

# WOHNBAUFÖRDERUNG IN KÄRNTEN 2020

**ERRICHTUNG VON EIGENHEIMEN · ZU-, UM- UND EINBAUTEN  
KAUF VON EIGENTUMSWOHNUNGEN/EIGENHEIMEN**





## Liebe Kärntnerinnen und Kärntner!

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, dessen Sicherstellung und Leistbarkeit die Intention des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes ist. Kärnten weist österreichweit die niedrigsten Mieten auf und gilt auch in zahlreichen weiteren Bereichen des Wohnbaus, beispielsweise bei Barrierefreiheit, als Vorbild.

Das ist aber kein Grund sich auf den bisherigen Errungenschaften auszuruhen, sondern Ansporn mit zielgerichteten Maßnahmen im Bereich der Wohnbauförderung leistbares Wohnen in Hinblick auf qualitativ hochwertige, moderne und vor allem klimafreundliche Standards nachhaltig abzusichern. Deshalb werden die Richtlinien und Schwerpunktsetzungen regelmäßig nachgeschärft, um den aktuellen Bedürfnissen gerecht zu werden, die Wohnbauförderung weiter zu attraktiveren und dafür zu sorgen, dass zeitgemäßes Wohnen in Kärnten finan-

zierbar ist. Die Förderrichtlinien 2020 verstärken die öko-soziale Ausrichtung der Kärntner Wohnbauförderung mit dem Ziel, Umwelt- und Klimaschutz leistbar zu machen.

Was heißt das konkret? Die förderbare Nutzfläche und die Förderhöhe pro Quadratmeter wurden für 2020 im Bereich der Sanierungsförderung erhöht. Ein Highlight der Richtlinien ist vor allem die Ausweitung des Häuslbauerbonus auf Zu-, Auf-, Um- und Einbauten. Bestandsgebäude können so zu denselben Konditionen umgebaut werden, wie sie bisher nur bei Neubauten gegeben waren. Denn wozu weitere Grünflächen verbauen, wenn Bestehendes entsprechend angepasst werden kann? Aus diesem Grund fördern wir erstmals auch Abrisskosten bei Reconstructing-Vorhaben, wenn eine Sanierung nicht mehr sinnvoll ist, um weiterer Flächenversiegelung und Zersiedelung vorzubeugen.

Weil Klimaschutz uns alle angeht, ermöglichen die neuen Richtlinien erstmals auch Boni für Nachverdichtungsmaßnahmen, die Förderung von Wallboxen für Elektromobilität sowie Dach- und Fassadenbegrünungen für ein besseres Raumklima im Sommer. Neben dem Impulsförderprogramm „Raus aus fossilen Brennstoffen“, das nun auch für Gebäude mit mehr als 200 Quadratmeter Wohnfläche beantragt werden kann, sehen die Richtlinien 2020 die Förderung von Sanierungscoaches, Energieberatung, thermischen Sanierungsmaßnahmen inklusive Fenstertausch sowie zusätzliche Boni für ökologische Baustoffe vor.

Alle Details zu den überarbeiteten Richtlinien, Förderungen und Finanzierungen, erweitert um aktuelle Informationen rund ums Bauen, haben wir für Sie zur Übersicht in dieser Wohnbaufibel zusammengefasst. Für Ihre Anliegen steht Ihnen das Team der Wohnbauförderungsabteilung des Landes Kärnten mit kompetenter Beratung zur Seite. Also scheuen Sie sich nicht und nutzen Sie die Vielzahl an Möglichkeiten, die Ihnen die Kärntner Wohnbauförderung eröffnet.

Ihre

**Dr.<sup>in</sup> Gaby Schaunig**

Landeshauptmann-Stellvertreterin, Wohnbaureferentin

## Inhaltsverzeichnis

1.	Wer kann eine Förderung beantragen?	4
2.	Was wird gefördert?	6
3.	Welche energetischen Mindestanforderungen sind zu erfüllen?	8
4.	Wie ist der Antrag zu stellen?	9
5.	In welcher Höhe wird gefördert?	10
6.	Was ist der Häuslbauerbonus?	13
7.	Wie wird die Förderung ausbezahlt?	14
8.	Kann die Förderung zurückgefordert werden?	15
9.	Was muss noch beachtet werden?	15
10.	Was muss beim Ersterwerb von Wohnraum noch beachtet werden?	16
11.	Förderungsbeispiele	17



## Hinweis für Ihren Förderantrag

### Erwerb von Eigentumswohnungen und Eigenheimen im Gruppenwohnbau

Bei Wohnhäusern, für die eine grundsätzliche Förderungsbereitschaft vor dem 1. 1. 2018 erteilt wurde, wird die Wohnbauförderung nach den Bestimmungen des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 1997 idGF, gewährt. Die Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 2017, idGF, und Förderungen gem. vorliegender Broschüre gelten für Wohnhäuser mit einer grundsätzlichen Förderungsbereitschaft, die nach dem 1. 1. 2020 erteilt wurde.

Nähere Informationen finden Sie auf der Website [www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at)

### 1. Wer kann eine Förderung beantragen?

Die Förderung kann von Eigentümern einer Bauliegenschaft bzw. einer Eigentumswohnung beantragt werden, die begünstigte Personen sind.

**Begünstigte Personen** haben folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- ! Volljährigkeit (Vollendung des 18. Lebensjahres)
- ! Österreichische Staatsbürgerschaft oder dieser gleichgestellt (z. Bsp.: EU)
- ! Nachweis des entsprechenden Wohnbedarfs (dieser liegt zum Beispiel

vor, wenn bisher eine Mietwohnung bewohnt wurde oder die Größe der bisherigen Wohnung nicht mehr den Familienverhältnissen entspricht)

- ▮ Ganzjährige Nutzung der geförderten Wohnung als Hauptwohnsitz
- ▮ Aufgabe jeglicher Rechte an der bisher verwendeten Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des Landes zulässig, beispielsweise wenn die bisherige Wohnung aus beruflichen Gründen dringend für den eigenen Wohnbedarf oder für Verwandte in gerader Linie (Großeltern, Eltern, Kinder und Enkelkinder) benötigt wird.

### Einkommensgrenzen

Das Jahreseinkommen (Familieneinkommen) darf nicht höher sein als:

Haushaltsgröße	Nettojahreseinkommen	2/3 des Nettojahreseinkommens
1 Person	€ 38.000	€ 25.333
2 Personen	€ 55.000	€ 36.667
3 Personen	€ 61.000	€ 40.667
4 Personen	€ 67.000	€ 44.667
Für jede weitere Person	+ € 6.000	+ € 4.000

Für die Förderung werden sämtliche in- und ausländischen Einkünfte des Antragstellers sowie aller haushaltsangehörigen Personen aus dem Vorjahr (Kalenderjahr vor Antragstellung und Kalenderjahr vor Abschluss des Kaufvertrags, sofern Antragstellung und Kaufvertragsabschluss nicht in demselben Jahr waren) herangezogen:

- ▮ Einkünfte aus selbständiger und unselbständiger Tätigkeit inklusive Sonderzahlungen und Überstunden
- ▮ Arbeitslosenbezug
- ▮ Pensionen und Renten
- ▮ gerichtlich oder vertraglich festgesetzte Unterhaltsleistungen
- ▮ Kinderbetreuungsgeld
- ▮ Lehrlingsentschädigungen; sofern die Bezieher mit Eltern oder Großeltern im gemeinsamen Haushalt leben nur im Ausmaß von 30 Prozent

In aufrechter Ehe oder bei Lebenspartnerschaften zählen – auch bei getrennten Hauptwohnsitzen – die Einkünfte beider Partner zum Familieneinkommen.

### Nicht als Einkommen gelten:

- ▮ Familienbeihilfe
- ▮ Familienförderung des Landes
- ▮ Studienbeihilfen und Einkünfte aus Feriialbeschäftigungen und Praktika,

Hat sich das Einkommen um mindestens 30% verringert, kann vom durchschnittlichen Einkommen der letzten drei Monate ausgegangen werden. Diese Regelung gilt ausschließlich für Personen, die nicht zur Einkommenssteuer veranlagt sind.

sofern die Bezieher mit Eltern oder Großeltern im gemeinsamen Haushalt leben

- | Leistungen aufgrund einer Behinderung
- | Einmalige Prämien, Belohnungen
- | Abfertigungen
- | Pflegegeld

## 2. Was wird gefördert?

Gefördert wird

### die Errichtung

- | von einem Eigenheim, von Gebäuden im Gruppenwohnbau oder eines Doppelhauses mit je maximal zwei Wohnungen für den eigenen Wohnbedarf und hinsichtlich einer zweiten Wohnung für den Wohnbedarf einer nahestehenden begünstigten Person wie Kinder, Geschwister oder Eltern (mit Ausnahme des Ehegatten, eingetragenen Partners oder Lebensgefährten).
- | einer Wohnung durch Auf-, Zu-, Um- oder Einbau in Wohnhäuser oder sonstige Gebäude für den eigenen Wohnbedarf oder den Wohnbedarf einer nahestehenden begünstigten Person wie Kinder, Geschwister oder Eltern (mit Ausnahme des Ehegatten, eingetragenen Partners oder Lebensgefährten).

### der Erwerb vom Errichter

- | einer Eigentumswohnung für den eigenen Wohnbedarf.
- | eines Eigenheimes sowie von Eigenheimen im Gruppenwohnbau mit jeweils maximal zwei Wohnungen für den eigenen Wohnbedarf und hinsichtlich einer zweiten Wohnung für den Wohnbedarf einer nahestehenden begünstigten Person wie Kinder, Geschwister oder Eltern (mit Ausnahme des Ehegatten, eingetragenen Partners oder Lebensgefährten).

### Förderbare Nutzfläche

Zur Nutzfläche zählt man die gesamte Bodenfläche einer Wohnung einschließlich Loggien und Wintergärten (Abzüge für Putz, etc.).



### Nicht zur Nutzfläche zählen:

- | Keller- und Dachbodenräume (sofern sie für Wohnzwecke nicht geeignet sind)
- | Treppen
- | Balkone
- | Terrassen
- | Für landwirtschaftliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume in Verbindung mit einer Wohnung
- | Bei Eigenheimen ohne Unterkellerung: Räume für technische Zwecke (Heizung, Lüftung, Warmwasserspeicher) und Lagerzwecke (Holz-, Pelletslager) mit einer Fläche von insgesamt 10 m<sup>2</sup>

**Wichtig:** Die Förderung wird nur dann gewährt, wenn die Nutzfläche der Wohnung 130 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen erhöht sich diese Grenze auf 150 m<sup>2</sup>.

**Bei Überschreitung der höchstzulässigen Nutzfläche von 130 m<sup>2</sup> beziehungsweise 150 m<sup>2</sup> wird keine Förderung gewährt!** Eine Überschreitung kann in begründeten Ausnahmefällen (z.B. mehr als 7 Personen) genehmigt werden.

Die maximale Höhe der förderbaren Nutzfläche ist abhängig von der Haushaltsgröße und beträgt:

Anzahl der Personen:	Förderbare Nutzfläche
1 Person	50 m <sup>2</sup>
2 Personen	65 m <sup>2</sup>
3 Personen	75 m <sup>2</sup>
4 Personen	90 m <sup>2</sup>
5 Personen	105 m <sup>2</sup>
6 Personen	115 m <sup>2</sup>
mehr als 6 Personen	125 m <sup>2</sup>

Förderungen werden nur gewährt, wenn keine Heizsysteme auf fossiler Basis (Kohle, Öl, Gas) sowie Elektro- und Infrartheizungen (CO<sub>2</sub>SK-Wert >30 kg/m<sup>2</sup>a) verwendet werden.

### 3. Welche energetischen Mindestanforderungen sind zu erfüllen?

Die Wohnbauförderung kann mit der Baubewilligung beantragt werden. Zu beachten ist, dass die Energiekennzahlen im Energieausweis nach der OIB Richtlinie 6 (Ausgabe April 2019) gerechnet werden.

Im Fernwärmebereich ist das Objekt für die Heizungs- und Warmwasserversorgung **verpflichtend an das Fernwärmenetz anzuschließen**. Ist der Fernwärmeanschluss mit einem besonders hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden, kann die Heizungs- und Warmwasserversorgung durch „hocheffiziente alternative Energiesysteme“ erfolgen.

Mögliche Heizsysteme sind beispielsweise:

- ! Systeme auf Basis erneuerbarer Energien mit hohen Effizienzstandards (Holzheizungskessel nur mit Typenprüfung nach ÖNORM EN 303-5 und Umwandlungswirkungsgrad von mindestens 85 Prozent etc.).
- ! Fern-/Nahwärme, die mit zumindest zu 80 Prozent auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht oder aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen sowie sonstige Abwärme, die sonst ungenutzt bleibt.
- ! Wärmepumpen (mit EU-Ecolabel-Zertifikat).
- ! Erdgas-Brennwertanlagen sind nur in Kombination mit Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen in ausgewiesenen Feinstaubgebieten zulässig.
- ! Die Warmwasserbereitung kann unabhängig von der Hauptheizung mit einer Brauchwasserpumpe erfolgen.
- ! Elektroboiler zur Warmwasserbereitung sind bei Eigenheimen und Eigenheimen im Gruppenwohnbau zulässig, jedoch nur in Kombination mit einer Photovoltaikanlage, wenn dadurch der Eigenverbrauch des selbst erzeugten Stroms wesentlich erhöht wird.

Andere Technologien und Energieversorgungssysteme sind ebenfalls zugelassen, sofern diese im Vergleich zu den angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.



Die Details und Ausnahmestimmungen sowie die Mindestanforderungen an Energiekennzahlen und für die Heizungs- und Warmwasserbereitung für Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau finden Sie in der Richtlinie oder auf [www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at)

#### 4. **Wie ist der Antrag zu stellen?**

Förderungsanträge für die Errichtung von Wohnraum im Eigentum (Eigenheime, Zu-, Um-, Einbau etc.) und für den Erwerb von Eigenheimen sind **vor Baubeginn** beim Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 11, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt einzubringen. Die Formulare stehen auf [www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at) zum Download bereit.

**Wichtig bei der Errichtung von Eigenheimen:** Mit der Bauausführung darf nicht vor Zusicherung der Förderung begonnen werden! Es kann aber ein Antrag auf Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn gestellt werden. Zum Zeitpunkt der Antragstellung ist jedenfalls die Baubewilligung vorzulegen und der Energieausweis elektronisch an die ZEUS-Datenbank zu übermitteln.

**Beim Ersterwerb** von Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau und Eigenheimen im Gruppenwohnbau können Anträge erst nach Vorliegen

Annuitätenzuschüsse werden bei der Errichtung von Wohnraum nur Förderungswerbern (Eigentümern, Miteigentümern) gewährt, die die Wohnung selbst bewohnen. Bei einer geförderten zweiten Wohnung für nahestehende Personen kann nur der Förderkredit gewährt werden.

Vor Ablauf von fünf Jahren ist ein Antrag auf Weitergewährung des Annuitätenzuschusses und eine neuerliche Einkommensprüfung erforderlich.

der Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft an den Errichter und Abschluss des Kaufvertrages gestellt werden.

#### I **Alle Unterlagen einreichen**

Um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen, sind alle nötigen Unterlagen mit dem Förderantrag einzureichen.

Die Formulare und weitere Informationen zu den benötigten Unterlagen stehen auf [www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at) zum Download bereit.

### 5. **In welcher Höhe wird gefördert?**

Bei **der Errichtung von Wohnraum im Eigentum** (Eigenheime, Eigenheime im Gruppenwohnbau, Doppelhäuser) gibt es die Wahlmöglichkeit zwischen:

- I Förderungskrediten und Annuitätenzuschüssen oder
- I dem Häuslbauerbonus [je geförderter Wohnung (siehe Seite 13)]

Beim **Ersterwerb von Wohnraum** werden Förderungskredite und Annuitätenzuschüsse gewährt.

Zu den Details:

- I Der Förderungskredit ist ein zinsbegünstigter Landeskredit, der erstrangig im Grundbuch sicherzustellen ist. Die Laufzeit beträgt 30 Jahre, die Verzinsung 0,7% in den ersten 20 Jahren und 1,5% ab dem 21. Jahr. Die Rückzahlung erfolgt in monatlichen Teilbeträgen.
- I Neben dem Förderungskredit wird ein Teil der Förderung in Form von Annuitätenzuschüssen gewährt, welche dazu dienen, die Rückzahlung eines zur Finanzierung aufgenommenen Hypothekarkredits, zu erleichtern. Der Annuitätenzuschuss wird für maximal zehn Jahre gewährt und beträgt in den ersten fünf Jahren 4% p.a. und vom sechsten bis zehnten Jahr 3% p.a..

### **Höhe der Wohnbauförderung**

Die Wohnbauförderung wird folgend berechnet:

Basisförderung = € 300 x förderbare Nutzfläche (f. NFL)
+ Bonusbeträge
Förderungsbetrag
(davon 60% Förderungskredit und 40% durch Annuitätenzuschüsse gestützter Hypothekarkredit)

Folgende Bonusbeträge werden gewährt:

Bonusbeträge zur Basisförderung:	Errichtung von Wohnraum im Eigentum/Erwerb von Eigenheimen	Erwerb von Eigentumswohnungen
<b>a) Bonus für verdichtete Bauweise und Nachverdichtung</b>		
> Grundstücksgröße: $\geq 500 - 750\text{m}^2$	€ 50/m <sup>2</sup> f. NFL	
> Grundstücksgröße: $< 500\text{m}^2$	€ 100/m <sup>2</sup> f. NFL	
> Nachverdichtung	€ 150/m <sup>2</sup> f. NFL	
> Abbruchkosten *	€ 10.000	
> Grundverbrauch je Wohnung $< 240\text{m}^2$		€ 50/m <sup>2</sup> f. NFL
> Grundverbrauch je Wohnung $< 200\text{m}^2$		€ 100/m <sup>2</sup> f. NFL
> Grundverbrauch je Wohnung $< 160\text{m}^2$		€ 150/m <sup>2</sup> f. NFL
<b>b) Energieeffizienzbonus **</b>	€ 100/m <sup>2</sup> f. NFL	€ 100/m <sup>2</sup> f. NFL
<b>c) Umweltbonus **</b>		
> ÖkoindeX 160 – 120	€ 1.500	€ 20/m <sup>2</sup> f. NFL
> ÖkoindeX $< 120$	€ 4.000	€ 50/m <sup>2</sup> f. NFL
> ÖkoindeX $< 80$	€ 6.000	€ 80/m <sup>2</sup> f. NFL
> ÖkoindeX $< 40$	€ 8.000	€ 100/m <sup>2</sup> f. NFL
<b>d) Bonus für Sonnenenergie **</b>		
> Thermische Solaranlage bis max. € 6.000	€ 400/pro m <sup>2</sup> Aperturfäche	€ 15/m <sup>2</sup> f. NFL
> Photovoltaik	€ 1.000/pro kWp, bis max. € 4.000	€ 2/m <sup>2</sup> f. NFL bis max. € 4.000
<b>e) Bonus barrierefreie Bauweise ***</b>	€ 10.000***	
<b>f) Bonus für Elektromobilität</b>	€ 700	
<b>g) Bonus Dachbegrünung Bonus Fassadenbegrünung</b>	€ 50/m <sup>2</sup> bis max. € 5.000	€ 15/m <sup>2</sup> f. NFL € 15/m <sup>2</sup> f. NFL
<b>h) Bonus strukturschwacher ländlicher Raum</b>	€ 7.000	€ 7.000
<b>i) Bonus Jungfamilie</b>	€ 12.000	€ 12.000
<b>j) Kinderbonus****</b>	€ 1.000	€ 1.000
<b>k) Bonus behindertengerechte Maßnahmen</b>	€ 15.000**	€ 15.000
<b>l) Bonus Standortqualität</b>	€ 5.000	€ 5.000
<b>m) Bonus Passivhaus</b>	€ 50/m <sup>2</sup> f. NFL	
<b>n) Bonus Niedertemperaturheizung</b>		€ 10/m <sup>2</sup> f. NFL
<b>o) Bonus Qualitätsstufen: klima aktiv</b>		
> Klima:aktiv Silber		€ 80/m <sup>2</sup> f. NFL
> Klima:aktiv Gold		€ 100/m <sup>2</sup> f. NFL
<b>p) Zuschlag bei niedrigem Einkommen</b>	€ 3.000*****	€ 3.000
<b>q) Bonus Begrünungsmaßnahmen</b>		

\* Bonus Abbruchkosten nur für Errichtung von Wohnraum im Eigentum bei nicht sanierbaren Wohngebäuden. Der Bonus geht aus dem Energieausweis hervor. Änderungen können zu einer Reduzierung oder zum Verlust der Förderung führen.

\*\* Die Bonusbeträge für barrierefreie Bauweise und für behindertengerechte Maßnahmen sind nicht kombinierbar.

\*\*\* Diese Bonusbeträge können für jedes Kind, welches im geförderten Objekt sein dringendes Wohnbedürfnis befriedigt und für das Familienbeihilfe bezogen wird, beantragt werden.

\*\*\*\* Diese Zuschläge können für Haushalte mit max. 2/3 des höchstzulässigen Jahreseinkommens beantragt werden.

\*\*\*\*\* Diese Zuschläge können für Haushalte mit max. 2/3 des höchstzulässigen Jahreseinkommens beantragt werden.

### **Als Jungfamilie gilt:**

- | Ein Ehepaar mit oder ohne Kinder (oder eingetragene Partnerschaft), wenn beide Ehegatten oder eingetragene Partner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht vollendet haben.
- | Lebensgefährten, wenn beide das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht vollendet haben, und zumindest einer der beiden ein Kind/Kinder hat, für die Familienbeihilfe bezogen wird.
- | Alleinstehende, wenn sie das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht vollendet haben und ein Kind/Kinder haben, für die Familienbeihilfe bezogen wird.

### **Kinderbonus:**

Für jedes Kind, das im geförderten Objekt sein dringendes Wohnbedürfnis befriedigt und für das Familienbeihilfe bezogen wird.

### **Verdichtete Bauweise:**

Die Grundstücksgröße einschließlich der bebauten Fläche darf die für den Bonusbetrag angeführte Größenordnung nicht überschreiten.

### **Nachverdichtung:**

Eigenheime im Gruppenwohnbau, Schaffung von neuem Wohnraum in bestehenden Gebäuden durch Auf-, Zu-, Um-, und Einbauten, oder durch Schließen von Baulücken zwischen zwei bestehenden Gebäuden

### **Energieeffizienzbonus:**

Wird bei Errichtung eines Niedrigstenergiegebäudes - „Nationaler Plan“ Standard 2020 gewährt.

### **Umweltbonus:**

Beurteilt wird die ökologische Qualität der Materialien von der Rohstoffgewinnung bis zur Herstellung eines fertigen Produkts mittels Ökoindex.

### **Bonus für Sonnenenergie:**

#### a. Thermische Solaranlage:

Förderbar sind nur Kollektoren nach Produktzertifizierung einer anerkannten Prüfstelle nach der „Solar-Keymark“-Richtlinie oder dem „Austria Solar“ Gütesiegel.

Vorzusehen sind 100 Liter Speicherinhalt je Quadratmeter Kollektor-Aperturfläche.

#### b. Photovoltaikanlage:

Förderbar sind maximal 4 Kilowatt-peak je Wohneinheit

### **Bonus für barrierefreie Bauweise (außer Ersterwerb von Eigentumswohnungen):**

Für barrierefreies Bauen sind u.a. folgende Kriterien zu beachten:

- | Die Erschließung und der Zugang zum Haus- bzw. Wohnungseingang muss barrierefrei errichtet werden
- | Barrierefreie Erreichbarkeit von Wohn-, Schlaf-, Koch-, Ess- und Sanitärräumen.
- | Die Türen müssen eine Durchgangshöhe von mindestens 80 cm und die

Wohnungseingangstüre mindestens 90 cm haben.

- I Die Installationen im Sanitär- und Badbereich müssen so ausgeführt werden, dass eine nachträgliche rollstuhlgerechte Nutzung ohne weitergehende bauliche Maßnahmen möglich ist.

#### **Bonus für Elektromobilität:**

Gefördert wird die Anschaffung einer Wallbox/Heimladestation (normgerecht und in Österreich zugelassene AC und DC Ladeanlage). Ein Ladekabel allein ist nicht förderfähig.

#### **Bonus Dachbegrünung:**

Für die Förderung der Begrünungsmaßnahmen ist ein Gestaltungsplan für die Begrünung vorzulegen, weiters ein Detailschnitt des Dachsystem-Aufbaus und eine Liste der Pflanzen, die zur Begrünung verwendet werden.

#### **Bonus strukturschwacher ländlicher Raum:**

Wird für alle Wohnobjekte gewährt, die sich im strukturschwachen ländlichen Raum befinden (siehe Auflistung unter [www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at)).

#### **Bonus für behindertengerechte Maßnahmen:**

Die Maßnahmen müssen den Bestimmungen der ÖNORM B 1600 entsprechen.

#### **Bonus Standortqualität:**

Bewertet wird die räumliche Distanz von 1.000 Metern Luftlinie des Wohngebäudes zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs (z.B. Nahversorgung, soziale Infrastruktur, Einrichtungen für Erholung und Freizeit, etc.).

Erforderlich ist die Erreichbarkeit einer ÖPVN-Haltestelle (Musskriterium) und von zwei weiteren Infrastruktureinrichtungen innerhalb von 1000 Metern Luftlinie.

#### **Bonus für Passivhaus-Standard (nur für Eigenheime):**

Ein Passivhaus ist ein Gebäude ohne separates Heizsystem und ohne Klimaanlage, dessen Jahresheizwärmebedarf nach Passivhausprojektierungs-Paket (PHPPVersion 9 oder neuer [PHPP] max. 15 kWh (m<sup>2</sup>a) sein darf.

#### **Zuschlag bei niedrigem Einkommen:**

Für Einkommensbezieher mit max. 2/3 des höchstzulässigen Jahreseinkommens, siehe S. 5

## **6. Was ist der Häuslbauerbonus?**

Statt Förderungskredit und Annuitätenzuschüssen kann man sich bei der Errichtung von Wohnraum im Eigentum auch für den Häuslbauerbonus entscheiden.

Der Häuslbauerzuschuss je geförderter Wohnung ist ein Einmalzuschuss in Höhe von

- I € 12.000 oder
- I € 15.000 bei Errichtung eines Niedrigstenergiegebäudes („Nationaler Plan“ Standard 2020)

Zum Häuslbauerbonus wird ein Bonus für verdichtete Bauweise und Nachverdichtung gewährt:

Grundstücksgröße	$\geq 500-750\text{m}^2$	€ 3.000
Grundstücksgröße	$< 500-750\text{m}^2$	€ 5.000
Nachverdichtung		€ 7.000
Abbruchkosten		€ 5.000

Der Häuslbauerbonus kann für die Errichtung von Eigenheimen, Eigenheimen im Gruppenwohnbau und Doppelhäusern beantragt werden. Es handelt sich dabei um einen nicht rückzahlbaren Einmalzuschuss, der auf eine Dauer von 20 Jahren erstrangig im Grundbuch sicherzustellen ist.

## 7. Wie wird die Förderung ausbezahlt?

### Errichtung von Wohnraum im Eigentum

Die Auszahlung des Förderkredits erfolgt

- I in der Höhe von 70% nach Vorliegen
  - des Gerichtsbeschlusses über die erstrangige Verbücherung sowie der Einverleibung des Veräußerungsverbots und
  - der Bestätigung der Gemeinde/Baubehörde über die erfolgte Fertigstellung des Rohbaus.
- I in der Höhe von 30% nach Vorliegen
  - der Bestätigung über die antragskonforme Durchführung des Bauvorhabens
  - der Meldung der Bauvollendung des Bauvorhabens
  - der Bestätigung über die tatsächliche Bauausführung lt. Formblatt
  - Bezug der geförderten Wohnung als Hauptwohnsitz

Das Bauvorhaben ist innerhalb von drei Jahren ab Förderungszusicherung fertigzustellen. Nur in begründeten Ausnahmefällen (beispielsweise bei einer Krankheit) ist über Antrag eine Fristverlängerung möglich.

Die Auszahlung des Annuitätenzuschusses erfolgt halbjährlich, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- I Gänzliche Auszahlung des Förderkredits
- I Nachweis über die Aufnahme des Hypothekarkredits mindestens in Höhe des Annuitätenzuschusses gestützten Kredites

### Ersterwerb von Wohnraum

Die Auszahlung des Förderkredits erfolgt nach Vorlage

- I des Gerichtsbeschlusses über dessen erstrangige Verbücherung und Einverleibung des Veräußerungsverbot oder einer Treuhandvereinbarung zur erstrangigen Verbücherung
- I der Meldung der Bauvollendung des Bauvorhabens durch den Errichter

- | des Nachweises über den Bezug der geförderten Wohnung als Hauptwohnsitz
- | der Bestätigung über die tatsächliche Bauausführung laut Formblatt sowie
- | des Nutzwertgutachtens.

Die Auszahlung des Annuitätenzuschusses erfolgt halbjährlich, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- | Gänzliche Auszahlung des Förderungskredits
- | Nachweis über die Aufnahme des Hypothekarkredits mindestens in Höhe des Annuitätenzuschusses gestützten Kredites

## 8. Kann die Förderung zurückgefordert werden?

Der gewährte Förderungskredit wird zurückgefordert, wenn innerhalb der Kreditlaufzeit Bedingungen der Förderungszusicherung nicht eingehalten werden. Beim Häuslbauerbonus müssen die Bedingungen der Förderungszusicherung über einen Zeitraum von 20 Jahren eingehalten werden.

Zurückgefordert wird der gewährte Förderungskredit oder der Häuslbauerbonus, u.a. wenn

- | die Förderung nicht bestimmungsgemäß verwendet wird
- | die Wohnung/das Eigenheim verkauft oder verpachtet wird
- | wesentliche Änderungen am geförderten Objekt ohne Zustimmung des Förderungsgebers vorgenommen werden, die dem Fördervertrag widersprechen
- | die geförderte Wohnung/das geförderte Eigenheim nicht als Hauptwohnsitz genutzt wird und keine Ausnahmebestimmung vorliegt.

Der Annuitätenzuschuss wird eingestellt, u.a. wenn

- | der Förderungskredit zurückgefordert wird
- | das Eigentum an der Wohnung/am Eigenheim durch Verkauf oder Schenkung übertragen wird
- | der Hypothekarkredit getilgt wurde
- | die geförderte Wohnung/das geförderte Eigenheim nicht als Hauptwohnsitz genutzt wird.

## 9. Was muss noch beachtet werden?

Zu beachten ist außerdem:

- | Die Bauliegenschaft muss vorrangig im Siedlungsschwerpunkt des örtlichen Entwicklungskonzeptes (OEK) der Standortgemeinde vorgesehen sein (Bestätigung der Gemeinde).
- | Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein und ist durch eine Bankbestätigung nachzuweisen.

Aufgrund der tatsächlichen Bauausführung und des Nutzwertgutachtens kann es zu einer Reduzierung des zugesagten Förderungskredites bzw. der Annuitätenzuschüsse kommen.

- | Erstrangige grundbücherliche Sicherstellung des Förderungskredites beziehungsweise des Einmalzuschusses (auf eine Dauer von 20 Jahren) und Einverleibung des Veräußerungsverbots.
- | Miteigentümer der Liegenschaft haften für den Förderungskredit in jedem Fall als Realschuldner.
- | Eine Übertragung des Eigentums an der geförderten Liegenschaft ist mit schriftlicher Zustimmung des Landes möglich, wenn der Übernehmer eine begünstigte Person ist und die Verpflichtung zur Kreditrückzahlung übernimmt (Ausnahmebestimmungen sind zu beachten).
- | Für eine vorzeitige begünstigte Rückzahlung mit einem Nachlass von 25% auf das aushaftende Restkapital, frühestens zehn Jahre nach Zusicherung und bei einer Restlaufzeit von mindestens fünf Jahren, ist eine neuerliche Einkommensprüfung erforderlich.

Alle Ereignisse, die zu einer Abänderung gegenüber dem Förderungsantrag führen, sind unverzüglich anzuzeigen.

## 10. Was muss beim Ersterwerb von Wohnraum noch beachtet werden?

Die Förderung erfolgt ausschließlich zum Erwerb von schlüsselfertigem Wohnraum.

Zu beachten ist:

- | Es muss eine Zusage über die grundsätzliche Förderungsbereitschaft beim Errichter vor Baubeginn bei Wohnhäusern mit mehr als zwei Wohnungen und Eigenheimen im Gruppenwohnbau vorliegen und können Anträge bis längstens 3 Jahre nach vereinbarter Bauvollendung gestellt werden. Der Ersterwerb ist nur direkt vom Errichter förderbar.
- | Die Baubewilligung darf nicht älter als fünf Jahre sein (beim Kauf von Eigenheimen).
- | Der Kauf muss zu Fixpreisen erfolgen.
- | Der höchstzulässige Kaufpreis einer Wohnung:
  - max. € 2.750/m<sup>2</sup> Nutzfläche beziehungsweise
  - max. € 3.000/m<sup>2</sup> Nutzfläche im Falle eines Qualitätsstandards von mindestens Klima:aktiv Silber ([www.klimaaktiv.at](http://www.klimaaktiv.at)) entsprechenden Gebäudes
- | Der Kaufpreis für Tiefgaragenplätze, oberirdische PKW-Abstellplätze oder Carports wird in die maximal zulässige Kaufpreisobergrenze nicht eingerechnet, darf jedoch ein marktübliches Preisniveau nicht überschreiten:
 

• Tiefgaragenplatz:	€ 17.000
• Oberirdischer PKW- Abstellplatz:	€ 5.000
• Carport:	€ 8.000

## 11. Förderungsbeispiele

### Berechnung der Förderung für ein freistehendes Eigenheim – Bauen im Niedrigstenergiegebäude Standard:

- > Errichtung eines Eigenheimes mit 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- > Jungfamilie, 2 Kinder
- > förderbare Nutzfläche für 4 Personen: 90 m<sup>2</sup>

#### Basisförderung:

90 m<sup>2</sup> x € 300 € 27.000

#### Beantragte Bonusbeträge:

• Energieeffizienzbonus	90 m <sup>2</sup> x € 100	€ 9.000
• Umweltbonus	Ökoindex 160 - 120	€ 1.500
• Bonus für Sonnenenergie		
Photovoltaik 4kWp	4 kWp x € 1.000	€ 4.000
• Bonus Dachbegrünung		max. € 5.000
• Bonus für Elektromobilität		€ 700
• Bonus barrierefreie Bauweise		€ 10.000
• Bonus strukturschwacherländlicher Raum		€ 7.000
• Bonus Jungfamilie		€ 12.000
• Kinderbonus (€ 1.000/Kind)		€ 2.000

#### Förderungssumme

**€ 78.200**

Aufteilung in

60% Förderungsdarlehen € 46.920

40% AZ gestützter Hypothekarkredit € 31.280

### Berechnung der Förderung für den Ersterwerb einer Eigentumswohnung mit klima:aktiv Silber Standard, niedriges Einkommen

- > Erwerb einer Eigentumswohnung mit 75 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- > Kaufpreisobergrenze: € 3.000 x 75 m<sup>2</sup>, exkl. Tiefgarage
- > Jungfamilie, 1 Kind
- > förderbare Nutzfläche für 3 Personen: 75 m<sup>2</sup>

#### Basisförderung:

75 m<sup>2</sup> x € 300 € 22.500

#### Beantragte Bonusbeträge:

• Bonus verdichtete Bauweise		€ 11.250
• Energieeffizienzbonus	75 m <sup>2</sup> x € 100	€ 7.500
• Umweltbonus	Ökoindex <120	€ 3.750
• Bonus Jungfamilie		€ 12.000
• Kinderbonus		€ 1.000
• Bonus Standortqualität		€ 5.000
• klima:aktiv Silber		€ 6.000
• Zuschlag bei niedrigem Einkommen		€ 3.000

#### Förderungssumme

**€ 72.000**

Aufteilung in

60% Förderungsdarlehen € 43.200

40% Annuitätenzuschüsse € 28.800

## **Weitere Informationen und Kontakt:**

Amt der Kärntner Landesregierung  
Abteilung 11 – Zukunftsentwicklung, Arbeitsmarkt und Wohnbau  
Mießtaler Straße 1  
9021 Klagenfurt am Wörthersee  
Telefon: 050 536 DW 31002 oder DW 31004  
[www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at)

## **Bei Fragen zur Energieberatung:**

Amt der Kärntner Landesregierung  
Abteilung 8 – Energieservicestelle  
Mießtaler Straße 1  
9021 Klagenfurt  
Telefon: 050 536 DW 18808  
[www.neteb-kärnten.at](http://www.neteb-kärnten.at)

Die Anmeldung zur Vor-Ort Energieberatung erfolgt unter [www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at)

Die Liste der qualifizierten Berater des Kärntner Energieberaternetzwerkes finden Sie unter <https://gis.ktn.gv.at/leaflet/berater.htm>.

Die Broschüre beinhaltet nur einen Überblick zu den Bestimmungen der Wohnbauförderung. Es wird trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.

Nähere Details zu den Förderungsbestimmungen sind dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017, LGBl. Nr. 68/2017 idGF, und den dazu erlassenen Richtlinien zu entnehmen.

Bei Verwendung ausschließlich der männlichen Form gilt diese für beide Geschlechter gleichermaßen.

## IMPRESSUM

Herausgeber und für den Inhalt verantwortlich:  
Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 11  
Mag. Angelika Fritzl  
Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt

Redaktion: Werbeagentur Dobernig, Mag. Angelika Dobernig

Layout und Satz: Alice Burger

Druck: Steffan Druck KG, Völkermarkt



Fotos: freepic, Shutterstock

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung bleiben vorbehalten.

LAND  KÄRNTEN

**Abt. 11** – Zukunftsentwicklung,  
Arbeitsmarkt und Wohnbau

