

**Neubauförderungsrichtlinie 2016/2017
für den privaten Wohnbau
(Eigenheime, Zu-, Ein-, Umbauten und Wohnungserweiterungen,
Eigentums-, Dienstnehmer- und Investorenwohnungen)**

Gliederung

I. Abschnitt:	Allgemeine Bestimmungen (§ 1 - § 6)
II. Abschnitt:	Neubauförderung (§ 7 - § 14)
III. Abschnitt:	Kinderzuschuss (§ 15)
IV. Abschnitt:	Förderungsübernahme (§ 16)
V. Abschnitt:	Kündigungsbestimmungen (§ 17)
Anhang 1:	Erläuterungen zu den ökologischen Muss-Maßnahmen
Anhang 2:	Erläuterungen zum Energiespar- und OI3-Bonus
Anhang 3:	Erläuterungen zum barrierefreien Bauen

**I. Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen**

§ 1

Rechtsgrundlagen

Die Neubauförderungsrichtlinie 2016/2017 für den privaten Wohnbau wurde von der Vorarlberger Landesregierung nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirats gemäß § 18 des Wohnbauförderungsgesetzes 1989, LGBl.Nr. 31/1989 idGF, am 17.11.2015 beschlossen.

§ 2

Rechtsanspruch

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

§ 3

Inkrafttreten, Gültigkeit, Antragsprinzip

Diese Richtlinie gilt für Förderungsanträge ab 01.01.2016 bis 31.12.2017.

Für alle Förderungsanträge gilt das Antragsprinzip. Den Anträgen wird jene Richtlinie zu Grunde gelegt, welche zum Zeitpunkt der Antragsstellung (Eingangsdatum beim Amt der Vorarlberger Landesregierung) gilt. Voraussetzung ist die Vollständigkeit eines Antrags.

Dieser muss alle Beilagen enthalten, die zur Beurteilung der Förderungsvoraussetzungen erforderlich sind. Förderungsanträge können nur für baubehördlich bewilligte Bauvorhaben gestellt werden, sofern es sich nicht um ein anzeigepflichtiges bzw. um ein freies Bauvorhaben handelt.

§ 4

Übergangsbestimmung

Förderungsanträge über Wohngebäude für die bereits vor dem 1.4.2014 eine Baubewilligung beantragt wurde oder schon teilweise nach früheren Richtlinien (2013 und älter) geförderte Wohnhäuser behalten die frühere ökologische Einstufung in die Förderstufen Basis bzw. 3 – 5 und werden nach der Neubauförderungsrichtlinie 2013 bearbeitet. Lediglich für die personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen (siehe § 9) gilt die Neubauförderungsrichtlinie 2016/2017. Soll für diese Projekte die Neubauförderungsrichtlinie 2016/2017 angewendet werden, sind ein neuer Energieausweis und gegebenenfalls eine neue Deklaration der ökologischen Maßnahmen zur Förderungsberechnung erforderlich.

§ 5

Begriffe

1. **Wohnhaus:** Gebäude, das überwiegend Wohnzwecken dient.
2. **Wohnung:** Eine baulich in sich abgeschlossene Wohneinheit ab einer Nutzfläche von 25 m², die mindestens aus einem Zimmer, Küche (Kochnische), WC, Dusche oder Bad besteht.
3. **Wohnsitz:** Maßgeblich für die Förderung ist, an welchem Hauptwohnsitz der ganzjährige Wohnbedarf abgedeckt wird. Für Ehepaare und eingetragene Partnerschaften kann nur ein gemeinsamer Hauptwohnsitz angenommen werden.
4. **Eigenheim:** Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen.
5. **Doppelhaus:** Darunter sind zwei unmittelbar aneinandergebaute Eigenheime zu verstehen, die als Gesamtprojekt in einem Zug gebaut werden.
6. **Reihenhaus:** Darunter sind Anlagen mit mindestens drei in geschlossener Bauweise errichteten Eigenheimen oder mehreren Doppelhäusern zu verstehen, die als Gesamtprojekt in einem Zug gebaut werden.
7. **Mehrwohnungshaus (Eigentumswohnung):** Wohnhaus mit mindestens drei Wohnungen in Geschossebenen-Bauweise.
8. **Ersatzneubau:** Abbruch und Wiedererrichtung eines Wohnhauses, dessen Bauzustand eine Sanierung nicht mehr zulässt.
9. **Tiefgarage:** Tiefgarage ist eine Sammelgarage, die zumindest 2/3 unter Terrain liegt.
10. **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. Bereits bei der Baugrundlagenbestimmung sollen die Anforderungen durch die Gemeinde definiert werden. Eine Qualitätssicherung ist gegebenenfalls mit Unterstützung der Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa) des Landes durch die

Gemeinde durchzuführen. Der Nachweis über die Quartiersbetrachtung erfolgt in Form einer schriftlichen Stellungnahme des Bürgermeisters bzw. der Bürgermeisterin zum Bauvorhaben. Diese Stellungnahme geht auf die im Leitfaden zur Quartiersbetrachtung angeführten Parameter ein.

11. **Ersterwerb:** Als Ersterwerb gilt der erste Übergang des Eigentums an neu errichteten Wohnhäusern oder Wohnungen und damit verbundenen Tiefgaragenplätzen vom Errichter bzw. von der Errichterin auf den Förderungswerber bzw. die Förderungswerberin. Dieser muss innerhalb von drei Jahren ab Meldung der Bauvollendung an die Baubehörde, bei Mehrwohnungshäusern ab Meldung der ersten Teilvollendung des Bauvorhabens erfolgen.

12. **Nutzfläche:** Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung mit Ausnahme von Keller- und Dachbodenräumen, sowie Flächen mit einer Raumhöhe unter 1,8 m, Treppen, Zwischenwänden, Balkonen, Loggien und Terrassen (auch verglast). Ein Wintergarten wird zur Nutzfläche gezählt, wenn der Wintergarten bei der Heizwärmebedarfsberechnung als beheizte Fläche mitgerechnet wird. Kellerräume zählen nur dann zur förderbaren Nutzfläche, wenn die Anforderungen an die Belichtung und das Niveau der Räume gemäß Bautechnikverordnung erfüllt sind.

Die Nutzfläche ist anhand des genehmigten Einreichplans zu ermitteln, bei Eigentumswohnungen, bei denen Wohnungseigentum begründet wird, gilt die Nutzfläche gemäß Nutzwertgutachten, sofern dieses zum Zeitpunkt der Antragsstellung bereits vorliegt.

Hinweis: Die Betrachtung der Nutzfläche durch die Bezirksgerichte für eine gebührenbefreite Pfandrechteeintragung (130 m² bis zu einem 5-Personenhaushalt bzw. 150 m² ab einem 6-Personenhaushalt) erfolgt nicht nach dieser Definition, sondern richtet sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

13. **Kosten:** In die Kosten eingerechnet werden folgende Kostengruppen im Sinne der ÖNORM 1801-1 (Stand 1.6.2009): Aufschließung, Bauwerk-Rohbau, Bauwerk-Technik, Bauwerk-Ausbau, Einrichtung (ohne Möbel, Küchen und Kunstobjekte), Außenanlagen, Planungsleistungen und Nebenleistungen. Nicht in die Kosten eingerechnet werden Vertragskosten, Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren und Grundkosten.
14. **Haushaltseinkommen:** Die Summe der Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Das Erwerbseinkommen bzw. Folgeeinkommen, AMS-Taggeld und Kinderbetreuungsgeld von Kindern bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres wird bis zu einer Höhe von monatlich € 800,00 nicht berücksichtigt.
15. **Einkommen:** Als Einkommen gelten alle Einkünfte, auch Unterhaltsleistungen und jede Art von Pensionsleistungen, auch Waisenpensionen.

Insbesondere berücksichtigt werden Einkünfte 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, 16 Abs. 1 Z. 1, 2, 3b, 7, 8 und 10, 16 Abs. 2 und 3, 18, 34, 36, 67 und 68 EStG 1988 und vermehrt um die steuerfreien Beträge gemäß § 3 Abs. 1 Z. 1, 2, 4a, 4c, 5a, 5b, 9, 10 und 11 EStG 1988, vermindert um die Einkommen- bzw. Lohnsteuer.

Die in § 26 des Einkommensteuergesetzes angeführten steuerfreien Bezüge und einmalige Beträge wie z.B. eine Abfertigung oder Jubiläumsgelder werden dem Einkommen nicht zugerechnet. Auch Familienbeihilfe, Familienzuschuss des Landes und Pflegegeld nach dem Bundespflegegeldgesetz zählen nicht zum Einkommen.

Gerichtlich festgesetzte Alimentations- und Unterhaltszahlungen werden bei nachweislicher Zahlung vom Einkommen abgezogen. Unterhalts- und Alimentationszahlungen für Kinder werden bis zu einem Betrag von € 150,00 bei der Berechnung des Einkommens nicht berücksichtigt.

Im Regelfall berechnet sich das monatliche Nettoeinkommen wie folgt:

- Gesamtjahresbruttoeinkommen
- Sozialversicherung
- Lohnsteuer

= Jahresnettobetrag dividiert durch 12 Monate

Die Förderungsgeberin ist berechtigt, darüber hinausgehende Einkommens- und Vermögensunterlagen anzufordern und diese der Ermittlung des Cash-Flow, der Einkommensberechnung und der Förderungsabwägung zu Grunde zu legen.

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

Den Einkommensnachweis erbringen:

- a) 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.
- b) Arbeitnehmer bzw. Arbeitnehmerinnen durch Vorlage eines Jahreslohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr bzw. eines Einkommensteuerbescheids sowie des aktuellen Bezugs bei Einkommensänderungen.

16. **OI3-Index:** Der OI3-Index bewertet die ökologischen Belastungen von der Rohstoffgewinnung bis zur Herstellung eines fertigen Produkts. Im Wohnbau werden die wärmetechnische Gebäudehülle und die Zwischendecken ohne hinterlüftete Außenfassade, Dacheindeckung, Feuchtigkeitsisolierung und Fußbodenbelag bewertet. Dies entspricht der Bilanzgrenze 0 gemäß IBO-Leitfaden zur Berechnung von Ökokennzahlen für Gebäude, Stand Jänner 2013, Version 3.0 samt Ergänzung zu diesem Leitfaden, Stand März 2014, Version 3.0.
Das OI3-Bewertungsverfahren ist im Leitfaden des Instituts für Baubiologie und Bauökologie in Wien (IBO) beschrieben.

§ 6

Verfahren und sonstige Bestimmungen

- (1) Alle Förderungsanträge sind unter Verwendung der hierfür bestimmten Formulare jedenfalls vor Bezug des zu fördernden Bauvorhabens beim Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung (IIId), einzubringen.
- (2) Die Förderungszusage erfolgt auf Basis des vom Aussteller zur Einreichung bei der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) freigegebenen Energieausweises einschließlich des

spezifischen Wohnbauförderungs-Datenblattes vorbehaltlich der antragskonformen Ausführung des Bauvorhabens. Die Energieausweise sind in der Energieausweiszentrale EAWZ einzugeben. Die antragskonforme Ausführung des Bauvorhabens ist bei der Endabrechnung bzw. der Anforderung der letzten Auszahlung des Förderungskredits vom Antragsteller zu bestätigen. Wenn die Umsetzung vom Förderungsantrag abweicht, ist der Energieausweis zu aktualisieren. Zu jedem Energieausweis ist ein klarer Hinweis auf die den Berechnungen zu Grunde liegenden Pläne (Index, Datum) zu geben.

- (3) Die Ermittlung des Heizwärmebedarfs (HWB), des Primärenergiebedarfs (PEB) und der Kohlendioxidemissionen (CO₂-Emissionen) erfolgt nach der vom Vorarlberger Baurecht vorgeschriebenen Berechnungsmethode.

Für die Berechnung des jährlichen spezifischen Heizwärmebedarfs (HWB), des Primärenergiebedarfs (PEB) und der CO₂-Emissionen dürfen nur Produktkennwerte herangezogen werden, die nach den jeweiligen österreichischen oder harmonisierten europäischen Normen und Richtlinien (insbesondere OIB-Richtlinie 6 und ÖNormreihe 8110 Wärmeschutz im Hochbau) nachgewiesen werden. Für Uf-Werte für Fenster ist das numerische Verfahren gemäß ÖNORM 10077-2 Wärmetechnisches Verhalten von Fenstern, Türen und Abschlüssen – Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten – Teil 2 anzuwenden.

Die Energieausweisersteller haben auf Verlangen die entsprechenden Nachweisdokumente der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) zur Überprüfung vorzulegen. Für Produktkennwerte oder Richtwerte aus validierten Datenbanken wie z.B. der Baubook-Datenbank gelten diese Nachweise als erbracht. Weitere Details siehe Erläuterungen im Baubook www.baubook.at/vlbjg.

Für die Berechnung des OI3-Index sind Kennwerte entsprechend „IBO-Richtwerte für Baumaterialien – wesentliche Methodische Annahmen“ Version 2.3, Stand Juli 2012 samt den zugehörigen IBO-Richtwerten für die jeweiligen Baumaterialien, Stand Juni 2013 zu verwenden oder entsprechende Einzelnachweise vorzulegen. Kennwerte stehen auf der Homepage des IBO <http://www.ibo.at/de/oekokennzahlen.htm> und unter www.baubook.at/vlbjg zur Verfügung.

- (4) Geförderte Neubauten sind innerhalb von drei Jahren fertig zu stellen. Im begründeten Einzelfall kann diese Frist um maximal ein Jahr verlängert werden. Wird dieser Zeitpunkt nicht eingehalten oder wurde mit dem Bau nicht begonnen, wird die Förderungszusicherung widerrufen. Bereits ausbezahlte Förderungsmittel sind innerhalb von 6 Monaten zurückzuzahlen. Ist dies finanziell nicht zumutbar, kann eine Ratenvereinbarung über längstens drei Jahre erfolgen.
- (5) Die Fertigstellung von bewilligungspflichtigen Neubauten ist durch Vorlage einer Kopie der Bauvollendungs-Meldung an die Baubehörde, sofern durch diese die plangemäße Errichtung des Wohnhauses bestätigt wird, nachzuweisen, der Bezug mit der Bestätigung über die Anmeldung des Hauptwohnsitzes für alle Haushaltsmitglieder.
- (6) Die Belege über die Anschaffungskosten sind für einen Zeitraum von fünf Jahren ab Bezug des Wohnhauses aufzubewahren und dem Amt der Vorarlberger Landesregierung über Verlangen zur Verfügung zu stellen.

- (7) Wird im Rahmen eines Zu-, Ein- oder Umbaus eine Wohnung erweitert und gleichzeitig der Altbestand saniert, so kann die gesamte Förderung für diese Wohnung über einen Neubauförderungskredit erfolgen, wenn die neue zusätzliche Fläche überwiegt (mehr als 50 %).
- (8) Wohngebäude, die völlig entkernt werden (Austausch aller Zwischendecken) oder bei denen die wesentliche Bausubstanz erneuert wird und jede durch Zu-, Ein- oder Umbau neu entstehende Wohnung werden nach dieser Neubauförderungsrichtlinie und nicht nach der Wohnhaussanierungsrichtlinie gefördert.

II. Abschnitt Neubauförderung

§ 7

Förderungsart

Die Förderung besteht in einem Kredit. Die Höhe des Förderungskredits ergibt sich aus einer Basisförderung je m² förderbarer Wohnnutzfläche und kann sich durch Zuschläge erhöhen. Zuschläge allein, ohne Basisförderung, werden nicht gewährt. Allfällige Kürzungen von Förderungskrediten, z.B. auf Grund einer Überschreitung der Einkommensgrenzen, beziehen sich immer auf den Gesamtkredit einschließlich Zuschläge.

§ 8

Förderungswerber bzw. Förderungswerberin

- (1) **Natürliche Personen**, können Kredite erhalten
 - a) zur Errichtung und zum Ersterwerb von Eigenheimen und Reihenhäusern sowie Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Vermietung,
 - b) zur Errichtung von Dienstnehmerwohnungen (für das eigene Unternehmen),
 - c) zur Errichtung von Wohnungen durch Zu-, Ein- oder Umbauten für den Eigenbedarf und zur Vermietung,
 - d) zu Wohnungserweiterungen für den Eigenbedarf und zur Vermietung.
- (2) **Juristische Personen** können Kredite erhalten
 - a) zur Errichtung und zum Kauf von Dienstnehmerwohnungen für das eigene Unternehmen,
 - b) zum Kauf von Mietwohnungen.

§ 9

Personenbezogene Voraussetzungen für die Gewährung von Krediten für Wohnobjekte, welche dem Eigenbedarf dienen

- (1) Natürliche Personen besitzen die österreichische Staatsbürgerschaft oder sind nach dem Recht der Europäischen Union oder aufgrund eines Staatsvertrages gleichzustellen.
- (2) Das geförderte Wohnobjekt wird ausschließlich für den eigenen ganzjährigen Wohnbedarf mit Hauptwohnsitz verwendet. Der Hauptwohnsitz muss vor Auszahlung des letzten Teils des Förderungskredits angemeldet werden.

- (3) Ein dringender Wohnbedarf liegt vor. Dieser wird für alle Personen angenommen, die zumindest die letzten fünf Jahre kein Wohnobjekt im Eigentum hatten oder in dieser Zeit über kein vertragliches oder verbüchertes Wohnrecht verfügten.

Haushalten, welche bereits Eigentümer einer Wohnung oder eines Eigenheims sind oder in den letzten fünf Jahren waren, kann eine volle Förderung gewährt werden, wenn das Altobjekt an eine förderbare Person verkauft wird. Bleibt die Wohnung/ das Eigenheim im Eigentum oder erfolgt ein Verkauf an eine nicht förderbare Person, wird eine Förderung in Höhe von 50 % gewährt. Dies gilt nicht für Eigenheime und Wohnungen die durch ein Wohn- oder Fruchtgenussrecht, das tatsächlich ausgeübt wird, belastet sind und für geringfügige ideelle Miteigentumsanteile (kleiner oder gleich 1/2-Anteil an einer Wohnung). Eine allenfalls bestehende Neubauförderung beim Altobjekt muss abgedeckt werden, außer die Förderung wird vom Käufer bzw. von der Käuferin übernommen.

Alternativ zum Verkauf an eine förderbare Person kann sich der Förderungswerber bzw. die Förderungswerberin verpflichten, das bisherige Wohnobjekt zu den Bedingungen für Mietwohnungen (siehe § 11) auf die Dauer der Laufzeit des neuen Förderungskredits ganzjährig zu vermieten. In diesem Fall muss eine Förderung des Altobjekts nicht abgedeckt werden.

Der Förderungskredit wird erst nach überprüfter Erfüllung der Bedingung (Verkauf oder Vermietung) ausbezahlt. Beim Verkauf des Altobjekts ist zudem das Finanzierungsdefizit gemäß Abs. 7 zu beachten.

Bei Kaufanwartschaftswohnungen muss bei Vermietung zumindest der Annuitätenzuschuss abgedeckt bzw. zurückbezahlt werden.

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

einer Person	€ 3.000,00
zwei und mehr Personen	€ 5.300,00

Werden die Einkommensgrenzen überschritten, wird die Förderung für jeweils begonnene € 50,00, um welche die festgelegte Einkommensgrenze überschritten wird, um 5 % gekürzt.

- (5) Die Finanzierung ist gesichert und der Förderungskredit kann erstrangig im Grundbuch sichergestellt werden.
- (6) Das Eigentum an der zu verbauenden Liegenschaft oder ein Baurecht wird nachgewiesen. Eine Förderungszusage kann erst nach Vorliegen eines Grundbuchsatzzugs, welcher das Eigentum bzw. das Baurecht nachweist, ausgestellt werden. Das Baurecht muss im Grundbuch eingetragen (Baurechtseinlage) und über mindestens 40 Jahre vertraglich gesichert sein. Bei vorzeitiger Auflösung eines Baurechtsvertrags ist der Förderungskredit sofort abzudecken.
- (7) Ein Finanzierungsdefizit liegt vor. Dies muss durch Angabe der verfügbaren Eigenmittel im Finanzierungsplan bzw. durch Vorlage von Verträgen beim Verkauf von Altobjekten bzw. von Scheidungsvereinbarungen nachgewiesen werden.

§ 10

Objektbezogene Voraussetzungen für die Gewährung von Krediten

- (1) Eine rechtskräftige Baubewilligung liegt vor.
- (2) Für Wohnanlagen ab 25 Wohnungen ist eine Quartiersbetrachtung erforderlich.
- (3) 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.
- (4) Wohnungen bzw. Wohnhäuser in einer Wohnanlage werden nur gefördert, wenn der Errichter bzw. die Errichterin und der Verkäufer bzw. die Verkäuferin eine entsprechende Gewerbeberechtigung für die Errichtung und den Verkauf von Wohnobjekten als Immobilientreuhänder bzw. Immobilientreuhänderin, auch eingeschränkt auf das Gewerbe der Bauträger, nachweisen kann.
- (5) Bis zu einem 5-Personen-Haushalt darf die gesamte Nutzfläche einer Wohnung höchstens 150 m² betragen. Gehören sechs oder mehr Personen dem Haushalt an 170 m². Bei Eigenheimen mit zwei baulich abgeschlossenen Wohnungen darf die gesamte Nutzfläche 200 m² betragen. Bei Objekten ohne Unterkellerung und Dachboden können zusätzlich Räume für technische Zwecke (Heizung, Lüftung, Warmwasserspeicher) und Lagerzwecke (Holz-, Pelletslager) mit einer Fläche von insgesamt 25 m² errichtet werden.
- (6) Am Gebäudestandort sind folgende Grenzwerte für den Heizwärmebedarf (HWB) in kWh/(m²,a), den Primärenergiebedarf in kWh/(m²,a) und für CO₂-Emissionen in kg/(m²,a) ohne Einrechnung von Erträgen einer Photovoltaikanlage einzuhalten:

Heizwärmebedarf nach der Formel: 14 x (1 + 3,0/lc) maximal 44,2			Primärenergiebedarf	Kohlendioxidemissionen
A/V = 0,2	A/V = 0,5	A/V ≥ 0,72	PEB	CO ₂
≤ 22,4	≤ 35,0	≤ 44,2	≤ 150	≤ 24
Bei Fernwärme mit einem Anteil erneuerbarer Energie von zumindest 80 %			≤ 165	

Ausnahmen für den Heizwärmebedarf:

- a) Für den Heizwärmebedarf kann auch das Referenzklima herangezogen werden.
- b) Für Gebäude mit einer konditionierten Brutto-Grundfläche von nicht mehr als 100 m² und einem A/V-Verhältnis von ≥ 0,8 ist eine Baubewilligung ausreichend.

Klimakorrektur für den Primärenergiebedarf und die Kohlendioxidemissionen:

Für Standorte mit mehr als 3.600 Heizgradtagen werden die Grenzwerte mit folgender Formel angehoben:

$$PEB_{\max} = 150 \times \frac{3.600 + 0,33 \times (HGT - 3.600)}{3.600}$$

$$CO_2_{\max} = 24 \times \frac{3.600 + 0,33 \times (HGT - 3.600)}{3.600}$$

- (7) Ökologisch müssen nachstehende Mindestanforderungen erfüllt werden:
- a) Baustoffe, Dämmstoffe und Bauelemente müssen HFKW-frei sein.
 - b) Rohre in Gebäuden, Folien, Abdichtungsbahnen, Fußbodenbeläge und Tapeten müssen PVC-frei sein.
 - c) Holz muss aus nachhaltiger Gewinnung stammen. Für **außereuropäisches** Holz ist ein Nachweis über ein 100 %-FSC-COC-Zertifikat oder ein 100 %-PEFC-COC-Zertifikat zu erbringen, für Fensterholz genügt auch ein SFI-Zertifikat.
 - d) Verputze dürfen maximal 6 % Kunststoffanteil enthalten und es sind zementgebundene Kleber zu verwenden.

Nähere Ausführungen zu diesen Bestimmungen finden sich im Anhang 1 „Erläuterungen zu den ökologischen Muss-Maßnahmen“.

- (8) Es ist ein **innovatives klimarelevantes System für Heizung und Warmwasserbereitung** einzusetzen. Das sind:
- a) Systeme auf Basis erneuerbarer Energieträger unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind mit thermischen Solaranlagen zu kombinieren. Sollte mangels Sonneneinstrahlung die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht sinnvoll sein, so kann gemäß lit. g) davon Abstand genommen werden.
 - b) Elektrisch betriebene Heizungswärmepumpensysteme mit einer Jahresarbeitszahl bei reinem Heizbetrieb von zumindest 4. Wird als Energiequelle primär die Fortluft aus Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung verwendet (Wärmepumpen-Kompaktaggregat), muss die Jahresarbeitszahl im reinen Heizbetrieb zumindest 3 erreichen. Alle Heizungswärmepumpensysteme sind mit einer thermischen Solaranlage zu kombinieren. Sollte mangels Sonneneinstrahlung die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht sinnvoll sein, so kann gemäß lit. g) davon Abstand genommen werden. An Stelle der thermischen Solaranlage kann auch eine Photovoltaikanlage realisiert werden. Die Mindestanlagenleistung von Photovoltaikanlagen muss bei Eigenheimen mindestens $2 \text{ kW}_{\text{peak}}$ und bei Mehrwohnungshäusern mindestens $5 \text{ W}_{\text{peak/m}^2 \cdot \text{BGFh}}$ betragen, es sei denn, die dafür notwendigen Flächen stehen nachweislich nicht zur Verfügung.
 - c) 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.
 - d) Fernwärme mit einem Anteil erneuerbarer Energie von zumindest 80 %.
 - e) Erdgas-Brennwert-Anlagen in Kombination mit thermischen Solaranlagen, soweit keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit zu ortsüblichen Kosten gegeben ist. Der Anteil der solaren Erträge soll dabei optimiert werden (Heizungseinbindung gemäß gültiger Energieförderungsrichtlinie). Der Deckungsanteil zur Warmwasserbereitung muss mindestens 60 % betragen. Sollte mangels Sonneneinstrahlung die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht sinnvoll sein, so kann gemäß lit. g) davon Abstand genommen werden.

- f) Andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b) bzw. lit. e) angeführten Systemen bei gleichem Heizwärmebedarf zu geringeren Treibhausgasemissionen und einem geringeren Primärenergiebedarf führen.
- g) Ausnahme von der Solaranlagenpflicht mangels Sonneneinstrahlung:
Sollte mangels Sonneneinstrahlung die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht sinnvoll sein, so kann davon Abstand genommen werden. Zu geringe Sonneneinstrahlung ist dann vorhanden, wenn
- an einem Standort am 21. April weniger als 6 Sonnenstunden (ohne witterungsbedingte Einflüsse und lokale Abschattungen) herrschen oder
 - die abgegebene Wärmeenergie pro Quadratmeter Kollektor-Aperturfläche und Jahr weniger als 200 kWh beträgt. Die Beurteilung erfolgt anhand des in Abhängigkeit von den Standortgegebenheiten optimalen Standard-Kollektors bei optimaler Dimensionierung und Anbringung.
- (9) **Öl-Heizsysteme** sind nicht zulässig.
- (10) **Stromdirektheizungen** sind als Hauptheizung nicht zulässig, als Zusatzheizung nur bis maximal 5 kWh/(m²,a)_{BGF}.
- (11) Nachstehende **Kosten bzw. Verkaufspreise** inklusive Umsatzsteuer sind einzuhalten:
- a) Eigenheim: € 2.550,00 je m² Nutzfläche
- b) Wohnung: € 2.450,00 je m² Nutzfläche
- c) Zuzüglich Nebenflächen: € 800,00 je m² (anteilige) Nebenfläche:
Kellerräume, Hausmeister- und Haustechnikräume, Trockenräume, Balkone und Loggien sowie (Dach-)Terrassen jeweils einschließlich Abstellboxen, Einstell- und Unterstellplätze für einspurige und mehrspurige Kraftfahrzeuge sowie für Fahrräder, kalte Wintergärten, Erlebnisräume gemäß § 10 der Wohnbaufondsrichtlinie 2016/2017.
Sind die Flächen für Balkone, Loggien, Dachterrassen und kalte Wintergärten zusammen größer als 50 % der Nutzfläche, so sind die Kosten der Mehrfläche den Wohnungskosten zuzuzählen.
- d) Tiefgaragenabstellplatz: € 18.000,00
- (12) **Kosten- bzw. Kaufpreiszuschläge:**
- a) Eine Überschreitung der Kosten- bzw. Kaufpreisgrenzen bis zu 10 % ist unter Nachweis mittels geotechnischem Gutachten und Angeboten bei der Antragsstellung möglich, wenn Mehrkosten durch Bauerschwernisse durch erforderliche Tiefengründung, Wasserhaltung einschließlich Baugrubensicherung, Sprengung und Entsorgung von kontaminiertem Boden vorliegen sowie um die nachgewiesenen Kosten für einen Planungswettbewerb und um die nachgewiesenen Kosten für eine Wohnraumlüftungsanlage (nur Lüftungsgerät samt Leitungsführung).
- b) Für Wohngebäude mit Energiesparbonus und/oder Umweltbonus bzw. Bonus für barrierefreies Bauen können die Kosten- bzw. Kaufpreisgrenzen um 100 % der Summe der Zuschläge, maximal aber um € 350,00 je m² Nutzfläche überschritten werden.

- (13) Bei Wohnungen sind die Grundkosten nach den Nutzwertanteilen, wenn kein Wohnungseigentum begründet wird nach dem Nutzflächenverhältnis auf die einzelnen Wohnungen umzulegen. Auch unter Einrechnung von Vorfinanzierungskosten darf bei Wohnungen der Grundkostenanteil je m² Nutzfläche nicht mehr betragen als:

$$120 \times (\text{aktueller ortsüblicher Grundpreis} / \text{Baunutzungszahl}) = \text{max. €}/\text{m}^2 \text{ Nutzfläche.}$$

Für Privatgärten bei Wohnungen darf der halbe ortsübliche Grundpreis angesetzt werden.

§ 11

Mietwohnungen (Investorenmodell) und Dienstnehmerwohnungen

- (1) Die Förderung für Mietwohnungen (Investorenmodell) können natürliche oder juristische Personen sowie Personengesellschaften erhalten.
- (2) Gefördert werden der Kauf von Wohnungen in Mehrwohnungshäusern und die Errichtung von zusätzlichen Wohnungen durch Zu-, Ein- oder Umbauten von Eigenheimen bzw. einer Einliegerwohnung in Eigenheimen. Ebenfalls gefördert wird die Errichtung von Mietwohnungen durch Einbau in bestehende Bausubstanz, welche bisher nicht als Wohnnutzfläche genutzt worden ist (z.B. Wirtschaftstrakt von Rheintal- bzw. Bregenzerwälderhäusern oder Gewerbeanbauten an bestehenden Wohngebäuden), wenn dies durch den Eigentümer gleichzeitig mit einer Gesamt-sanierung des Wohnhauses erfolgt, es sei denn, das Wohnhaus wurde bereits innerhalb der letzten 10 Jahre saniert.
- (3) Es ist ein Hauptmietvertrag abzuschließen, der Mieter muss den Hauptwohnsitz anmelden.
- (4) Die Mieter müssen die Einkommensgrenzen gemäß § 9 Abs. 4 einhalten und dürfen weder über ein Wohnrecht noch über Eigentum an einer Wohnung oder an einem Wohnhaus verfügen. Die Prüfung der Förderbarkeit der Mieter erfolgt durch die Abteilung Wohnbauförderung (IIIId).
- (5) Die Auszahlung des Förderungskredits erfolgt erst nach Vorlage einer Kopie des Mietvertrags mit dem Formular „Mieter-/Mieterinnenblatt“ samt Beilagen und nach Überprüfung der Förderungsvoraussetzungen.
- (6) Sowohl vor Verlängerung eines Mietvertrags bzw. bei Wechsel des Mieters bzw. der Mieterin ist neuerlich eine Kopie des Mietvertrags mit dem Formular „Mieterblatt“ samt Beilagen zur Prüfung der Förderungsvoraussetzungen vorzulegen. Ergibt diese Prüfung bei Verlängerung eines Mietvertrags, dass der Mieter bzw. die Mieterin die Förderungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt, wird eine einmalige Verlängerung des Mietvertrags auf maximal drei Jahre akzeptiert. Danach ist wieder eine förderungskonforme Vermietung nachzuweisen, andernfalls der Förderungskredit gekündigt wird.
- (7) Die Förderung der Mietwohnungen richtet sich nach § 12. Pro Förderungswerber bzw. Förderungswerberin können maximal zehn Wohnungen (wirtschaftliche Zuordnung) in den Jahren 2002 bis 2017 gefördert werden. Bezogen auf ein neues Wohnhaus können höchstens 30 % der Wohnungen als Mietwohnungen gefördert werden.

- (8) Die Kosten bzw. der Kaufpreis von Mietwohnungen dürfen folgende Nettopreise nicht übersteigen:

Wohnung: € 2.250,00 je m² Nutzfläche

Zuzüglich Nebenflächen: € 740,00 je m² (anteilige) Nebenfläche:

Kellerräume, Hausmeister- und Haustechnikräume, Trockenräume, Balkone und Loggien sowie (Dach-)Terrassen jeweils einschließlich Abstellboxen, Einstell- und Unterstellplätze für einspurige und mehrspurige Kraftfahrzeuge sowie für Fahrräder, kalte Wintergärten, Gemeinschaftsräume gemäß § 10 der Wohnbaufondsrichtlinie 2016/2017.

Tiefgaragenabstellplatz: € 16.650,00

Die Regelung für den Grundanteil und für die Kosten- bzw. Preisüberschreitung richtet sich gemäß § 10 Abs. 12 und 13.

Bei Bruttoverrechnung ohne Vorsteuerabzug richten sich die Grenzwerte nach § 10 Abs. 11.

- (9) Hinsichtlich der Mietzinsbildung unterliegen diese Wohnungen den einschlägigen Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Erstvermietung gültigen Neubauförderungsrichtlinie. Ab 1.1.2016 beträgt der maximal zulässige Mietzins bei der Erstvermietung brutto € 7,70 (ohne Betriebskosten). Diese Mietzinsobergrenze gilt absolut. Sie schließt alle Nebenflächen wie Balkone, Terrassen, Keller usw. mit ein. Sie darf auch nicht durch Abgeltungen für allfällige Wohnungseinrichtungen überschritten werden. Das zulässige Mietentgelt darf auch durch Aufwände für allfällige Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen sowie Beiträge an den Reparaturfonds nicht überschritten werden. Für Autoabstellplätze kann eine monatliche Bruttomiete von höchstens € 36,00, für Carports von € 54,00, für Garagen und Tiefgaragen-einstellplätze von höchstens € 72,00 verlangt werden. Das Mietentgelt einschließlich des Entgelts für die angeführten Nebenflächen kann nach dem Verbraucherpreisindex 2005 „VPI 2005“ (Basis ist jeweils der erste Mietbeginn) wertgesichert werden.
- (10) Das Kontingent für 2016 und 2017 beträgt jährlich 100 Neubauwohnungen und 20 neu errichtete Wohnungen in alter Bausubstanz. Von dieser Begrenzung sind Umbauten von Eigenheimen sowie die Errichtung von Mietwohnungen gemäß Abs. 2 zweiter Satz ausgenommen.
- (11) Für eine Mietwohnung je Wohnanlage kann das Investorenmodell vom Bauträger in Anspruch genommen werden. Die Beschränkung je Förderungswerber gemäß Abs. 7 gilt auch für Bauträger.
- (12) Für Dienstnehmerwohnungen werden Kredite gemäß § 12 gewährt. Geförderte Dienstnehmerwohnungen dürfen nur an eigene Bedienstete vermietet werden, die eine Beschäftigung im Ausmaß von mehr als 50 % im Betrieb nachweisen und mit Ausnahme von Saisonarbeiterinnen und Saisonarbeitern in der Dienstnehmerwohnung den Hauptwohnsitz anmelden. Firmeninhaber, Gesellschafter sowie deren Familienangehörige können nicht Mieter einer Dienstnehmerwohnung sein. Das Mietentgelt bei geförderten Dienstnehmerwohnungen darf den Satz von Abs. 9 nicht übersteigen. Fällt der Bedarf für eigene Bedienstete weg, ist die geförderte Wohnung nach den Bestimmungen der Absätze 3 bis 9 zu vermieten oder der Förderungskredit wird abgedeckt.

§ 12

Höhe des Förderungskredits

- (1) Pro m² förderbare Nutzfläche beträgt die Förderung, wobei der Förderungskredit auf ganze € 100,00 gerundet wird,
- | | | |
|----|---|----------|
| a) | für Eigenheime: | € 380,00 |
| b) | für Doppelhäuser: | € 480,00 |
| c) | für Reihenhäuser ab drei Einheiten: | € 530,00 |
| d) | für Eigentums-, Miet- und Dienstnehmerwohnungen in Mehrwohnungshäusern: | € 780,00 |
| e) | für Zu-, Ein- oder Umbauten, Wohnungserweiterungen und Ersatzneubauten: | € 830,00 |
- (2) Pro m² förderbare Nutzfläche werden Zuschläge gewährt, wobei der Förderungskredit auf ganze € 100,00 gerundet wird,
- a) **Kinderbonus** für Eigenbedarfsförderung: je Kind € 50,00
Bei Mehrlingsgeburten bzw. ab 3 Kindern: je Kind € 75,00
Dieser Zuschlag wird für jedes Kind gewährt, für das Familienbeihilfe bezogen wird. Ungeborene Kinder werden bei Nachweis einer Schwangerschaft z.B. durch Kopie des Mutter-Kind-Passes berücksichtigt.
- b) **Einkommensbonus** für Eigenbedarfsförderung bis zu: € 100,00
Beträgt das Einkommen monatlich netto bei Einpersonenhaushalten weniger als € 2.100,00 und bei Mehrpersonenhaushalten weniger als € 3.500,00 wird die Basisförderung für jeweils begonnene € 50,00, um welche das tatsächliche Einkommen diese Grenzen unterschreitet, um € 10,00, maximal aber um € 100,00 erhöht.
- c) **Energiesparbonus:**
- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | Verbesserung des Heizwärmebedarfs: bis zu | € 120,00 |
| 2. | Verbesserung des Primärenergiebedarfs: bis zu | € 120,00 |
| 3. | Verbesserung der CO ₂ -Emissionen: bis zu | € 120,00 |
- Diese Zuschläge errechnen sich aus der Verbesserung der Werte für den Heizwärmebedarf, den Primärenergiebedarf und die Kohlendioxidemissionen jeweils aus dem Energieausweis laut **Anhang 2 „Erläuterungen zum Energiespar- und OI3-Bonus“**, wobei Erträge aus Photovoltaikanlagen berücksichtigt werden.
- d) **Umweltbonus:**
- | | | |
|----|------------------------------------|----------|
| 1. | Verbesserung des OI3-Index: bis zu | € 120,00 |
|----|------------------------------------|----------|
- Dieser Zuschlag errechnet sich aus der Verbesserung der Werte für den Ökoindex 3 laut **Anhang 2 „Erläuterungen zum Energiespar- und OI3-Bonus“**.

2. Fenster, Türen und Rollläden PVC-frei: € 50,00
- Dieser Zuschlag wird gewährt, wenn alle Fenster und Türen (auch Innentüren) der oberirdischen Geschosse samt zugehöriger Roll- und Klappläden und Lamellenstore sowie die Tür- und Fensterdichtungen PVC-frei (chlorfrei) ausgeführt werden.
3. Holzfassade: € 20,00
- Dieser Zuschlag wird gewährt, wenn die Gebäudefassade ohne Fenster flächenbezogen zumindest zu 60 % aus möglichst unbehandeltem Holz besteht. Dabei sind die ökologischen Mindestanforderungen unter § 10 Abs. 7 lit. c) „Holz muss aus nachhaltiger Gewinnung stammen“, zu erfüllen. Schichtstoff- und Holzverbundplatten entsprechen, wenn diese einen Holzanteil von größer als 80 Volumenprozent aufweisen. Anstriche oder sonstige wirkstoffhaltige Behandlungen sind zulässig, wenn diese die Kriterien gemäß österreichischem Holzschutzmittelverzeichnis bzw. deutschem RAL-Gütezeichen 830 erfüllen.
4. Verwendung nachwachsender Dämmstoffe: € 30,00
- Dieser Zuschlag wird gewährt, wenn die Dämmung der Gebäudefassade ohne Fenster flächenbezogen zumindest zu 90 % aus nachwachsenden Dämmstoffen erfolgt.
- Als Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen gelten: Flachs-, Grasfaser-, Hanf-, Holzfaser-, Holzspan-, Jute-, Kokosfaser-, Kork-, Schafwolle-, Schilf-, Stroh- und Zellulosedämmstoffe.
- e) **Verdichtungsbonus ab Baunutzungszahl (BNZ) 54:** € 50,00
- f) **Bonus für barrierefreie Ausführung:**
1. für Wohngebäude mit Lift € 80,00
2. für Wohngebäude ohne Lift bzw. bei Teilausbau für Eigenheime € 30,00
- Definition für eine barrierefreie Ausführung siehe **Anhang 3 „Erläuterungen zum barrierefreien Bauen“**.
- g) **Gemeinschaftsprojekte** mit gemeinnützigen Bauträgern: € 100,00
- Dieser Zuschlag wird gewährt, wenn ein Wohnhaus von einem privaten Bauträger und einer gemeinnützigen Bauvereinigung gemeinsam errichtet wird und der Anteil der integrativen Wohnungen in diesem Gebäude mindestens 25 % und maximal 50 % beträgt. Die Verteilung der Wohnungen muss dabei ausgewogen erfolgen und mit der Gemeinde als Wohnungsvergabestelle vorher abgesprochen sein. Es sind die objektbezogenen Bestimmungen der Neubauförderungsrichtlinie 2016/2017 für den öffentlichen Wohnbau einzuhalten.

h) **Bonus für kompakte Wohnungen und Eigenheime:** € 50,00

Dieser Zuschlag wird bei Eigenbedarfsförderung gewährt, wenn die tatsächliche Nutzfläche die folgenden Grenzwerte nicht überschreitet:

Für einen 1-Personenhaushalt 50 m²,
für einen 2-Personenhaushalt 65 m²,
für jede weitere Person zusätzlich 10 m².

- (3) Die Kreditberechnung richtet sich nach der Wohnungs- und Haushaltsgröße, wobei die tatsächliche, maximal aber folgende Nutzflächen zugrunde gelegt werden:

Für einen 1-Personen-Haushalt bis zu 80 m²,
für einen 2-Personen-Haushalt bis zu 100 m²,
für einen 3-Personen-Haushalt bis zu 120 m²,
für einen 4- und 5-Personen-Haushalt bis zu 130 m²,
für einen Haushalt mit mehr als 5 Personen bis zu 150 m²,
für Dienstnehmer- und Mietwohnungen bis zu 90 m².

- (4) Kreditreduzierungen auf Grund von Nutzflächenänderungen oder schlechterer energetischer oder ökologischer Ausführung aus den Zuschlägen HWB, PEB, CO₂ und OI3-Index, als ursprünglich eingereicht, erfolgen erst ab einer Änderung von mehr als 4 %. Werden sonstige ökologische Wahlmaßnahmen entgegen der Einreichung nicht durchgeführt, erfolgt jedenfalls eine Kreditreduzierung.
Krediterhöhungen erfolgen erst ab einer Erhöhung des Gesamtnominales von € 4.000,00.

§ 13

Kreditkonditionen

- (1) Neubauförderungskredite sind im Grundbuch erstrangig sicherzustellen, wobei das Pfandrecht immer auf dem gesamten Grundbuchskörper (Bauliegenschaft samt Zufahrt) eingetragen wird. Bei Wohnungseigentum wird das Pfandrecht auf der betreffenden Einheit (Wohnung, Top) und dem zugehörigen Tiefgarageneinstellplatz eingetragen.
- (2) Miteigentümer haften für den Förderungskredit auch als Personalschuldner zu ungeteilter Hand. Ebenso (Ehe-)Partner und (Ehe-)Partnerinnen, welche zur Finanzierung des geförderten Wohnobjekts beitragen.
- (3) Für die Kontenverwaltung werden Verwaltungskostenbeiträge in Höhe von € 1,00 monatlich je Konto eingehoben.
- (4) Für Verwaltungstätigkeiten, welche die Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG im Auftrag und im Namen des Landes im Rahmen der Förderungsabwicklung zu tätigen hat, werden folgende Gebühren verrechnet, mit denen das Förderungskonto belastet wird:
- Grundbuchsauszugspauschale: € 10,00
 - Grundbuchseingabegebühr: tatsächlich vom Bezirksgericht vorgeschriebene Gebühr (derzeit € 59,00)
 - Gesuch zur Grundbuchslöschung: für Einzelförderung: € 0,00
für mehrere Förderungen: € 70,00

- Mahngebühren: 1. bis 4. Mahnung je € 10,00
Weitere Mahnungen je € 15,00
- Rückzahlungsvereinbarung: € 15,00
- Fälligstellung/Kündigung: € 20,00
- Schuldbetrtritts-/Schuldübernahmeerklärung: € 70,00

(5) Bei Zahlungsrückständen werden vom rückständigen Betrag zusätzlich zum jeweiligen Normalzinssatz gemäß Abs. 7 Verzugszinsen in Höhe von 4 % verrechnet.

(6) Der Kredit wird nach Verbücherung gemäß Abs. 1 nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel in Teilbeträgen entsprechend dem Baufortschritt ausbezahlt und zwar:

50 % nach der Fertigstellung des Rohbaus samt Dacheindeckung,

50 % nach der Meldung der Bauvollendung an die Baubehörde bzw. nach dem Bezug des Förderungsobjekts einschließlich der Abnahme der ökologischen Maßnahmen und der Erfüllung allfälliger Auflagen gemäß Förderungszusage.

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

	Annuität gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag (Tilgung samt Zinsen):	Davon Zinsen:
1. – 5. Jahr	1,00 %	0,50 %
6. – 10. Jahr	2,00 %	1,00 %
11. – 15. Jahr	3,20 %	1,50 %
16. – 20. Jahr	4,20 %	2,00 %
21. – 25. Jahr	5,20 %	2,50 %
26. – 30. Jahr	5,70 %	3,00 %
31. – 35. Jahr	6,20 %	3,50 %

§ 14

Wohnbauforschung

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

werden für die wissenschaftliche Begleitung dieser Projekte unterschiedliche Projektpartner bzw. -partnerinnen beigezogen.

- (2) Die Auswahl der Projekte erfolgt entweder durch freie Vergabe oder Ausschreibung der Landesregierung. Die Entscheidung über den Zuschlag erfolgt ohne Rechtsanspruch der teilnehmenden Unternehmen oder natürlichen Personen über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirats durch Regierungsbeschluss. Für jedes Projekt wird ein eigener Förderungsvertrag (Förderungszusage) abgeschlossen.
- (3) Die Förderung besteht entweder in einem Einmalzuschuss oder in einer Erhöhung des Neubauförderungskredits nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel.

III. Abschnitt Kinderzuschuss

§ 15

Förderungsart und Förderungsbedingungen

- (1) Für geförderte Haushalte wird bei Geburt bzw. Adoption eines Kindes innerhalb von 10 Jahren ab der Neubauförderungszusage bzw. ab der Zustimmung zur Übernahme eines bestehenden Neubauförderungskredits auf die Dauer von zwei Jahren, längstens auf die Restlaufzeit des Förderungskredits, ein monatlicher Zuschuss in Höhe von € 50,00 bei einem Kind und € 75,00 je Kind bei Mehrlingsgeburten ausbezahlt.
- (2) Voraussetzung für diesen Kinderzuschuss ist, dass zum Zeitpunkt der Antragsstellung bei Berücksichtigung des Kinderbetreuungsgeldes die Einkommensgrenzen der aktuell gültigen Neubauförderungsrichtlinie eingehalten werden und das Kind nicht bereits bei der Neubauförderungszusage über den Kinderbonus berücksichtigt worden ist.
- (3) Der Förderungsantrag für diesen Kinderzuschuss ist innerhalb von drei Monaten ab Geburt bzw. Adoption zu stellen.
- (4) Dieser Kinderzuschuss kann im Zeitraum von 10 Jahren ab der Förderungszusage für den Neubauförderungskredit bzw. ab der Zustimmung zur Übernahme eines bestehenden Neubauförderungskredits mehrmals in Anspruch genommen werden.
- (5) Der Kinderzuschuss wird nicht gewährt bzw. eingestellt, wenn der Neubauförderungskredit einen Zahlungsrückstand aufweist.

IV. Abschnitt

Förderungsübernahme

§ 16

Übernahme von Förderungskrediten

- (1) Unter nachstehenden Bedingungen können natürliche Personen beim Kauf oder im Zuge einer Schenkung einer geförderten Wohnung bzw. eines geförderten Eigenheims für den Eigenbedarf (Ausnahme siehe lit. c) einen noch offenen Neubauförderungskredit vom Verkäufer bzw. von der Verkäuferin oder vom Geschenkgeber bzw. von der Geschenkgeberin übernehmen:
 - a) Einhaltung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 9 und gegebenenfalls Anpassung des übernehmbaren Förderungsbetrags gemäß Einkommensüberschreitungsklausel gemäß § 9 Abs. 4.
 - b) Allenfalls bestehende Zahlungsrückstände müssen vor Vertragsdurchführung abgedeckt werden.
 - c) Behalten sich bei Schenkungsverträgen zwischen Eltern und Kindern die bisherigen Eigentümer das Wohnrecht vor, kann der Förderungskredit nur solange aufrecht bleiben, als das Wohnrecht tatsächlich ausgeübt wird, der neue Eigentümer bzw. die neue Eigentümerin unter den Bestimmungen der lit. a) bis lit. b) Eigenbedarf ausübt oder das geförderte Objekt entsprechend den Bestimmungen gemäß § 11 vermietet wird. Gegenüber dem Land ist eine entsprechende Verpflichtungserklärung abzugeben.
- (2) Wird im Zuge einer Scheidung eine im gemeinsamen Eigentum stehende Wohnung bzw. ein Eigenheim an einen Partner übertragen und bewohnt der neue Alleineigentümer das geförderte Objekt weiterhin, werden keine personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen geprüft. Beim Verkauf an Dritte ist Abs. 1 zu beachten. Einem Antrag auf Entlassung aus der Haftung als Personalschuldner jenes Partners, der sein Eigentum abgibt, kann nur dann entsprochen werden, wenn keine Zahlungsrückstände bestehen und die weitere Nutzung des geförderten Objekts durch den verbleibenden Personalschuldner gegeben ist.
- (3) Nach einer Verlassenschaft kann ein Neubauförderungskredit nach den Bestimmungen des Abs. 1 aufrecht bleiben, wenn zumindest ein Erbnehmer das geförderte Objekt für den Eigenbedarf verwendet, andernfalls ist der Kredit gemäß § 17 binnen 6 Monaten abzudecken. Hat der Erbnehmer das geförderte Objekt bereits bisher bewohnt, wird von der Prüfung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen abgesehen.
- (4) Wird eine geförderte Wohnung oder ein gefördertes Eigenheim im Rahmen einer (Zwangs-)Versteigerung für den Eigenbedarf übernommen, kann unter den Voraussetzungen des Abs. 1 ein Förderungskredit ebenfalls übernommen werden, sofern das gesamte aushaftende Kreditvolumen im Meistbot Deckung findet. Diese Schuldübernahme muss im Rahmen der gerichtlichen Versteigerung angemeldet werden, andernfalls der Kredit über das Meistbot vom Gericht abgedeckt wird.

Unmittelbar nach erfolgter Ersteigerung ist die Vorarlberger Landes- und Hypothekbank AG, welche für das Land alle Förderungskredite betreut, vom Ersteher bzw. von der Ersteherin der Liegenschaft über die beabsichtigte Übernahme des Förderungskredits zu informieren.

- (5) Wurde eine Wohnung als Dienstnehmer- oder als Mietwohnung (Investorenwohnung) gefördert, wird einer Übernahme des Förderungskredits zur Weitervermietung nur zugestimmt, wenn sich der Übernehmer verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Übernahme gültigen aktuellen Mietbestimmungen einzuhalten und die sonstigen Bestimmungen für Investoren- bzw. Dienstnehmerwohnungen gemäß § 11 erfüllt sind.
- (6) Förderungskredite mit einem aushaftenden Saldo von weniger als € 4.000,00 können nur bei Verlassenschaften, nicht aber vertraglich oder im Rahmen einer Versteigerung übernommen werden.

Bei allen Sachverhalten wird dringend empfohlen, die formalen Voraussetzungen für die Übernahme bestehender Förderungskredite vor Abschluss eines Rechtsgeschäfts mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) beim Amt der Landesregierung abzuklären.

V. Abschnitt

Kündigungsbestimmungen

§ 17

Kündigung von Förderungskrediten

- (1) Förderungskredite werden gekündigt und binnen sechs Monaten zur Abdeckung vorgeschrieben, wenn der Förderungswerber bzw. die Förderungswerberin
 - a) nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Frist ohne Vorliegen wichtiger Gründe seinen sonstigen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag bzw. der Förderungszusage und allfällig ergänzenden Vertragsvereinbarungen nicht nachkommt oder
 - b) den Förderungskredit nicht bestimmungsgemäß verwendet oder
 - c) die Erhaltung des geförderten Wohnraums unterlässt oder
 - d) ohne Zustimmung der Landesregierung den geförderten Wohnraum zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt, am geförderten Wohnraum erhebliche wertmindernde Änderungen vornimmt oder zulässt oder
 - e) die zur Benützung durch den Eigentümer bzw. die Eigentümerin bestimmte Wohnung weder von diesem bzw. von ihr, noch vom Ehegatten bzw. der

Ehegattin, vom eingetragenen Partner bzw. der eingetragenen Partnerin oder von Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder zur Deckung des ständigen, dringenden Wohnbedarfs verwendet wird, es sei denn, der Wohnungsinhaber bzw. die Wohnungsinhaberin ist wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend für maximal drei Jahre abwesend oder

- f) der Eigentümer bzw. die Eigentümerin oder ein Mieter bzw. eine Mieterin seine bzw. ihre Rechte an der bisher von ihm bzw. von ihr ständig benützten Wohnung nicht aufgibt oder
- g) der geförderte Wohnraum nicht innerhalb von sechs Monaten nach Einlangen der vollständigen Meldung der Vollendung des Bauvorhabens zur baubehördlichen Schlussüberprüfung bezogen wird. Bei Vorliegen wichtiger Gründe ist eine Erstreckung dieser Frist möglich.

Von einer Kündigung gemäß lit. e) kann abgesehen werden, wenn aus objektiv nachvollziehbaren Gründen die für den Eigenbedarf geförderte Wohnung bzw. das Eigenheim für den eigenen Wohnbedarf zeitlich befristet nicht mehr geeignet ist und mit einem anderen Haushalt in derselben Situation ein Vertrag über die gegenseitige befristete Nutzungsüberlassung geschlossen wird. Solche Sachverhalte sind vor Vertragsabschluss mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) abzuklären.

Ebenfalls kann von einer Kündigung gemäß lit. e) abgesehen werden, wenn sich der Förderungsnehmer bzw. die Förderungsnehmerin verpflichtet, das bisher für den Eigenbedarf geförderte Eigenheim bzw. die für den Eigenbedarf geförderte Wohnung gemäß den Bestimmungen des § 11 während der restlichen Laufzeit des Förderungskredits zu vermieten.

- (2) Förderungskredite werden mit sofortiger Wirkung gekündigt oder fällig gestellt, wenn eine rückständige Leistung (Zahlungsverzug) seit mindestens sechs Wochen fällig ist und unter Androhung des Terminverlusts und unter Setzung einer Nachfrist von mindestens zwei Wochen bereits erfolglos gemahnt worden ist.
- (3) Förderungskredite werden ohne vorangegangene Kündigung sofort fällig gestellt und zurückgefordert, wenn
 - a) hinsichtlich der verpfändeten Liegenschaft oder eines Teils derselben die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung bewilligt wird oder
 - b) über das Vermögen des Kreditnehmers bzw. der Kreditnehmerin der Konkurs oder das Sanierungsverfahren eröffnet wird oder
 - c) sie aufgrund unrichtiger Angaben erwirkt oder sonst wie erschlichen wurden.
- (4) Für Einmalzuschüsse gelten die Ausführungen in den Absätzen 1 bis 3 sinngemäß. Einmalzuschüsse werden zurückgefordert, wenn binnen 10 Jahren ab Auszahlung ein Kündigungstatbestand eintritt, wobei der Förderungsbetrag um jedes Jahr, in dem eine förderungskonforme Verwendung des geförderten Objekts gegeben war, um

10 % abgeschrieben wird. Diese Bestimmung gilt nicht, wenn die Förderung aufgrund unrichtiger Angaben erwirkt oder sonst wie erschlichen wurde.

In diesem Fall wird der gesamte Förderungsbetrag samt marktüblichen Zinsen zurückgefordert.

Bregenz, am 17.11.2015

Für die Vorarlberger Landesregierung
Landesstatthalter Mag Karlheinz Rüdissner

Anhang 1: Erläuterungen zu den ökologischen Muss-Maßnahmen gemäß § 10 Abs. 7:

a) Folgende Baustoffe, Dämmstoffe und Bauelemente müssen HFKW-frei sein.

- Dach-, Wand- und Bodendämmung,
- Befestigung und Abdichtung der Fenster und Türen,
- Elektro- und Sanitärinstallationen,
- gedämmte Fensterrahmen und Rahmendämmung

b) Rohre in Gebäuden, Folien, Abdichtungsbahnen, Fußbodenbeläge und Tapeten müssen PVC-frei sein.

Die Maßnahme gilt als erfüllt, wenn folgende Bauprodukte des Gebäudes PVC-frei (chlorfrei) sind:

- Wäscheabwurfrohre
- Zentralstaubsaugerverrohrungen
- Ummantelungen von Rohrdämmungen
- Dunstabzugsrohre
- alle Komponenten des Dachentwässerungssystems z.B. Folien und Wasserabdichtungsbahnen, Rohre
- Bodenbeläge, Unterlagen oder Beschichtungen wie z.B. Kork-Verbindungsplatten oder Schwerrücken von Teppichbodenbelägen, Terrassenböden etc.

c) Holz muss aus nachhaltiger Gewinnung stammen.

Die Maßnahme gilt als erfüllt, wenn alle für den Bau des Hauses erforderlichen Hölzer (inklusive Fenster, Fußböden, Türen, Terrassenböden) aus EU-Europa oder der Schweiz kommen und dies im Zweifelsfalle auch nachgewiesen werden kann. Für außereuropäisches Holz ist ein Nachweis über ein 100 %-FSC-COC-Zertifikat oder ein 100 %-PEFC-COC-Zertifikat zu erbringen, für Fensterholz genügt auch ein SFI-Zertifikat.

d) Verputz mit maximal 6 % Kunststoffanteil und zementgebundene Kleber.

Die Maßnahme gilt als erfüllt, wenn

- der Kunststoffanteil in allen Putzen maximal 6 Masseprozent beträgt und
- zementgebundene Kleber verwendet wurden.

Sockelputze und der Kunststoffanteil von Putzgeweben sind ausgenommen.

Nachweise für die ökologischen Muss-Maßnahmen:

- Dokumentation der verwendeten Materialien, z.B. mittels Bauprodukte-Nachweisformular (www.baubook.at/vlbg im Register "FAQ & Download" --> "Allgemeine Formulare").

**Anhang 2: Erläuterungen zum Energiespar- und OI3-Bonus
gemäß § 12 Abs. 2 lit. c) und lit. d):**

Dieser Zuschlag ergibt sich aus der Verbesserung der Grenzwerte für den Heizwärmebedarf, den Primärenergiebedarf, die Kohlendioxidemissionen und den OI3-Index (Bilanzgrenze 0), wie folgt, wobei Erträge aus einer Photovoltaikanlage eingerechnet werden.

Heizwärmebedarf in kWh/(m²,a)		Primärenergiebedarf in kWh/(m²,a)		CO ₂ -Emissionen in kg/(m²,a)		OI3-Index Punkte	
Wert	Zuschlag in €	Wert	Zuschlag in €	Wert	Zuschlag in €	Wert	Zuschlag in €
≤ 14,0	120,00	≤ 50,0	120,00	≤ 8,0	120,00	≤ 60,0	120,00
≤ 15,0	112,00	≤ 52,0	114,00	≤ 9,0	105,00	≤ 65,0	112,00
≤ 16,0	104,00	≤ 54,0	108,00	≤ 10,0	90,00	≤ 70,0	104,00
≤ 17,0	97,00	≤ 56,0	102,00	≤ 11,0	80,00	≤ 75,0	96,00
≤ 18,0	90,00	≤ 58,0	96,00	≤ 12,0	70,00	≤ 80,0	88,00
≤ 19,0	83,00	≤ 60,0	90,00	≤ 13,0	60,00	≤ 85,0	80,00
≤ 20,0	76,00	≤ 62,0	84,00	≤ 14,0	50,00	≤ 90,0	70,00
≤ 21,0	70,00	≤ 64,0	78,00	≤ 15,0	40,00	≤ 95,0	60,00
≤ 22,0	64,00	≤ 66,0	72,00	≤ 16,0	30,00	≤ 100,0	50,00
≤ 23,0	58,00	≤ 68,0	66,00	≤ 17,0	20,00	≤ 105,0	40,00
≤ 24,0	52,00	≤ 70,0	60,00	≤ 18,0	10,00	≤ 110,0	30,00
≤ 25,0	46,00	≤ 72,0	56,00	≤ 19,0	5,00	≤ 115,0	25,00
≤ 26,0	40,00	≤ 74,0	52,00	≤ 20,0	2,00	≤ 120,0	20,00
≤ 27,0	35,00	≤ 76,0	48,00			≤ 125,0	15,00
≤ 28,0	30,00	≤ 78,0	44,00			≤ 130,0	10,00
≤ 29,0	26,00	≤ 80,0	40,00			≤ 135,0	5,00
≤ 30,0	22,00	≤ 82,0	37,00			≤ 140,0	0,00
≤ 31,0	18,00	≤ 84,0	34,00				
≤ 32,0	14,00	≤ 86,0	31,00				
≤ 33,0	11,00	≤ 88,0	28,00				
≤ 34,0	8,00	≤ 90,0	26,00				
≤ 35,0	5,00	≤ 92,0	24,00				
≤ 36,0	2,00	≤ 94,0	22,00				
		≤ 96,0	20,00				
		≤ 98,0	18,00				
		≤ 100,0	16,00				
		≤ 102,0	14,00				
		≤ 104,0	12,00				
		≤ 106,0	10,00				
		≤ 108,0	8,00				
		≤ 110,0	6,00				
		≤ 112,0	4,00				
		≤ 114,0	3,00				
		≤ 116,0	2,00				
		≤ 118,0	1,00				

Anhang 3: Erläuterungen zum barrierefreien Bauen gemäß § 12 Abs. 2 lit. f):

Die Maßnahme gilt als erfüllt, wenn:

1. der Zugang zur Wohnung stufenlos und schwellenfrei (maximal 3 cm) ist und allfällige Rampen eine Steigung von max. 10 % aufweisen. Allenfalls gesetzlich vorgeschriebene strengere Auflagen sind jedenfalls einzuhalten.
2. Türen (mit Ausnahme Abstellraumtüren) und Durchgänge eine lichte Durchgangsbreite von 80 cm aufweisen.
3. die Nasszelle (WC und Dusche oder Bad) einen unverbauten Wendekreis von 1,5 m Durchmesser aufweist. Die barrierefreien Nasszellen müssen voll funktionsfähig ausgestattet und fertiggestellt sein.

Folgende Zugeständnisse werden im Hinblick auf die Erreichung des Wendekreises von 1,5 m Durchmesser in der Nasszelle gemacht:

- Ragt eine Duschwanne in den Wendekreis, darf der Rand nicht höher als 3 cm sein.
- Bei einer bodengleichen Dusche mit einem Niveauunterschied bis max. 3 cm darf eine leicht entfernbare Duschtrennwand in den Wendekreis ragen.
- Waschmaschinen werden nicht berücksichtigt, weil sie leicht entfernt werden können.
- In Nasszellen, die mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet sind, darf auch die Wanne in den Wendekreis ragen, wenn sie leicht entfernbar gestaltet ist.
- Eine Trennwand zwischen Nasszelle und WC wird akzeptiert, wenn diese in Leichtbauweise ausgeführt wird, keine Leitungen enthält und der Boden unterhalb durchgehend verlegt wurde.
- Nach innen öffnende Türen sind zugelassen, wenn sie durch einfaches Wenden des Rahmens durch Verwendung von Stockrahmentüren nach außen öffnend umgestaltet werden können.
- Ein Waschbecken kann unterfahrbar ausgeführt werden (max. Tiefe 20 cm).
- Werden Bad und das WC baulich nicht nebeneinander ausgeführt, haben Bad und WC den Wendekreis vorzuweisen. Es ist aber zulässig, dass das separate WC den Wendekreis erst nach Entfernen einer Leichtbauwand vorweist.
- Genauso ist es zulässig ein barrierefreies WC dadurch anzubieten, dass für den Ernstfall eine Nachrüstung eines WCs im Bad vorbereitet wird. Das Bad muss nach der Nachrüstaktion den Wendekreis von 1,5 m Durchmesser aufweisen.

Teilausbau für Eigenheime:

Ein barrierefreier Teilausbau umfasst für einen späteren barrierefreien Vollausbau der Nasszelle vorerst nur die Verlegung aller Zu- und Abflussleitungen. Hinsichtlich Türen und Durchgänge und den Wendekreis gelten die obigen Ausführungen.

Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Lüftungsführung zu legen: es kann sein, dass mit Änderung der Nutzung im Badezimmer aus einem Zuluft- ein Abluftraum wird. Dies ist entsprechend zu berücksichtigen.