

Die NÖ Landesregierung hat am 24. September 2019 unter Bedachtnahme auf die vorliegenden Zukunftsprognosen gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 (NÖ WFG 2005) LGBl. 8304, beschlossen:

1. Änderung; beschlossen durch die NÖ Landesregierung am 22.10.2019

NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019

INHALTSVERZEICHNIS

Abschnitt I

Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Begriffsbestimmungen
- § 2 Berechnung und Nachweis des Einkommens
- § 3 Zuschüsse
- § 4 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI
- § 5 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt III und VII
- § 6 Zusicherung
- § 7 Vorzeitige Beendigung des Förderungsverhältnisses
- § 8 Eigentumsübertragung
- § 9 Verpflichtungen im Rahmen der Objektförderung
- § 10 Sanierungsentwurf

ABSCHNITT II

Förderung der Errichtung und des Ersterwerbes von Eigenheimen und Wohnungen

- § 11 Objektförderung
- § 12 Ansuchen
- § 13 Förderungshöhe
- § 14 Familienförderung
- § 15 Sicherstellung und Auszahlung des Förderungsdarlehens
- § 16 Tilgung und Verzinsung des Förderungsdarlehens

ABSCHNITT III

Förderung der Eigenheimsanierung

- § 17 Objektförderung
- § 18 Ansuchen

- § 19 Förderungshöhe
- § 20 Ankaufsförderung
- § 21 Höchstmaß der Objektförderung
- § 22 Ablauf

ABSCHNITT IV

Besondere Förderungen

- § 23 „NÖ Raus aus Öl – Bonus“
- § 23a **Sicheres Wohnen**

ABSCHNITT V

Allgemeine Bestimmungen für Wohnungsbau und Wohnungssanierung

- § 24 Befugte Person
- § 25 Zusicherungsvoraussetzungen
- § 26 Zusicherungsinhalte
- § 27 Baubeginn
- § 28 Endabrechnung

ABSCHNITT VI

Förderung des Wohnungsbaus

- § 29 Ansuchen
- § 30 Förderungshöhe
- § 31 Objektförderung durch Haftungsübernahme und Zuschüsse
- § 32 Verbindung von zwei Wohnungen bei kinderreichen Familien
- § 33 Förderung von Geschäftsräumen und Einrichtungen,
die der Gesundheitsversorgung dienen

ABSCHNITT VII

Förderung der Wohnungssanierung

- § 34 Förderungswerber
- § 35 Ansuchen
- § 36 Objektförderung
- § 37 Förderungshöhe

ABSCHNITT VIII

Subjektförderungen

- § 38 Allgemeine Bestimmungen für Subjektförderung
- § 39 Förderungswerber für Subjektförderung
- § 40 Familieneinkommen für Subjektförderung
- § 41 Begünstigte Personen für Subjektförderung
- § 42 Voraussetzungen für Subjektförderung
- § 43 Aufwand zum Wohnen für Subjektförderung
- § 44 Zuerkennung der Subjektförderung
- § 45 Änderung der Subjektförderung
- § 46 Wohnbeihilfe
- § 47 Wohnzuschuss
- § 48 Wohnzuschuss Modell 2009
- § 49 Außerordentlicher Wohnzuschuss
- § 50 Verlust des Anspruches auf Subjektförderung
- § 51 Pflichten des Förderwerbers
Maßnahmen gegen Förderungsmissbrauch

ABSCHNITT IX

Schlussbestimmungen

- § 52 verwiesene Gesetzesstellen
- § 53 Informationsverfahren
- § 54 Inkrafttreten
Übergangsbestimmungen
- § 55 Außerkrafttreten

ABSCHNITT I

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Begriffsbestimmungen

1. Eigenheim:

Eigenheime sind ein Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen und Reihenhäuser.

2. Energiekennzahl (EKZ)

Die Energiekennzahl ist der HWB_{Ref, RK} gemäß OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ in der Fassung der NÖ Bautechnikverordnung 2014.

3. Familieneinkommen/Haushaltseinkommen

- a) Das Familieneinkommen ist die Summe der Einkünfte aller im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen. Bei der Ehe, bei einer eingetragenen Partnerschaft und bei einer Lebenspartnerschaft sind die Einkünfte des Partners oder der Partnerin beim Familieneinkommen auch dann zu berücksichtigen, wenn getrennte Wohnsitze geführt werden. Einkünfte von Kindern, die im elterlichen Haushalt leben, bleiben bis zu jenem Alter unberücksichtigt bis zu dem der Bezug von Familienbeihilfe gemäß FLAG 1967 möglich ist.
- b) Das Haushaltseinkommen von Wohngemeinschaften ist die Summe der Einkünfte aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen.
- c) Nicht zum Familieneinkommen zählen die Einkünfte von im Haushalt beschäftigten Arbeitnehmern, Arbeitnehmerinnen und Pflegepersonal.
- d) Für Personen, die im Inland nicht oder nur beschränkt steuerpflichtig sind, gelten die in diesen Richtlinien festgelegten Bestimmungen sinngemäß.

4. Gesamtbaukosten

Die Gesamtbaukosten sind die Summe jener Beträge, die zur Errichtung bzw. Sanierung der geförderten Baulichkeit aufgewendet wurden.

5. Gesundheitsversorgung – Einrichtungen:

Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung sind Räumlichkeiten, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Gesundheit von Menschen dienen, unter anderem Ordinationen für Humanmediziner und Räumlichkeiten für therapeutische Behandlungen.

Als Nachweis, dass die Ordination oder die Praxisräumlichkeit zur Versorgung der Bevölkerung erforderlich sind, ist eine Bestätigung der Gemeinde vorzulegen.

Diese Einrichtungen können sowohl nach Abschnitt VI als auch nach Abschnitt VII gefördert werden.

6. Nahestehende Personen

Nahestehende Personen sind Ehegatten und Ehegattinnen, eingetragene Partner und Partnerinnen, Lebenspartner und Lebenspartnerinnen, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägerter in gerader Linie.

7. Nutzfläche einer Wohnung

Die Nutzfläche einer Wohnung ist die gesamte Bodenfläche abzüglich

- a) der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Ausnehmungen sowie der Stiegen
- b) der Keller- und Dachbodenräume, sofern es sich nicht um Wohnräume samt zugehöriger Nebenräume handelt.

Werden keine Grundrissänderungen in den Wohnungen durchgeführt, kann im Wohnungssanierungsbereich (Abschnitt VII) die tatsächlich angewendete Wohnnutzfläche anerkannt werden.

8. Sanierungsobjekte

- a) Förderungswürdige Sanierungsobjekte sind
 - Wohnhäuser,
 - Wohnungen,
 - Nichtwohngebäude, die zu Wohnzwecken umgebaut werden,
 - Wohnheime und
 - im Zusammenhang mit einer Sanierung nach Abschnitt VII Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen, deren Baubewilligung zum Zeitpunkt des Ansuchens mindestens 20 Jahre zurückliegt und für die das Recht zur Benützung gegeben ist.
- b) Die Voraussetzung, dass die Baubewilligung 20 Jahre zurückliegt, entfällt, wenn Schall- oder Wärmeschutzmaßnahmen, Maßnahmen für die Verminderung des Energieverbrauches, Maßnahmen für Menschen mit Behinderung, der Bau von Wohnungen durch Nachverdichtung von Gebäuden, Sicherheitsmaßnahmen, Präventivmaßnahmen für den Hochwasserschutz oder Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen infolge von Hochwasserschäden vorgenommen werden sollen.
- c) Sanierungsmaßnahmen für ein Wohnhaus werden anteilig in dem Ausmaß gefördert, als das Wohnhaus zu Wohnzwecken bewilligt ist und bei einer Förderung nach Abschnitt VII Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung (§ 1 Z. 5) bewilligt sind.

9. Sanierungsobjekte – Eigenheimsanierung

Die Eigenheimsanierung erstreckt sich auf Ansuchen natürlicher Personen

- a) für Sanierungsobjekte mit bis zu 500 m² bestehender und zu sanierender Wohnnutzfläche
- b) für höchstens 2 Wohnungen durch Zu-, Auf-, Um- und Einbauten als Nachverdichtung in Wohnhäusern und Nichtwohngebäuden

10. Sanierungsobjekte – Wohnungssanierung

Die Wohnungssanierung erstreckt sich auf Ansuchen zur Förderung von Sanierungsmaßnahmen, die eingebracht werden von

- a) natürlichen Personen für Sanierungsobjekte mit mehr als 500 m² bestehender und zu sanierender (Wohn)Nutzfläche
- b) juristischen Personen.

Sie umfasst sowohl die Sanierung bestehender Wohnhäuser, als auch den Einbau von Wohnungen in bisher nicht zu Wohnzwecken gewidmeten Gebäuden. Werden im Zuge einer solchen Sanierung Wohnungen im Sinne einer Grundstücksverdichtung auf derselben Liegenschaft errichtet, kann die Förderung ebenfalls im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgen. Auch der Aufbau oder der Einbau von Wohnungen in Dachböden als Nachverdichtung kann im Rahmen der Wohnungssanierung gefördert werden.

11. Sanierungsmaßnahmen

- (1) Förderbare Sanierungsmaßnahmen gemäß Abschnitt VII sind sowohl Verbesserungsarbeiten als auch Erhaltungsarbeiten, insbesondere:
 - a) Wärmeschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Verminderung des Energieverbrauches
 - b) schalldämmende Maßnahmen
 - c) Maßnahmen für Menschen mit Behinderung
 - d) Erhaltungsarbeiten zur Bestandsicherung des Objektes
 - e) die Vereinigung oder Teilung von Wohnungen
 - f) die Sanierung oder Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Räumen oder Anlagen, wie Wasserleitungs-, Stromleitungs- und Sanitäreanlagen, Zentralheizungsanlagen mit oder ohne Anschluss an Fernwärme.
Die Sanierung von Gasleitungsanlagen.
 - g) im Zusammenhang mit anderen überwiegenden Sanierungsmaßnahmen bei Wohnungssanierungsförderung auch die Errichtung oder Umgestaltung von Außenanlagen und Nebengebäuden (z.B. Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge, Abstellräumen), Erneuerung und Herstellung allgemein genutzter Anlagen und Räume (z.B. Stiegenhausmalerei).
 - h) Sicherheitspaket
 - i) Heizungsanlagen mit und ohne Warmwasseraufbereitung mit erneuerbarer bzw. mit Umweltenergie
 - j) Präventivmaßnahmen für den Hochwasserschutz
 - k) Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen infolge von Hochwasserschäden an Wohngebäuden einschließlich des Kellers
- (2) Förderbare Sanierungsmaßnahmen gemäß Abschnitt III sind sowohl Verbesserungsarbeiten als auch Erhaltungsarbeiten:
 - a) Dachsanierung
 - b) Wärmeschutz oberste Geschosßdecke
 - c) Wärmeschutz Fußboden
 - d) Wärmeschutz Kellerdecke
 - e) Wärmeschutz Dachschräge
 - f) Vollwärmeschutzfassade

- g) Fassadensanierung
- h) Fenstertausch
- i) Fenstersanierung
- j) Trockenlegung
- k) Maßnahmen für Menschen mit Behinderung
- l) Wärmepumpe zur Heizung
- m) Wärmepumpe für die Warmwasserbereitung
- n) Heizung auf Basis biogener Brennstoffe
- o) Fernwärmeanschluss
- p) thermische Solaranlagen
- q) Pufferspeicher
- r) Photovoltaikanlagen
- s) Wohnraumlüftung
- t) Instandsetzungsarbeiten nach Hochwässern
- u) Präventivmaßnahmen für den Hochwasserschutz
- v) Sicherheitseinrichtungen

(3) Jedenfalls nicht förderbar sind:

- a) Fassadenanstriche und – sanierungen, wenn die Fassade nicht unter Denkmalschutz steht oder es sich nicht um ein erhaltenswertes historisches Gebäude handelt
- b) sämtliche Verbauten, Schränke, Kästen, Handtuchhalter, Spiegel, Seifenschalen etc.
- c) Beleuchtungskörper in den Wohnungen,
- d) offene Kamine
- e) Öl- und Gasheizungssysteme außer sie sind als Maßnahme für Menschen mit Behinderung erforderlich
- f) Tausch einer bestehenden Heizung auf eine Elektroheizung,
- g) Festbrennstoffkessel (Allesbrenner),
- h) Investitionskosten für Kühlanlagen die nicht ausschließlich mit erneuerbarer Energie oder mit Fernkälte aus Abwärme betrieben werden.

gilt nur für Sanierungsmaßnahmen gemäß Abs. 1:

- i) Oberflächenendausführung in den Wohnungen, außer diese wird durch Grundrissänderungen, Sanierung oder Neuherstellung des konstruktiven Aufbaues einzelner Gebäudeteile oder durch Sanierung bzw. Neuherstellung diverser Leitungen erforderlich,
- j) Wohnungsinnentüren, außer die Sanierung bzw. Neuherstellung wird durch Grundrissänderungen, Sanierung oder Neuherstellung des konstruktiven Aufbaues einzelner Gebäudeteile erforderlich oder die Türen sind in einem nicht mehr funktionsfähigen Zustand,

12. Wohnhaus

Ein Wohnhaus ist ein Gebäude, das baubehördlich zumindest teilweise für Wohnzwecke bewilligt ist.

13. Wohnheim

Ein Wohnheim ist ein Gebäude, das baubehördlich als solches bewilligt ist und zumindest zum Teil zur Unterbringung von

- Menschen mit Behinderung,
- betreuungsbedürftigen oder

- sozial bedürftigen Menschen dient oder zum Zweck der
- Aus- und Weiterbildung
- Berufsausübung, z.B. Flexi Wohnen
- Erholung oder Altersversorgung bewohnt wird.

14. Wohnung

Eine Wohnung ist eine Einheit, die aus Wohn-, Aufenthalts- und Nebenräumen, zumindest jedoch aus einem Wohnraum samt Nebenraum besteht und die baubehördlich als Wohnung bewilligt ist. Im Rahmen von Förderungen nach Abschnitt VII müssen Nebenräume nicht vorhanden sein. § 11 Abs. 4 bleibt unberührt.

15. Wohnungsbau:

Wohnungsbau ist die Errichtung eines Wohnhauses (Mehrfamilienwohnhaus), für das ein Ansuchen um Zuerkennung einer Förderung gemäß Abschnitt VI eingereicht wird, und zwar

- a) von einer juristischen Person (§ 3 NÖ WFG 2005) oder
- b) von einer natürlichen Person, wobei es in diesem Fall mehr als zwei Wohnungen zur Übertragung in das Eigentum (Wohnungseigentum) umfasst.

16. Hocheffiziente alternative Energiesysteme:

- a) dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren.
- b) Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, sofern sie ganz oder teilweise (zumindest 80 %) auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht.
- c) Fernwärme oder Fernkälte aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt, ABl. Nr. L 52 vom 21.02.2004 S. 50, sowie sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt.
- d) Wärmepumpen, die sinngemäß den Mindestanforderungen der Richtlinie 2014/314/EU (EU Ecolabel) entsprechen, soweit die Vorlauftemperatur des Wärmeabgabesystems (Wand-/Fußbodenheizung) maximal 40°C beträgt; Wärmepumpen sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren;
- e) Andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b), c) bzw. d) angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.

17. Wohnungen im Geschoßwohnbau:

Wohnungen im Geschoßwohnbau sind Wohnungen in einem Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen, sofern diese über mehrere Geschoße verteilt sind.

18. Wohngemeinschaft:

Eine Wohngemeinschaft besteht, wenn nicht nahestehende Personen eine Wohnung gemeinsam nutzen.

19. Ortskern:

Der Ortskern umfasst die historisch gewachsene Siedlungsentwicklung bis ca. 1960.

§ 2

Berechnung und Nachweis des Einkommens:

(1) Das Einkommen ist die Summe aller Geld- und Sachbezüge einer Person und errechnet sich wie folgt:

- Das Einkommen bei Arbeitnehmern** sind die steuerpflichtigen Bezüge entsprechend Ziffer 245 des Jahreslohnzettels (L 16) ohne „mit festen Sätzen versteuerte Bezüge gemäß § 67 Abs. 3 – 8“ EStG 1988 *zuzüglich der* steuerfreien Bezüge gemäß §§ 3 Abs. 1 Z. 3a (Ausgleichszulage ohne anteiliges Weihnachts- und Urlaubsgeld), 4a (Wochengeld), 5a (Arbeitslosengeld), 5b (Karenzurlaubsgeld), 5c (Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete), 5d (Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz), 9, 10, 11 (Einkünfte aus Auslandstätigkeit), 22 (Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetz), 23 (Bezüge der Zivildienen) und 24 (Auslandseinsatzzulage) EStG 1988, Krankengeld, Rehabilitationsgeld, Leistungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung (NÖ Mindestsicherungsgesetz, LGBl. 9205 in der geltenden Fassung), bzw. Sozialhilfe – Hilfe zum Lebensunterhalt (NÖ Sozialhilfegesetz 2000, LGBl. 9200) *abzüglich der* anrechenbaren Lohnsteuer bzw. - bei Vorlage der Arbeitnehmerveranlagung – der Einkommenssteuer, bzw. *zuzüglich der* erstattungsfähigen Negativsteuer.
- Einkommen, welches aufgrund einer Einkommensteuererklärung ermittelt wird**, ist der Gesamtbetrag der Einkünfte abzüglich der Einkommenssteuer, bzw. der erstattungsfähigen Negativsteuer.

Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte nicht mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit 0 angesetzt.
- Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft** sind, sofern keine Veranlagung durchgeführt wurde, 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die vereinnahmten Pachtzinse.
- Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene **Unterhaltsleistungen** sind beim Unterhaltsempfänger zum Einkommen zu zählen und beim Unterhaltspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen.

Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.

5. Vom so errechneten Einkommen werden **abgezogen**:
 - a) Freibeträge für erhöhte Werbungskosten, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommensteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt;
 - b) Freibeträge gemäß § 34 und 35 EStG 1988 wegen eigener Behinderung oder wegen Behinderung einer im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Person (§ 1 Z. 6).
6. War der Förderungswerber im Prüfzeitraum noch Schüler oder Student, werden der Einkommensprüfung 15 % des Einkommens der Eltern zugrunde gelegt.
7. Soweit in diesen Richtlinien nichts Anderes bestimmt ist, ist das EStG 1988 Grundlage für die Berechnung des Familieneinkommens (§ 1 Z. 3).

(2) Der Nachweis des Einkommens erfolgt bei

1. unselbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des Jahreslohnzettels (L16) oder der Arbeitnehmerveranlagung über das dem Ansuchen um Förderung vorangegangene Kalenderjahr.
2. selbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung letztveranlagten Einkommensteuerbescheides.
3. Land- und Forstwirten - sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird - durch Vorlage des zuletzt ergangenen Einheitswertbescheides bzw. der Pachtverträge mit Angabe des Einheitswertes.
4. Weitere Nachweise, insbesondere der steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 EStG 1988, sind ebenfalls vor zu legen.
5. Der Nachweis des Einkommens kann wahlweise entweder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen.

Weiters kann der Einkommensnachweis wahlweise mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines der drei dem gewählten Stichtag vorangegangenen Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide oder der Lohnzettel der letzten drei Kalenderjahre erbracht werden.

(3) Bei der Subjektförderung ist § 40 anzuwenden.

§ 3

Zuschüsse

- (1) Soweit in diesen Richtlinien, ausgenommen § 31 „Objektförderung durch Haftungsübernahme und Zuschüsse“, Förderungen in der Form von Zuschüssen vorgesehen sind, handelt es sich um Zuschüsse zu den laufenden Annuitäten von Ausleihungen oder um einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse.

Eine Annuität ist die periodische Zahlungsverpflichtung zur Rückführung von Zinsen und im Regelfall des Kapitals.

Eine Ausleihung ist ein Darlehen oder ein nicht wieder ausnützbarer Kredit von in Österreich zur Kreditvergabe befugten Kreditinstituten oder Versicherungsunternehmen, deren Rückführung im Wege von Annuitäten erfolgt.

- (2) Vorzeitige Kapitaltilgungen, die keine Verminderung der Annuitätenhöhe, sondern eine Verkürzung der Laufzeit bewirken, führen nicht zu einer Reduktion der laufenden Zuschussrate; im Falle der Verminderung der Annuitätenhöhe durch vorzeitige Tilgungen, ist der Zuschuss entsprechend dauerhaft zu verringern.
- (3) Die Auszahlung von Zuschüssen zu den laufenden Annuitäten von Ausleihungen erfolgt halbjährlich. Der Fälligkeitstermin für die Rückzahlung der Annuität durch den Fördernehmer hat der Erste eines Monats zu sein.

§ 4

Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI

- (1) Förderungswürdig ist, wer beabsichtigt, in der geförderten Wohnung einen Hauptwohnsitz zu begründen, und diesen nachweist.
Bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften oder Lebenspartnerschaften haben beide Personen in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen.
- (2) a) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen/Haushaltseinkommen gilt bei
einer Haushaltsgröße
- | | |
|----------------------|-------------|
| 1. von einer Person | € 40.000,-- |
| 2. von zwei Personen | € 60.000,-- |
- Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 8.000,--
- b) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen bei der Förderung eines Eigenheimes oder einer Wohnung im Wohnungseigentum gilt bei einer Haushaltsgröße
- | | |
|----------------------|-------------|
| 1. von einer Person | € 45.000,-- |
| 2. von zwei Personen | € 70.000,-- |
- Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 8.000,--

- (3) Unbeschadet der Abs. 4 und 5 wird die Förderung mit der Maßgabe zuerkannt, dass geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte (Abs. 7) in das Eigentum übertragen werden.
§ 8 Abs. 2 gilt sinngemäß.
- (4) Wenn in der Wohnung nahestehende Personen wohnen sollen, müssen nur diese förderungswürdig sein.
- (5) Wohnungen, deren Errichtung nach Abschnitt VI oder vergleichbaren früheren diesbezüglichen Bestimmungen gefördert sind, dürfen
- a) auch von
1. gemeinnützigen Bauvereinigungen,
 2. Gebietskörperschaften,
 3. Immobiliengesellschaften im mehrheitlichen Eigentum von Gemeinden (Kommunalimmobiliengesellschaft) nach einer Bestandsdauer des Objektes von mindestens zehn Jahren erworben werden, jedoch nur dann, wenn sie an Personen weitergegeben werden sollen, die zum Zeitpunkt des Beginns der Benützung förderungswürdig sind.
- b) auch von
1. österreichischen Staatsbürgern oder gleichgestellten Personen oder
 2. juristischen Personen mit dem Sitz im Inland oder in einem anderen EWR-Mitgliedstaat erworben werden, jedoch nur dann, wenn sie an Dienstnehmer weitergegeben werden sollen.

Die in lit. a und in § 3 Abs. 1 Z. 4 NÖ WFG 2005 genannten juristischen Personen dürfen auch Wohnheime erwerben.

- (6) Die Abs. 1 und 2 finden keine Anwendung auf nach Abschnitt VI geförderte Dienstnehmerwohnungen.
- (7) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:
1. Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
 2. Staatsangehörige eines EWR-Mitgliedstaates;
 3. Asylberechtigte und subsidiär Schutzberechtigte;
 4. Schweizer Staatsangehörige gemäß Abkommen über Personenfreizügigkeit.

§ 5

Förderungswürdigkeit nach Abschnitt III und VII

Die Förderungswürdigkeit ist nur dann gegeben, wenn in der geförderten Wohnung der Hauptwohnsitz begründet und dies nachgewiesen wird.

Bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften oder Lebenspartnerschaften haben beide Personen in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen. Diese Voraussetzung entfällt bei nach Abschnitt VII geförderten Dienstnehmer-Wohnungen und Wohnheimen.

§ 6

Zusicherung

- (1) In die Zusicherung sind jene Bedingungen und Auflagen aufzunehmen, die zur Wahrung der Bestimmungen des NÖ WFG 2005 und dieser Richtlinien erforderlich sind.
- (2) Bei einer Förderung nach Abschnitt II, VI oder VII bildet der Finanzierungsplan einen Bestandteil des Förderungsvertrags.
- (3) Im Förderungsvertrag sind die Gründe festzulegen, aus denen die Förderung widerrufen oder gekündigt (§ 7) wird.
Überdies ist die vorübergehende Einstellung von Förderungsleistungen vorzusehen, wenn und solange der Förderungswerber ihn treffende Pflichten nicht erfüllt oder einhält.
- (4) In die Zusicherung ist eine Regelung hinsichtlich der ausreichenden Besicherung des Förderungsdarlehens aufzunehmen.
- (5) Zusicherungen werden mit der Maßgabe erteilt, dass Zuschüsse (§ 3), die den Annuitätsbetrag übersteigen, als Tilgungsanteil zu verwenden sind.
- (6) Weitere besondere Inhalte des Förderungsvertrags sind in den folgenden Abschnitten geregelt.

§ 7

Vorzeitige Beendigung des Förderungsverhältnisses

- (1) Die Landesregierung hat im Förderungsvertrag auszubedingen, dass die Förderung gekündigt wird,
 1. wenn der Förderungsnehmer
 - a) seine Rückzahlungsverpflichtungen aus der rückzahlbaren Förderungsleistung trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfrist unbeschadet einer allfälligen Stundung ohne wichtige Gründe nicht einhält; übersteigt die Rückzahlungsverpflichtung des rückzahlbaren Zuschusses den nach den Bestimmungen des WGG zu verrechnenden oder tatsächlich erzielten Mietzins, so wird über begründeten Antrag die Rückzahlungsverpflichtung bzw. der Rückzahlungszeitraum für jene Beträge verlängert, welche den nach WGG verrechenbaren und tatsächlich erzielten Mietzins übersteigen.
 - b) Bedingungen und Auflagen der Zusicherung (Förderungsvertrag, Schuldschein) nicht erfüllt oder einhält;
 - c) das Förderungsdarlehen oder die mit Zuschuss gestützte Ausleiherung nicht bestimmungsgemäß verwendet;
 - d) ohne Zustimmung der Landesregierung eine Wohnung bzw. den geförderten Wohnraum auch nur zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder das Gebäude erheblich und wertvermindernd verändert oder dies zulässt; die Ausübung eines Gewerbes ist in untergeordnetem Ausmaß zulässig
 - e) ohne Zustimmung der Landesregierung in der geförderten Wohnung Personen wohnen lässt, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen handelt. Nicht nahestehende Personen dürfen als Wohngemeinschaft eine geförderte Wohnung gemeinsam nutzen, wenn sie die geförderte Wohnung gemeinsam mieten oder die weiteren Nutzer die geförderte Wohnung zur kostendeckenden Untermiete bewohnen. Alle Nutzer haben in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz zu begründen.
 - f) die Förderung bzw. die Zustimmung zur Eigentumsübertragung durch unvollständige oder unrichtige Angaben erschlichen hat;
 2. wenn der Benutzer die Begründung des Hauptwohnsitzes nicht nachweist, ohne dass dies aus triftigen Gründen notwendig wäre, wie insbesondere des Berufes, der Gesundheit, der beruflichen Ausbildung oder der Altersversorgung. Wurde eine Förderung gemäß Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. 280/1967, zugesichert, kann von der Kündigung abgesehen werden, wenn der Hauptwohnsitz nicht nachgewiesen wird.
 3. wenn
 - a) die mit Zuschuss (§ 3) gestützte Ausleiherung zurückgezahlt wurde
 - b) der Verpflichtete hinsichtlich der mit Zuschuss gestützten Ausleiherung seine Zahlungsverpflichtungen nicht termingerecht leistet.

- (2) Die Kündigung der Förderung kann entweder die Kündigung der rückzahlbaren Förderungsleistung oder die Einstellung der Zuschüsse oder beides umfassen. Im Bereich des Wohnungsbaues und der Wohnungssanierung nach den derzeit geltenden oder früheren Bestimmungen kann die Kündigung der Förderung entweder die Kündigung der rückzahlbaren Förderungsleistung und die Einstellung der Zuschüsse oder nur die Einstellung der Zuschüsse umfassen. Zuschüsse, die die Rückzahlungsvorschreibungen für das Förderungsdarlehen verringern, werden ausschließlich im Falle der Kündigung des Förderungsdarlehens eingestellt. Die Zuschüsse werden eingestellt, wenn das Förderungsdarlehen getilgt wird. Zuschüsse können vom Eintritt des Kündigungsgrundes an zurückgefordert werden.
- (3) Die Landesregierung muss bei der Kündigung der rückzahlbaren Förderungsleistung eine Frist von mindestens sechs Monaten einhalten.
- (4) Die Kündigung der Förderung muss im Todesfall des Förderungswerbers oder des Nutzungsberechtigten nicht ausgesprochen werden.
- (5) Die Förderung für eine Dienstwohnung wird nicht gekündigt, wenn der Dienstgeber nach Ende des Dienstverhältnisses den ehemaligen Dienstnehmer oder seine Hinterbliebenen in der Wohnung belässt.
- (6) Erlöschen des Anspruches und Rückforderung der Subjektförderung bestimmt sich nach § 50.

§ 8

Eigentumsübertragung

- (1) Soweit die Übertragung des Eigentums am geförderten Objekt der Zustimmung der Landesregierung bedarf, ist die Zustimmung zu verweigern, wenn die Förderungswürdigkeit des Erwerbers oder des künftigen Benutzers gemäß § 4 bzw. § 5 nicht gegeben ist.
Bei der Übertragung des Eigentums von geförderten Objekten, welche mit Darlehen gemäß Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. 280/1967 gefördert wurden, kann von der Prüfung der Förderungswürdigkeit gemäß § 4 Abs. 1 (Hauptwohnsitz) und § 4 Abs. 2 (Einkommen) abgesehen werden. § 26 Abs. 2 lit. c bleibt unberührt.
- (2) Bei Ehegatten oder sonstigen nahestehenden Personen im Sinn des § 1 Z. 6 muss zumindest die Hälfte der Liegenschaft im Eigentum österreichischer Staatsbürger oder gleichgestellter Personen gemäß § 4 Abs. 7 stehen.

- (3) Nach der Endabrechnung wird von der Prüfung des Einkommens Abstand genommen wenn,
 - a) der Eigentümer Liegenschaftsanteile an eine nahestehende Person überträgt,
 - b) ein bisheriger Benutzer Liegenschaftsanteile erwirbt und ohne diesen Erwerbsvorgang eine Prüfung der Förderungswürdigkeit nicht erforderlich ist.
- (4) Wenn das Förderungsdarlehen zur Gänze getilgt ist oder der Zuschuss eingestellt ist, hat das Land der Eigentumsübertragung durch Löschung des Veräußerungsverbotens zuzustimmen.
- (5) Mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch ist der übertragende Eigentümer, sofern es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, aus seiner persönlichen Haftung in Bezug auf die Objektförderung entlassen. Dies gilt rückwirkend auch für Zustimmungen, die nach früheren Bestimmungen erteilt worden sind.
- (6) Vom Grundsatz, dass nur nahestehende Personen Miteigentümer einer geförderten Liegenschaft sein können, kann abgegangen werden, wenn die Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich unter nahestehenden Personen erfolgt.
- (7) Nicht nahestehende Personen können nicht Miteigentümer einer geförderten Wohnung sein, auch wenn diese die Wohnung bisher als Wohngemeinschaft gemeinsam genutzt haben.
- (8) Mietwohnungen können nach Endabrechnung auch wiedervermietet werden, wenn der Förderungswerber die Obergrenzen für das jährliche Familieneinkommen/Haushaltseinkommen gemäß § 4 Abs. 2 lit.a um bis zu 20 % überschreitet. Die Zustimmung zur Eigentumsübertragung kann auch erteilt werden, wenn der Förderungswerber die Obergrenzen für das jährliche Familieneinkommen gemäß § 4 Abs. 2 lit.b um bis zu 20 % überschreitet.“

§ 9

Verpflichtungen im Rahmen der Objektförderung

- (1) Eine Zusicherung wird nur ausgestellt, wenn sich der Förderungswerber
 - 1. vor Zusicherung verpflichtet ausschließlich Baumaterialien zu verwenden, welche im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.
 - 2. schriftlich mit der Überwachung der Bauausführung und Kontrolle des Energieausweises durch das Land oder vom Land bestimmten Stellen einverstanden erklärt. Die Kontrolle kann auch stichprobenweise erfolgen.
- (2) Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen stellt der Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme beim Neubau eine Förderungsvoraussetzung dar.

§ 10

Sanierungsentwurf

Bei Förderungen nach Abschnitt III oder Abschnitt VII hat der Förderungswerber der Landesregierung einen Sanierungsentwurf vorzulegen, der die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen enthalten muss.

Änderungen am Sanierungsentwurf können bei Endabrechnung berücksichtigt werden.

ABSCHNITT II

Förderung der Errichtung und des Ersterwerbes von Eigenheimen und Wohnungen

§ 11 Objektförderung

- (1) Die Eigenheimförderung besteht in der Gewährung von Darlehen für natürliche Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder ihnen gleichgestellt sind,
 1. zur Neuerrichtung von Eigenheimen,
 2. zum Ersterwerb von Eigenheimen oder Wohnungen, das ist der Übergang des Eigentums an neu errichteten Objekten vom Bauträger an den Förderungs-
werber,
 3. zur Errichtung von Wohnungen durch Zu-, Auf-, Um- und Einbauten.
Die künftigen Benützer müssen jedenfalls im Zeitpunkt des Einbringens des Ansuchens förderungswürdig sein.
- (2) Pächter können nur gefördert werden, wenn die betreffenden Liegenschaften im Eigentum von Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen mit ausschließlich und unmittelbar öffentlichen oder kirchlichen Zwecken stehen.
- (3) Der Ersterwerb von Eigenheimen und Wohnungen wird auch dann gefördert, wenn die Benutzbarkeit der Wohnung bereits gegeben ist.
In diesen Fällen muss der Ersterwerb und das Ansuchen um Förderung innerhalb von drei Jahren ab gegebener Benutzbarkeit erfolgen.
§ 12 Abs. 4 bleibt unberührt.
- (4) Jede Wohnung muss in sich geschlossen sein und mindestens über Wohnraum, Küche (Kochnische), Badezimmer mit einer Waschgelegenheit und mit einer Dusche oder einer Badewanne, und Klosett verfügen.

§ 12 Ansuchen

- (1) Dem Ansuchen (Formular) sind alle zur Beurteilung der Förderungswürdigkeit erforderlichen Unterlagen anzuschließen, insbesondere
 1. Baubewilligungen einschließlich der bewilligten Bau- und Lagepläne

2. Energieausweise samt Dokumentationen,
 3. Finanzierungspläne,
 4. Einkommenserklärung,
 5. jene persönlichen Dokumente, die zum Nachweis der Angaben des Förderungswerbers erforderlich sind.
- (2) Das Grundstück, auf dem das geförderte Objekt errichtet werden soll, muss entweder im Eigentum, Miteigentum oder Wohnungseigentum des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin stehen oder die Förderungswerberin oder der Förderungswerber sind Bauberechtigte oder Pächter. Das Eigentum oder das Baurecht müssen nachgewiesen werden. Vorerst genügt ein Kaufangebot für die Liegenschaft oder ein Baurechtsoffert.
- (3) Pächter (§ 11 Abs. 2) müssen das Pachtverhältnis zumindest für die Dauer der Förderung nachweisen (Pachtvertrag).
- (4) Das Ansuchen ist, ausgenommen Fälle des Ersterwerbs vom Bauträger (§ 11 Abs. 1 Z. 2), vor der nachweislichen Benutzbarkeit der Wohnung einzubringen.
- (5) Der Förderungswerber hat vor Zusicherung als Nachweis, dass die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert ist, einen Finanzierungsplan vorzulegen.

§ 13

Förderungshöhe

- (1) Die Objektförderung für Eigenheime und Eigentumswohnungen (Wohnungen im Geschosswohnungsbau) besteht in der Zuerkennung von Darlehen. Die Darlehenshöhe ergibt sich aus der Basisförderung und Ergänzungen durch Maßnahmen aus Tabelle 1. Ein Punkt entspricht € 300,-- (Absatz 2) oder € 200,-- (Absatz 3). Die maximale Punkteanzahl für die Basisförderung und die Ergänzungen aus Tabelle 1 ist bei 100 Punkten gegeben.

Darüber hinaus ist die Zuerkennung von Punkten aus Tabelle 2 möglich.

(2) Tabelle für Eigenheime
(Eigenheime mit maximal 2 WE, Reihenhäuser, Wohnungen durch Zu-, Um-, Auf- und Einbau)

NIEDRIGSTENERGIEGEBÄUDE mit optimierter Gebäudehülle												
Kompaktheit des Gebäudes in Abhängigkeit der Geometrie												Punkte
A/V ⁸	≥ 1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	≤ 0,50	65
HWB _{ref,RK} ⁴	40	39	37	36	34	33	31	30	28	27	25	
Hoch effizientes Heizsystem	Heizsysteme: <input type="checkbox"/> Wärmepumpe oder <input type="checkbox"/> biogene Heizanlage oder <input type="checkbox"/> Fernwärmeanschluss oder <input type="checkbox"/> direkt elektrisch + hocheffiziente WRL ² + PV-Anlage ³ ≥ 2,0 kWp											
ODER												
NIEDRIGSTENERGIEGEBÄUDE mit optimierter Haustechnik												
Kompaktheit des Gebäudes in Abhängigkeit der Geometrie												Punkte
A/V ⁸	≥ 1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	≤ 0,50	65
HWB _{ref,RK} ⁴	56	54	52	50	48	46	43	41	39	37	35	
Hoch effizientes Heizsystem	Heizsysteme: <input type="checkbox"/> Wärmepumpe oder <input type="checkbox"/> biogene Heizanlage oder <input type="checkbox"/> Fernwärmeanschluss					Zusätzlich erforderlich: <input type="checkbox"/> PV-Anlage ³ ≥ 2,0 kWp oder <input type="checkbox"/> Solaranlage ≥ 4 m ² AP ¹ oder <input type="checkbox"/> Wohnraumlüftung						

insgesamt maximal 100 Punkte möglich				
Ergänzungen	Tabelle 1 Energieeffizienz Ökologie Behaglichkeit Sicherheit	<input type="checkbox"/> PV-Anlage ³ ≥ 2 kWp (10 P) ⁷ <input type="checkbox"/> PV-Anlage ³ ≥ 4 kWp (15 P) <input type="checkbox"/> HWB _{Ref,RK} ⁴ ≤ 5.500 kWh (10 P)	<input type="checkbox"/> Solaranlage ≥ 4m ² AP ¹ (10 P) ⁷ <input type="checkbox"/> Solaranlage ≥ 10m ² AP ¹ (15 P) <input type="checkbox"/> ökologische Baustoffe (bis zu 10 P) <input type="checkbox"/> Wohnraumlüftung (10 P) ⁷ <input type="checkbox"/> passiver Sonnenschutz (5 P)	bis zu 35
	zusätzlich zu den maximal 100 Punkten möglich			
Tabelle 2 Lagequalität	<input type="checkbox"/> Ortskernbelebung - Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone, Bauland Kerngebiet in Abwanderungsgemeinden (ab 2,5 %) errichtet (20 P) <input type="checkbox"/> Ortskernbelebung - Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone oder Bauland Kerngebiet errichtet (10 P)	<input type="checkbox"/> Regionsbezogener Ausgleichsbonus - Abwanderung von 2,5% - 4,9% (10 P) <input type="checkbox"/> Regionsbezogener Ausgleichsbonus - Abwanderung von ≥ 5,0% (20 P)	bis zu 40	

Legende:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| AP ¹ | Aperturfläche der Solaranlage |
| WRL ² | Wohnraumlüftung |
| PV-Anlage ³ | Photovoltaikanlage |
| HWB _{Ref, RK} ⁴ | Referenz-Heizwärmebedarf Referenzklima |
| WET ⁵ | Wohnungseingangstür |
| RC ⁶ | resistance class (Europäische Norm für Sicherheitsklassen) |
| ⁷ | Ergänzungen nur förderbar, wenn nicht in der Basisförderung als Zusatzkriterium ausgewählt wurde |
| A/V - Verhältnis ⁸ | Ausdruck für die Gebäudegeometrie - ausgedrückt durch das Verhältnis Oberfläche der Gebäudehülle A zum umschlossenen Volumen V |

(3) Tabelle für Eigentumswohnungen (Wohnungen im Geschößwohnbau)

NIEDRIGSTENERGIEGEBÄUDE mit optimierter Gebäudehülle												
Kompaktheit des Gebäudes in Abhängigkeit der Geometrie												Punkte
A/V^8	≥ 0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	≤ 0,30	65
$HWB_{ref,RK}^4$	34	33	31	30	28	27	25	24	22	21	19	
Hoch effizientes Heizsystem	Heizsysteme: <input type="checkbox"/> Wärmepumpe oder <input type="checkbox"/> biogene Heizanlage oder <input type="checkbox"/> Fernwärmeanschluss											
ODER												
NIEDRIGSTENERGIEGEBÄUDE mit optimierter Haustechnik												
Kompaktheit des Gebäudes in Abhängigkeit der Geometrie												Punkte
A/V^8	≥ 0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	≤ 0,30	65
$HWB_{ref,RK}^4$	48	46	43	41	39	37	35	33	31	29	27	
Hoch effizientes Heizsystem	Heizsysteme: <input type="checkbox"/> Wärmepumpe oder <input type="checkbox"/> biogene Heizanlage oder <input type="checkbox"/> Fernwärmeanschluss					Zusätzlich erforderlich <input type="checkbox"/> PV-Anlage ³ ≥ 0,5 kWp pro WE oder <input type="checkbox"/> Solaranlage ≥ 1 m ² AP ¹ pro WE oder <input type="checkbox"/> Wohnraumlüftung						

insgesamt maximal 100 Punkte möglich				
Ergänzungen	Tabelle 1 Energieeffizienz Ökologie Behaglichkeit Sicherheit	<input type="checkbox"/> PV-Anlage ³ ≥ 0,5 kWp pro WE (10 P) ⁷	<input type="checkbox"/> Solaranlage ≥ 1,0m ² AP ¹ pro WE (10 P) ⁷	
		<input type="checkbox"/> PV-Anlage ³ ≥ 0,75 kWp pro WE (15 P)	<input type="checkbox"/> Solaranlage ≥ 1,5m ² AP ¹ pro WE (15 P)	
		<input type="checkbox"/> direkt elektrische Warmwasser-Bereitung in Kombination mit PV-Anlage ³ ≥ 1kWp pro WE		bis zu 35
		<input type="checkbox"/> ökologische Baustoffe (bis zu 10 P)	<input type="checkbox"/> Sicherheit: WET ⁵ - Türen in RC ⁶ 3 (5 P)	
		<input type="checkbox"/> Wohnraumlüftung (10 P) ⁷	<input type="checkbox"/> Sicherheit: Alarmanlage (5 P)	
		<input type="checkbox"/> passiver Sonnenschutz (5 P)	<input type="checkbox"/> grüne Infrastruktur am Haus (bis zu 5 P)	
zusätzlich zu den maximal 100 Punkten möglich				
Tabelle 2 Lagequalität	<input type="checkbox"/> Ortskernbelebung - Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone, Bauland Kerngebiet in Abwanderungsgemeinden (ab 2,5 %) errichtet (20 P)	bis zu 40		
	<input type="checkbox"/> Ortskernbelebung - Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone oder Bauland Kerngebiet errichtet (10 P)			
	<input type="checkbox"/> Regionsbezogener Ausgleichsbonus - Abwanderung von 2,5 % - 4,9 % (10 P)			
	<input type="checkbox"/> Regionsbezogener Ausgleichsbonus - Abwanderung von ≥ 5,0 % (20 P)			

Legende:

- | | |
|-------------------------------|--|
| AP ¹ | Aperturfläche der Solaranlage |
| WRL ² | Wohnraumlüftung |
| PV-Anlage ³ | Photovoltaikanlage |
| $HWB_{ref,RK}^4$ | Referenz-Heizwärmebedarf Referenzklima |
| WET ⁵ | Wohnungseingangstür |
| RC ⁶ | resistance class (Europäische Norm für Sicherheitsklassen) |
| ⁷ | Ergänzungen nur förderbar, wenn nicht in der Basisförderung als Zusatzkriterium ausgewählt wurde |
| A/V - Verhältnis ⁸ | Ausdruck für die Gebäudegeometrie - ausgedrückt durch das Verhältnis Oberfläche der Gebäudehülle A zum umschlossenen Volumen V |

- (4) Das erste Ansuchen um Objektförderung für eine Wohnung oder ein Reihenhaus ist ausschlaggebend welche technischen Bestimmungen für die Objektförderung für die restlichen Wohnungen des Wohnhauses anzuwenden sind.
- (5) Für ein Eigenheim mit zwei Wohnungen wird für die zweite Wohnung 40 % des gemäß Abs. 1 bis 3 und § 14 ermittelten Betrages als Darlehen zuerkannt.
- (6) Eine Aufstockung des Förderungsdarlehens ist bis zur nachweislichen Benutzbarkeit der Wohnung möglich.

§ 14 Familienförderung

Die Objektförderung erhöht sich um folgende Beträge:

1. für Jungfamilien

Das sind Familien mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind, wobei ein Lebenspartner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Einreichung noch nicht vollendet hat, sowie Einzelpersonen bis zum 35. Lebensjahr mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind

€ 10.000,--

2. für jedes zum Haushalt gehörende **versorgungsberechtigte Kind**

€ 10.000,--

3. für jedes zum Haushalt gehörende **versorgungsberechtigte behinderte Kind**, für das erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird

€ 10.000,--

4. bei einer **Minderung der Erwerbsfähigkeit**

von **mindestens 55 %** im Sinne des § 35 EStG 1988 oder bei Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegeldgesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993

€ 10.000,--

5. als **Zusatzförderung für Arbeitnehmer**

€ 3.000,--

für Nutzungsberechtigte, die in den letzten 15 Monaten unselbständig erwerbstätig waren – der Bezug von Arbeitslosengeld oder Notstandshilfe oder Pension zählt als Erwerbstätigkeit – und nachweislich seit mindestens drei Jahren einen Hauptwohnsitz in Niederösterreich begründet haben.

§ 15

Sicherstellung und Auszahlung des Förderungsdarlehens

- (1) Förderungsdarlehen, ausgenommen Aufstockungen, werden unter der Voraussetzung zuerkannt, dass sie grundbücherlich im Rang vor sämtlichen intabulierten Höchstbetragspfandrechten sichergestellt werden.
- (2) Die Auszahlung der Darlehensbeträge gemäß §§ 13 Abs. 1 und Abs. 2 oder Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 5 und 6 und § 14 erfolgt bei
 - Baufortschritt Keller mit Decke oder Fundamentplatte im Ausmaß von 30 %
 - Fertigstellung des Bauzustandes Rohbau mit eingedecktem Dach weitere 60 %
 - Endabrechnung des Darlehensbetrages. 10 %
- (3) Die Überprüfung der Ausführung kann durch vom Land Niederösterreich beauftragte Sachverständige erfolgen, deren Aufwand Wohnbauforschung bildet.

§ 16

Tilgung und Verzinsung des Förderungsdarlehens

- (1) Mit der Annahme der Zusicherung verpflichtet sich der Förderungswerber zur sukzessiven Rückzahlung des Darlehens, wobei die Tilgung und die Verzinsung des Förderungsdarlehens mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin beginnt, der dem Termin der Auszahlung des Darlehensbetrages „Fertigstellung des Bauzustandes Rohbau mit eingedecktem Dach“ (§ 15 Abs. 2) folgt.
Die Tilgung erfolgt halbjährlich zu den Rückzahlungsterminen 1. April und 1. Oktober.
- (2) Das Förderungsdarlehen hat einen Tilgungszeitraum von 27,5 Jahren und ist mit 1 % jährlich dekursiv verzinst.
Die Annuitäten betragen in den ersten fünf Jahren 2 % des Darlehensbetrages. Sie erhöhen sich ab dem 6. Tilgungsjahr jeweils in Fünfjahresintervallen um 1 % des Darlehensbetrages (z.B. 6. bis 10. Tilgungsjahr 3 % usw.).
- (3) Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die Hypo NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG.

ABSCHNITT III

Förderung der Eigenheimsanierung

§ 17 Objektförderung

- (1) Die Objektförderung der Eigenheimsanierung betrifft Sanierungsmaßnahmen (§ 1 Z. 11 Abs. 2) an Sanierungsobjekten gemäß § 1 Z. 9.
Bei Wohnhäusern mit mehr als zwei Wohnungen werden Sanierungen an Umfassungsbauteilen nur dann gefördert, wenn der Eigentümer des Gebäudes um Förderung ansucht.
- (2) Die Objektförderung besteht im Falle der Sanierung mit Energieausweis
 - a) in einem einmaligen nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von 10 % der Förderungshöhe gemäß § 19 und § 20, jedoch höchstens € 12.000,--.
 - b) Zusätzlich kann nach Wahl des Förderwerbers die Objektförderung der Zuerkennung von konstanten nicht rückzahlbaren Zuschüssen (§ 3) zu den Annuitäten von Ausleihungen, die für Sanierungsmaßnahmen mit Energieausweis aufgenommen werden, beantragt werden. Die Zuschüsse werden auf die Dauer von 10 Jahren in der Höhe von jährlich 2 % der Förderungshöhe gemäß § 19 und § 20 zuerkannt.

Werden auch Maßnahmen durchgeführt, für die kein Energieausweis erstellt werden kann, werden diese Maßnahmen gemäß Absatz 2 gefördert.

Absatz 2 gilt für Ansuchen von 1. Oktober 2019 bis 31. Dezember 2020.

- (3) Im Falle der Sanierung ohne Energieausweis besteht die Objektförderung in der Zuerkennung von konstanten, nicht rückzahlbaren Zuschüssen (§ 3) zu den Annuitäten von Ausleihungen, die für Sanierungsmaßnahmen ohne Energieausweis aufgenommen werden. Die Zuschüsse werden auf die Dauer von 10 Jahren in der Höhe von jährlich 3 % der Förderungshöhe gemäß § 19 zuerkannt.
- (4) Im Fall der Förderung gemäß Abs. 2 lit. b oder Abs. 3 muss eine Ausleiher aufgenommen werden.

Die Höhe der bezuschussten Ausleiher muss der Höhe der förderbaren Sanierungskosten, welche an die Förderungspunkteanzahl angeglichen wird (1 Punkt entspricht 1 %), entsprechen; wobei 100 % die Obergrenze bilden. Bei der Aufnahme einer geringeren Ausleiher erfolgt eine aliquote Kürzung des Annuitätenzuschusses. Die Ausleiher kann durch einen nicht bezuschussten Teil ergänzt werden.

§ 18

Ansuchen

Dem Ansuchen sind alle zur Beurteilung der Voraussetzungen nach diesem Abschnitt und nach Abschnitt I erforderlichen Unterlagen anzuschließen, wie insbesondere

1. Sanierungsentwurf
2. Baubewilligungen einschließlich der bewilligten Bau- und Lagepläne, und
3. Datenblatt-Eigenheimsanierung zum Energieausweis, ausgenommen bei Sanierungsmaßnahmen gemäß § 19 Abs. 2 Tabelle „Sanierung ohne Energieausweis“

Die im Sanierungsentwurf enthaltenen und beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen und die erwarteten Kosten müssen vollständig sein und in einem Ansuchen eingereicht werden.

§ 19

Förderungshöhe

- (1) Die Förderungshöhe ist die Berechnungsgrundlage für den einmaligen nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß § 17 Abs. 2 lit. a oder für den Annuitätenzuschuss gemäß § 17 Abs. 2 lit. b oder Abs. 3.

Die Förderungshöhe wird durch die förderbaren Sanierungskosten gemäß § 21 und die Punktetabelle bestimmt.

Zuerst sind die förderbaren Sanierungskosten gemäß § 21 zu bestimmen.

Diese werden dann in Relation zu den laut nachfolgenden Punktetabellen erreichten Punkteanzahl gesetzt, wobei 1 Punkt 1 % des Betrages der förderbaren Sanierungskosten entspricht. Die Punkteanzahl kann auch 100 Punkte überschreiten. Demzufolge kann die Förderungshöhe auch 100 % der förderbaren Sanierungskosten überschreiten.

Zusätzlich kann die Ankaufsförderung gemäß § 20 das Ausmaß der Förderungshöhe erhöhen.

Maßnahmen für Menschen mit Behinderung im Sinne des § 14 Z. 4 werden immer mit 100 % der förderbaren Sanierungskosten gemäß § 21 gefördert.

(2) Sanierung mit Energieausweis

Heizwärmebedarf ($HWB_{REF,RK}$) des Gebäudes in Abhängigkeit der Gebäudegeometrie												
Durch wärmedämmende Maßnahmen an der Gebäudehülle müssen nachstehende Mindestwerte erreicht werden. Sollte der thermische Zustand des Gebäudes vor der Durchführung von wärmedämmenden Maßnahmen bereits die nachstehenden Mindestwerte erfüllen, ist die nächst bessere Kategorie in Abhängigkeit von der Gebäudegeometrie (A/V Verhältnis) als Mindestwert förderungsrelevant.												
A/V - Verhältnis ⁸ lt. Energieausweis Seite 2	≥ 1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	≤ 0,50	Punkte
$HWB_{ref,RK}^4$ oder Reduktion $HWB_{ref,RK}^4 \geq 40\%$	84	81	78	75	72	69	66	63	60	57	54	50
$HWB_{ref,RK}^4$	74	71	68	66	63	60	58	55	52	50	47	65
$HWB_{ref,RK}^4$	60	57	55	53	51	49	47	45	43	40	38	80
Zusatzförderungsangebote aus den nachstehenden Tabellen												
Tabelle 1 Hocheffiziente Heizsysteme	15 Punkte für Umstieg auf: zusätzlich je 5 Punkte wenn Umstieg von: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> biogene Heizanlage <small>oder</small> <input type="checkbox"/> dezentralen auf zentrale Anlagen <small>und/oder</small> <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <small>oder</small> <input type="checkbox"/> fossilen auf erneuerbare Energieträger <input type="checkbox"/> Fernwärme 											bis zu 25
Tabelle 2 Energieeffizienz Ökologie, Behaglichkeit, Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> PV-Anlage ³ ≥ 2kWp (10 P) <input type="checkbox"/> Solaranlage ≥ 4 m² AP ¹ (10 P) <input type="checkbox"/> PV-Anlage ³ ≥ 4kWp (15 P) <input type="checkbox"/> Solaranlage ≥ 10m² AP ¹ (15 P) <input type="checkbox"/> Brauchwasser - <input type="checkbox"/> Wärmepumpe SCOP ⁹ ≥ 3 (10 P) <input type="checkbox"/> Verwendung nachwachsender Rohstoffe (bis zu 10 P) <input type="checkbox"/> passiver Sonnenschutz (5 P) <input type="checkbox"/> grüne Infrastruktur am Haus (bis zu 5 P) <input type="checkbox"/> Sicherheit: Alarmanlage (5 P) <input type="checkbox"/> Wohnraumlüftung (10 P) 											bis zu 35
Tabelle 3 Lagequalität	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Errichtung von bis zu 2 zusätzlichen Wohneinheiten - im Wohnbauland (15 P) <input type="checkbox"/> Ortskernbelebung - Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone, Bauland Kerngebiet in Abwanderungsgemeinden (ab 2,5 %) saniert (20 P) <input type="checkbox"/> Ortskernbelebung - Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone oder Bauland Kerngebiet saniert (10 P) <input type="checkbox"/> Regionsbezogener Ausgleichsbonus - Abwanderung von 2,5 % - 4,9 % (10 P) <input type="checkbox"/> Regionsbezogener Ausgleichsbonus - Abwanderung von ≥ 5,0% (20 P) 											bis zu 55
Tabelle 4 Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> Sanierungsobjekt steht unter Denkmalschutz											30

ODER

Sanierung ohne Energieausweis

Förderbare Maßnahmen ohne Energieausweis:			
bauliche Maßnahmen	Dachsanierung	25	
	Trockenlegung / Feuchtigkeitsschutz		
	Fenstertausch ohne und mit Sonnenschutz		
	Fenstersanierung bei Denkmalschutz		
	Fassadensanierung bei Denkmalschutz		
Sicherheitsmaßnahmen	Einbau einer Alarmanlage		
	Einbau einer Sicherheitstür in Wohnungen im Geschloßwohnbau (mindestens in der Sicherheitsklasse RC ⁶ 3)		
Heizung	Hocheffiziente Heizungsanlagen (biogen, Wärmepumpe, Fernwärme)		
	Solar-und oder Photovoltaikanlagen		
Hochwasser	Hochwasserschutz - Präventivmaßnahmen		
	Hochwasserschutz - Instandsetzungsmaßnahmen nach Hochwässern		
behindertengerechte Maßnahmen			100

Zusatzförderungsangebote aus den nachstehenden Tabellen			
Tabelle 1 Hocheffiziente Heizungsanlagen	15 Punkte für Umstieg auf: <input type="checkbox"/> Holzheizung oder <input type="checkbox"/> Wärmepumpe oder <input type="checkbox"/> Fernwärme	zusätzlich je 5 Punkte wenn Umstieg von: <input type="checkbox"/> dezentralen auf zentrale Anlagen und/oder <input type="checkbox"/> fossilen auf erneuerbare Energieträger	bis zu 25
Tabelle 2 Energieeffizienz Behaglichkeit Sicherheit	<input type="checkbox"/> PV-Anlage ³ ≥ 2kWp (10 P) <input type="checkbox"/> PV-Anlage ³ ≥ 4kWp (15 P) <input type="checkbox"/> passiver Sonnenschutz (5 P)	<input type="checkbox"/> Solaranlage ≥ 4 m ² AP ¹ (10 P) oder <input type="checkbox"/> Brauchwasser - Wärmepumpe - SCOP ⁹ ≥ 3 (10 P) <input type="checkbox"/> Solaranlage ≥ 10 m ² AP ¹ (15 P) <input type="checkbox"/> Sicherheitspaket (bis zu 5 P)	25
Tabelle 3 Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> Sanierungsobjekt steht unter Denkmalschutz		30

Legende:

AP ¹

PV-Anlage ³

HWB _{Ref, RK} ⁴

RC ⁶

A/V - Verhältnis ⁸

SCOP ⁹

Aperturfläche der Solaranlage

Photovoltaikanlage

Referenz-Heizwärmebedarf _{Referenzklima}

resistance class (Europäische Norm für Sicherheitsklassen)

Ausdruck für die Gebäudegeometrie -

ausgedrückt durch das Verhältnis Oberfläche der Gebäudehülle A

zum umschlossenen Volumen V

coefficient of performance

(Ausdruck für den Wirkungsgrad einer Wärmepumpe)

- (3) Bei der Einzelbauteilsanierung oder -erneuerung an der thermischen Gebäudehülle sind folgende energetische Mindeststandards einzuhalten.

Tabelle Einzelbauteilsanierung

U-Wert-Vorgaben für Förderung der Sanierung einzelner Bauteile	
Fenster bei Tausch des ganzen Elements (Rahmen und Glas)	1,14 W/(m ² K)
Außenwand	0,25 W/(m ² K)
oberste Geschossdecke, Dach	0,16 W/(m ² K)
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	0,32 W/(m ² K)

§ 20

Höhe der Ankaufoförderung

- (1) Die Förderung für den entgeltlichen Eigentumserwerb von Sanierungsobjekten im Wohnbauland (§ 16 Abs. 1 Z. 1., 2., 5. und 7. NÖ ROG 2014) in Zusammenhang mit einer thermischen Gesamtsanierung erfolgt gemäß § 17 Abs. 2. Die Ankaufoförderung wird zusätzlich zur Förderung gemäß § 19 gewährt. Der entgeltliche Eigentumserwerb des Sanierungsobjektes darf höchstens drei Jahre vor Einreichung des Ansuchens um Förderung der thermischen Gesamtsanierung liegen.
- (2) Die Höhe der Ankaufoförderung beträgt € 20.000,--.
Die Ankaufoförderung wird um folgenden Betrag erhöht:
- entgeltlicher Eigentumserwerb und Nutzung durch eine Jungfamilie € 10.000,--

§ 21

Höchstmaß der Objektförderung

Die förderbare Obergrenze der Sanierungskosten beträgt € 600,--/m² Wohnnutzfläche für eine höchstförderbare Nutzfläche von 130 m² für jede Wohnungseinheit.

§ 22

Ablauf

- (1) Die Zuerkennung der Förderung hat zur Voraussetzung, dass mit den Sanierungsmaßnahmen erst begonnen werden darf, wenn das Ansuchen samt erforderlichen Beilagen und Unterlagen vollständig bei den Stellen gemäß § 10 Abs. 1 NÖ WFG 2005 eingelangt ist.

Bei Sanierungsmaßnahmen gemäß § 1 Z. 11 (2) lit. u darf mit den Sanierungsmaßnahmen ein Jahr vor dem Einlangen des Ansuchens begonnen werden.

- (2) In der Förderungsvereinbarung ist auszubedingen, dass nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen die Rechnungen samt Zahlungsnachweisen und die Aufnahme des Hauptwohnsitzes nachzuweisen sind und dass die Endabrechnung der Genehmigung durch die Landesregierung bedarf.

Aufgrund der vorgelegten Rechnungen werden die tatsächlichen förderbaren Sanierungskosten (§ 1 Z. 4) ermittelt und genehmigt.
Die Vorlage der Benützbarkeitsbestätigung ist nicht erforderlich.

- (3) Die Zuschüsse dürfen erst nach Genehmigung der Endabrechnung für Zeiträume ab dem Förderungsansuchen angewiesen werden. Die genehmigte Endabrechnung wird dem Förderungswerber zugestellt.

ABSCHNITT IV

Besondere Förderungen

§ 23

„NÖ Raus aus Öl - Bonus“

(Beschluss gemäß § 7a NÖ WFG 2005 vom 30. April 2019 und vom 24. September 2019)

- (1) Für den Ersatz von Heizungsanlagen auf der Basis fossiler Energieträger durch folgende Heizungsanlagen auf der Basis erneuerbarer Energieträger wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von bis zu € 3.000,- für die Neuerrichtung zuerkannt.
 - Heizsysteme auf Basis fester biogener Brennstoffe mit Österreichischem Umweltzeichen Richtlinie UZ 37
 - elektrisch betriebene Wärmepumpenanlagen mit einem European Heat Pump Association EHPA Gütesiegel
 - Fernwärmeanschlüsse, wobei mindestens 80 % der Wärme aus erneuerbaren Quellen stammen
- (2) Für den Ersatz von ineffizienten Heizungsanlagen auf der Basis erneuerbarer Energieträger (Feststoffbrennkessel/Allesbrenner) wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von bis zu € 1.000,- für die Neuerrichtung von Heizungsanlagen auf der Basis erneuerbarer Energieträger gemäß Abs. 1 zuerkannt.
- (3) Das gesamte Ausmaß der Förderung darf 20 % der anerkannten Kosten nicht überschreiten.
- (4) Das Ansuchen kann von natürlichen Personen für die Errichtung von Heizungsanlagen und Fernwärmeanschlüssen in Ein- oder Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern gestellt werden. Der Förderungswerber kann Eigentümer oder Nutzer des Wohnhauses sein. Im Fall des Ansuchens durch einen Nutzer muss die Zustimmung des Eigentümers zum Ansuchen gegeben sein.
- (5) Das Wohnhaus, dessen Heizungsanlage gefördert wird, muss mit Hauptwohnsitz bewohnt werden.
- (6) Die zu ersetzende Heizungsanlage auf der Basis fossiler Energieträger oder die zu ersetzende ineffiziente Heizungsanlage auf der Basis erneuerbarer Energieträger muss vollständig entfernt und nachweislich entsorgt werden.
- (7) Ein Ansuchen kann von 1. Mai 2019 bis 31. Dezember 2020 eingebracht werden. Förderbar sind Investitionen, die im Zeitraum von 1. Jänner 2019 bis 31. Dezember 2020 fertiggestellt werden. Das Ansuchen kann frühestens nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Heizungsanlage eingebracht werden.“

„§ 23a Sicheres Wohnen

- (1) Für den Einbau folgender Einbruchschutzmaßnahmen können natürliche Personen einen einmaligen nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von 30 % der anerkannten Investitionskosten höchstens jedoch in nachstehend genannter Höhe erhalten:
1. a) Mechanischer Schutz bei einer Wohnung in Mehrfamilienhäusern:
Sicherheitseingangstüren mit einer Widerstandsklasse RC
(**Resistance Class**) von mindestens 3 **bis zu € 1.000,--**

 - b) Mechanischer Schutz bei einem Eigenheim
(Ein- oder Zweifamilienhaus, Reihenhaus):
Sicherheitseingangstüren mit einer Widerstandsklasse RC
(**Resistance Class**) von mindestens 3, wenn ein Gesamtschutz
gegeben ist (z.B. bestehende Sicherheitsfenster, Alarmanlage) **bis zu € 1.000,--**

 2. Elektronischer Schutz bei einem Eigenheim
(Ein- oder Zweifamilienhaus, Reihenhaus)
oder bei einer Wohnung:
Alarmanlagen **bis zu € 1.000,--**
- (2) Sicherheitseingangstüren müssen der ÖNORM B 5338 oder der EN 1627 entsprechen.
Alarmanlagen müssen den VSÖ oder VDS Richtlinien, der EN 50130, der EN 50131 oder der OVE Richtlinie R2 entsprechen.
Das ausführende befugte Unternehmen hat den fachgerechten Einbau und die Einhaltung der oben angeführten Normen zu bestätigen.
- (3) Das Ansuchen kann von 4. November 2019 bis 31. Dezember 2020 eingebracht werden. Förderbar sind Investitionen, die im Zeitraum vom 1. Jänner 2019 bis 31. Dezember 2020 fertiggestellt werden. Das Ansuchen kann frühestens nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Sicherheitseinrichtungen eingebracht werden.
- (4) Das Wohnhaus, in dem Sicherheitseinrichtungen eingebaut werden, muss ab der Antragstellung mit Hauptwohnsitz bewohnt werden.“

ABSCHNITT V

Allgemeine Bestimmungen für

Wohnungsbau und Wohnungssanierung

§ 24 Befugte Person

Befugte Personen können, sofern ihre Befugnis aufrecht ist, sein:

- a) Ziviltechniker oder eine Ziviltechnikergesellschaft
- b) Technisches Büro-Ingenieurbüro (Beratender Ingenieur) als natürliche Person oder als eine im Firmenbuch eingetragene Gesellschaft des jeweils in Betracht kommenden Fachgebietes oder
- c) Baumeister als physische oder juristische Person

§ 25 Zusicherungsvoraussetzungen

- (1) Der Förderungswerber hat vor Zusicherung schriftlich zu erklären, ob die Wohnungen in Miete, in Miete mit Kaufoption, in Eigentum oder in sonstige Nutzung vergeben werden.
- (2) Der Förderungswerber hat vor Zusicherung durch eine Erklärung nachzuweisen, dass er bezüglich der Vergabe die wirtschaftlichste, sparsamste und zweckmäßigste Leistung gewählt hat. Die Vergabe soll tunlichst getrennt nach Gewerken erfolgen, wobei wirtschaftliche und/oder technische Gesichtspunkte maßgebend sind.
Die Vergabe von Aufträgen durch den Auftragnehmer an Subunternehmen ist nur mit Zustimmung des Förderungswerbers möglich.

- (3) Der Förderungswerber hat vor Zusicherung als Nachweis, dass die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert ist, einen Finanzierungsplan vorzulegen.
- (4) Der Förderungswerber hat sowohl bei Förderung des Wohnungsbaus als auch der Wohnungssanierung ab Sanierungskosten von € 360,--/m² Wohnnutzfläche vor Zusicherung ein gesondertes Baubankkonto für alle zur Finanzierung erforderlichen Mittel und zur Abwicklung sämtlicher Zahlungen zu eröffnen und bekannt zu geben.
- (5) Bei der Förderung des Wohnungsbaus hat der Förderungswerber vor Zusicherung eine befugte Person (§ 24) mit der umfassenden örtlichen Bauaufsicht zu beauftragen. Dasselbe gilt bei der Förderung der Wohnungssanierung ab Sanierungskosten von € 360,--/m² Wohnnutzfläche, sowie bei Förderung auf Grund der Vorlage eines Energieausweises.

Abweichend von § 24 kann diese örtliche Bauaufsicht auch von einem Dienstnehmer des Förderungswerbers oder des Betreuers oder des Bevollmächtigten, wenn der Dienstnehmer die Baumeister- oder Zivilingenieursprüfung positiv abgeschlossen hat, wahrgenommen werden.

Diese namhaft gemachte örtliche Bauaufsicht ist dem Land gegenüber neben dem Förderungswerber für die Einhaltung und Erfüllung der mit dem Förderungsverhältnis verbundenen Pflichten verantwortlich.

- (6) Der Förderungswerber hat vor Zusicherung – und bei Änderungen während der Bauzeit – auch vor Genehmigung der Endabrechnung durch eine zur Erstellung des Energieausweises befugte Person in gutächtlicher Form die Energiekennzahl nachzuweisen.
- (7) Der Förderungswerber hat durch Vorlage eines Grundbuchsatzuzuges vor Zusicherung nachzuweisen, dass er hinsichtlich der Bauliegenschaft(en) Eigentümer, Wohnungseigentümer, Miteigentümer oder bauberechtigt ist. In begründeten Ausnahmefällen kann mit einer Treuhandschaft eines Notares/Rechtsanwaltes vorläufig das Auslangen gefunden werden.
- (8) Die baubehördliche Bewilligung muss vor der Zusicherung vorliegen. Vor der Zusicherung sind der letztinstanzliche Bescheid der Baubehörde über die baubehördliche Bewilligung einschließlich der Niederschrift und die baubehördlich bewilligten Bau- und Lagepläne einschließlich der Baubeschreibung vorzulegen. Weiters ist die durch eine befugte Person (§ 24) oder durch die örtliche Bauaufsicht (§ 25 Abs. 5) geprüfte Nutzflächenaufstellung beizubringen.

§ 26

Zusicherungsinhalte

- (1) Wird ein Ansuchen von der Landesregierung bewilligt, so ist dem Förderungswerber nach vollständiger Vorlage und Überprüfung der Unterlagen eine Zusicherung (schriftliche Zusage als Angebot) über die beabsichtigte Förderung zuzustellen.
- (2) Ergänzend zu den Bestimmungen des § 6 sind zusätzlich in die Zusicherung aufzunehmen:
 - a) Der Förderungswerber ist sowohl bei der Förderung des Wohnungsbaus als auch der Wohnungssanierung ab Sanierungskosten von € 360,-/m² Wohnnutzfläche verpflichtet ein gesondertes Baubankkonto für alle zur Finanzierung erforderlichen Mittel und zur Abwicklung sämtlicher Zahlungen zu eröffnen.
 - b) die Verpflichtung, die Wohnungen nur an förderungswürdige Personen zu vergeben und dies zu prüfen. Ist der Förderungswerber eine gemeinnützige Bauvereinigung, eine Gemeinde oder wird der Förderungswerber von diesen oder einer gewerblich befugten Verwaltung betreut, so hat er das Prüfergebnis in Form einer Erklärung im Zuge der Endabrechnung der Landesregierung bekannt zu geben.
 - c) sofern dies nicht bereits Gegenstand vertraglicher Vereinbarung war, ist in die Zusicherung bei Förderung des Wohnungsbaus die Bedingung aufzunehmen, wonach – sofern der Förderungswerber dem Mieter die geförderte Wohnung frühestens 5 Jahre nach Bezug zur Übertragung in das Eigentum/Wohnungseigentum anbietet oder Kraft gesetzlicher Bestimmungen anbieten muss – zwischen dem Käufer und dem Verkäufer anlässlich der ersten vertraglichen Vereinbarung schriftlich festzulegen ist, dass der Kaufpreis nur nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu bilden ist und dem Käufer die Berechnung des künftigen Kaufpreises, im Falle eines vereinbarten Kaufpreises gemäß § 15 d WGG überdies ein im Rahmen dieses Preises liegender Höchstpreis, bekannt zu geben ist.
 - d) Auf Antrag des Mieters oder eines sonstigen Nutzungsberechtigten vor Vertragsabschluss über den Erstbezug einer Wohnung, ausgenommen Reihenhäuser, darf neben dem Entgelt ein Einmalbetrag (Finanzierungsbeitrag) im Ausmaß von maximal 200 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben werden.
- (3) In die Zusicherung kann aufgenommen werden, dass auf Dauer der Förderung durch Tafeln an prominenter Stelle von nach diesen Richtlinien geförderten Objekten (Anlagen) auf die Verwendung von Förderungsmitteln hinzuweisen ist. Es ist zum Ausdruck zu bringen, dass das Gebäude unter Verwendung von Landesmitteln gefördert wird.

- (4) In die Zusicherung kann aufgenommen werden, dass eine gemeinnützige Bauvereinigung jede 4. Wohnung eines geförderten Wohnungsbaues Personen überlässt, die vom Land Niederösterreich namhaft gemacht werden.

Es wird ein Beirat eingerichtet, der die Landesregierung durch die Abgabe von Gutachten zu den ihm vorgelegten Vorschlägen, welchen Personen eine Wohnung zu überlassen ist, unterstützt. In den Gutachten sind jedenfalls soziale Kriterien und der regionale niederösterreichische Wohnbedarf zu berücksichtigen. Das Nähere über die Zusammensetzung, die Beschlussfassung und die Geschäftsführung des Beirates ist in einer Geschäftsordnung zu regeln.

- (5) In der Zusicherung können Bedingungen festgelegt werden unter denen das Sondersicherungsmittel gemäß § 7 Abs. 6 Z. 3 Bauträgervertragsgesetz – BTVG in Anspruch genommen werden kann.
- (6) In der Zusicherung kann die Einhaltung einer Baukostenobergrenze festgelegt werden. Die Höhe der Baukostenobergrenze wird von der Landesregierung, aufgliedert nach der Wohnungsanzahl, der Wohnform, der Rechtsform u.ä. festgesetzt.
- (7) In der Zusicherung kann festgelegt werden, dass die Wohnungen nach örtlicher Verfügbarkeit und wirtschaftlicher Zumutbarkeit an das Breitbandnetz angeschlossen werden sollen.

§ 27

Baubeginn

- (1) Im Bereich des Wohnungsbaues gemäß Abschnitt VI und im Bereich der Wohnungssanierung gemäß § 37 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit Abschnitt VI darf mit Zustimmung der Landesregierung mit dem Bau nach der Bewilligung der Förderung, der Bekanntgabe und Bestellung der örtlichen Bauaufsicht und der Bekanntgabe des Baubankkontos begonnen werden.
- (2) Im Bereich der Wohnungssanierung gemäß Abschnitt VII ausgenommen § 37 Abs. 2 und 3 darf mit dem Bau nach Annahme der Zusicherung begonnen werden.
- (3) Bei der Förderung eines Objektes, das überwiegend öffentlichen Zwecken dient, oder bei Sanierungsmaßnahmen, für die ein baubehördlicher Auftrag vorliegt, darf mit allen Arbeiten bereits begonnen werden, sobald das Ansuchen samt den erforderlichen Beilagen und weiteren erforderlichen Unterlagen laut Richtlinien (unter anderem Nachweis der Energiekennzahl mittels amtlichen Formblatt einschließlich Planunterlagen, Auftrag an die befugte Person, Eröffnung eines Baubankkontos, etc.) vollständig bei der Landesregierung eingelangt ist.
- (4) Bei Sanierungsmaßnahmen gemäß § 1 Z. 11 Abs. 1 lit. k darf mit den Sanierungsmaßnahmen ein Jahr vor dem Einlangen des Ansuchens begonnen werden.

§ 28

Endabrechnung

- (1) Der Förderungswerber muss innerhalb eines Jahres ab Nachweis, dass das Bauwerk gemäß den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 benützt werden darf bzw. ab Abschluss der Sanierungsarbeiten, eine Endabrechnung vorlegen.
 1. Die Endabrechnung hat den Nachweis über die Gesamtbaukosten in Form einer Erklärung des Förderungswerbers zu enthalten. Diese Erklärung ist von der mit der umfassenden örtlichen Bauaufsicht beauftragten Person (§ 25 Abs. 5) zumindest hinsichtlich der erbrachten Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.
 2. Bei der Förderung im Wohnungssanierungs-Bereich ist in Fällen, bei denen der Förderungswerber weder ein gemeinnütziger Bauträger, oder eine Gemeinde ist, noch durch diese oder einen nach gewerberechtiglichen Bestimmungen befugten Verwalter vertreten wird, die Vorlage unter anderem von saldierten Rechnungen und Kostennachweisen erforderlich.
- (2) Die Förderung wird unter der Auflage zuerkannt, dass der Förderungswerber sämtliche Nachweise (Rechnungen, Saldierungsnachweise, Baukontounterlagen) sieben Jahre für eine allfällige Überprüfung aufzubewahren und auf Aufforderung vorzulegen hat.
- (3) Die Genehmigung der Endabrechnung hat zur Voraussetzung, dass der Förderungswerber der Landesregierung die auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Gesamtbaukosten und deren Finanzierung bekannt gibt. Die auf die jeweilige Wohnung bzw. Einrichtung zur Gesundheitsversorgung entfallenden Kosten sind der anerkekbaren Höhe der Förderung zu Grunde zu legen. Die Kosten der nicht geförderten Bereiche bleiben außer Betracht.

ABSCHNITT VI

Förderung des Wohnungsbaus

§ 29 Ansuchen

- (1) Ansuchen um Förderung von Wohnungsbau (§ 1 Z. 15) haben zur Voraussetzung, dass sie vom Gestaltungsbeirat beurteilt wurden oder ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren durchgeführt wurde.
Ab 37 Wohneinheiten (geförderte und nicht geförderte Wohnungen) ist ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren durchzuführen.
- (2) Der Gestaltungsbeirat ist ein ausschließlich den zuständigen politischen Referenten zugeordnetes Sachverständigengremium.
Die Zusammensetzung und die Aufgabenstellung sind in einer Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirates zu regeln.
Die Tätigkeit und der Aufwand des Gestaltungsbeirates wird der Wohnbauforschung zugerechnet.
- (3) Die Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat oder die Durchführung eines Architektur- und Planungsauswahlverfahrens begründet noch keinen Anspruch auf Förderung.

§ 30 Förderungshöhe

- (1) Das förderbare Nominale wird nach einem Punktesystem wie folgt ermittelt.

Förderbares Nominale:

Die erreichte Punkteanzahl nach den untenstehenden Tabellen wird mit der Anzahl der Quadratmeter Wohnnutzfläche/Wohnheimfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird.

Das Höchstausmaß der geförderten Fläche von Wohnungen beträgt 80 m².
Das Höchstausmaß der geförderten Fläche von Reihenhäusern beträgt 110 m².
Das Höchstausmaß der geförderten Fläche von Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen, und Geschäftsräumen beträgt 130 m².
Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 40 m².

Die endgültige Festsetzung der Objektförderung erfolgt nach Vorlage der Bestandspläne aufgrund der durch eine befugte Person gutachterlich festgestellten Wohnnutzfläche (§ 1 Z. 7).

Z. 1. Basisförderung, Zusatzförderung – 100 Punkte

Die maximale Punkteanzahl berechnet aus der Tabelle Basisförderung und Zusatzförderung ist bei 100 Punkten gegeben.

Basisförderung

Anforderung HWB_{Ref,RK}	Zusatzanforderung	Punkte
10 x (1+3/lc)	hocheffizientes alternatives Energiesystem *)	65

ODER

Anforderung HWB_{Ref,RK}	Zusatzanforderung	Punkte
14 x (1+3/lc)	hocheffizientes alternatives Energiesystem *) in Verbindung mit thermischer Solaranlage (mind. 1m ² je WE) oder Photovoltaikanlage (mind. 0,5 kwp je WE) oder Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung	65

*) Eine Heizungsanlage mit Biogasäquivalent im Ausmaß von mindestens 33 % in Kombination mit einer Solar- oder Photovoltaikanlage ist (nach erfolgter Alternativenprüfung) zulässig.
Ebenso ist eine dezentrale direkt-elektrische Warmwasserbereitung in Kombination mit einer Photovoltaikanlage mit mindestens 1 kwp je Wohnung zulässig.

Zusatzförderung bis 100 Punkte

Photovoltaikanlage mit mindestens 0,5 kwp je WE	*)	10
Photovoltaikanlage mit mindestens 0,75 kwp je WE	*)	15
Erweiterung einer als Zusatzanforderung gewählten Photovoltaikanlage auf mindestens 0,75 kwp je WE		5
Solaranlage mit mindestens 1 m ² je WE	*)	10
Solaranlage mit mindestens 2 m ² je WE	*)	15
Erweiterung einer als Zusatzanforderung gewählten Solaranlage auf mindestens 2 m ² je WE		5
Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung	*)	bis zu 10
Erreichen eines HWB _{Ref,RK} von 12 x (1+3/lc) statt 14 x (1+3/lc)		5
ökologische Baustoffe		bis zu 10
Sicherheitspaket		3
begrüntes Dach, begrünte Fassade		bis zu 5
ökologische Garten-, Freiraumgestaltung oder Versickerung von Regenwasser auf Eigengrund		3
außenliegender beweglicher Sonnenschutz		5
Leerverrohrung zur Nachrüstung von Ladestationen für Elektromobilität mit Abrechnung über den Wohnungszähler für alle Stellplätze		5
Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Parkdecks mit mindestens 2 Geschossen oder in Tiefgaragen		4
Alternativ: Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge innerhalb oder in Garagen außerhalb des geförderten Gebäudes		2

*) Punkte nur möglich, wenn die Anlage nicht als Zusatzanforderung gewählt worden ist.

Z. 2. Zusatzförderungen – über 100 Punkte

Zusätzlich zur Förderung gemäß Z. 1. (Basisförderung und Zusatzförderung) ist die Zuerkennung von Punkten für folgende Maßnahmen möglich:

Zusatzförderungen über 100 Punkte	
Aufzug (ausgenommen „Barrierefreies und Begleitetes Wohnen“)	10
Wohnungseigentum	20
Kleinteiligkeit Errichtung eines Bauvorhabens mit bis zu 12 geförderten und nicht geförderten Wohnungen/Reihenhäusern, wobei gleichzeitig errichtete Wohnhäuser, auch auf angrenzenden Grundstücken, in die Anzahl von 12 Wohnungen einbezogen werden; bis zur Benutzbarkeit der Wohnhausanlage darf keine Erweiterung erfolgen	15
Alternativ: Kleingliedrigkeit Objekte, bei denen die einzelnen Baukörper 12 Wohnungen nicht übersteigen (für Reihenhäuser nicht möglich)	10
Lagequalität, Infrastruktur, Bebauungsweise (ausgenommen „Junges Wohnen“, „Barrierefreies und Begleitetes Wohnen“)	bis zu 15
regionsbezogener Ausgleichsbonus	bis zu 20

Z. 3. Zielgruppenspezifische Förderungen – über 100 Punkte

Zusätzlich zur Förderung gemäß Z. 1. (Basisförderung, Zusatzförderung bis 100 Punkte) und zu Zusatzförderungen gemäß Z. 2. (Zusatzförderung über 100 Punkte) ist die Zuerkennung von Punkten für eine der folgenden Maßnahmen möglich.

a)

BEGLEITETES WOHNEN	
Wohnform „begleitetes Wohnen“, welche insbesondere Menschen mit Behinderung und Menschen, die altersbedingt Einschränkungen in Kauf nehmen müssen, eine selbstständige Lebensführung ermöglicht, wobei nach individuellem Bedarf Betreuungsleistungen vermittelt werden.	
	Punkte
Barrierefreie Ausführung des Gebäudes, d.h. der Zugang ins Gebäude und in die Wohnung muss barrierefrei sein. Das barrierefreie Bewegen in der Wohnung inkl. Sanitärbereich ist zu gewährleisten	40
Aufzug	
Aufenthalts-/Gemeinschaftsraum inklusive barrierefreiem WC für die Bewohner (beispielsweise: Lese-, Internet- und Fernsehraum); Mindestgröße: 2,5 m ² /WE, mindestens jedoch 20 m ²	
Notrufsystem (nachrüstbar innerhalb 24 Stunden)	
die Wohnungsgröße sollte 45 m ² bis 65 m ² betragen	
Geeignete Infrastruktur, beispielsweise Nahversorgung, Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, öffentlicher Verkehr und behördliche Einrichtungen sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar.	
die Vergabe darf nur in Miete erfolgen	
Organisation der Betreuung durch die Standortgemeinde im Einvernehmen mit dem zuständigen Regierungsmitglied der NÖ Landesregierung für Soziales; kommen frühere Bestimmungen zur Anwendung, kann die o.a. Regelung angewendet werden	

b)

BARRIEREFREIES WOHNEN	
Wohnform „barrierefreies Wohnen“, welche insbesondere Menschen mit Behinderung und Menschen, die altersbedingt Einschränkungen in Kauf nehmen müssen, eine selbstständige Lebensführung ermöglicht.	
	Punkte
Barrierefreie Ausführung des Gebäudes, d.h. der Zugang ins Gebäude und in die Wohnung muss barrierefrei sein und auch das barrierefreie Bewegen in der Wohnung inkl. Sanitärbereich ist zu gewährleisten	25
Aufzug	
Notrufsystem (nachrüstbar innerhalb 24 Stunden)	
die Wohnungsgröße sollte 45 m ² bis 65 m ² betragen	
Geeignete Infrastruktur, Gemeindeamt, behördliche Einrichtungen, Nahversorgung und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar	
die Vergabe darf nur in Miete erfolgen	

Förderungen dürfen nur nach Maßgabe der für diese Wohnform gewidmeten Mittel zuerkannt werden.

c)

JUNGES WOHNEN	Punkte
die Wohnungsgröße beträgt maximal 60 m ² ; die Verbindung von 2 Wohnungen gemäß § 32 ist nicht möglich	20
die Vergabe darf nur in Miete erfolgen	
der Finanzierungsbeitrag darf höchstens € 4.000,00 betragen	
das Objekt muss auf einem Baurechtsgrund errichtet werden und/oder Reduktion des Aufschließungsbeitrages um zumindest zwei Drittel	
Die Bewohner dürfen zum Zeitpunkt der Anmietung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaften muss mindestens einer der Partner die Anforderung erfüllen.	

Förderungen dürfen nur nach Maßgabe der für diese Wohnform gewidmeten Mittel zuerkannt werden.

Die Förderung „Junges Wohnen“ ist bis 31. Dezember 2020 befristet.

- (2) Bei Wohnheimen kann das gemäß Z. 1 und Z. 2 berechnete förderbare Nominale um bis zu 25 % erhöht werden.

§ 31

Objektförderung durch Haftungsübernahme und Zuschüsse

- (1) Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Aufgrund weiterer Vergabeverfahren bis zum Ende der Laufzeit können sich Umschuldungen ergeben. Die Förderleistung des Landes Niederösterreich besteht in der Übernahme der Haftung als Bürge und Zahler für die Einbringlichkeit der Forderung. Zusätzlich werden ab dem Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit des Förderungsdarlehens Zuschüsse in der Höhe der Differenz zwischen den Darlehenszinsen und dem Förderzinssatz gewährt.
- (2) Der Rückgriffsanspruch des Landes Niederösterreich aus der Haftung für das Förderungsdarlehen ist im Grundbuch gemäß § 11 Abs. 2 NÖ WFG 2005 sicherzustellen, überdies ist gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Niederösterreich einzuverleiben.
- (3) Das Land Niederösterreich gewährt ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen den Darlehenszinsen und dem Förderzinssatz. Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1 % jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5 % und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3 % jährlich dekursiv verzinst. Die Haftung für die Einbringlichkeit der Forderung aus dem Förderungsdarlehen als Bürge und Zahler wird mit Annahme der Zusicherung übernommen. Die Rückzahlung beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin ab der nachweislichen Benutzbarkeit. Rückzahlungstermine sind jeweils der 1. Juni und der 1. Dezember. Der Anteil der Kapitaltilgung und der Zinsen an der maximalen Ratenbelastung ergibt sich aus Beilage D.
- (4) Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zur Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3 % von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.
- (5) Die Landesregierung hat die Förderung bei Vorliegen von Kündigungsgründen gemäß § 7 Abs. 1 Z. 1 und Z. 2 zu kündigen. Es ist eine Kündigungsfrist bis zum zweitnächsten Rückzahlungstermin einzuhalten. Die Einstellung der Zuschüsse erfolgt mit dem Kündigungstermin.

- (6) Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die Hypo NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG.

§ 32

Verbindung von zwei Wohnungen bei kinderreichen Familien

- (1) Bei Familien mit mindestens drei zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kindern (kinderreiche Familie), für die Familienbeihilfe bezogen wird, kann bei Verbindung zweier angrenzender Wohnungen die Objektförderung nach diesem Abschnitt und der Wohnzuschuss nach Abschnitt VIII für beide Wohnungen zuerkannt werden. Änderungen der Familiengröße bleiben auch bei späteren Zustimmungen zur Eigentumsübertragung unberücksichtigt.
- (2) Die beiden gemäß Abs. 1 verbundenen Wohnungen müssen von dieser kinderreichen Familie gemeinsam genutzt werden.

Die geförderte Nutzfläche darf höchstens 130 m² betragen.

§ 33

Förderung von Geschäftsräumen und Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen

- (1) Gemeinden und nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) anerkannte gemeinnützige Bauvereinigungen können auch Förderungswerber für die Errichtung von Geschäftsräumen in geförderten Mehrfamilienhäusern sein.

Die Geschäftsräume müssen im Erdgeschoß oder Untergeschoß des geförderten Mehrfamilienhauses eingerichtet werden und dürfen nur in Miete vergeben werden. Das geförderte Mehrfamilienhaus muss sich im Ortskern befinden.

- (2) Geförderte Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen, dürfen nur in Miete vergeben werden.
Die geförderte Einrichtung, die der Gesundheitsversorgung dient, kann von mehr als einem Arzt oder Therapeuten genutzt werden, wenn sie die geförderte Einrichtung, die der Gesundheitsversorgung dient, gemeinsam mieten oder die weiteren Nutzer die geförderte Einrichtung, die der Gesundheitsversorgung dient, zur kostendeckenden Untermiete mieten.

ABSCHNITT VII

Förderung der Wohnungssanierung

§ 34

Förderungswerber

- (1) Eine Förderung für die Wohnungssanierung kann den im § 3 Abs. 3 NÖ WFG 2005 genannten Personen, ausgenommen jedoch Mieter und Pächter, zuerkannt werden.
- (2) Bei der Sanierung von Wohnhäusern im Wohnungseigentum hat der Verwalter zu erklären, dass er gemäß § 18 Abs. 2 WEG 2002 vertretungsbefugt ist.

§ 35

Ansuchen

Dem Ansuchen sind – unbeschadet der §§ 10 und 25 - alle zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen anzuschließen, insbesondere sind dies

- Eigentumsnachweise oder Nachweise des Baurechtes - als Nachweis genügt vorerst ein unverbindliches Kaufangebot für die Liegenschaft,
- Sanierungsentwürfe,
- Kostenberechnungen,
- Nutzflächenaufstellungen.

§ 36

Objektförderung

- (1) a) Die Objektförderung nach diesem Abschnitt besteht aus einem konstanten nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von jährlich höchstens 4 % zu den Annuitäten von Ausleihungen im Ausmaß von höchstens 30 % der anerkehbaren Sanierungskosten

- b) Wird ein Energieausweis erstellt und wärmedämmende Maßnahmen durchgeführt oder ein denkmalgeschütztes, bzw. erhaltenswertes historisches Gebäude saniert, kann das Prozentausmaß der Ausleihung laut lit.a für alle Arbeiten nach einem Punktesystem gemäß § 37 ermittelt werden.
- (2) Bei zum Zeitpunkt der Zusicherung anerkannten Sanierungskosten unter € 360,--/m² Wohnnutzfläche hat der Zuschuss eine Laufzeit von 10 Jahren. Bei zum Zeitpunkt der Zusicherung anerkannten Sanierungskosten ab € 360,--/m² Wohnnutzfläche wird diese Objektförderung wahlweise für 10 oder 15 Jahre zuerkannt.

Bei Förderung der Wohnungssanierung mit unterschiedlichen Sanierungskosten pro m²-Wohnnutzfläche sind zur Beurteilung der Laufzeit durchschnittliche Kosten heranzuziehen.

- (3) Förderbare Obergrenze der anerkannten Sanierungskosten sind € 1.000,-- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Vorangegangene Sanierungsförderungen, die in einem Zeitraum von 10 Jahren vor Einreichung des neuen Ansuchens zugesichert wurden, sind in diesen Höchstbetrag einzurechnen.

Die geförderten Sanierungsmaßnahmen und ältere Förderungen bleiben unberücksichtigt.

- (4) Die förderbare Nutzfläche beträgt höchstens 130 m² pro Wohnung.
- (5) Zuschüsse werden nur für die Annuitäten von Ausleihungen, die zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen aufgenommen wurden, geleistet. Der Nachweis über die Aufnahme einer Ausleihung erfolgt mittels Erklärung des Förderungswerbers und des Darlehens- oder Kreditgebers.
- (6) Der Zuschuss wird frühestens ab Zusicherung freigegeben.

§ 37 Förderungshöhe

- (1) Als Voraussetzung für die Zuerkennung einer Förderung für die umfassende energetische Sanierung sind die Mindestanforderungen für Wärmeschutzstandards gemäß untenstehender Tabelle einzuhalten, wobei in Bezug auf das Oberflächen-Volumsverhältnis (A/V-Verhältnis) zwischen den Werten linear zu interpolieren ist:

Förderungsmodell WS mit Energieausweis	
Energiekennzahl ($HWB_{Ref, RK}$)	
bei einem A/V-Verhältnis $\geq 0,8$	bei einem A/V-Verhältnis $\leq 0,2$
60	29

Die Berechnung der Förderung ist abhängig vom Erreichen einer besseren Energiekennzahl nach A/V-Verhältnis und der prozentuellen Verbesserung gegenüber dem oben festgelegten Mindeststandard.

Die Berechnung des förderbaren Nominales erfolgt gemäß Beilage A.

1 Punkt wird mit 1 % der Sanierungskosten bewertet.

Bei denkmalgeschützten oder erhaltenswerten historischen Gebäuden wird die tatsächliche Energiekennzahl unter Berücksichtigung des Referenzklimas um $65 \text{ kWh/m}^2\cdot\text{a}$ zur Berechnung der Förderung abgesenkt, wenn keine wärmetechnischen Verbesserungen durchgeführt werden dürfen. Wenn alle Umfassungsbauteile gedämmt werden dürfen, erfolgt eine Verminderung um $15 \text{ kWh/m}^2\cdot\text{a}$. Die Ermittlung der Abminderung erfolgt im Verhältnis der dämmbaren zu den nicht dämmbaren Hüllflächen ohne Berücksichtigung der untersten Geschoßdecke, sowie im Verhältnis von neuen Wohnungen außerhalb der Hüllflächen zu Wohnungen innerhalb der Hüllflächen entsprechend der Berechnung in Beilage A.

Der Förderung werden höchstens 100 Punkte zugrunde gelegt.

Zusatzförderung bis max. 100 Punkte

Heizungsanlage mit erneuerbarer Energie bzw. biogener Fernwärme, monovalente Wärmepumpenanlage oder Anschluss an Fernwärme aus Kraftwärmekopplungsanlagen	15
Umstieg von dezentraler auf zentrale Heizungsanlage (hocheffiziente alternative Energiesysteme) oder von fossilen auf erneuerbare Energieträger	10
Photovoltaikanlage mit mindestens 0,5 kwp je WE	10
Photovoltaikanlage mit mindestens 0,75 kwp je WE	15
Solaranlage mit mindestens 1m ² je WE	10
Solaranlage mit mindestens 2m ² je WE	15
Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung	bis zu 10
Einregelung und Optimierung der Wärmeverteilung	5
ökologische Baustoffe	bis zu 10
Sicherheitspaket	3
begrüntes Dach, begrünte Fassade	bis zu 5
außenliegender beweglicher Sonnenschutz	5
Leerverrohrung zur Nachrüstung von Ladestationen für Elektromobilität mit Abrechnung über den Wohnungszähler für alle Stellplätze	5
Aufzug	10

- (2) a) Bei zum Zeitpunkt der Zusicherung anerkannten Sanierungskosten von mehr als € 1.000,-/m² Wohnnutzfläche können gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden wahlweise anstelle der Förderungsart gemäß § 36 entsprechend den Bestimmungen des Abschnittes VI, ausgenommen § 29, gefördert werden, wobei frühere Sanierungsförderungen ab Einbringen des neuen Ansuchens einzustellen sind.
- b) Errichten gemeinnützige Bauvereinigungen oder Gemeinden im Zuge der Sanierung von Objekten Wohnungen neu, können diese im Rahmen der Wohnungssanierung wahlweise anstelle der Förderungsart gemäß § 36 entsprechend den Bestimmungen des Abschnittes VI, ausgenommen § 29, gefördert werden.

c) Wenn die Wohnnutzfläche der neu zu errichtenden Wohnungen mehr als 20 % der zu sanierenden Wohnnutzfläche beträgt, finden für die nach den Bestimmungen des Abschnittes VI neu zu errichtenden Wohnungen § 3 Abs. 1 und 2 NÖ WFG 2005, sowie § 1 Z. 6 und § 4 Abs. 1 bis 6 Anwendung. Für die neu zu errichtenden Wohnungen nach den Bestimmungen des Abschnittes VII gelten § 3 Abs. 1 und 2 NÖ WFG 2005 und § 5.
Bei Errichtung von thermisch getrennten Neubauten müssen diese den Mindestanforderungen hinsichtlich EKZ für Neubau entsprechen.

d) Bei Förderung gemäß lit. a) oder b) wird die tatsächliche Energiekennzahl für denkmalgeschützte oder erhaltenswert historische Gebäude unter Berücksichtigung des Referenzklimas um 90 kWh/m².a zur Berechnung der Förderung abgesenkt, wenn keine wärmetechnischen Verbesserungen durchgeführt werden dürfen. Wenn alle Umfassungsbauteile gedämmt werden dürfen erfolgt eine Verminderung um 15 kWh/m².a. Die Ermittlung der Abminderung erfolgt im Verhältnis der dämmbaren zu den nicht dämmbaren Hüllflächen ohne Berücksichtigung der untersten Geschoßdecke sowie im Verhältnis von neuen Wohnungen außerhalb der Hüllflächen zu Wohnungen innerhalb der Hüllflächen entsprechend der Berechnung in Beilage A.

(3) Ankaufsförderung

Der entgeltliche Erwerb von Sanierungsobjekten im Wohnbau land (§ 16 Abs. 1 Z. 1., 2., 5. und 7. NÖ ROG 2014) durch gemeinnützige Bauvereinigungen oder Gemeinden im Zusammenhang mit einer thermischen Gesamtanierung wird gefördert.

Das Sanierungsobjekt und allenfalls gemäß Abs. 2 zu errichtende Wohnungen müssen sich spätestens zum Zeitpunkt der Zusicherung auf derselben Liegenschaft befinden.

Der Umfang der Erhaltung des Bestandsgebäudes muss mindestens vier Wände betragen, wobei diese nach Sanierung eine geförderte Fläche umschließen müssen.

Die Ankaufsförderung wird gewährt, wenn der Förderungswerber die Förderung gemäß Abschnitt VI im Sinne des Abs. 2 lit.a. oder b. gewählt hat. Zusätzlich zu dieser Förderung wird das Förderungsnominale um den Betrag von € 100,-- pro m² Brutto-Grundfläche des angekauften bestehenden Gebäudes erhöht.

(4) Bauherrenmodell

a) Werden in Nichtwohngebäuden Wohnungen zu-, auf-, um- oder eingebaut und/oder mit der ursprünglichen Nutzung des Nichtwohngebäudes in sachlichem und räumlichem Zusammenhang stehende Wohnungen saniert und erfolgt die Vergabe in Miete, können Förderungswerber gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 gefördert werden.

In diesem Fall besteht die Objektförderung aus einem konstanten nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von jährlich höchstens 1 % zu den Annuitäten von Ausleihungen.

- b) Das Ansuchen muss von einer juristischen Person, welche die gewerbebehördliche Befugnis als Bauträger besitzt, als Eigentümer oder Vertreter der Eigentümer gestellt werden. Der Wechsel des Förderungswerbers vom Errichter auf den Erwerber des Förderobjektes, auch auf eine natürliche Person, ist zulässig. Die juristische Person muss den Förderungswerber bis zur Genehmigung der Endabrechnung vertreten.
- c) Es werden nur Wohnungen gefördert, die als Nachverdichtung durch Zu-, Auf-, Um- und Einbauten in Nichtwohngebäuden entstehen oder saniert werden, wobei eine Erweiterung der bestehenden zu sanierenden (Wohn)Nutzfläche nicht mehr als 20% dieser Flächen betragen darf.
- d) § 36 Abs. 2 bis 6 ist anzuwenden. Für die Ermittlung der Förderungshöhe gilt § 37 Abs. 1 und Abs. 5.
- (5) Die Zusicherung wird unter der Voraussetzung erteilt, dass der Förderungswerber bei Förderung mit Zuschüssen gemäß § 36 mit den bei Zusicherung festgestellten Förderungsbeträgen das Auslangen zu finden hat.
- (6) Bei der Einzelbauteilsanierung oder -erneuerung an der thermischen Gebäudehülle sind folgende energetische Mindeststandards einzuhalten:

Tabelle Einzelbauteilsanierung

U-Wert-Vorgaben für Förderung der Sanierung einzelner Bauteile	
Fenster bei Tausch des ganzen Elements (Rahmen und Glas)	$< 1,14 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Außenwand	$< 0,25 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
oberste Geschossdecke, Dach	$< 0,16 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	$< 0,32 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Dies gilt nicht für erhaltenswerte Bauteile bei denkmalgeschützten bzw. historischen Gebäuden.

ABSCHNITT VIII

Subjektförderungen

§ 38

Allgemeine Bestimmungen für Subjektförderung

Dem Eigentümer, Mieter oder Nutzungsberechtigten einer geförderten Wohnung, eines geförderten Wohnheimes oder eines geförderten Eigenheimes kann zur Verringerung der Belastung aus der Annuitätenleistung eine Subjektförderung, nämlich Wohnbeihilfe oder Wohnzuschuss zuerkannt werden.

§ 39

Förderungswerber für Subjektförderung

- (1) Über den in § 4 (Österreicher und Gleichgestellte) genannten Personenkreis hinaus kann eine Subjektförderung auch zugesichert werden:
 - a) Personen, denen die Verleihung der österreichischen Staatsbürgerschaft bescheidmäßig zugesichert worden ist,
 - b) Ehepaaren oder eingetragenen Partnern, bei denen nur ein Partner die Voraussetzungen gemäß § 4 erfüllt.
- (2) Der Förderungswerber und dessen (Ehe-) Partner müssen grundsätzlich in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz begründet haben.

Eine Lebenspartnerschaft ist gegeben, wenn eine gemeinsame Lebensführung auch aus wirtschaftlicher Sicht und eine gemeinsame Nutzung der Wohnung bestehen. Dies ist widerleglich anzunehmen, wenn gemeinsame Kinder vorhanden sind.

- (3) Der Förderungswerber muss unmittelbar vor Einbringen des Ansuchens um Subjektförderung mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit einem Wohnsitz in Österreich gemeldet sein. Die Landesregierung kann aufgrund der persönlichen oder familiären Verhältnisse des Förderungswerbers zur Vermeidung einer sozialen Härte von dieser Voraussetzung absehen. Auf die mit dem Förderungswerber im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen ist Absatz 3 nicht anzuwenden.

§ 40

Familieneinkommen für Subjektförderung

- (1) Grundsätzlich ist das gesamte Einkommen (Familieneinkommen gemäß § 2) des Jahres nachzuweisen, das vor dem Zeitpunkt der Einbringung des Förderungsansuchens abgelaufen ist. Soll jedoch in Anwendung des § 44 Abs. 1 die Förderung auch für einen Monat zuerkannt werden, der zu diesem abgelaufenen Jahr gehört, ist jenes Jahreseinkommen nachzuweisen und der Beurteilung zugrunde zu legen, das vor Beginn dieses Bewilligungszeitraumes lag.
- (2) Liegt gegenüber dem Familieneinkommen des der Beurteilung zugrunde gelegten Zeitraumes und dem aktuellen Einkommen, z.B. durch Arbeitslosigkeit, eine Einkommenseinbuße von mindestens 30 % vor, kann die Förderung auf Basis der aktuellen Einkommenssituation zuerkannt werden. Anlässlich der Geburt eines Kindes kann die aktuelle Einkommenssituation jedenfalls berücksichtigt werden.
- (3) Erreicht das aufgrund der vorgelegten Nachweise ermittelte Familieneinkommen nicht die in der NÖ Mindeststandardverordnung festgelegten Mindeststandards für die Deckung des notwendigen Lebensunterhaltes und für die Deckung des Wohnbedarfes für das der Berechnung zugrunde gelegte Einkommensjahr, werden diese Mindeststandards der Förderungsberechnung zugrunde gelegt.

§ 41

Begünstigte Personen für Subjektförderung

Die für die Wohnbeihilfe (§ 46 Abs. 4) und für den Wohnzuschuss (§ 47 Abs. 2) festgelegten Begünstigungen werden berücksichtigt bei

- a) Jungfamilien: das sind Familien mit mindestens einem zum Haushalt gehörigen versorgungsberechtigten Kind, wobei ein Lebenspartner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt des Ansuchens noch nicht vollendet hat, sowie alleinerziehende Elternteile, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, mit mindestens einem zum Haushalt gehörigen versorgungsberechtigten Kind;
- b) Familien mit mindestens drei Kindern, für die zum Zeitpunkt des Ansuchens Familienbeihilfe bezogen wird;
- c) Einzelpersonen oder Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 aufweist oder bei Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß

Bundespfleugesetz 1993, bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993, sowie Familien mit einem Kind, für das zum Zeitpunkt des Ansuchens erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird.

Die Begünstigung kann nur einmal zur Anwendung gelangen.

§ 42

Voraussetzungen für Subjektförderung

- (1) Subjektförderung kann nur Förderungswerbern zuerkannt werden, die eine nach den in § 46 (Wohnbeihilfe) oder nach § 47 (Wohnzuschuss) angeführten Bestimmungen geförderte Wohnung benützen.
Der gleichzeitige Bezug von Wohnbeihilfe und Wohnzuschuss ist nicht möglich.
- (2) Um Subjektförderung kann angesucht werden
 - a) wenn bei dem geförderten Objekt die Errichtung gefördert wurde:
ab der nachweislichen Benutzbarkeit
 - b) wenn bei dem geförderten Objekt die Sanierung gefördert wurde:
- bei der Wohnungssanierung: ab Zusicherung der Objektförderung;
- bei der Eigenheimsanierung: ab genehmigter Endabrechnung;
jedenfalls muss die Rückzahlung des Förderungsdarlehens oder der Ausleihung bereits anrechenbar sein, wie z.B. frühestens 6 Monate vor erster Fälligkeit bei halbjährlicher dekursiver Tilgung.
- (3) Wurde die Sanierung des geförderten Objektes gemäß § 37 Abs. 4 (Bauherrenmodell) gefördert, kann nicht um Subjektförderung angesucht werden.
- (4) Wird eine geförderte Wohnung von einer Wohngemeinschaft genutzt, kann nicht um Subjektförderung angesucht werden.

§ 43

Aufwand zum Wohnen für Subjektförderung

- (1) Als Aufwand zum Wohnen gelten:
 1. **Annuität** (Tilgung, Verzinsung) der rückzahlbaren Förderungsleistungen sowie der Ausleihungen, welche zur Errichtung oder zur Sanierung des geförderten Objektes aufgenommen wurden, - abzüglich allfälliger Zuschüsse.
 2. **Rückzahlung von Eigenmitteln, die von Gebietskörperschaften oder gemeinnützigen Bauvereinigungen** für die Errichtung oder Sanierung des Objektes eingesetzt wurden, wobei für die Berechnung eine Mindestlaufzeit von 10 Jahren und eine Höchstverzinsung von 3,5 % zugrunde zu legen ist.
 3. **Tilgung und Verzinsung** eines Konversionsdarlehens gemäß RBG 1987.

- (2) Werden zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung Zuschüsse geleistet, (z.B. Wohnkostenbeihilfe nach dem Heeresgebührengesetz, Mietzinsbeihilfe nach dem EStG) sind diese – erforderlichenfalls anteilig – von den errechneten Annuitäten abzuziehen.

Wenn der Förderungswerber den ermittelten Aufwand zum Wohnen nicht oder nicht zur Gänze leistet, so kann Subjektförderung nur in einer in diesem Verhältnis verminderten Höhe zuerkannt werden.

- (3) Die zu leistende Annuität ist aufgrund der genehmigten Endabrechnung, vor diesem Zeitpunkt aufgrund der Zusicherung, zu berechnen. Eine Änderung der Finanzierung einer genehmigten Endabrechnung ist innerhalb der Gesamtbaukosten möglich.
- (4) Der Wohnungsaufwand kann für die zuerst zugesicherte Förderung – ausgenommen bei Heimen, deren Errichtung oder Sanierung nach dem NÖ WFG 1990, nicht jedoch nach dem Förderungsmodell 1993 gefördert wurde - bis zu einer Höhe von € 4,-- bzw. € 4,50 pro m² Nutzfläche anerkannt werden. Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Wohnbauten, deren Benützung ab dem 1. Jänner 2009 baubehördlich zulässig ist (§ 30 NÖ Bauordnung).

Für jede weitere Förderung kann der Wohnungsaufwand bis zu einer Höhe von € 2,-- pro m² Nutzfläche anerkannt werden.

Bei Wohnheimen und Wohnungen mit Zusatzförderungen, welche z.B. für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, zum Zwecke der Aus- und Weiterbildung, und dgl. zuerkannt wurden, erhöht sich dieser Betrag um jeweils 25 %.

§ 44

Zuerkennung der Subjektförderung

- (1) Subjektförderung kann ab dem Monat, in dem die Förderungsvoraussetzungen gegeben waren, zuerkannt werden. Sie kann jedoch nur für einen Zeitraum bis drei Monate vor Einlangen des Ansuchens zuerkannt werden. Wird das Ansuchen im Weg über eine gemeinnützige Bauvereinigung elektronisch eingebracht, ist der Zeitpunkt des Einlangens bei der gemeinnützigen Bauvereinigung maßgeblich. Das Ansuchen ist innerhalb von 4 Monaten der NÖ Landesregierung zu übermitteln.
- (2) Subjektförderung wird nicht zuerkannt, wenn der errechnete Zuschussbetrag € 7,-- oder weniger beträgt.
- (3) Die Anweisungen erfolgen monatlich im Nachhinein nach Annahme der Zusicherung.

§ 45

Änderung der Subjektförderung

Eine Änderung der Förderungsvereinbarung kann erfolgen,

- a) wenn sich der zu leistende Aufwand zum Wohnen (§ 43) ändert
- b) bei der Geburt eines Kindes, das gegenüber dem Förderungswerber versorgungsberechtigt ist und mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebt
- c) bei einer gravierenden Einkommensminderung (§ 40 Abs. 2),

sofern der Änderungsbetrag mehr als € 20,-- beträgt.

§ 46

Wohnbeihilfe

- (1) Die Wohnbeihilfe wird den Benutzern von geförderten Wohnungen, Wohnheimen sowie Eigenheimen zuerkannt, die gefördert sind mit Mitteln nach dem
 - a) Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds;
 - b) Wohnhauswiederaufbaugesetz;
 - c) Wohnbauförderungsgesetz 1954
 - d) Wohnbauförderungsgesetz 1968
 - e) Wohnungsverbesserungsgesetz 1969
 - f) Bundessonderwohnbaugesetz 1983
 - g) Wohnbauförderungsgesetz 1984
 - h) Wohnhaussanierungsgesetz
 - i) NÖ Wohnungsförderungsgesetz (Abschnitte II, III und VI)
 - j) NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005
(Abschnitte III und VII NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, 2011 und 2019, sofern eine Förderung gemäß lit. a) bis i) besteht)
- (2) Die Höhe der Wohnbeihilfe ergibt sich aus **dem Wohnungsaufwand** (§ 43), welcher auf die angemessene Nutzfläche (Abs. 3) anteilig entfällt, **abzüglich des zumutbaren Wohnungsaufwands** (Abs. 4).
- (3) Die **angemessene Wohnnutzfläche** beträgt für eine bzw. für zwei Personen 70 m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende Person um 10 m².
Bei Wohnheimen ist die Wohnnutzfläche des Heimplatzes Grundlage für die Berechnung.

- (4) Der zumutbare **Aufwand** ist in der Beilage B bestimmt und richtet sich nach dem Familieneinkommen.

Für begünstigte Personen gemäß § 41 lit. a und b wird der zumutbare Aufwand um 30 % bzw. für begünstigte Personen gemäß § 41 lit. c um 40 % verringert.

§ 47 Wohnzuschuss

- (1) Der Wohnzuschuss ist ein Zuschuss zu den Annuitäten im Ausmaß von 1 bis 5 % zum förderbaren Nominale (Abs. 4) entsprechend der Tabelle laut Beilage C.

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn eine Objektförderung

- a) aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“
- b) aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993, 2. Juli 1993 und am 19. Oktober 1993 gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktionen und den dazugehörigen Änderungen
- c) nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU, EH-NEU und KLAS-NEU oder
- d) nach dem NÖ WFG 2005 zugesichert worden ist.

- (2) Bei begünstigten Förderungswerbern (§ 41) wird das ermittelte Familieneinkommen (§ 40) um € 1.000,-- für die erste Person und um € 350,-- für jede weitere Person verringert.

- (3) Die Höhe des Wohnzuschusses darf die zu leistende Annuität nicht übersteigen.

- (4) Das **förderbare Nominale** bestimmt sich wie folgt:

- a) bei der Errichtung eines **Eigenheimes**:
bis zu € 45.000,-- einer rückzahlbaren Förderleistung oder einer Ausleihung.
- b) bei der **Eigenheimsanierung (kleine Althausanierung)**:
bis zu 100 % der Sanierungskosten einschließlich einer Ankaufsförderung. Der förderbare Betrag pro Wohneinheit beträgt höchstens € 78.000,--.
- c) **bei der Errichtung eines Wohnungsbaues**:
Die Summe aus dem – entsprechend der Wohnungskategorie zum Zeitpunkt der Bewilligung der Objekt- bzw. Basisförderung – maßgeblichen förderbaren Nominale und den allfälligen Zusatzförderungen.

Bei der Förderung MH-NEU mit Bewertungszahl ergibt sich das förderbare Nominale aus dieser Bewertungszahl, sofern – bei unterschiedlichen Bewertungszahlen – keine Zuordnung durch den Bauträger erfolgt ist.
Bei der Förderung nach diesen Richtlinien ergibt sich das förderbare Nominale nach Abschnitt VI.

d) **bei der Wohnungssanierung:**

Bis zu 100 % der Sanierungskosten.

e) **bei Wohnungen nach dem „Sonderwohnbauprogramm für sozial bedürftige Wohnungssuchende“:**

- € 36.400,-- bei einer Wohnung/Wohnheimplatz **Kategorie I**
(ab 35 m² Wohnnutzfläche),
- € 50.900,-- bei einer Wohnung/Wohnheimplatz **Kategorie II**
(ab 50 m² Wohnnutzfläche) und
- € 72.700,-- bei einer Wohnung/Wohnheimplatz **Kategorie III**
ab 70 m² Wohnnutzfläche).
jeweils unter Berücksichtigung der 3 %-igen Toleranzgrenze

§ 48

Wohnzuschuss Modell 2009

(1) Der Wohnzuschuss „Modell 2009“ ist ein Zuschuss zum Wohnungsaufwand.

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- eine Objektförderung
 - a) aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“
 - b) aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen
 - c) nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU
 - d) nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, 2011 und 2019 zugesichert worden ist
- der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30. Juni 2009 lag.
Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe)Partnerschaften anerkannt.

(2) Die Höhe des Wohnzuschusses ergibt sich aus dem Differenzbetrag zwischen **dem Wohnungsaufwand** (§ 43) und einer Betriebskostenpauschale von € 1,-- bezogen auf die förderbare Nutzfläche (Abs. 3) und **dem zumutbaren Wohnungsaufwand** (Abs. 4).

Beschluss gemäß § 7a NÖ WFG 2005 vom 24. September 2019:

Wird bei der Wohnform „Betreutes Wohnen“ oder „Begleitetes Wohnen“ ein Betreuungsgrundpaket bezahlt, erhöht sich der monatliche Wohnzuschuss bei einem zumutbaren Wohnungsaufwand

von 5 % um € 50,00,
von 10 % um € 40,00,
von 15 % um € 30,00.

- (3) Die förderbare Nutzfläche beträgt höchstens:
für eine Person 50 m²,
für 2 Personen 70 m²
und erhöht sich
für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person um 10 m²,
ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person um jeweils 15 m².
- (4) Der zumutbare Wohnungsaufwand beträgt: für 1 Person
bei einem Monatseinkommen
- | | |
|----------------|--------|
| bis € 820,00 | 0 % |
| bis € 910,00 | 5 % |
| bis € 980,00 | 10 % |
| bis € 1.050,00 | 15 % |
| bis € 1.220,00 | 17,5 % |
| bis € 1.390,00 | 20 % |
| ab € 1.390,01 | 25 % |

Bei 1Personen- und 2Personenhaushalten mit (Ehe-)Partnern kann der zumutbare Wohnungsaufwand von 17,5 % bis zu einem Einkommen von € 1.390,00 berücksichtigt werden, wenn mindestens ein Bewohner das 24. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Das Monatseinkommen erhöht sich für

1. den (Ehe)Partner um 50 %
2. im Haushalt lebende versorgungsberechtigte Kinder (auf Dauer des Bezuges der Familienbeihilfe) um 30 % für das erste Kind, um 35 % für das zweite Kind und um jeweils 40 % ab dem dritten Kind
3. alleinerziehende Förderungswerber, welche aufgrund der Bestimmungen des EStG 1988 Anspruch auf den Alleinerzieherabsetzbetrag haben, um 10 %
4. jede weitere im Haushalt lebende nahestehende Person um 10 %
5. Haushaltsangehörige, für welche erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird, die eine Minderung der Erwerbsfähigkeit ab 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 bzw. Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 nachweisen, um je 10 %.

§ 49

Außerordentlicher Wohnzuschuss

(Beschluss gemäß § 7a NÖ WFG 2005 vom 24. September 2019)

Sind nach vollständiger Tilgung der Förderungsdarlehen noch weitere Fremdmittel zurückzuführen und wird noch nicht die Grundmiete gemäß § 14 Abs. 7a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz oder bei Gemeindewohnungen eine Miete in der gleichen Höhe verrechnet, so kann bis zu fünf Jahre Wohnzuschuss oder Wohnbeihilfe bis zu € 2 pro m² monatlich zuerkannt werden, wobei die Absenkung des Wohnungsaufwandes auf höchstens € 2,50/m² monatlich zu erfolgen hat.

§ 50

Verlust des Anspruches auf Subjektförderung

Unbeschadet des § 7 erlischt der in der Förderungsvereinbarung zuerkannte Anspruch auf Förderung nach diesem Abschnitt bei Wegfall der Voraussetzungen, insbesondere wenn:

- a) die geförderte Wohnung veräußert oder der Mietvertrag aufgelöst wird;
- b) der Förderungswerber aus dem geförderten Objekt auszieht;
- c) ein Ansuchen auf begünstigte Darlehenstilgung eingebracht wird;
- d) ein Förderungs- oder Konversionsdarlehen vollständig zurückgezahlt oder gekündigt wird oder kein Zuschuss mehr geleistet wird;
- e) das geförderte Objekt entgegen den gesetzlichen Bestimmungen benützt wird.

§ 51

Pflichten des Förderwerbers

Maßnahmen gegen Förderungsmissbrauch

- (1) Förderungen nach diesem Abschnitt, die zu Unrecht empfangen wurden, können zurückgefordert werden.
- (2) Die Förderungsvereinbarung wird mit der Maßgabe abgeschlossen, dass der Förderungsnehmer alle Tatsachen, die eine Änderung der Höhe der Förderung oder den Verlust des Anspruchs zur Folge haben können, nach deren Bekannt werden unverzüglich der Landesregierung zu melden hat.
- (3) Der Förderwerber ist verpflichtet an der Feststellung der maßgeblichen Tatsachen mitzuwirken. Es sind die entsprechenden Urkunden, Unterlagen und Nachweise vorzulegen und die notwendigen Auskünfte wahrheitsgetreu zu erteilen. Die Förderungsstelle kann diese Angaben auch in der geförderten Wohnung überprüfen.

- (4) Werden vom Förderwerber wahrheitswidrige Angaben gemacht oder falsche, bzw. unglaubwürdige Nachweise vorgelegt, verliert der Förderwerber seine Antragslegitimation für die Dauer von bis zu 3 Jahren. Die Dauer hängt von der Bedeutung des Anlasses ab.

ABSCHNITT IX

Schlussbestimmungen

§ 52

verwiesene Gesetzesstellen

Soweit in diesen Richtlinien auf Gesetze oder Verordnungen verwiesen wird, sind diese in der nachstehenden Fassung Grundlage für diese Richtlinien.

- NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005
LGBI. 8304 in der geltenden Fassung
- NÖ Bauordnung 2014
LGBI. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung
- NÖ Bautechnikverordnung 2014
LGBI. Nr. 4/2015 in der geltenden Fassung
- NÖ Mindestsicherungsgesetz
LGBI. 9205 in der geltenden Fassung
- NÖ Mindestsicherungsverordnung
LGBI. 9205/1 in der geltenden Fassung
- FLAG 1967: Familienlastenausgleichsgesetz 1967
BGBl. Nr. 376/1967 in der Fassung BGBl. I Nr. 32/2018
- EStG 1988: Einkommensteuergesetz 1988
BGBl. Nr. 400/1988 in der Fassung BGBl. I Nr. 16/2018
- MRG: Mietrechtsgesetz
BGBl. Nr. 520/1981 in der Fassung BGBl. I Nr. 58/2018
- WGG: Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
BGBl. Nr. 139/1979 in der Fassung BGBl. I Nr. 85/2019
- WEG 2002: Wohnungseigentumsgesetz 2002
BGBl. Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 58/2018
- RBG 1987: Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987
BGBl. Nr. 340/1987 in der Fassung BGBl. I Nr. 2/2008
- DMSG: Denkmalschutzgesetz
BGBl.Nr. 533/1923 in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013

§ 53

Informationsverfahren

Diese Richtlinien wurden als technische Vorschrift nach der Richtlinie (EU) 2015/1535 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. September 2015 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft, ABl. Nr. L 241 vom 17. September 2015, S 1, der Kommission mitgeteilt:

Mitteilung 2019/452/A

Mitteilung 2019/504/A

§ 54

Inkrafttreten Übergangsbestimmungen

- (1) Die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 treten mit 1. Oktober 2019 in Kraft.
- (2) Förderungsansuchen, die bis zum Inkrafttreten der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 eingebracht worden sind, sind nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Bestimmungen zu behandeln. Das gleiche gilt für spätere Abänderungen solcher Ansuchen.
- (3) Abs. 2 gilt nicht für Ansuchen, die sich auf noch nicht durch die Landesregierung entschiedenen Förderungen des Wohnungsbaus (Abschnitt VI + VII NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011) beziehen. Diese sind nach den Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 zu behandeln.
- (4) Als Übergangsbestimmung im Wohnungsbau und in der Wohnungssanierung (Abschnitt V – VII) wird festgelegt, dass Ansuchen die bis 31. März 2020 bewilligt werden, wahlweise auch nach den Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung der 13. Änderung behandelt werden können.

Ansuchen die nach früheren Fassungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 bewilligt und noch nicht zugesichert wurden, können nach den Bestimmungen der Bewilligung oder wahlweise auch nach den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 gefördert werden.

- (5) Als Übergangsbestimmung in der Eigenheimerrichtung und der Eigenheimsanierung (Abschnitt II und III) wird festgelegt, dass Ansuchen, die bis zum 31. März 2020 eingebracht werden, wahlweise auch nach den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung der 13. Änderung behandelt werden können.

Absatz 5 gilt auch für nicht bewilligte Ansuchen, die vor Inkrafttreten der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 eingebracht worden sind.

- (6) Die Bestimmungen über Geschäftsräume (§§ 30 und 33) treten gleichzeitig mit der Novellierung des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 in Kraft, in der die Förderung von Geschäftsräumen festgelegt wird.

§ 55

Außerkräfttreten

- (1) Soweit sich aus § 54 nichts anderes ergibt, treten die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung der 12. Änderung mit dem Inkrafttreten der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 außer Kraft.
- (2) § 11 NÖ WFG in Verbindung mit § 19 Abs. 4 NÖ WFG 2005 ist auf gemäß NÖ Wohnungsförderungsgesetz, NÖ WFG, erteilte Zusicherungen nicht anzuwenden. (Beschluss gemäß § 7a NÖ WFG 2005 vom 4. Dezember 2018)

Wohnungssanierung Formel zur Ermittlung der Punkte:

1) Ermittlung bis 80 Punkte:

EKZ_{max} bezogen auf A / V - Verhältnis:

$$EKZ_{\max} = 70 - \frac{35}{0,6} \cdot \left(0,8 - \frac{A}{V} \right)$$

Zwischenresultat = Z

$$Z = 100 - \frac{EKZ_{\max} - EKZ_{\text{Ref}}}{EKZ_{\max} - 25} \cdot 100$$

Berechnung Punkte:

$$\text{Punkte} = (100 - Z)^2 \cdot 0,007 + 50$$

2) Ermittlung 80 bis 100 Punkte:

Berechnung EKZ bei 80 Punkten:

$$EKZ_{80} = EKZ_{\max} - (EKZ_{\max} - 25) \cdot 0,01 \cdot \frac{30}{0,007}$$

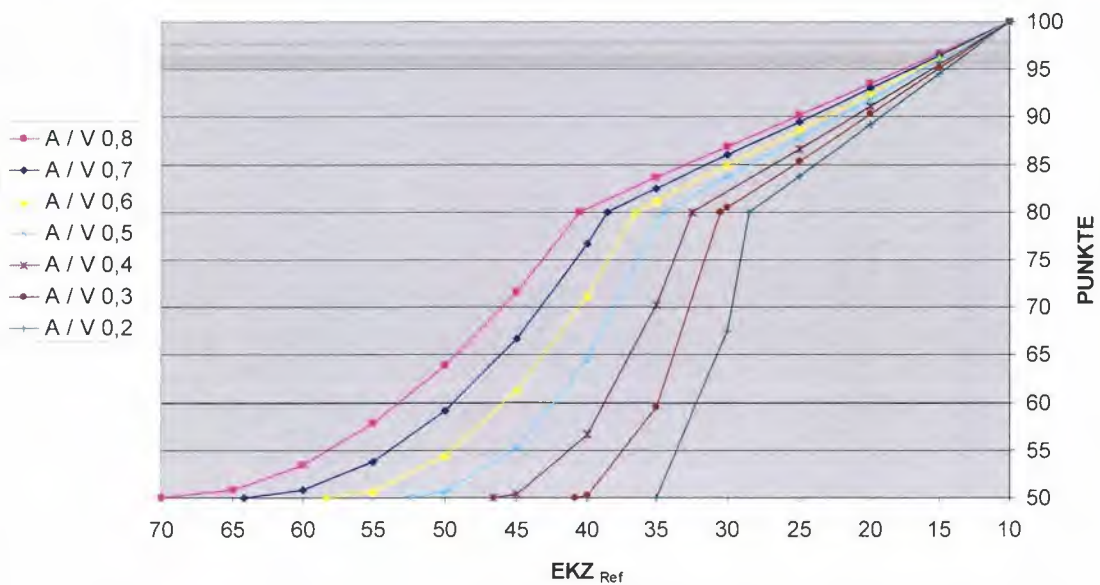
Zwischenresultat = Z_{80}

$$Z_{80} = 100 - \frac{EKZ_{80} - EKZ_{\text{Ref}}}{EKZ_{80} - 10} \cdot 100$$

Berechnung Punkte:

$$\text{Punkte} = (100 - Z_{80}) \cdot 0,2 + 80$$

DIAGRAMM WS



3) Punkte Denkmalschutz / historische Gebäude bei Förderung gemäß § 37 Abs. 1:

$$\text{EKZ}_{\text{Verbesserung}} = 65 - \frac{(65 - B)}{100} \cdot (100 - H)$$

$$B \text{ (Berechnungsergebnis)} = 15 \cdot \%WE : 100$$

$\%WE =$ das %Ausmaß der Wohnnutzfläche in denkmalgeschützten oder erhaltenswürdigen historischen Gebäuden im Verhältnis zur Gesamtnutzfläche einschließlich neuer Wohnnutzflächen (z. B. Zubauten)

$H =$ Hüllflächen die nicht gedämmt werden dürfen in Prozent zur Gesamthüllfläche ohne unterste Geschoßdecke

4) Punkte Denkmalschutz / historische Gebäude bei Förderung gemäß § 37 Abs. 3:

$$\text{EKZ}_{\text{Verbesserung}} = 90 - \frac{(90 - B)}{100} \cdot (100 - H)$$

$$B \text{ (Berechnungsergebnis)} = 15 \cdot \%WE : 100$$

$\%WE =$ das %Ausmaß der Wohnnutzfläche in denkmalgeschützten oder erhaltenswürdigen historischen Gebäuden im Verhältnis zur Gesamtnutzfläche einschließlich neuer Wohnnutzflächen (z. B. Zubauten)

$H =$ Hüllflächen die nicht gedämmt werden dürfen in Prozent zur Gesamthüllfläche ohne unterste Geschoßdecke

Beilage B

Tabelle über den zumutbaren Aufwand zum Wohnen

Der angeführte Eurobetrag ist dem Förderungswerber bei dem jeweiligen jährlichen Familieneinkommen (§ 1 Z.3 i.V. mit § 2 und § 40 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019) im Zusammenhang mit der Haushaltsgröße monatlich zumutbar

Personen im Haus- halt	ange- messene Nutz- fläche	7.200,00 bis 8.180,00	8.180,01 bis 9.160,00	9.160,01 bis 10.140,00	10.140,01 bis 11.120,00	11.120,01 bis 12.100,00
1	70	12,00	27,27	45,80	67,60	92,67
2	70	-	-	-	-	18,53
3	80	-	-	-	-	-
4	90	-	-	-	-	-
5	100	-	-	-	-	-
6	110	-	-	-	-	-
7	120	-	-	-	-	-
8	130	-	-	-	-	-
9	140	-	-	-	-	-
10	150	-	-	-	-	-
11	160	-	-	-	-	-
Personen im Haus- halt	ange- messene Nutz- fläche	12.100,01 bis 13.080,00	13.080,01 bis 14.060,00	14.060,01 bis 15.040,00	15.040,01 bis 16.020,00	16.020,01 bis 17.000,00
1	70	121,00	152,60	187,47	225,60	267,00
2	70	40,33	65,40	93,73	125,33	160,20
3	80	20,17	43,60	70,30	100,27	133,50
4	90	-	21,80	46,87	75,20	106,80
5	100	-	-	23,43	50,13	80,10
6	110	-	-	-	25,07	53,40
7	120	-	-	-	-	26,70
8	130	-	-	-	-	-
9	140	-	-	-	-	-
10	150	-	-	-	-	-
11	160	-	-	-	-	-
Personen im Haus- halt	ange- messene Nutz- fläche	17.000,01 bis 17.980,00	17.980,01 bis 18.960,00	18.960,01 bis 19.940,00	19.940,01 bis 20.920,00	20.920,01 bis 21.900,00
1	70	311,67	359,60	410,80	465,27	523,00
2	70	198,33	239,73	284,40	332,33	383,53
3	80	170,00	209,77	252,80	299,10	348,67
4	90	141,67	179,80	221,20	265,87	313,80
5	100	113,33	149,83	189,60	232,63	278,93
6	110	85,00	119,87	158,00	199,40	244,07
7	120	56,67	89,90	126,40	166,17	209,20
8	130	28,33	59,93	94,80	132,93	174,33
9	140	-	29,97	63,20	99,70	139,47
10	150	-	-	31,60	66,47	104,60
11	160	-	-	-	33,23	69,73

Diese Beträge vermindern sich bei den im Abschnitt VIII, § 41, lit.a und b angeführten begünstigten Personen um 30 % sowie bei den im Abschnitt VIII, § 41 lit.c angeführten begünstigten Personen um 40 %

- Kein Aufwand zum Wohnen ist zumutbar
- * Der gesamte Aufwand zum Wohnung ist zumutbar

Tabelle über den zumutbaren Aufwand zum Wohnen

Der angeführte Eurobetrag ist dem Förderungswerber bei dem jeweiligen jährlichen Familieneinkommen

(§ 1 Z. 3 i.V. mit § 2 und § 40 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019) im Zusammenhang

mit der Haushaltsgröße monatlich zumutbar

Personen im Haus- halt	ange- messene Nutz- fläche	21.900,01 bis 22.880,00	22.880,01 bis 23.860,00	23.860,01 bis 24.840,00	24.840,01 bis 25.820,00	25.820,01 bis 26.800,00
1	70	*	*	*	*	*
2	70	438,00	495,73	556,73	621,00	*
3	80	401,50	457,60	516,97	579,60	645,50
4	90	365,00	419,47	477,20	538,20	602,47
5	100	328,50	381,33	437,43	496,80	559,43
6	110	292,00	343,20	397,67	455,40	516,40
7	120	255,50	305,07	357,90	414,00	473,37
8	130	219,00	266,93	318,13	372,60	430,33
9	140	182,50	228,80	278,37	331,20	387,30
10	150	146,00	190,67	238,60	289,80	344,27
11	160	109,50	152,53	198,83	248,40	301,23
Personen im Haus- halt	ange- messene Nutz- fläche	26.800,01 bis 27.780,00	27.780,01 bis 28.760,00	28.760,01 bis 29.740,00	29.740,01 bis 30.720,00	30.720,01 bis 31.700,00
1	70	*	*	*	*	*
2	70	*	*	*	*	*
3	80	*	*	*	*	*
4	90	670,00	*	*	*	*
5	100	625,33	694,50	*	*	*
6	110	580,67	648,20	719,00	*	*
7	120	536,00	601,90	671,07	743,50	*
8	130	491,33	555,60	623,13	693,93	768,00
9	140	446,67	509,30	575,20	644,37	716,80
10	150	402,00	463,00	527,27	594,80	665,60
11	160	357,33	416,70	479,33	545,23	614,40
Personen im Haus- halt	ange- messene Nutz- fläche	31.700,01 bis 32.680,00	32.680,01 bis 33.660,00	33.660,01 bis 34.640,00	Bei jeder weiteren Person setzt der zumutbare Aufwand zum Wohnen bei einem um € 980,- höheren Familieneinkommen mit 2 % ein und erhöht sich in € 980,- Sprüngen um jeweils 2% bis höchstens 30 %	
1	70	*	*	*		
2	70	*	*	*		
3	80	*	*	*		
4	90	*	*	*		
5	100	*	*	*		
6	110	*	*	*		
7	120	*	*	*		
8	130	*	*	*		
9	140	792,50	*	*		
10	150	739,67	817,00	*		
11	160	686,83	762,53	841,50		

Diese Beträge vermindern sich bei den im Abschnitt VIII, § 41, lit.a und b angeführten begünstigten Personen um 30 % sowie bei den im Abschnitt VIII, § 41 lit.c angeführten begünstigten Personen um 40 %

- Kein Aufwand zum Wohnen ist zumutbar
- * Der gesamte Aufwand zum Wohnung ist zumutbar

Einkommenstabelle für den Wohnzuschuss

jährliches Familieneinkommen in Euro 1)

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
5%	0 - 9.000,00	0 - 12.150,00	0 - 15.300,00	0 - 18.450,00	0 - 21.600,00	0 - 24.750,00
4%	9.000,01 - 10.500,00	12.150,01 - 14.175,00	15.300,01 - 17.850,00	18.450,01 - 21.525,00	21.600,01 - 25.200,00	24.750,01 - 28.875,00
3%	10.500,01 - 12.000,00	14.175,01 - 16.200,00	17.850,01 - 20.400,00	21.525,01 - 24.600,00	25.200,01 - 28.800,00	28.875,01 - 33.000,00
2%	12.000,01 - 13.500,00	16.200,01 - 18.225,00	20.400,01 - 22.950,00	24.600,01 - 27.675,00	28.800,01 - 32.400,00	33.000,01 - 37.125,00
1%	13.500,01 - 15.000,00	18.225,01 - 20.250,00	22.950,01 - 25.500,00	27.675,01 - 30.750,00	32.400,01 - 36.000,00	37.125,01 - 41.250,00

1) Familieneinkommen gemäß § 1 Z. 3 i.V. mit § 2 und § 40 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019

Für begünstigte Personen im Sinne des Abschnitt VIII, § 41 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 wird das Familieneinkommen um € 1.000,-- für die 1. Person und um € 350,-- für jede weitere Person verringert.

Für jede weitere Person im Haushalt erhöhen sich die Einkommensgrenzen analog dieser Tabelle

Beilage D

Rückzahlungsjahr	Kapitalrate	Höchstförderzins	maximale Ratenbelastung
	in Prozent		
1	0,5	1	1,520
2	0,625	1	1,640
3	0,75	1	1,760
4	0,875	1	1,880
5	1	1	1,990
6	0,75	1,5	2,220
7	1	1,5	2,460
8	1,25	1,5	2,700
9	1,5	1,5	2,930
10	1,75	1,5	3,150
11	1,5	2	3,330
12	1,75	2	3,550
13	2	2	3,760
14	2,25	2	3,970
15	2,5	2	4,170
16	2,375	2,5	4,400
17	2,75	2,5	4,720
18	3,125	2,5	5,020
19	3,5	2,5	5,310
20	3,875	2,5	5,590
21	3,875	3	5,820
22	4,25	3	6,070
23	4,625	3	6,310
24	5	3	6,550
25	5,375	3	6,760
26	5,75	3	6,970
27	6,125	3	7,170
28	6,625	3	7,480
29	7,125	3	7,770
30	7,625	3	8,050
31	8	3	8,190