Förderstufe	Öko-punkte	HWB bei A/V=0,2	HWB bei A/V=0,5	HWB bei A/V=0,8	Berechnungsmethode für den HWB
1	≥ 100	≤ 31,2	≤ 50,6	≤ 70	Richtlinie 6 (OIB)
2	≥ 125	≤ 28,7	≤ 44,5	≤ 60	Richtlinie 6 (OIB)
3	≥ 150	≤ 26,2	≤ 38,1	≤ 50	Richtlinie 6 (OIB)
4	≥ 175	≤ 23,7	≤ 31,9	≤ 40	Richtlinie 6 (OIB)
5	≥ 200	≤ 21,2	≤ 25,6	≤ 30	Richtlinie 6 (OIB)

Alternativ zum Gebäudeausweis können im Falle einer Bauteilsanierung folgende U-Werte nachgewiesen werden. Werden mehrere Bauteile saniert müssen alle Bauteile die U-Werte der gewünschten Förderstufe einhalten.

Bauteilsanierung: U-Werte in W/m<sup>2</sup>K:

Förderstufe	Außenwand	Dach, oberste Geschossdecke	Boden gegen unbeheizt	Fenster (Glas + Rahmen)	Fensterverglasung
1	≤ 0,25	≤ 0,19	≤ 0,29	≤ 1,35	≤ 1,10
2	≤ 0,22	≤ 0,17	≤ 0,25	≤ 1,20	
3	≤ 0,19	≤ 0,15	≤ 0,21	≤ 1,00	
4	≤ 0,16	≤ 0,13	≤ 0,18	≤ 0,90	
5	≤ 0,14	≤ 0,11	≤ 0,16	≤ 0,80	

## § 20

### Sanierungsmaßnahmen

(1) Als Sanierungsmaßnahmen gelten alle Energiesparmaßnahmen sowie alle Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen für:

- a) Außenwand
- b) Fenster, Fensterverglasung und Fenster-/Rollläden (nur im Zusammenhang mit Fenster- oder Fassadensanierung)
- c) Dach, oberste Geschossdecke
- d) Unterste Geschossdecke (Boden gegen unbeheizt)
- e) Heizung samt Wärmeverteilsystem:

Unter nachstehenden Voraussetzungen wird der Austausch alter Heizungsanlagen oder Kessel auf Basis flüssiger fossiler Brennstoffe oder Gas gegen Öl- bzw. Gasbrennwertsysteme gefördert:

1. Es erfolgt eine Kombination mit thermischen Solaranlagen, möglichst mit Heizungseinbindung, es sei denn, die Errichtung von thermischen Solaranlagen ist lagebedingt nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar.
2. Ist das Gebäude noch nicht thermisch saniert, ist ein Beratungsprotokoll samt Energieausweis gemäß § 24 vorzulegen.
3. Es besteht keine Möglichkeit für einen Anschluss an ein Fernwärmenetz und aus Gründen der Luftreinhaltung oder aufgrund mangelnder Zulieferungs- und/oder Lagerungsmöglichkeiten ist der Einsatz biogener Brennstoffe nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar.

Biomasseheizsysteme, Wärmepumpen und Solaranlagen werden ausschließlich über Sonderförderungen (Biomasse-, Wärmepumpen- und Solaranlagenförderung) des Landes gefördert.

- f) Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- g) Elektroanlagen
- h) Wasserinstallation
- i) Nachträglicher Lifteinbau im Mehrwohnungshaus

(2) Darunter fallen nicht:

- a) Holz- und Kunststoff-Fenster, die schwermetall- und chlorhältig hergestellt werden;
- b) Kanalisierung.

## § 21

### Darlehen und Zuschüsse

Die Förderung besteht bei Eigenbedarf und bei Vermietung abhängig von der Höhe der anerkannten Sanierungskosten in einem Darlehen oder einem einmaligen Zuschuss. Die Förderungshöhe hängt auch davon ab, ob eine Bauteilsanierung oder eine „umfassende energetische Sanierung“ durchgeführt wird.

Eine **umfassende energetische Sanierung** liegt vor, wenn zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Anlagen gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden: Fensterflächen, Dach oder oberste Geschossdecke, Fassadenflächen, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem (Heizung, Warmwasser) und ein Gebäudeausweis für die entsprechende Förderstufe vorliegt.

## Förderungshöhe:

Fördersätze Wohnhaussanierung				
Förderstufe	Sanierungskosten und Förderhöhe für Bauteilsanierungen		Sanierungskosten und Förderhöhe für umfassende energetische Sanierungen	
Förderstufe 1 und Einzelmaßnahmen gem. § 20 Abs. 1 lit. e) bis i)	Bis € 25.000,-- 20% als Einmalzuschuss	Über € 25.000,-- 40% als Darlehen	Bis € 25.000,-- 25% als Einmalzuschuss	Über € 25.000,-- 60% als Darlehen
Förderstufe 2	Bis € 30.000,-- 25% als Einmalzuschuss	Über € 30.000,-- 50% als Darlehen	Bis € 30.000,-- 30% als Einmalzuschuss	Über € 30.000,-- 70% als Darlehen
Förderstufe 3 und erhaltenswerte Wohnobjekte	Bis € 35.000,-- 30% als Einmalzuschuss	Über € 35.000,-- 60% als Darlehen	Bis € 35.000,-- 35% als Einmalzuschuss	Über € 35.000,-- 80% als Darlehen
Förderstufe 4	Bis € 40.000,-- 35% als Einmalzuschuss	Über € 40.000,-- 70% als Darlehen	Bis € 40.000,-- 40% als Einmalzuschuss	Über € 40.000,-- 90% als Darlehen
Förderstufe 5	Bis € 50.000,-- 40% als Einmalzuschuss	Über € 50.000,-- 80% als Darlehen	Bis € 50.000,-- 45% als Einmalzuschuss	Über € 50.000,-- 100% als Darlehen

## Kostenbegrenzung:

Die für die Berechnung der Förderungshöhe (Prozentsatz laut obenstehender Tabelle) anerkannten Sanierungskosten werden maximal bis zu einer Obergrenze von € 1.000,-- (inklusive USt.) je m<sup>2</sup> Nutzfläche anerkannt, begrenzt jedoch auf eine Nutzfläche von 130 m<sup>2</sup> je Gebäude oder Wohnung bzw. auf 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei Haushalten mit mindestens 6 Personen. Bei umfassenden energetischen Sanierungen kann der Kaufpreis zusätzlich zu den anerkannten Sanierungskosten bis zur Obergrenze von € 1.000,-- je m<sup>2</sup> mitberücksichtigt werden, wenn der Kauf innerhalb der letzten zwei Jahre ab Antragsstellung erfolgt ist und noch Rückzahlungen zur Finanzierung des Kaufpreises zu leisten sind. Erbauszahlungen werden gleich behandelt. Im Falle einer Vorsteuerabzugsberechtigung reduziert sich die Obergrenze entsprechend.

## Erhaltenswerte Objekte:

Unter erhaltenswerter Bausubstanz sind Wohnhäuser zu verstehen, welche aufgrund des noch erhaltenen substanziell unverfälschten Bauzustandes eine regionaltypische Bauweise dokumentieren: Rheintal-, Bregenzerwälderhäuser etc. Das ursprüngliche Erscheinungsbild des Sanierungsobjektes soll keine nachteilige Veränderung erfahren und später entstandene Baufehler sind zu beheben. In der Regel fallen darunter Gebäude, welche vor 1900 erbaut wurden.

Bei „erhaltenswerten“ Sanierungsobjekten ist bei der Antragstellung eine Fassadenskizze oder ein Fassadenplan vorzulegen und bei einer Vorbegutachtung die geplanten Sanierungsmaßnahmen im Detail darzulegen.

Für diese Förderstufe ist erforderlich, dass der Sanierungsaufwand in der Bauhülle mindestens € 14.500,-- beträgt.

## § 22

### Darlehenskonditionen

- (1) Wohnhaussanierungsdarlehen sind grundbücherlich erstrangig sicherzustellen.
- (2) Die Einhebung von Verwaltungsbeiträgen ist zulässig.
- (3) Das Darlehen wird nach der grundbücherlichen Sicherstellung und Prüfung der Endabrechnung ausbezahlt.

- (4) Wohnhaussanierungsdarlehen sind abhängig von der Förderstufe jährlich zu folgenden Prozentsätzen zu verzinsen und zu tilgen:

Förderstufen 1 bis 3:			Förderstufen 4 und 5:				
	Zins:	Tilgung:	Annuität:		Zins:	Tilgung:	Annuität:
1. – 20. Jahr	1,0 %	4,6 %	5,6 %	1. – 5. Jahr	0 %	4,6 %	4,6 %
				6. – 20. Jahr	1,0 %	4,6 %	5,6 %

Die Verzinsung beginnt mit der ersten Auszahlung vom Förderungskonto und wird monatlich verrechnet. Die Tilgung des Darlehens kommt mit dem Ersten jenes Monats dazu, welcher der Auszahlung des Darlehens folgt. Die jährlichen Annuitäten sind in Form von monatlichen Raten am Ersten jedes Monats zu leisten.

Die Jahre 2009 und 2010 gelten als Schwerpunktjahre für die Sanierungsförderung. Aus diesem Grund werden alle in den Jahren 2009 und 2010 zugesicherten Sanierungsdarlehen für die gesamte Laufzeit zinsfrei gestellt. Für diese Darlehen beträgt die Jahresannuität 5,0 %.

### § 23

#### **Verfahren und sonstige Bestimmungen**

- (1) Kommt im Zuge einer Althausanierung gleichzeitig ein Neubau-Anteil dazu, so kann bei einem Verhältnis von mind. 60 % Althausanierung und 40 % Neubau die gesamte Abwicklung über ein Althausanierungsdarlehen erfolgen.
- (2) Der Förderungswerber hat nach Abschluss der Sanierung, spätestens 2 Jahre nach der Zusicherung die Endabrechnung vorzulegen. Anschließend werden die Einmalzuschüsse oder Darlehen ausbezahlt. Es können nur Rechnungen von gewerblich befugten Unternehmen sowie Materialrechnungen unter Vorlage der Zahlungsbelege berücksichtigt werden, welche nicht älter als 6 Monate gerechnet ab Antragsdatum sind. Eigenleistungen werden nicht anerkannt.
- (3) Nach Bewilligung und Durchführung einer Sanierungsförderung kann neuerlich erst nach 3 Jahren wiederum angesucht werden, wenn die Summe der Einzelförderungen die höchstmögliche Gesamtförderung gemäß § 21 nicht übersteigt.

### § 24

#### **Sanierungsberatung**

Wird mit dem Förderungsantrag ein umfassendes Gesamtsanierungskonzept (Energie- oder Gebäudeausweis, Beratungsprotokoll mit Umsetzungskonzept samt Zeitplan) über das gesamte Wohnobjekt (Eigenheim, Reihenhaus, Mehrwohnungshaus, Wohnheim) vorgelegt, werden die Kosten bei Eigenheimen, Reihenhäusern und Mehrwohnungshäusern (1 bis 25 Wohnungen) mit maximal € 1.200,--, bei Mehrwohnungshäusern (mehr als 25 Wohnungen) mit maximal € 2.400,-- als Einmalzuschuss gefördert. Einzelne Wohnungen werden nicht gefördert.

## **IV. Abschnitt Solaranlagen**

### **§ 25**

#### **Förderungsgegenstand**

Die Errichtung von Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und zur Raumheizung wird durch einen einmaligen Kostenzuschuss und einen Servicescheck gefördert.

### **§ 26**

#### **Förderungswerber**

- (1) Eigentümer oder Mieter einer Wohnung. Der Mieter muss die Zustimmung des Eigentümers und bei Untermiete auch die des Hauptmieters nachweisen.
- (2) Bauträger von Wohnungen oder Wohnanlagen.
- (3) Dritte zur Errichtung von Solaranlagen für Wohnungen oder Wohnanlagen.

### **§ 27**

#### **Begriffsbestimmungen**

- (1) Zur Ermittlung der Förderung wird die Bruttokollektorfläche herangezogen.
- (2) Anlagen zur Raumheizung liegen vor, wenn mindestens 15 % des jährlichen Heizwärmebedarfes abgedeckt werden.
- (3) Berechnungen bzw. Nachweise zur Ermittlung des Deckungsanteiles an der Raumheizung dürfen nur mit anerkannten Berechnungsprogrammen durchgeführt werden.

### **§ 28**

#### **Förderungsvoraussetzungen**

- (1) Beratung vor Errichtung der Anlage durch anerkannte Energieberater und technische Büros.
- (2) Abnahmeprotokoll muss vorgelegt werden.
- (3) Die Solaranlage muss mit einer Einrichtung zur Erfassung und Darstellung der gelieferten Wärmemenge ausgeführt sein.
- (4) Die im Rahmen dieser Förderung mit einer Solaranlage ausgestatteten Wohnungen müssen ganzjährig bewohnt sein. Bei gemischt genutzten Objekten (Wohnung und Gewerbe bzw. Ferienwohnung) muss die Wohnungsnutzung überwiegen, andernfalls kann nur der auf die Wohnung(en) entfallende Teil gefördert werden.
- (5) Die erforderlichenfalls notwendige Baubewilligung muss vorliegen.
- (6) Es erfolgt keine Einkommens- und Vermögensbetrachtung.

### **§ 29**

#### **Förderungsausmaß**

- (1) Die Höhe der Zuschüsse beträgt für die Neuerrichtung von
  - a) Anlagen zur Warmwasserbereitung für:
    1. Eigenheime (max. 2 Wohnungen) und Reihenhäuser (dezentrale Anlage):

Sockelförderung	€ 1.100,-- plus
je m <sup>2</sup> Bruttokollektorfläche	€ 75,--
maximal	€ 1.900,--
    2. Mehrwohnungshäuser 25 % der Investitionskosten (diese sind mit € 600,-- je m<sup>2</sup> Kollektorfläche begrenzt). |

b) Anlagen mit Raumheizung mit einer Jahresabdeckung zwischen 15 und 20 % für:

1. Eigenheime (max. 2 Wohnungen) und Reihenhäuser (dezentrale Anlage):  
Sockelförderung € 1.500,-- plus  
je m<sup>2</sup> Bruttokollektorfläche € 75,--  
maximal € 3.000,--
2. Mehrwohnungshäuser 30 % der Investitionskosten (diese sind mit € 500,-- je m<sup>2</sup> Kollektorfläche begrenzt).

c) Anlagen mit Raumheizung mit einer Jahresabdeckung über 20 % für:

1. Eigenheime (max. 2 Wohnungen) und Reihenhäuser (dezentrale Anlage):  
Sockelförderung € 2.200,-- plus  
je m<sup>2</sup> Bruttokollektorfläche € 75,--  
maximal € 3.700,--
2. Mehrwohnungshäuser 30 % der Investitionskosten (diese sind mit € 500,-- je m<sup>2</sup> Kollektorfläche begrenzt).

- (2) Für den Austausch von Altkollektoren (frühestens nach 10 Jahren) wird je m<sup>2</sup> Bruttokollektorfläche ein Betrag von € 75,-- hingegben.
- (3) Werden Altanlagen (älter als 10 Jahre) bis in die Installation erneuert, werden die Kollektorfläche analog Abs. 2 und die Installationsarbeiten mit 25 % gefördert, max. bis zur jeweiligen Obergrenze nach Abs. 1.
- (4) Für eine Bruttokollektorfläche bis zu 20 m<sup>2</sup> wird ein Servicescheck von € 200,-- und bei einer Fläche über 20 m<sup>2</sup> ein Servicescheck von € 300,-- ausgestellt. Der Servicescheck wird ein Jahr nach der Förderungszusage zugesandt. Der Service ist danach bei einem einschlägigen Fachbetrieb innerhalb von einem Jahr durchzuführen. Der Servicescheck kann nur gemeinsam mit der zugehörigen Rechnung, welche die entsprechende Gutschrift auszuweisen hat, und dem vorgegebenen Serviceprotokoll direkt vom Fachbetrieb eingelöst werden.

### § 30

#### **Förderungsantrag**

- (1) Förderungsanträge sind mittels Antragsformular samt Rechnungs- und Zahlungsbelegen und sonstigen Beilagen laut § 27 beim Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, einzureichen. Die personenbezogenen Daten sind vom örtlichen Gemeindeamt zu bestätigen.
- (2) Die Förderungszusage und die Auszahlung des Kostenzuschusses erfolgt nach Überprüfung der fachgerechten Ausführung der Solaranlage, der vorgelegten Rechnungs- und Zahlungsbelege sowie der erforderlichen Bestätigungen.
- (3) Die Anträge sind spätestens 6 Monate nach der Abnahmebestätigung und Inbetriebnahme bei der Förderstelle einzubringen.

### § 31

#### **Rückerstattung des Kostenzuschusses**

Der Kostenzuschuss ist zurückzuzahlen, wenn

- a) die Förderung zu Unrecht oder aufgrund unrichtiger oder unvollständiger Angaben des Förderungswerbers gewährt wurde,
- b) die Förderung widmungswidrig verwendet wird,
- c) die Solaranlage nicht mindestens 10 Jahre ab Auszahlung des Kostenzuschusses widmungsgemäß verwendet wird.

Das Amt der Landesregierung ist berechtigt, dies an Ort und Stelle zu überprüfen bzw. durch eine von ihr beauftragte Institution überprüfen zu lassen.

## **V. Abschnitt**

### **Übergangsbestimmung/Gültigkeit**

#### § 32

#### **Übergangsbestimmung**

Im Bereich der Neubauförderung und der Wohnhaussanierungsförderung müssen bereits baubehördlich genehmigte oder schon teilweise geförderte Wohnobjekte nach den Richtlinien 2008 die objektbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 7 Abs. 2 sowie die ökologischen Punkte der Richtlinie 2008 erfüllen, werden jedoch von der Förderungshöhe und den personenbezogenen Voraussetzungen nach der Richtlinie 2009 behandelt. Diese Regelung gilt auch für Projekte, die im Jahr 2008 bei der Baubehörde eingereicht worden sind, wenn der Baubescheid vor dem 31. März 2009 ausgestellt wurde.

#### § 33

#### **Inkrafttreten und Gültigkeit**

Diese Richtlinien gelten ab 01.01.2009 bis 31.12.2010

Bregenz, am 15. Juni 2010

Für die Vorarlberger Landesregierung:  
Landesrat Mag Karlheinz Rüdissler

**Anhang zu § 7 Abs. 2 lit. h) und § 19 lit. d):**

**Ökologischer Wohnbau und Wohnhaussanierung**

**Maßnahmenkatalog**

- (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 (IIIId) in der Internetdatenbank „baubook Vorarlberg“ ([www.baubook.at/vlbg](http://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) 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 (IIIId) freigegebenen Gebäudeausweises inklusive Energieausweis vorbehaltlich der antragskonformen Ausführung des Bauvorhabens.
- (3) Die Auszahlung des Wohnhaussanierungsdarlehens/Zuschusses bzw. der letzten Rate des Neubauförderungsdarlehens erfolgt von der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) nach Prüfung der antragskonformen Ausführung des Bauvorhabens. 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.
- (4) Die Berechnung des jährlichen spezifischen Heizwärmebedarfs am Referenzstandort (HWB) hat nach den einschlägigen Baurechtsvorschriften (OIB-Richtlinien) zu erfolgen. Für die Förderstufe 5 kann die Berechnung auch mit dem PHPP (Passivhaus Projektierungspaket) erfolgen. Zusätzlich ist die tatsächliche Verschattung zu berücksichtigen, wenn diese gegenüber der Verwendung von Richtwerten einen tatsächlichen Einfluss auf das Ergebnis der Heizwärmebedarfsberechnung hat.
- (5) 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 (IIIId) zur Überprüfung vorzulegen. Für Produktkennwerte oder Richtwerte aus der Baubook-Datenbank wurden diese Nachweise bereits erbracht.

**Maßnahmenkatalog:**

**Übersicht - maximal mögliche Ökopunkte**

<b>Planung und Standort</b>	Behaglichkeit und Funktionalität	5%	<b>max. 14</b>
	Flächen- und Grundbedarf	5%	<b>max. 14</b>
<b>Energie</b>	Heizwärmebedarf	33%	<b>max. 100</b>
<b>Haustechnik</b>	Energieversorgung	11%	<b>max. 32</b>
	Wärmeverteilung, Warmwasserbereitung	18%	<b>max. 55</b>
	Wasser und Elektrische Energie	7%	<b>max. 20</b>
<b>Materialwahl</b>	Ökologische Bewertung	13%	<b>max. 38</b>
	Ökoindex 3	7%	<b>max. 22</b>
	Lebensdauer und Wartung	7%	<b>max. 20</b>
<b>Innenraum</b>	Emissionsarm	4%	<b>max. 12</b>
<b>Ökologische Gebäudequalität gesamt</b>			<b>max. 327</b>

<b>Maßnahmenkatalog zur Vorarlberger Wohnbauförderung 2009 / 2010</b>	<b>Muss - kriterium</b>	<b>Punkte</b>
---	-----------------------------	---------------

<b>A PLANUNG und STANDORT</b>			
<b>Behaglichkeit und Funktionalität</b>			<b>max. 14</b>
1	Planung durch befugten Gebäudeplaner		4
2a	Planung durch befugten Haustechnikplaner		2
2b	Gebäudeausweisesteller oder Sanierungsberater aus Empfehlungsliste		4
3	Gebäude sommertauglich		2
4a	Gebäudehülle wärmebrückenarm	nur ein Krit. wählbar	2
4b	Gebäudehülle wärmebrückenfrei Muss f. Förderstufe 5 im Neubau		6
5a	Gebäudehülle - Luftdichtheit Standard	nur ein Krit. wählbar	2
5b	Gebäudehülle - Luftdichtheit optimiert Muss f. Förderstufe 5 im Neubau		6
<b>Flächen- und Grundbedarf</b>			<b>max. 14</b>
6	Nach- oder Ortskernverdichtung		2
7	Qualität der Infrastruktur (Nähe zu Schule, Kindergarten, ÖPNV,...)		2
8a	Fahrradstellplatz Standard	nur ein Krit. wählbar	3
8b	Fahrradstellplatz optimiert		6
9	Bereitstellung von Car-Sharing-Abstellplätzen		4

<b>B ENERGIE</b>			
<b>Heizwärmebedarf</b>			<b>max. 100</b>
1	Heizwärmebedarf spezifisch (HWB)	(kWh/m <sup>2</sup> <sub>BGFH</sub> u. Jahr)	Muss
	Heizwärmebedarf spezifisch maximal zulässig (HWB)	(kWh/m <sup>2</sup> <sub>BGFH</sub> u. Jahr)	
	Kompaktheit (A/V = 1/lc Charakteristische Länge)	(1/m)	
	Endenergiebedarf	(kWh/m <sup>2</sup> <sub>BGFH</sub> u. Jahr)	
	Primärenergiebedarf	(kWh/m <sup>2</sup> <sub>BGFH</sub> u. Jahr)	

<b>C HAUSTECHNIK</b>			
<b>Energieversorgung</b>			<b>max. 32</b>
1	Brennwerttechnik, Niedertemperaturheizung, 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
<b>Wärmeverteilung, Warmwasserbereitung</b>			<b>max. 55</b>
4	Warmwasser- und Pufferspeicher optimiert		5
5	Verteilsystem optimiert		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
<b>Wasser und Elektrische Energie</b>			<b>max. 20</b>
8	Bodenversiegelung maximal 5 m <sup>2</sup> je Wohneinheit		2
9	Naturnahe Entwässerung von Niederschlagswasser		2
10	Regenwassernutzung oder Dachbegrünung		4
11	Haushaltsgeräte energieeffizient		2
12	Beleuchtung der Allgemeinbereiche energieeffizient		2
13	Heizungs- und Zirkulationspumpen mit Energie-Klasse A		2
14	Photovoltaikanlage		10

<b>D Materialwahl</b>			
<b>Ökologische Bewertung</b>			<b>max. 38</b>
1	Baustoffe, Dämmstoffe, Bauelemente HFKW- und SF6-frei	Muss	0
2	Rückbau und sachgerechte Entsorgung von HF(C)KW-hältigen Wärmedämmstoffen	Nur Altbau	6
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 Gebäude, Folien, Abdichtungsbahnen, Fußbodenbeläge, Tapeten - PVC-frei	Muss	<b>M Ö1-Ö3</b>
6	Abwasserrohre und Wanddurchführungen im Erdreich - PVC-frei		4
7	Polyurethanfreie Wärmedämmplatten		2
8	Wärmedämmung der Anschlussfugen mit Stopfmaterialien, Dichtungsbändern		3
9	Baustoffe ökologisch optimiert		2
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		5
14	Holz aus Primärwald nicht zulässig (Tropen, Nord- u. Südamerika, Asien, Afrika)	Muss	<b>Muss</b>
<b>Ökologischer Index der thermischen Gebäudehülle</b>			<b>max. 22</b>
15	Ökoindex 3 (OI3)	Muss	<b>0 - 22</b>
	Primärenergieaufwand nicht erneuerbar (PEIne)	(kWh/m <sup>2</sup> <sub>BGFh</sub> u. Jahr)	
	Treibhauspotential (GWP)	(kWh/m <sup>2</sup> <sub>BGFh</sub> u. Jahr)	
	Versauerungspotential (AP)	(1/m)	
<b>Lebensdauer und Wartung</b>			<b>max. 20</b>
16a	Barrierefreies Bauen - Teilausbau (Eigenheime)	Muss f. MWH	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

<b>E Innenraum</b>			
<b>Emissionsarm</b>			<b>max. 12</b>
1	Verlegetwerkstoffe emissionsarm		2
2	Bodenbeläge inkl. Oberflächenbehandlung emissionsarm, aromatenfrei		2
3	Wand-, Deckenanstriche, Tapetenkleber emissionsarm, weichmacherfrei	Muss	2
4	Metal- und Holzanstriche emissionsarm, aromatenfrei		2
5a	Frischluftanlage optimiert	Muss f. Anlagen n. C7a	nur ein Krit. wählbar
5b	Komfortlüftung optimiert	Muss f. Anlagen n. C7b	
6	Elektrobiologische Hausinstallation		2

<b>Ökologische Gebäudequalität gesamt</b>	<b>maximale Punkte gesamt</b>	<b>327</b>
---	-------------------------------	------------

Detailinformationen zu allen Maßnahmen siehe [www.baubook.at/v/lbg](http://www.baubook.at/v/lbg) --> "Maßnahmen"