

# WOHNBAUFÖRDERUNG IN KÄRNTEN 2018

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



## Liebe Kärntnerinnen und Kärntner!



Ein Zuhause bedeutet mehr als vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Zuhause bedeutet Sicherheit und Geborgenheit. Es bedeutet, dass wir für unsere Familien einen Raum schaffen, der Teil unserer persönlichen Geschichte wird. Um dies zu verwirklichen ist es notwendig maßgeschneiderte Lösungen für individuelle Lebens - und Einkommenssituationen anzubieten, die das Grundbedürfnis Wohnen nicht zum Luxus werden lassen. Mit dem neuen Wohnbauförderungsgesetz wurde die Grundlage für bedarfsgerechtes, modernes und vor allem leistbares Wohnen und Bauen geschaffen. Durch Anhebung der Einkommensgrenzen, weniger Bürokratie, niedrigere Mieten, attraktivere Zinsen und gleichmäßige Mietentwicklung statt hoher Annuitätensprünge werden viele KärntnerInnen ihre Wohnwünsche verwirklichen können. Überdies entfallen viele bürokratische Hindernisse der Vergangenheit – so ist es zum Beispiel ab dem 1. Jänner 2018 möglich, schon mit Erhalt der Baubewilligung Förderungen zu beantragen. Um die passende Unterstützung für die Realisierung Ihres Wohnwunsches zu finden, stellen wir Ihnen diese Wohnbaufibel zur Seite. Sie finden hier alle aktuellen Informationen rund ums Bauen und Wohnen, Förderungen und Finanzierungen. Für spezifische Anfragen steht Ihnen ein Team von kompetenten Fachkräften der Wohnbauförderungs-Abteilung des Landes zur Verfügung.

Wir hoffen, dass Sie durch die Neufassung des Wohnbauförderungsgesetzes Ihrem Wohn(t)raum einen großen Schritt näher kommen!

### **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.	Rechenbeispiele	17



## Hinweis für Ihren Förderantrag

### I 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. 2018 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:

- I Volljährigkeit (Vollendung des 18. Lebensjahres)
- I Österreichische Staatsbürgerschaft oder dieser gleichgestellt (z. Bsp.: EU)
- I 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.

### Einkommengrenzen

Das Jahreseinkommen (Familieneinkommen) darf nicht höher sein als:

Haushaltsgröße	Nettojahreseinkommen
1 Person	€ 38.000
2 Personen	€ 55.000
3 Personen	€ 61.000
4 Personen	€ 67.000
Für jede weitere Person	+ € 6.000

Für die Förderung werden sämtliche in- und ausländischen Einkünfte des Antragstellers sowie aller haushaltsangehörigen Personen aus dem Vorjahr (Kalendarjahr vor Antragstellung sowie 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 Ferialbeschäftigungen 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 oder zusätzlichen Wohnraum 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).  
Die neue (zusätzliche) Fläche muss dabei überwiegen (mehr als 50%).  
Bei unverändertem Altbestand der Nutzfläche wird nur die zusätzliche Nutzfläche bis zum förderbaren Höchstausmaß gefördert.

#### 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).

**Als Wohnhaus gilt** ein Gebäude, das auch Wohnzwecken dient, wobei die Wohnungen den Bestimmungen einer Wohnung (siehe nächster Punkt) zu entsprechen haben.



**Als Wohnung gilt** eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Wohnung, die mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), WC und Bade- oder Duschgelegenheit besteht und deren Nutzfläche nicht weniger als 25 m<sup>2</sup> beträgt. Bei Wohngebäuden mit zwei Wohnungen müssen die geförderten Wohnungen baulich in sich abgeschlossen sein. Ausnahme: Bei bäuerlichen Wohngebäuden mit zwei Wohnungen muss nur die zweite Wohnung baulich in sich abgeschlossen sein.

**Als Eigenheim gilt** ein Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen, wovon eine zur Benützung durch den Förderungswerber bestimmt ist.

**Als sonstiges Gebäude** gilt ein Gebäude, das nicht Wohnzwecken dient, jedoch nach Abschluss von Baumaßnahmen zur ganzjährigen Wohnnutzung geeigneten Wohnraum aufweist.

**Als Gruppenwohnbau gelten** mindestens drei Eigenheime, die als Gesamtprojekt gemeinsam geplant und in gekuppelter oder geschlossener Bauweise errichtet werden und deren Grundstücksbedarf einschließlich der verbauten Fläche 500 m<sup>2</sup> je Gebäude nicht übersteigt.

### **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, Elektroheizung, Infrarotheizung) 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 (März 2015; Anforderung ab 1. 1. 2017) 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:

- I Systeme auf Basis erneuerbarer Energien mit hohen Effizienzstandards (Holzheizungskessel nur mit Typenprüfung nach ÖNORM EN 303-5 und Umwandlungswirkungsgrad von mindestens 85 Prozent etc.).
- I Fern-/Nahwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungs-Anlagen sowie sonstige Abwärme, die sonst ungenutzt bleibt.
- I Fern-/Nahwärme, die mit zumindest zu 80 Prozent auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht.
- I Wärmepumpen (mit EU-Ecolabel-Zertifikat).
- I Erdgas-Brennwertanlagen sind nur in Kombination mit Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen in ausgewiesenen Feinstaubgebieten zulässig.
- I Biogene Heizungssysteme oder elektrische Wärmepumpen sollen nach Möglichkeit mit Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen kombiniert werden.
- I Die Warmwasserbereitung kann unabhängig von der Hauptheizung mit einer Brauchwasserpumpe erfolgen.
- I 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 2, 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 Förderungskredit gewährt werden.

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 (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 1% 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..

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

### Höhe der Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung wird folgend berechnet:

Basisförderung = € 300 x förderbare Nutzfläche
+ 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> förderbarer Nutzfläche	
> Grundstücksgröße: $< 500 \text{ m}^2$	€ 100/m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche	
> Nachverdichtung	€ 150/m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche	
> Grundverbrauch je Wohnung $< 240 \text{ m}^2$		€ 50/m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
> Grundverbrauch je Wohnung $< 200 \text{ m}^2$		€ 100/m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
> Grundverbrauch je Wohnung $< 160 \text{ m}^2$		€ 150/m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
<b>b) Energieeffizienzbonus *</b>	€ 100/m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche	€ 100/m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
<b>c) Umweltbonus *</b>		
> Ökoindeks 160 – 120	€ 1.500	€ 20/m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
> Ökoindeks $< 120$	€ 4.000	€ 50/m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
> Ökoindeks $< 80$	€ 6.000	€ 80/m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
> Ökoindeks $< 40$	€ 8.000	€ 100/m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
<b>d) Bonus für Sonnenenergie *</b>		
> Thermische Solaranlage bis max. € 6.000		€ 15/m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
> Photovoltaik	€ 1.000/pro kWp, bis max. € 4.000	€ 1.000/pro kWp, bis max. € 4.000
<b>e) Bonus barrierefreie Bauweise</b>	€ 10.000**	
<b>f) Bonus strukturschwacher ländlicher Raum</b>	€ 5.000	€ 5.000
<b>g) Bonus Jungfamilie</b>	€ 10.000	€ 10.000
<b>h) Bonus behindertengerechte Maßnahmen</b>	€ 15.000**	€ 15.000
<b>i) Bonus Standortqualität € 5.000</b>	€ 5.000	
<b>j) Bonus Passivhaus</b>	€ 50/m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche	
<b>k) Bonus Niedertemperaturheizung</b>		€ 10/m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
<b>l) Bonus Qualitätsstufen: klima aktiv</b>		
> Klima:aktiv Silber		€ 80/m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
> Klima:aktiv Gold		€ 100/m <sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche

\* Der Bonus geht aus dem Energieausweis hervor. Änderungen (wenn beispielsweise eine thermische Solaranlage geplant ist, jedoch nicht errichtet wird) können zu einer Reduzierung oder zum Verlust der Förderung führen.

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

### **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.

### **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 Durchgangslichte von mindestens 80 cm und die Wohnungseingangstüre mindestens 90 cm haben.
- | Die Installationen im Sanitär- und Badbereich müssen so ausgeführt werden, dass eine nachträgliche rollstuhlgerechte Nutzung ohne weitergehende bauliche Maßnahmen möglich ist.

### **Bonus strukturschwacher ländlicher Raum**

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

### **Bonus für behindertengerechte Maßnahmen**

Wird für erforderliche Maßnahmen für ein Haushaltsmitglied mit Behinderung gewährt. Die Maßnahmen müssen den Bestimmungen der ÖNORM B 1600 - Planungsgrundsätze für das barrierefreie Bauen und ÖNORM 1601 - Planungsgrundsätze bezüglich spezieller Baulichkeiten für behinderte und alte Menschen - oder gleichartigen Normen - 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 Passivhauprojektierungs-Paket (PHPPVersion 9 oder neuer [PHPP] max. 15 kWh (m<sup>2</sup>a) sein darf.

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

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

Der Häuslbauerzuschuss ist ein Einmalzuschuss in Höhe von

- | € 7.000 oder
- | € 10.000 bei Errichtung eines Niedrigstenergiegebäudes („Nationaler Plan“ Standard 2020)

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 erstrangiger 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

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

- I Gänzliche Auszahlung des Förderungskredits
- I Nachweis über die Aufnahme des Hypothekarkredits mindestens in Höhe des Annuitätenzuschuss gestützten Kredites
- I Bezug der geförderten Wohnung als Hauptwohnsitz

### Ersterwerb von Wohnraum

Die Auszahlung des Förderkredits erfolgt nach Vorlage

- I des Gerichtsbeschlusses über dessen erstrangiger Verbücherung und Einverleibung des Veräußerungsverbot oder einer Treuhandvereinbarung zur erstrangigen Verbücherung
- I der Meldung der Bauvollendung des Bauvorhabens durch den Errichter
- I des Nachweises über den Bezug der geförderten Wohnung als Hauptwohnsitz
- I der Bestätigung über die tatsächliche Bauausführung laut Formblatt sowie
- I des Nutzwertgutachtens.

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:

- | Gänzliche Auszahlung des Förderungskredits
- | Nachweis über die Aufnahme des Hypothekarkredits mindestens in Höhe des Annuitätenzuschuss 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
- | das Hypothekendarlehen 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 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.
- | Erstrangige grundbücherliche Sicherstellung des Förderungskredites beziehungsweise des Einmalzuschusses (auf eine Dauer von 20 Jahren) und Einverleibung des Veräußerungsverbots.

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

- I Miteigentümer der Liegenschaft haften für den Förderungskredit in jedem Fall als Realschuldner.
- I 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).
- I Für eine vorzeitige begünstigte Rückzahlung mit einem Nachlass von 25% auf das aushaftende Restkapital, frühestens zehn Jahre nach Zusage 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:

- I 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.
- I Die Baubewilligung darf nicht älter als fünf Jahre sein (beim Kauf von Eigenheimen).
- I Der Kauf muss zu Fixpreisen erfolgen.
- I Der höchstzulässige Kaufpreis einer Wohnung:
  - max. € 2.500/m<sup>2</sup> Nutzfläche beziehungsweise
  - max. € 2.750/m<sup>2</sup> Nutzfläche im Falle eines Qualitätsstandards von mindestens Klima:aktiv Silber des BMLFuW ([www.klimaaktiv.at](http://www.klimaaktiv.at)) entsprechenden Gebäudes
- I 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. Rechenbeispiele

### Berechnung der Förderung für ein freistehendes Eigenheim – Bauen im Niedrigst-energiegebäude Standard:

- > Errichtung eines Eigenheimes mit 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- > 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:

- Energieeffizienzbonus 75 m<sup>2</sup> x € 100 € 7.500
- Umweltbonus Ökoindex 160 - 120 € 1.500
- Bonus für Sonnenenergie Photovoltaik 4kWp 4 kWp x € 1.000 € 4.000
- Bonus barrierefreie Bauweise € 10.000
- Bonus strukturschwacher ländlicher Raum € 5.000
- Bonus Jungfamilie € 10.000

#### Förderungssumme

€ 60.500

Aufteilung in

60% Förderungsdarlehen € 36.300  
40% AZ gestützter Hypothekarkredit € 24.200

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

- > Erwerb einer Eigentumswohnung mit 75 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- > Kaufpreisobergrenze: € 2.750 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 € 10.000
- Bonus Standortqualität € 5.000
- klima:aktiv Silber € 6.000

#### Förderungssumme

€ 66.000

Aufteilung in

60% Förderungsdarlehen € 39.600  
40% Annuitätenzuschüsse € 26.400

## **Weitere Informationen und Kontakt:**

Amt der Kärntner Landesregierung  
Abteilung 2 –Finanzen, Beteiligungen und Wohnbau  
Mießtaler Straße 1  
9021 Klagenfurt am Wörthersee  
Telefon: 050 536 DW 12442 oder DW 12443  
[www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at)

## **Bei Fragen zur Energieberatung:**

Amt der Kärntner Landesregierung  
Energieservicestelle  
Mießtaler Straße 1  
9021 Klagenfurt  
Telefon: 050 536 DW 18808  
[www.energiebewusst.at](http://www.energiebewusst.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 2  
Mag. Angelika Fritzl  
Unterabteilung Beteiligungen und Wohnbau,  
Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt

Redaktion: Werbeagentur Dobernig, Mag. Angelika Dobernig

Layout und Satz: Alice Burger

Druck: Steffan Druck, Völkermarkt



Fotos: freepic

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung bleiben vorbehalten.

**LAND**  **KÄRNTEN**

**Abt. 2** – Finanzen, Beteiligungen und  
Wohnbau

