

# DAS NEUE NIEDERÖSTERREICHISCHE WOHNBAUMODELL – DIE WOHNBAUFÖRDERUNG FÜR DAS EIGENHEIM

Unterschiedlichen Bedürfnissen entsprechend fördert das NÖ. Wohnbaumodell vom Bau eines Eigenheimes über die Sanierung bis zum Wohnzuschuss.

Die Eigenheimförderung besteht aus der Familienförderung, aus einem Punktesystem für nachhaltige Bauweise sowie einem Bonus Niedrigenergie und einem Bonus Lagequalität.

Als Voraussetzung für die Zuerkennung dieser Förderungen gilt aufgrund bundesweiter Vereinbarungen weiterhin ein Mindeststandard beim Energiebedarf (Energiekennzahl von höchstens 50 bzw. 40kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr in Niederösterreich). Familienförderung alleine kann nicht bezogen werden. Die Förderung der Errichtung von Eigenheimen erfolgt in Form eines Darlehens des Landes Niederösterreich mit einer Laufzeit von 27,5 Jahren und ist mit ein Prozent jährlich im Nachhinein verzinst.

Die Familienförderung richtet sich nach der jeweiligen Familiensituation, wobei die Antragstellung bis zur Erteilung der Fertigstellungsmeldung erfolgen kann.

|  |            |
|--|------------|
| für <b>Jungfamilien</b> (ein Lebenspartner darf das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Einreichung noch nicht vollendet haben) | € 4.000,-  |
| für das <b>1. versorgungsberechtigte Kind</b>  | € 6.000,-  |
| für das <b>2. versorgungsberechtigte Kind</b>  | € 8.000,-  |
| ab dem <b>3. sowie für jedes weitere versorgungsberechtigte Kind</b>   | € 10.000,- |
| für jedes versorgungsberechtigte <b>behinderte Kind</b>  | € 10.000,- |
| <b>Minderung der Erwerbsfähigkeit</b> von mindestens 55 %  | € 7.500,-  |
| Zusatzförderung für <b>Arbeitnehmer</b>  | € 2.500,-  |

Durch energiesparende und nachhaltige Bauweise können im Rahmen eines Punktesystems weitere Fördermittel beansprucht werden. Basis dafür ist der so genannte Energieausweis. Die Energiekennzahl (Heizwärmebedarf) gibt an, wie viel Heizwärme das berechnete Gebäude im Jahr unter genormten Bedingungen am tatsächlichen Standort benötigt. Für die Förderung wird die Energiekennzahl mit den Klimadaten des Referenzstandortes Tattendorf herangezogen. Maximal 100 Punkte können für eine energiesparende und nachhaltige Bauweise zuerkannt werden. Jeder Punkt ist € 300,- wert. Somit können Fördermittel in der Höhe von € 30.000,- zugesprochen werden.

Beim Punktesystem ist zwischen zwei Varianten zu unterscheiden:

- 100-Punkte-Haus bei Errichtung von Eigenheimen und
- 100-Punkte-Wohnung bei Wohnungen im Geschoßwohnbau

Die Förderung im Geschoßwohnbau kann beantragt werden, wenn mindestens drei Wohnungen über mehrere Geschoße verteilt sind. Diese kann jeder zukünftige Wohnungseigentümer beantragen, sofern das Wohnungseigentum ausdrücklich im Kaufvertrag vorgesehen ist. Weiters ist

auch die Antragstellung vor Baubeginn möglich, wenn der zukünftige Wohnungseigentümer ideelle Anteile (Anteile an der Liegenschaft) besitzt, welche dann inklusive Förderung bei Fertigstellung in das Eigentum übergehen.

| <b>Punkte auf Basis Energieausweis</b> | Punkte    |
|--|-----------|
| EKZ 50 bis 41                          | <b>40</b> |
| EKZ 40 bis 31                          | <b>50</b> |
| EKZ 30 bis 21                          | <b>60</b> |
| EKZ 20 oder weniger                    | <b>70</b> |

| <b>Punkte auf Basis Nachhaltigkeit</b>  | Punkte           |
|---|------------------|
| Heizungsanlagen   |                  |
| • mit erneuerbarer Energie bzw. biogener Fernwärme  | <b>25</b>        |
| • oder mit monovalenten Wärmepumpenanlagen oder Anschluss an Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen | <b>12</b>        |
| • oder mit raumluftunabhängigen Kachelöfen  | <b>5</b>         |
| kontrollierte Wohnraumlüftung   | <b>5</b>         |
| ökologische Baustoffe   | bis zu <b>15</b> |
| Sicherheitspaket  | <b>5</b>         |
| Beratung, Berechnung  | <b>1</b>         |
| Regenwassernutzung  | <b>1</b>         |
| begrüntes Dach  | bis zu <b>5</b>  |
| Garten-, Freiraumgestaltung   | <b>3</b>         |

Für die Förderung bei der Errichtung von Wohnungen im Geschößwohnbau sind unter Einhaltung des Mindeststandard EKZ von 40kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr im Rahmen der 100-Punkte-Wohnung (ein Punkt = € 300,-) folgende Punkte zu erreichen

| <b>Punkte auf Basis Energieausweis</b> | Punkte    |
|--|-----------|
| EKZ 40 bis 31                          | <b>45</b> |
| EKZ 30 bis 21                          | <b>55</b> |
| EKZ 20 oder weniger                    | <b>70</b> |

| <b>Punkte auf Basis Nachhaltigkeit</b>  | Punkte           |
|---|------------------|
| Heizungsanlagen   |                  |
| • mit erneuerbarer Energie bzw. biogener Fernwärme  | <b>25</b>        |
| • oder mit monovalenten Wärmepumpenanlagen oder Anschluss an Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen | <b>12</b>        |
| • oder mit raumluftunabhängigen Kachelöfen  | <b>5</b>         |
| kontrollierte Wohnraumlüftung   | <b>5</b>         |
| Solaranlage oder Wärmepumpenanlage  | <b>5</b>         |
| ökologische Baustoffe   | bis zu <b>15</b> |
| Sicherheitspaket  | <b>3</b>         |
| begrüntes Dach  | bis zu <b>4</b>  |
| Garten-, Freiraumgestaltung   | <b>3</b>         |

## **BONUS NIEDRIGENERGIE**

Auf Basis des Energieausweises und der Nachhaltigkeit können maximal 100 Punkte erreicht werden. Für ein Eigenheim mit einer errechneten Energiekennzahl von 15kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr oder weniger ist ein Bonus für Niedrigenergie erzielbar. Der nach dem Punktesystem errechnete Darlehensbetrag wird um 30 Prozent erhöht. Das Niedrigstenergiehaus ist ein Gebäude, in dem das ganze Jahr über behagliche Temperaturen erreicht werden können. Ausschlaggebend dafür sind ein sehr guter Wärmeschutz, eine wärmebrückenfreie und dichte Ausführung und Verbindung der Bauteile, eine passive Solarenergienutzung durch Wärmeschutzverglasung, die Rückgewinnung von Wärme aus der Raumluft und eine Vorerwärmung der Frischluft. Durch die Niedrigstenergiebauweise kann eine 70 bis 90 prozentige Einsparung der Betriebskosten als auch der Treibhausgase (CO<sub>2</sub>-Ausstoß) gegenüber dem heutigen Baustandard ohne erhebliche Mehrkosten bei der Errichtung erzielt werden.

## **BONUS LAGEQUALITÄT**

Wenn Lagequalität, Infrastruktur und Bauungsweise bestimmte Voraussetzungen erfüllen (gekuppelte Bauweise, geschlossene Bauungsweise, Bauvorhaben in der Zentrumszone oder im Bauland Kerngebiet) können bis zu € 3.000,- zusätzlich zugesprochen werden.

## **ANTRAGSTELLER**

Mögliche Antragsteller sind Natürliche Personen, die österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte<sup>1</sup> und Grundeigentümer eines Baugrundes bzw. Bauberechtigte sind. Bei Ehepartnern oder nahe stehenden Personen muss zumindest ein Hälfteigentümer (50 Prozent Eigentum an der Liegenschaft) österreichischer Staatsbürger sein.

Eine geförderte Wohneinheit darf nur vom Antragsteller (bei Ehepaaren oder Lebensgemeinschaften beide) oder ihm nahe stehenden Personen, die ein selbständiges Wohnbedürfnis (Volljährigkeit) haben, bewohnt werden. Nahe stehende Personen sind Kinder, einschließlich Wahl- und Pflegekinder, Verwandte und Verschwägte in gerader Linie und Geschwister sowie Onkel, Tante, Nichte, Neffe.

## **EINKOMMEN**

Das höchstzulässige Jahreseinkommen (netto) der zukünftigen Wohnungsbenützer darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 28.000,- und bei zwei Personen € 48.000,- nicht überschreiten.

Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,-.

Bei einer Überschreitung dieser Obergrenzen um bis zu 10 Prozent verringert sich die Förderung um 20 Prozent, bei Überschreitung bis zu 20 Prozent bewirkt dies eine Kürzung der Förderung um 50 Prozent, davon ausgenommen ist die Familienförderung.

---

<sup>1</sup> Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:

1. Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen.
2. Personen, die in Anwendung asylrechtlicher Bestimmungen aufenthaltsberechtigt sind.
3. Staatsangehörige eines anderen EWR-Mitgliedstaates.

Als Nachweis kann das dem Antrag beiliegende Formblatt oder die amtliche Lohnsteuerbescheinigung (Lohnzettel) L16 verwendet werden bzw. ist der letztverlangte Einkommenssteuerbescheid beizulegen. Es kann auch der Einkommensteuerbescheid der letzten drei Jahre bzw. der Lohnzettel der drei vorangegangenen Kalenderjahre zur Berechnung des durchschnittlichen Jahreseinkommens übermittelt werden.

### **BESCHAFFENHEIT DER BAULICHKEIT**

Das geplante Eigenheim muss für die dauernde Bewohnung geeignet sein (aufrechte Baubewilligung). Weiters darf zum Einreichzeitpunkt um Förderung die Fertigstellungsmeldung gemäß § 30 NÖ Bauordnung noch nicht erteilt worden sein. Die Wohnung muss mindestens aus Bad (Dusche), WC, Küche (Kochnische) und Zimmer bestehen; auch sonstige Nebenräume (z. B. Abstellräume) zählen zur Wohnnutzfläche. Da öffentliche Fördermittel beantragt werden, sind für alle Arbeiten befugte Gewerbetreibende heranzuziehen.

### **AUSZAHLUNG DES DARLEHENS**

Das ermittelte Darlehen für die Errichtung von Eigenheimen wird in höchstens zwei Teilbeträgen entsprechend dem gemeindeamtlich bestätigten Baufortschritt und der Vorlage eines amtlichen Grundbuchauszuges über die Einverleibung des Wohnbauförderungsdarlehens ausbezahlt:

- 30 Prozent nach Fertigstellung des Kellers samt Decke und weitere
- 70 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaues mit Dach.

Ausgenommen davon sind die Förderungen für Heizungsanlagen, welche erst nach tatsächlicher Durchführung und technischer Überprüfung derselben ausbezahlt werden. (Kontrollen seitens der Abteilung Wohnbauförderung werden durchgeführt.) Eine Auszahlung des Darlehens kann jedoch nur dann erfolgen, wenn keine Überbelastung der Liegenschaft besteht.

---

Zum Autor:

**Ing. Michael Reisel**

NÖ. Landesregierung, Abt. Wohnungsförderung F-2. Technik-Eigenheime.