



Weil wir wissen,
wie wertvoll
das eigene Heim
im Leben ist.



**WOHNBAUFÖRDERUNG
EIGENHEIM**

**BAUEN +
WOHNEN**



IN NIEDERÖSTERREICH

Stand 1.1. 2019



inhalt

Vorwort	3
Einleitung	4
Förderung	5
Familienförderung	6
Punktesystem	7
Details	8
Punktesystem Energiekennzahl	8
100-Punkte-Haus/Reihenhaus	10
100-Punkte-Wohnung	11
Punktesystem Nachhaltigkeit	12
Bonus Lagequalität	22
Eigenheim in Passivbauweise	24
Antrag	28
Einkommen	28
Antragstellende Person	28
Berechnung des Einkommens	29
Beschaffenheit der Baulichkeit	30
Förderungsantrag	30
Zusicherung des Darlehens	31
Sicherstellung des Darlehens	32
Auszahlung des Darlehens	33
Rückzahlung des Darlehens	34
Endabrechnung	34
Beispiele	35

impresum

Herausgeber & Verleger:

Amt der NÖ Landesregierung,

Abteilung Wohnungsförderung, Landhausplatz 1/Haus 7A, 3109 St. Pölten

Grafisches Konzept und Gestaltung: Peter Uhl – krahphix.at

Bildquelle: Markus Morianz, „die umweltberatung“, photos.com,

U. Steinbrich/pixelio.de (S. 13), A.Morlok/pixelio.de (S. 27)

Druck: Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Gebäudeverwaltung, Amtsdruckerei
18. Auflage, © Jänner 2019.

vorwort

**Liebe Niederösterreicherin!
Lieber Niederösterreicher!**



Das Zuhause ist wohl für uns alle der wichtigste Platz auf der Welt.

Das umfasst sowohl das Land, in dem wir leben, als auch das eigene Heim, in das wir uns zurückziehen und in dem wir uns wohlfühlen. Doch die Realisierung des Wohntraums ist vor allem finanziell nicht immer einfach.

Wir in Niederösterreich wissen das und setzen alles daran, dass der Wohnbau für so viele Menschen wie möglich leistbar ist.

Sei es der Erwerb einer freifinanzierten Wohnung oder eines Reihenhauses oder die Errichtung des persönlichen Traumhauses: das Schaffen eines Eigenheims ist sehr individuell – ebenso wie die jeweiligen Bedürfnisse und Anforderungen. Gleichermäßen vielfältig sind die Möglichkeiten der Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich.

Und da es von der Planung des Eigenheims über die Wahl der passenden Finanzierung bis hin zum Einzug viele Fragen zu klären und Entscheidungen zu treffen gibt, bietet Ihnen – neben den zahlreichen Informationsmaterialien – unsere **Wohnbau-Hotline 02742/22133** kompetente und umfassende Beratung!

Wir freuen uns, dass wir mit der NÖ Wohnbauförderung die Realisierung auch Ihres Wohntraums unterstützen können und wünschen Ihnen gutes Gelingen bei der Umsetzung!

Johanna Mikl-Leitner
Landeshauptfrau

Martin Eichinger
Landesrat

wohnbauförderung eigenheim



Träumen Sie schon lange davon, Ihr eigenes Heim zu schaffen?

Mit der neuen Förderung der Errichtung von Eigenheimen unterstützt Sie das Land Niederösterreich, diese Träume zu verwirklichen.

Besonders gefördert werden die jungen niederösterreichischen Familien und ein umweltschonendes und energiesparendes Bauen, welches die laufenden Kosten senkt und sogar den Wert Ihres Eigenheimes erhöht.

Das gilt nicht nur für EigenheimbesitzerInnen, sondern auch für zukünftige BesitzerInnen von frei finanzierten Eigentumswohnungen! Tun Sie sich, Ihren Kindern und der Umwelt etwas Gutes – mit der Eigenheimförderung des Landes Niederösterreich!

förderung

Die Förderung für die Errichtung von Eigenheimen erfolgt in Form eines **Darlehens des Landes Niederösterreich** mit einer Laufzeit von 27,5 Jahren und ist mit 1 % jährlich im Nachhinein verzinst.

Der Ersterwerb einer Wohneinheit in einem Reihenhau/ einer Wohnung im Geschößwohnbau von einem hierzu befugten Bauträger kann ebenfalls in dieser Förderschiene mit den gleichen Bedingungen gefördert werden.

Die Höhe des Darlehens ergibt sich aus dem Punktesystem für nachhaltige Bauweise, der Familienförderung sowie einem Bonus für die Lagequalität.



Voraussetzungen im Überblick

- **Mindeststandard beim Heizwärmebedarf**
 In Abhängigkeit von der Gebäudegeometrie (A/V-Verhältnis) ist die Unterschreitung einer bestimmten Energiekennzahl (Heizwärmebedarf HWB_{RK}) erforderlich.
*(Förderdetails für Häuser und Reihenhäuser auf S. 10 und Wohnungen auf S. 11
 Die zur Förderungsfindung erforderlichen Zahlen finden Sie auf Seite 2 im Energieausweis.)*
- **Einbau eines hocheffizienten alternativen Energiesystems**
 Kurz gesagt: Heizen mit festen biogenen Brennstoffen, Wärmepumpen oder Fernwärme.
(Details S. 12)
- **Einbau einer Solar- oder Photovoltaikanlage**
 Die Heizung ist grundsätzlich mit einer Solar- oder Photovoltaikanlage zu kombinieren.
(Details S. 13)
- **Unterschreitung festgesetzter Einkommensgrenzen**
 Das höchstzulässige Jahreseinkommen der zukünftigen BewohnerInnen darf eine bestimmte Obergrenze nicht überschreiten. *(Details S. 28)*
- **Einen Antrag können natürliche Personen, die österreichische StaatsbürgerInnen oder Gleichgestellte (z. B.: EWR-BürgerInnen) sind, stellen.** *(Details S. 28)*
- **Das Darlehen ist grundbücherlich sicherzustellen;** achten Sie auf die Belastungsgrenze.
(Details S. 32)
- **Aufnahme des Hauptwohnsitzes bei Fertigstellung** *(Details S. 34)*

Die Details für die Förderung eines Eigenheims in Passivbauweise finden Sie auf den Seiten 24 bis 27.

familienförderung

HINWEIS

Voraussetzung für die Förderung ist ein Mindeststandard beim Energiebedarf.

Familienförderung allein kann nicht bezogen werden.



BETREUTES WOHNEN

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

- € 5.000,- 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)
- € 8.000,- für das erste zum Haushalt gehörende versorgungsberechtigte Kind
- € 10.000,- für das zweite zum Haushalt gehörende versorgungsberechtigte Kind
- € 12.000,- ab dem dritten zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind sowie für jedes weitere Kind
- € 10.000,- für jedes Kind, für das erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird
- € 7.500,- für Einzelpersonen oder Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55% im Sinne des § 35 EStG 1988 BGBl. Nr. 400/1988 aufweist, oder wenn ein Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegeldgesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 besteht.

Für die bis jetzt genannten Punkte kann bis zur Fertigstellungsmeldung eine Aufstockung des Darlehens beantragt werden. Das heißt: Eine Jungfamilie mit einem Kind (Familienförderung € 13.000,- bereits bewilligt) bekommt während der Bauphase Zuwachs. Für das zweite Kind kann nun eine Aufstockung beantragt werden. Dadurch erhält die Familie ein zusätzliches Darlehen von € 10.000,-.

Arbeitnehmerförderung

- € 2.500,- für ArbeitnehmerInnen, die seit mindestens drei Jahren ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in Niederösterreich haben und in den letzten 15 Monaten vor Einreichung des Antrages mindestens 12 Monate unselbstständig erwerbstätig waren (dieser Betrag kann pro Wohneinheit einmal zuerkannt werden)

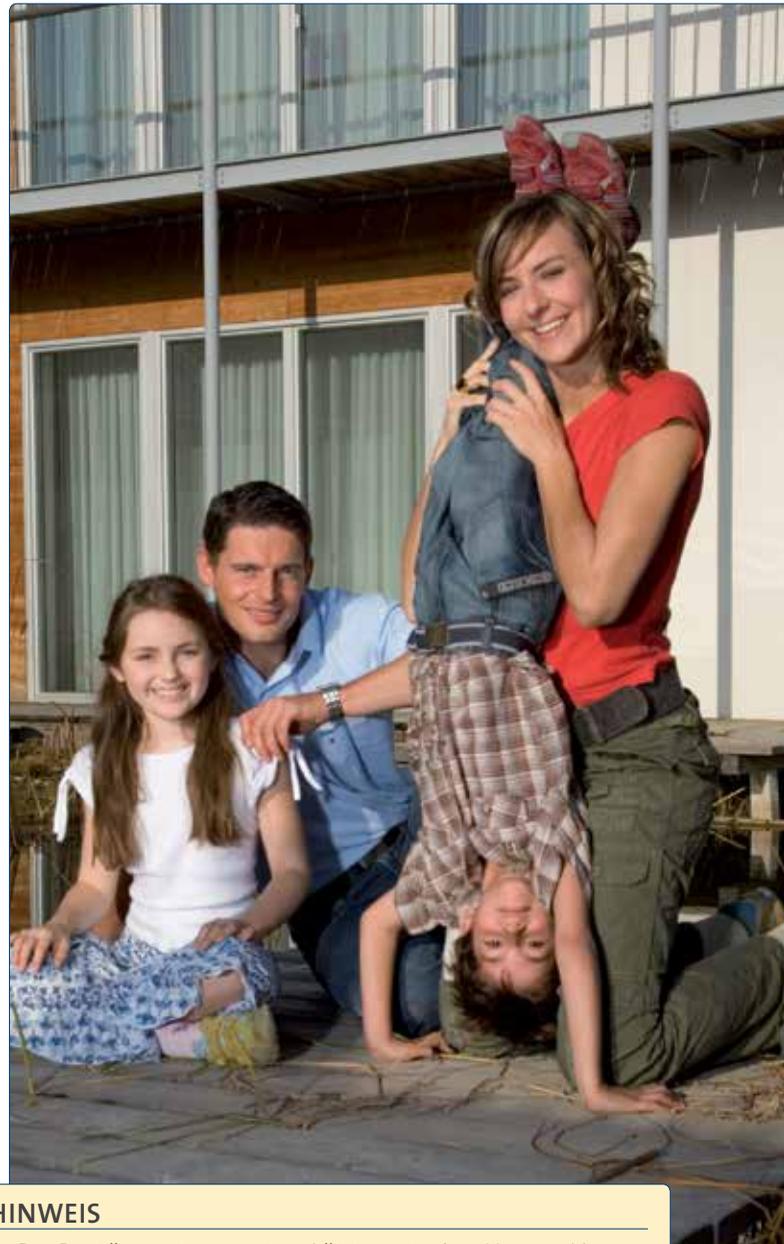
punktesystem

Die Energiekennzahl (Heizwärmebedarf) gibt an, wie viel Heizwärme das berechnete Gebäude im Jahr unter genormten Bedingungen am tatsächlichen Standort benötigt. Für die Förderung wird die Energiekennzahl mit dem Referenzklima von 3.400 Kd/a herangezogen.

Maximal 100 Punkte können für eine energiesparende und nachhaltige Bauweise zuerkannt werden. Jeder Punkt ist € 300,- wert. Somit können Fördermittel in der Höhe von € 30.000,- auf Basis des Energieausweises und der Nachhaltigkeit zuerkannt werden.

Für ein Eigenheim mit zwei Wohneinheiten (fällt in den Bereich Punktesystem – 100-Punkte-Haus) werden für die zweite Wohneinheit 40% des ermittelten Betrages (Summe aus Familienförderung für die zweite Wohneinheit, 100-Punkte-Haus und Bonus Lagequalität) als Darlehen zuerkannt.

Die Förderung für den Ersterwerb eines frei finanzierten Eigenheimes oder einer Wohneinheit in einem Reihenhaus von einem hierzu befugten Bauträger erfolgt im selben Modell. In beiden Fällen kann die Förderung jede(r) zukünftige WohnungseigentümerIn beantragen, sofern das Wohnungseigentum ausdrücklich im Kaufvertrag vorgesehen ist. Die Antragstellung ist auch vor Baubeginn möglich, sofern der Vertrag (oder ein Vorvertrag) über die Einräumung von Wohnungseigentum bereits abgeschlossen ist.



HINWEIS

Das Bauträgervertragsgesetz schützt vor etwaigen Vorauszahlungsverlusten. Daher wird empfohlen bei der Vertragserrichtung darauf zu achten.

HINWEIS

Ein Bauträger gilt als befugt, wenn er durch eine Gewerbeberechtigung ermächtigt ist Gebäude zu errichten und zu verwerten.

punktesystem energieKennzahl

Als Voraussetzung für die Zuerkennung einer Förderung gilt ein Mindeststandard beim Heizwärmebedarf. Die förderungsrelevante Kennzahl (**HeizWärmeBedarf**) wird stark von der Kompaktheit des Gebäudes beeinflusst. Die Kompaktheit wird auf Seite zwei im Energieausweis unter den Gebäudedaten ausgewiesen und als A/V-Verhältnis dargestellt.

Was ist das A/V-Verhältnis?

Dividiert man die Summe der Außenflächen A (z. B. Fenster, Außenwände, Kellerdecke, Obergeschosdecke) durch das beheizte Volumen V (Summe des von den Außenflächen umschlossenen Volumens) des Hauses, so erhält man das A/V-Verhältnis. Kompaktes Bauen bedeutet, das A/V-Verhältnis so gering wie möglich zu halten.



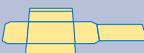
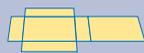
Je kleiner das A/V-Verhältnis ist, desto weniger wärmeabgebende Außenfläche ist vorhanden. Fazit: Desto weniger kostbare Wärme geht verloren.

In der Regel liegt bei einem typischen Ein- bzw. Zweifamilienhaus, mit einem beheizten Bruttovolumen von ungefähr 511 m³, das A/V-Verhältnis zwischen 0,65 und 0,80. Mehrfamilienhäuser haben auf Grund des größeren Volumens ein günstigeres A/V-Verhältnis. In besonderen Fällen bis 0,20.

Die Kugelform ist am kompaktesten und wäre somit ideal.

Beachten Sie, dass geometrische Körper bei selbem Volumen verschiedene Oberflächen haben und dadurch ein unterschiedliches A/V-Verhältnis aufweisen.

Die nachstehende Grafik soll veranschaulichen, wie sich die dazugehörige Oberfläche in verschiedenen Baukörpern darstellt und das A/V-Verhältnis beeinflusst. Das typische Einfamilienhaus mit 130 m² hat ein Volumen von ca. 511 m³.

Hausform	Volumen	Außenfläche	A/V-Verhältnis
	V = 511 m ³		A = 309 m ² A/V = 0,60
	V = 511 m ³		A = 384 m ² A/V = 0,75
	V = 511 m ³		A = 384 m ² A/V = 0,75
	V = 511 m ³		A = 437 m ² A/V = 0,86

Um die Punkte auf Basis des Energieausweises ermitteln zu können, muss man das A/V-Verhältnis und die Energiekennzahl kennen.

100-punkte-haus/reihenhaus

für Förderung bei der Errichtung von Eigenheimen und Reihenhäusern

1 Punkt = € 300,- ; maximal sind € 30.000,- möglich

Punkte auf Basis Heizwärmebedarf HWB_{RK} in Abhängigkeit vom A/V-Verhältnis

	A/V-Verhältnis													Punkte
	≥ 0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
HWB_{RK}	36	35	34	32	31	30	28	27	25	24	23	21	20	60
in	15	14	14	13	13	12	12	11	11	10	10	10	10	80
kWh/m ² a	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	*

oder bei Installation einer 12 m² großen Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung mit Einbindung in das Heizsystem:

oder beim Einbau einer Photovoltaikanlage mit mindestens 2 kW_{peak}:

	A/V-Verhältnis													Punkte
	≥ 0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
HWB_{RK}	40	39	38	36	35	34	32	27	25	24	23	21	20	60
in	19	18	18	17	17	16	16	15	15	14	14	14	14	80
kWh/m ² a	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	*

* Eigenheim in Passivbauweise siehe Seite 24

Punkte auf Basis Nachhaltigkeit (Details ab Seite 12)

Punkte

Heizungsanlagen ...

- ▶ mit festen biogenen Brennstoffen * 20
- ▶ oder mit Wärmepumpenanlagen * 20
- ▶ oder mit biogener Fernwärme 20
- ▶ oder Anschluss an Fernwärme aus Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen bzw. die Nutzung sonstiger Abwärme 20

... in Kombination mit einer:

- Photovoltaikanlage 20
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung und Zusatzheizung (mind. 12 m² Aperturfläche) 15
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung (mind. 4 m² Aperturfläche) 10
- Wohnraumlüftungskompaktgerät 10
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung 10
- Wärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung 10

Weitere geförderte Maßnahmen:

- ökologische Baustoffe bis zu 15
- Barrierefreiheit 10
- begrüntes Dach bis zu 5
- Sicherheitspaket bis zu 5
- ökologische Garten-, Freiraumgestaltung 3
- Beratung, Berechnung des Energieausweises 1

* verpflichtend mit einer Solar- oder Photovoltaikanlage

100-punkte-wohnung

für die Förderung beim Ersterwerb einer Wohnung im Geschoßwohnbau, wenn mind. drei Wohnungen über mehrere Geschoße verteilt sind und von einem hierzu berechtigten Bauträger errichtet werden

1 Punkt = € 300,- ; maximal sind € 30.000,- möglich

Punkte auf Basis Heizwärmebedarf HWB_{RK} in Abhängigkeit vom A/V-Verhältnis

	A/V-Verhältnis													Punkte
	≥ 0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
HWB_{RK} in	36	35	34	32	31	30	28	27	25	24	23	21	20	60
kWh/m²a	15	14	14	13	13	12	12	11	11	10	10	10	10	80

Punkte auf Basis Nachhaltigkeit *(Details ab Seite 12)*

Punkte

Heizungsanlagen ...

- ▶ mit festen biogenen Brennstoffen * **20**
- ▶ oder mit Wärmepumpenanlagen * **20**
- ▶ oder mit biogener Fernwärme **20**
- ▶ oder Anschluss an Fernwärme aus Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen bzw. die Nutzung sonstiger Abwärme **20**

... in Kombination mit einer:

- Photovoltaikanlage *bis zu* **20**
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung und Zusatzheizung *bis zu* **15**
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung *bis zu* **10**
- Wohnraumlüftungskompaktgerät *bis zu* **10**
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung **10**
- Wärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung **10**

Weitere geförderte Maßnahmen:

- ökologische Baustoffe *bis zu* **15**
- Barrierefreiheit **10**
- begrüntes Dach *bis zu* **4**
- Sicherheitspaket *bis zu* **3**
- ökologische Garten-, Freiraumgestaltung **3**

* verpflichtend mit einer Solar- oder Photovoltaikanlage

Der förderungsrelevante Heizwärmebedarf HWB_{RK} bezieht sich bei einer Wohnung im Geschoßwohnbau nicht auf eine einzelne Wohnung sondern auf den gesamten Gebäudekomplex (der Energieausweis ist blockweise zu berechnen).

punktesystem nachhaltigkeit



Eine Förderungsvoraussetzung beim Neubau ist die Verwendung hocheffizienter alternativer Energiesysteme. Das sind Anlagen, die vorwiegend biogene Brennstoffe und erneuerbare Umweltenergien nutzen. Diese sind nach Möglichkeit mit Solar- oder Photovoltaikanlagen zu kombinieren (ausgenommen sind der Anschluss an biogene Fernwärme und Einzelöfen).

Hocheffiziente alternative Energiesysteme: Heizungsanlagen mit festen biogenen Brennstoffen bzw. biogener Fernwärme

Nachfolgende Anlagen können gefördert werden, sofern eine Typenprüfung vorliegt und die in Niederösterreich jeweils gültigen Emissionsgrenzwerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

- Pellets- und Hackschnitzelheizungsanlagen in Kombination mit einer Solar- oder Photovoltaikanlage oder
- Stückholzkessel mit Pufferspeicher in Kombination mit einer Solar- oder Photovoltaikanlage oder
- Anschluss an Fernwärmenetze, die mit überwiegend biogenen Brennstoffen betrieben werden oder
- wassergeführte Heizeinsätze mit geregelter Verbrennungsablauf inklusive Pufferspeicher in ortsfest gesetzten Öfen oder Herden in Kombination mit einer Solar- oder Photovoltaikanlage.

HINWEIS

Raumluftunabhängige Kachel-, Pellets-, Kamin- und Speicheröfen gelten als hocheffiziente alternative Energiesysteme, sind aber nicht förderungswirksam (keine Punktebewertung).

Hocheffiziente alternative Energiesysteme: Wärmepumpenanlagen

Alternativ zu den genannten Verbrennungssystemen gibt es die Möglichkeit mittels Wärmepumpen Umweltenergien sinnvoll zu nutzen: Wärmepumpenanlagen gelten als förderfähig, wenn eine Typenprüfung und das Qualitätsgütesiegel EHPA vorliegt. Nach Möglichkeit sind diese mit einer Photovoltaik- oder Solaranlage zu kombinieren.



Nachfolgende Anlagen können gefördert werden:

- ▶ Sole/Wasserwärmepumpen (COP von $\geq 3,5$ im Prüfpunkt B0/W35)
- ▶ Wasser/Wasserwärmepumpen (COP von $\geq 3,5$ im Prüfpunkt W10/W35)
- ▶ Luft/Wasserwärmepumpen (COP von $\geq 3,5$ im Prüfpunkt A2/W35)
- ▶ Wärmepumpen mit Direktverdampfung (COP $\geq 3,5$ im Prüfpunkt E4/W35)

www.waermepumpe-austria.at

Hier finden Sie alles Wissenswerte zur Wärmepumpe.

Unter folgenden Anlässen kann von einer Kombination der Heizung mit einer Solar- oder Photovoltaikanlage abgesehen werden:

- ▶ Wenn keine nach südost bis südwest orientierte Dachfläche, mit geeigneter Neigung ($\geq 25^\circ$) und in entsprechender Größe, vorhanden ist.
- ▶ Wenn in der Umgebung bzw. auf Nachbargrundstücken Verschattungselemente (Gebäude, Bewaldung etc.) die Nutzung und die Wirtschaftlichkeit überwiegend beeinflussen.
- ▶ Wenn die Wirtschaftlichkeit baulicher Maßnahmen aufgrund des Baufortschrittes zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht mehr gegeben ist (z. B.: Rohrleitungsdurchführung).
- ▶ Wenn ein Wohnraumlüftungskompaktgerät mit Wärmerückgewinnung einschließlich Warmwasseraufbereitungsfunktion eingebaut wird.



Hocheffiziente alternative Energiesysteme: Anschluss an Fernwärme aus Kraft-Wärme-Koppelung bzw. die Nutzung sonstiger Abwärme

In Kraftwerken wird durch thermische Prozesse (Verbrennung) Strom erzeugt. Die als Nebenprodukt erzeugte Abwärme wird mittels Fernwärmeleitungen zur Beheizung von Gebäuden genutzt.



Der Einbau eines Erdgasbrennwertgerätes mit einer thermischen Solaranlage (zur Warmwasseraufbereitung und Zusatzheizung) ist nur dann zulässig, wenn kein förderbares hocheffizientes alternatives Energiesystem (siehe Seite 12–13) eingebaut werden kann.

Unter folgenden Anlasspunkten kann von einer biogenen Heizung abgesehen werden:

- Es gibt keine Zufahrtsmöglichkeit für die Brennstofflieferung (zum Grundstück) bzw. auch keine Möglichkeit zur Brennstofflagerung.
- Aus Gründen der Luftreinhaltung darf kein Heizsystem mit biogenen Brennstoffen errichtet werden.
- Es gibt keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit.

Unter folgenden Anlasspunkten kann von einer Wärmepumpenanlage abgesehen werden:

- Die Grundstücksfläche ist zu klein bzw. die notwendige Bodenbeschaffenheit ist nicht gegeben (Erdwärmennutzung, Flächenkollektoren).
- Die Möglichkeit einer Tiefenbohrung am Grundstück ist nicht gegeben (z. B. fehlende Zufahrtsmöglichkeit, Bodenbeschaffenheit, Wasserrechtsbewilligung).
- Die Grundwassernutzung ist nicht möglich.
- Die Schallemissionen sind nicht vertretbar (außen aufgestellte Luftwasserwärmepumpe).

Wenn alle Punkte zutreffen kann ein Erdgasbrennwertgerät mit einer thermischen Solaranlage (beim Eigenheim, Reihenhaus mind. 12 m² bzw. pro Wohnung mind. 4 m² Aperturfläche) eingebaut werden.

Photovoltaikanlage

Photovoltaikanlagen liefern durch die Kombination von Photovoltaikgenerator und Wechselrichter netzkonformen Solarstrom. Photovoltaik ist die direkte Umwandlung von Sonnenlicht in elektrischen Strom. Die Einheit Kilowattpeak (kWpeak) gibt die Nennleistung des Photovoltaikmoduls unter genormten Testbedingungen an. Technische Auskünfte erhalten Sie bei der Energie- und Umweltagentur NÖ unter der Energieberatungs-Hotline 02742/221 44.

- Es gibt **20 Punkte** für das Eigenheim bzw. eine Wohneinheit in einem Reihenhaus (mindestens 2 kWpeak pro Haus/Wohneinheit) die über die einzelnen Wohnungsstromzähler angeschlossen werden. Wenn für Wohnungen im Geschoßwohnbau oder bei Reihenhäusern eine Photovoltaikanlage (mindestens 1 kWpeak) pro Wohnung installiert wird und über den Zählpunkt (Stromzähler) der Allgemeinflächen des Gebäudes angeschlossen wird, werden **10 Punkte** im Zuge der Nachhaltigkeit anerkannt.

Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung und Zusatzheizung

Diese Anlage ist als teilsolare Raumheizung in das Heizsystem einzubinden.

- Bei der Errichtung eines Eigenheimes oder dem Ersterwerb einer Wohneinheit in einem Reihenhaus muss die Solaranlage für Warmwasseraufbereitung und Zusatzheizung mindestens 12 m² (Aperturfläche) groß sein.
- Bei Wohnungen im Geschoßwohnbau muss bei zentralen Anlagen die Solaranlage pro Wohneinheit mindestens 3 m² (Aperturfläche) groß sein. Pro Wohneinheit werden **8 Punkte** gefördert.

Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung

- Bei der Errichtung eines Eigenheimes oder dem Ersterwerb einer Wohneinheit in einem Reihenhaus muss die Solaranlage mindestens 4 m² (Aperturfläche) groß sein.
- Bei Wohnungen im Geschoßwohnbau muss die Solaranlage pro Wohneinheit mindestens 2 m² (Aperturfläche) groß sein. Pro Wohneinheit werden **5 Punkte** gefördert.

APERTURFLÄCHE

Die Aperturfläche ist die Fläche eines Solarkollektors, durch die die Solarstrahlung eintreten kann (Glasfläche).



Wohnraumlüftungskompaktgeräte

Wohnraumlüftungskompaktgeräte sind in der Regel Wohnraumlüftungsanlagen mit mehrfacher Funktion (Lüftung, Heizung, Warmwasseraufbereitung und eventuell Kühlung).

- Beim Einbau eines Wohnraumlüftungskompaktgerätes mit Wärmerückgewinnung einschließlich Warmwasseraufbereitungsfunktion (Wärmepumpe) können **10 Punkte** für die Wohnraumlüftungsfunktion und weitere 10 Punkte für die Warmwasseraufbereitungsfunktion zuerkannt werden.
- Sollte mit dem Wohnraumlüftungskompaktgerät ein wassergeführtes Wärmeabgabesystem (z. B.: eine Fußboden- oder Wandheizung) versorgt werden, können zu den Punkten für die Warmwasseraufbereitung (10 Punkte) und für die Lüftung (10 Punkte) nochmals 10 Punkte für die Raumheizung zuerkannt d. h. in Summe **30 Punkte** gefördert werden.

Eine elektrische Zusatzheizung in einem Wohnraumlüftungssystem (Zuluft) ist nur dann zulässig, wenn über die Zulufterwärmung zumindest 75% der Gebäudeheizlast abgedeckt werden können. Entsprechende Nachweise sind mittels Passivhausprojektierungspaket (PHPP) oder einer raumweisen Heizlastberechnung (gemäß EN 12831) zu führen.

Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Das sind Systeme, die einen geregelten permanenten Austausch zwischen der verbrauchten warmen Raumluft und der frischen Außenluft ermöglichen. Dabei wird über Wärmetauschersysteme die Wärmeenergie aus der Raumluft entzogen und an die Frischluft übertragen. Man unterscheidet bei diesen Wärmeaustauschern zwischen „passiven“ und „aktiven“ Wärmesystemen. Bei den passiven Geräten wird der größte Teil der Wärmeenergie aus der Abluft an die Frischluft übertragen. Bei den aktiven Geräten wird über geeignete Wärmepumpen auch eine Nacherwärmung der Frischluft durchgeführt. Zurzeit sind so genannte Kompaktgeräte im Vormarsch, die neben der Lüftungsfunktion auch eine bedingte Heizleistung haben und auch zur Warmwasserbereitung ganzjährig genutzt werden können. Ein zusätzlicher Vorteil ist eine gewisse Kühlfunktion in den Hitzeperioden der Sommermonate. Der Grad der Wärmerückgewinnung aus der Abluft wird im Energieausweis abgebildet und wirkt sich sehr positiv auf die Energiekennzahl eines Wohngebäudes aus.

Förderbar sind alle Anlagen mit Wärmerückgewinnungsfunktion (z. B.: Gegenstromtauscher, Wärmepumpe) sofern eine Typenprüfung vorliegt. Es soll darauf geachtet werden, dass die Anlage einen hohen Wirkungsgrad besitzt und die Ventilatoren einen möglichst niedrigen Stromverbrauch aufweisen (z. B.: Gleichstromventilatoren). Beim Einbau von dezentralen Geräten werden die Förderpunkte nur dann zuerkannt wenn das gesamte Raumvolumen erfasst ist (analog der zentralen Anlagen).

Die Broschüre „Komfortlüftung – Gesund, komfortabel und energieeffizient wohnen“ informiert umfassend über Vorteile und Voraussetzungen von Wohnraumlüftungen.

www.maps.klimaaktiv.at

klima:aktiv

Hier finden Sie speziell qualifizierte Fachleute und Unternehmen für Planung und Bau, Komfortlüftung, Solarwärme, Photovoltaik, Wärmepumpen und Biomasse.



Luftdichtheitstest (z. B.: Blower-Door-Test)

Wird im Energieausweis eine Anforderung an die Luftdichtheit der Gebäudehülle als Kriterium mit einem bestimmten Wert festgelegt, ist der Nachweis beim Bauabschluss vorzulegen. Um Mängel noch rechtzeitig beheben zu können wird angeraten, den Luftdichtheitstest schon vor Beginn des Innenausbaus erstmalig durchzuführen. Maßgeblich ist jedoch der Wert der bei Baufertigstellung gemessen wird. Bei Wohnungen im Geschoßwohnbau und bei Reihenhäusern gilt für jede Wohnung der vom Bauträger selbst festgesetzte Wert. Rechnerisch ist im Energieausweis der volumsgewichtete Mittelwert einzusetzen.

Der/die BauführerIn bestätigt im Falle des Einbaus von kontrollierten Wohnraumlüftungsanlagen die Luftdichtheit der Gebäudehülle aufgrund einer Messung.

Wärmepumpen zur Warmwasseraufbereitung

Bei Wärmepumpenanlagen zur Warmwasseraufbereitung ist darauf zu achten, dass ein $COP \geq 3,0$ eingehalten werden muss. Auf Verlangen ist ein Prüfzeugnis einer akkreditierten Prüfanstalt vorzulegen.

Ökologische Baustoffe

Neben dem Heizwärmebedarf (HWB_{RK}) ist auch die Wahl der Baustoffe bei der Errichtung des Eigenheimes von großer Bedeutung. Bei den ökologischen Standards werden vor allem folgende Punkte beachtet:

- ▶ nachwachsende Rohstoffe
- ▶ minimaler Transportaufwand
- ▶ geringerer Energieeinsatz im Herstellungsprozess
- ▶ Verarbeitung auf der Baustelle
- ▶ Verweildauer im Gebäude
- ▶ Aufwand beim Abbruch bzw. bei der Entsorgung

Dadurch wird das Klima geschont und die Treibhausgase können reduziert werden. Aber nicht nur der Umwelt zuliebe, sondern auch zum eigenen Wohlfühlen, zur Erhaltung der Gesundheit und für ein behagliches Wohnen ist die sorgfältige Auswahl der Baumaterialien nach ökologischen Kriterien von hoher Wichtigkeit.

ÖKOLOGISCHE BAUSTOFFE

Nähere Details dazu finden Sie auch im Internet unter www.baubook.at/noe/ unter dem Menüpunkt Kriterien.



Insgesamt können maximal 15 Punkte in folgenden zwei Gruppen gesammelt werden:

- ▀ ÖKO-Kennzahl (Ökoindikator 3 der thermischen Gebäudehülle)
- ▀ Einsatz geprüfter ökologischer Baustoffe

ÖKO-Kennzahl (Ökoindikator 3 der thermischen Gebäudehülle)

Die ÖKO-Kennzahl bewertet die ökologische Belastung für die Umwelt, die bei der Herstellung einer Gebäudehülle entsteht.

Folgende Parameter der eingesetzten Baustoffe werden dabei berücksichtigt:

- ▀ Primärenergieeinsatz (Energieeinsatz bei der Herstellung der Baustoffe)
- ▀ Versäuerungspotenzial
- ▀ globale Erwärmung durch Treibhausgase

Das Ergebnis ist eine Zahl zwischen 0 und 100. Die ÖKO-Kennzahl wird im Zuge der Energiekennzahlermittlung berechnet. Je niedriger dieser Wert, desto geringer ist die ökologische Belastung durch die Gebäudehülle. Insgesamt können dadurch bis zu 7 Punkte gesammelt werden, wie aus nebenstehender Tabelle ersichtlich ist.

HINWEIS

Die ÖKO-Kennzahl wird bei der Energieausweiserstellung ermittelt. Nähere Infos dazu erhalten Sie bei Ihrem Energieausweisersteller.

ÖKO-Kennzahl	Punkte
100-81	0
80-71	1
70-61	2
60-51	3
50-41	4
40-31	5
30-21	6
20-0	7

Einsatz geprüfter ökologischer Baustoffe

Für bestimmte umweltgerechte, gesundheitsverträgliche und funktionale Bauprodukte und Einrichtungsgegenstände gibt es ein Gütesiegel.



Bauteil	Punkte
Tragkonstruktion Außenwand	2
Dämmung Außenwand	2
Dämmung oberste Geschoßdecke	2
Dämmung unterste Geschoßdecke	2
Ausbauplatten	2
Innenputze	2
Estriche	2

Folgende Gütesiegel werden berücksichtigt:

- ▀ IBO – Österreichisches Institut für Baubiologie und -ökologie (www.ibo.at)
- ▀ Das Österreichische Umweltzeichen (www.umweltzeichen.at)
- ▀ natureplus (www.natureplus.de)

GÜTESIEGELPRODUKTE

Eine Auswahl dazu finden sie im Internet unter www.baubook.at/noe/ unter dem Menüpunkt Kriterien.

Barrierefreiheit

Es werden bauliche Maßnahmen im Zuge des Punktesystems gefördert, da es wichtig ist, für alle Lebenslagen der Zukunft gerüstet zu sein.



Kriterien die unbedingt erfüllt werden müssen:

Horizontale Verbindungswege

- ▶ Eingangsbereich/Eingangstüre
 - durchschnittlich 150 cm horizontale Bewegungsfläche (vor u. hinter der Eingangstüre)
 - Türbreite: mind. 90 cm (lichte Breite)
 - optimal: schwellenlos
 - suboptimal: Schwellenhöhe max. 2 cm
 - Beleuchtung
 - Überdachung
- ▶ Innenbereich Gang
 - schwellenlos
 - Gangbreite vor Türen oder bei Richtungsänderung > 150 cm
- ▶ Innenbereich Wohnraum
 - schwellenlos

Bewegungsflächen und Durchgangsbreiten

- ▶ Türen
 - lichte Breite: mind. 80 cm (ausgenommen Eingangstüre)
 - Positionierung der Tür: mind. 50 cm aus der Ecke auf der Drückenseite
 - Bedienkraft: max. 25 Newton, darüber motorisch unterstützt
 - Bad und WC: Tür nach außen öffnen- und entriegelbar
- ▶ Bewegungsfläche
 - Gangbreite: mind. 120 cm
 - Bewegungsfläche: Ø 150 cm bei Richtungsänderung sowie strategischen Bereichen (u. a. Küche, Bad, WC)
 - Wenn Bad und WC durch leichtes Entfernen der Trennwand bei Bedarf zusammengelegt werden können (anpassbarer Wohnbau), ist darauf zu achten, dass danach die Bewegungsfläche sichergestellt ist.

Sanitärbereich

- die konstruktive Vorbereitung der Wände für die spätere Anbringung von Haltegriffen (siehe auch ÖNORM B1600) bei Dusche, WC und Badewanne bzw. einem höhenverstellbaren WC muss gegeben sein
- einen mind. 20 cm/65 cm hoch unterfahrbaren Waschtisch (Montagehöhe: 83–85 cm) verwenden
- Dusche ist bodengleich auszuführen (wenn geplant)

Anpassbarer Wohnraum

- ▶ Funktionelles Raumkonzept
 - Wohnen/Schlafen/Kochen/Essen/Sanitärräume barrierefrei erreichbar
 - bei zu geringer Bewegungsfläche ist die spätere Anpassbarkeit durch Zusammenlegen von Bad/WC bzw. WC/Abstellraum vorzusehen
- ▶ Konstruktive Maßnahmen
 - zur späteren Entfernung vorgesehene Trennwände enthalten keine Installationen (Strom, Wasser, Gas); durchgehender Estrich (siehe auch ÖNORM B1600)
 - bei einem für einen Lift oder einer Hebebühne vorgesehenen Platz sollten darunter keine Installationen oder Einbauten vorhanden sein

Begrüntes Dach

Es gibt zwei Arten der Dachbegrünung:

► Extensive Begrünung

Extensivbegrünungen bestehen aus einer dünnen Bodenschicht. Die Vegetation kann sich weitgehend selbst erhalten. Eine zusätzliche Wasser- oder Nährstoffzufuhr ist nicht erforderlich.

Die Pflanzen sind an die extremen Standortbedingungen angepasst (Moose, Kräuter, Gräser, Dickblattgewächse). Gehölze müssen regelmäßig entfernt werden. Die Dachabdichtungsbahn muss mindestens 15 cm über die fertige Gründachoberfläche ragen.

► Intensive Begrünung

Das intensiv begrünte Gartendach ist eine vollwertige und voll nutzbare Grünanlage auf dem Dach. Es können Stauden, Gehölze, Rasen, im Einzelfall auch Bäume gepflanzt werden. Wartung, Pflege und Bewässerung sind wie bei herkömmlichen Gartenanlagen erforderlich.

HINWEIS

„Natur im Garten“ – das Fachteam des Gartentelefon – steht Ihnen unter 02742/74333 zur Verfügung.

Für die Umsetzung von einer dieser beiden Arten können in Form einer Teilbegrünung 2 Punkte zuerkannt werden. Bei einer überwiegenden Gesamtbegrünung werden die maximalen 5 Punkte zuerkannt.

HINWEIS

Der Kriminalpolizeiliche Beratungsdienst informiert Sie kostenlos über Sicherheitsvorkehrungen. Auskünfte erteilt Ihre nächste Polizeidienststelle unter der Tel.-Nr. 059-133.

Sicherheitspaket

Das Sicherheitspaket sollte bereits in der Planung berücksichtigt werden und ist nur sinnvoll, wenn ein entsprechender Gesamtschutz (Sicherung des Kellerbereiches, Nebeneingangstüren etc.) gegeben ist.

Folgende Maßnahmen werden gefördert:

► Mechanischer Schutz (5 Punkte):

Sicherheitsfenster und -türen mit mindestens Widerstandsklasse RC 3

Im Geschoßwohnbau kann ab dem ersten und bis zum vorletzten Obergeschoß bei Fenstern die Widerstandsklasse 1 betragen.

Die Fenster und Türen müssen der ÖNORM B5338 oder EN 1627 entsprechen. Der Nachweis ist durch ein Zertifikat des Herstellers zu erbringen.

► Elektronischer Schutz (3 Punkte):

Alarmanlagen nach VSÖ- oder VDS-Richtlinien, EN 50130, EN 50131 oder OVE-Richtlinie R2

Der Einbau muss durch eine konzessionierte Firma erfolgen. Diese hat die entsprechenden Richtlinien zu bestätigen.

Ökologische Garten-, Freiraumgestaltung

Für das Erreichen der Punkte müssen folgende Kriterien erfüllt werden:

Kernkriterien (alle müssen erfüllt werden):

- keine Verwendung chemischer Pestizide (Pflanzenschutz)
- keine Verwendung leicht löslicher Mineraldünger
- kein Torf zur Bodenverbesserung

Zusatzkriterien (7 sind zu erfüllen):

- Wildstrauchhecke
- Wiese, Wiesenelemente
- Zulassen von Wildwuchs
- Sonderstandorte (feucht oder trocken)
- Laubbäume
- Blumen und blühende Stauden
- Komposthaufen
- Nützlingsunterkünfte
- Mulchen
- Gemüsebeete und Kräuter
- Obstgarten und Beerensträucher
- Mischkultur-Fruchtfolge-Gründüngung

Beratung, Berechnung des Energieausweises

Für die energieoptimierte Planung und Berechnung des Energieausweises wird 1 Punkt zuerkannt.



bonus lagequalität



Für folgende Bebauungsweisen werden € 4.500,- zuerkannt:

- **Geschlossene Bauweise bzw. beidseitig aneinander gebaute Gebäude**
Die Gebäude, ausgenommen Nebengebäude (z. B. Garagen, Werkzeughütten etc.), sind von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder bis zu einer Baufluchtlinie (Abgrenzung innerhalb eines Grundstücks, über die nicht hinaus gebaut werden darf) zu bauen. Die geschlossene Bauweise kann im Bebauungsplan definiert sein.
- **Bauvorhaben in der Zentrumszone**
Die Zentrumszone gemäß NÖ Raumordnungsgesetz muss im Flächenwidmungsplan ausgewiesen sein.
- **Bauvorhaben im Bauland Kerngebiet**
Das Bauland Kerngebiet gemäß NÖ Raumordnungsgesetz muss im Flächenwidmungsplan ausgewiesen sein.
- **Nachverdichtung**

 - Die Schaffung von bis zu zwei neuen Wohneinheiten in bestehenden Gebäuden durch Auf-, Zu-, Um- und Einbauten.
 - Die Schaffung von bis zu zwei neuen Wohneinheiten als Ersatz für den Gebäudebestand auf der Bauparzelle; der Abbruch darf max. 2 Jahre zurück liegen (Nachweis erforderlich).

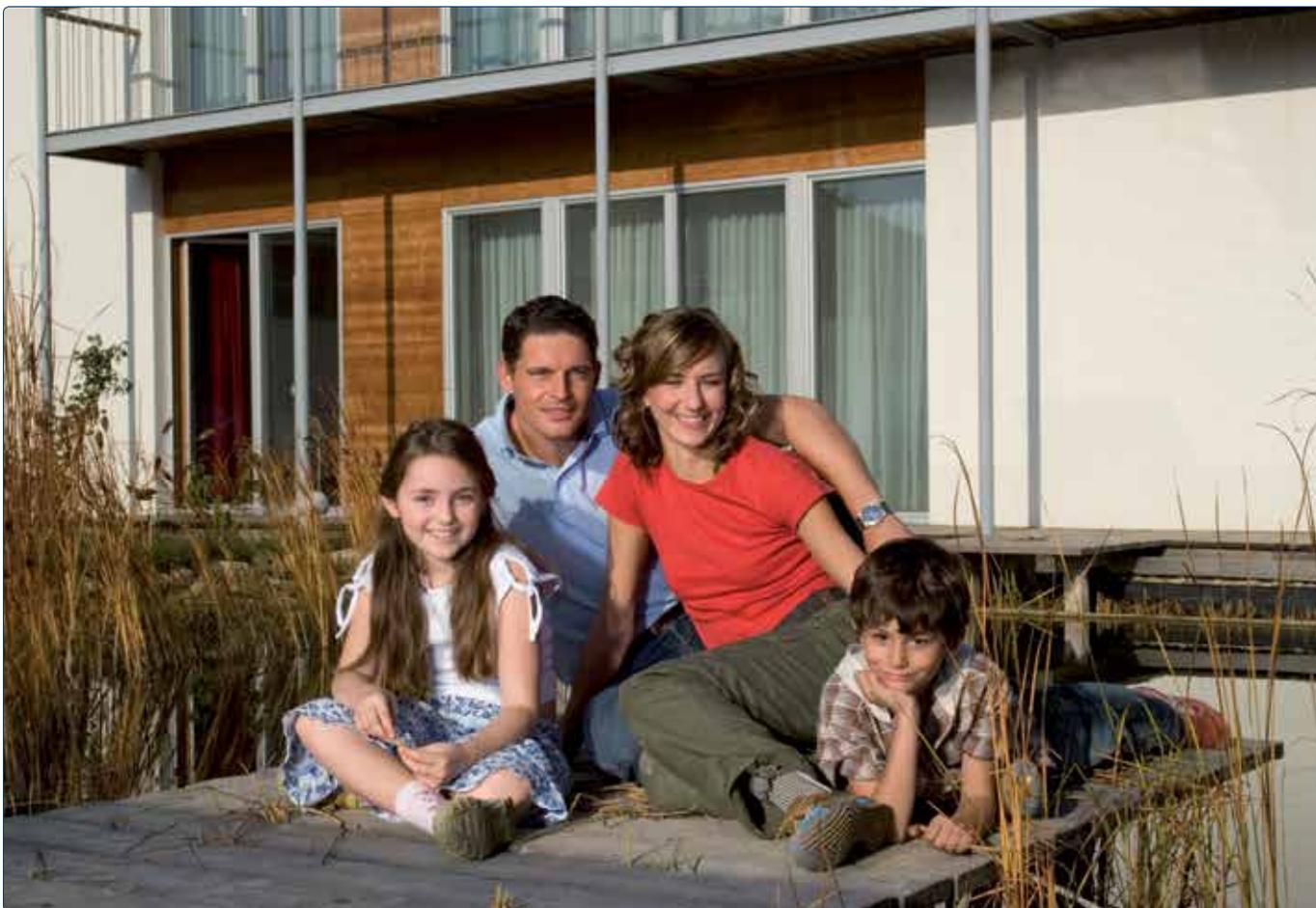
HINWEIS

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan liegen bei der Gemeinde auf.

Für folgende Bauweisen werden € 1.500,- zuerkannt:

- ▶ **Gekuppelte Bauweise bzw. einseitig aneinander gebaute Gebäude**
 Die Gebäude auf zwei Bauplätzen, ausgenommen Nebengebäude (z. B. Garagen, Werkzeughütten etc.), sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinanderzubauen. An der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Die gekuppelte Bauweise kann im Bebauungsplan definiert sein.
- ▶ **Doppelwohnhaus, Reihenhhaus**
 Das Objekt ist Teil einer Gebäudegruppe mit geschlossener Gestaltung.

Maximal wird ein zusätzliches Darlehen für Lagequalität von € 4.500,- gewährt.



HINWEIS

Eigenheime sind ein Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen und Reihenhäuser.

eigenheim in passivbauweise



Träumen Sie schon lange vom Eigenheim?

Vom Eigenheim mit besonders niedrigen Energiekosten bei höchster Wohnqualität und Behaglichkeit? Verwirklichen Sie Ihren Traum und nutzen Sie die erhöhte Förderung des Landes Niederösterreich für die Errichtung Ihres Eigenheimes in Passivbauweise. Da ökologisch vernünftige Standards zur Entlastung Ihrer Geldbörse und der Umwelt beitragen.

Das **Passivhaus** besteht aus thermisch optimierten Komponenten, sodass sich ein sehr geringer Restenergiebedarf ergibt. Der Einbau eines klassischen Zentralheizungssystems kann bei einer ausgeklügelten Planung und auch Ausführung entfallen und trotzdem herrscht das ganze Jahr über ein angenehmes Raumklima vor.

Zum Beispiel durch:

- verbesserten Wärmeschutz nach allen Seiten (Wände, Decken, Böden, Türen und Fenstern)
- möglichst kompakte Bauformen (A/V-Verhältnis)
- Minimierung der Wärmebrücken (Bauteilverbindungen)
- Komfortlüftung mit hohem Wärmerückgewinnungsgrad
- optimale Ausnützung der Sonnenenergie durch die Anordnung der Hauptfenster nach Süden
- hohe Luftdichtheit der Gebäudehülle ($\leq 0,6 \text{ h}^{-1}$)

Bei jeder Planung eines Passivhauses müssen die klimatischen Bedingungen am Errichtungsstandort berücksichtigt werden.

Das Passivhaus

An ein Passivhaus werden hohe Anforderungen gestellt. Damit das Gesamtsystem nach Fertigstellung nicht nur am Papier „funktioniert“, sondern mit allen Vorzügen bewohnt werden kann, sind mehr qualitätssichernde Maßnahmen als bei einer konventionellen Hauserrichtung notwendig.

Von entscheidender Bedeutung ist schon die **Planungsphase** selbst. Für die Realisierung eines Projektes in Passivhausbauweise ist die Zusammenarbeit mit qualifizierten Planungspartnern Grundlage. Gerade weil ein gut durchdachtes Bauwerk eine bessere Wohnqualität und geringere Erhaltungskosten in Aussicht stellt.

Da die Energieverluste beim Passivhaus im Detail liegen, ist eine sorgfältige Detailplanung unumgänglich. Neben einer kompetenten Planung ist aber auch eine laufende Baustellenüberwachung während der Ausführungsphase wichtig, da bei der Umsetzung eines Bauvorhabens viele Professionisten zusammenarbeiten und die Qualitäten der von den Handwerkern zu erbringenden Leistungen im Vorfeld genau definiert und später kontrolliert werden sollten.

förderung

Förderung Eigenheim in Passivbauweise

- ▶ Als Voraussetzung für die Zuerkennung dieser Förderung gilt ein Mindeststandard beim Heizwärmebedarf. Der Heizwärmebedarf (HWB_{RK}) darf höchstens 10 kWh/m^2 pro Jahr, bezogen auf das Referenzklima von 3.400 Kd/a , betragen. (Berechnungsmethode gemäß Richtlinie 6 des Österreichischen Institutes für Bautechnik – OIB).
- ▶ Die Förderung für die Errichtung von einem Eigenheim in Passivbauweise erfolgt in Form eines Darlehens des Landes Niederösterreich in der Höhe von € 40.000,-. Die Laufzeit beträgt 27,5 Jahre und ist mit 1 % jährlich im Nachhinein verzinst.
- ▶ Beim Einbau einer Photovoltaikanlage (mindestens $2 \text{ kW}_{\text{peak}}$) werden € 6.000,- zusätzlich zuerkannt.
- ▶ Wenn Lagequalität, Infrastruktur und Bebauungsweise bestimmte Voraussetzungen erfüllen, gibt es einen weiteren Betrag von bis zu € 4.500,- zusätzlich (Details siehe Seite 22).
- ▶ Für ein Eigenheim mit zwei Wohneinheiten, welche von nahestehenden Personen bewohnt werden, wird für die zweite Wohneinheit 40% des ermittelten Darlehensbetrages (Summe aus dem Fixbetrag von € 40.000,- und Bonus Lagequalität, Photovoltaikanlage und bei Vorlage und Unterschreitung der Einkommensgrenzen zuzüglich der Familienförderung abgestimmt auf die zweite Wohneinheit) zuerkannt.

HINWEIS

Das Punktesystem kommt bei der Förderung eines Eigenheimes in Passivbauweise nicht zu tragen.

Beim Ersterwerb einer Wohnung im Geschößwohnbau kann ausschließlich die Förderung für die 100-punkte-wohnung zuerkannt werden. (Details siehe Seite 11).

Einkommen

Es gibt die Möglichkeit, die Förderung für die Errichtung eines Eigenheimes in Passivbauweise ohne Einkommensnachweise einzureichen.

Bei Vorlage und Unterschreitung der Einkommensgrenze wird die Familienförderung zusätzlich zuerkannt (Details siehe Seite 28 und 29).

EINREICHZEITPUNKT

Alle Anträge um Förderung für die Errichtung eines Passivhauses sind vor Baubeginn einzubringen, da die Donau-Universität Krems als kompetenter Berater und als Prüforgang das Bauvorhaben begleitet.



checkliste einreichung

Da die Qualitätssicherung beim Eigenheim in Passivbauweise sehr wichtig ist, ist die Betreuung durch Fachleute unbedingt notwendig. Alle eingelangten Anträge um Zuerkennung der Förderung werden aus diesem Grund von der Donau-Universität Krems begleitet. Folgende Unterlagen sind für die verschiedenen Beratungstermine bereit zu halten:

Vorabberatung

Auf Wunsch des Förderwerbers kann eine Vorabberatung in Anspruch genommen werden. Folgende Unterlagen sind hierfür notwendig:

- Einreichplan
- Energieausweis mit einem Heizwärmebedarf (HWB_{RK}) von höchstens 10 kWh/m² pro Jahr

DEPARTMENT FÜR BAUEN UND UMWELT

Donau-Universität Krems
 zentraler Ansprechpartner: Ing. Bernhard Kram, MSc
 Tel.: 02732/893-2667
 E-Mail: Bernhard.Kram@donau-uni.ac.at
 www.donau-uni.ac.at/dbu

Einreichung; der Antrag ist vor Baubeginn einzubringen!

Für ein Eigenheim in Passivbauweise sind zusätzlich zu den auf Seite 31 angeführten Unterlagen erforderlich:

- Nachweis der Sommertauglichkeit und Wärmebrückenfreiheit
- bei Luft-Direktheizung: Einzelraumnachweis der Heizlast mit dem Passivhausprojektierungspaket (PHPP)

Zuständigkeit: Fragen Sie Ihre ArchitektIn, BaumeisterIn, Fertighausfirma, ZimmermeisterIn, BauphysikerIn, FachplanerIn - hierzu Befugte – nach den notwendigen Unterlagen!

HINWEIS

Details zu den Kriterien zum Passivhaus finden sie unter www.baubook.at/noe/.

Baustellenberatung im Rohbau

- ▶ Detaillierter Wärmebrückennachweis inklusive einer Detailzeichnung der Bauteilanschlüsse
 Zuständigkeit: ArchitektIn, BaumeisterIn, BauphysikerIn, FachplanerIn, Fertighausfirma
- ▶ Lüftungskonzept mit Anlagenbeschreibung und Nachweis des Wirkungsgrades der Wärmerückgewinnung
 Anforderung: Der Wärmebereitstellungsgrad der Anlage muss mindestens 75% betragen.
 Zuständigkeit: HaustechnikplanerIn, InstallateurIn
- ▶ Unterfertigte Checkliste: 16 Komfortkriterien für Lüftungsanlagen
 Zuständigkeit: HaustechnikplanerIn, InstallateurIn

Baustellenberatung Haustechnik

- ▶ Heizlastberechnung
 Zuständigkeit: HaustechnikplanerIn, InstallateurIn

Endabnahme des Eigenheimes

- ▶ Luftdichtheitstest
 Anforderung: n_{50} -Wert $\leq 0,6 \text{ h}^{-1}$
- ▶ Prüfzeugnis der Fenster
 Anforderung: U-Wert des gesamten Fenster $\leq 0,80 \text{ W/m}^2\text{K}$
- ▶ Übergabeprotokoll Komfortlüftung
 Zuständigkeit: BaumeisterIn, FensterherstellerIn, Fertighausfirma, HaustechnikplanerIn, InstallateurIn

Auszahlung des Darlehens

Der ermittelte Darlehensbetrag für die Errichtung eines Eigenheimes in Passivbauweise wird nach gemeindeamtlich bestätigtem Baufortschritt in höchstens 3 Teilbeträgen ausbezahlt:

- 30% nach Fertigstellung des Kellers samt Decke oder Fundamentplatte (wenn kein Keller errichtet wird),
- 40% nach Fertigstellung des Rohbaues mit Dach und weitere
- 30% bei Nachweis, dass die der Förderung zugrunde liegende Energiekennzahl eingehalten worden ist.

Die Auszahlung erfolgt nach Einverleibung des Wohnbauförderungsdarlehens im Grundbuch und wenn keine Überbelastung der Liegenschaft besteht.



einkommen

Das höchstzulässige Jahreseinkommen (netto) der zukünftigen WohnungsbenützerInnen darf bei einer Haushaltsgröße von

einer Person..... **€ 40.000,-**

zwei Personen..... **€ 65.000,-**

nicht überschreiten.

Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um..... **€ 8.000,-**.

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

antragstellende person

Natürliche Personen, die österreichische StaatsbürgerInnen oder Gleichgestellte* und EigentümerInnen eines Baugrundes oder Bauberechtigte (Baurechtseinlage) sind.

Bei EhepartnerInnen oder nahe stehenden Personen muss zumindest ein(e) HälfteeigentümerIn (50% Eigentum an der Liegenschaft) österreichische(r) StaatsbürgerIn oder Gleichgestellte(r)* sein.

Eine geförderte Wohneinheit darf nur von der antragstellenden Person (bei Ehepaaren oder Lebensgemeinschaften beide) oder von nahe stehenden Personen, die ein selbstständiges Wohnbedürfnis (Volljährigkeit) haben, bewohnt werden.

Nahe stehende Personen sind Kinder, einschließlich Wahl- und Pflegekinder, Verwandte und Schwägerte in gerader Linie und Geschwister sowie Onkel, Tante, Nichte und Nefte.



* Österreichischen StaatsbürgerInnen sind gleichgestellt:

1. Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen.
2. Asylberechtigte und subsidiär Schutzberechtigte.
3. Staatsangehörige eines anderen EWR-Mitgliedstaates.
4. Schweizer StaatsbürgerInnen gemäß Abkommen über Freizügigkeit.

berechnung des einkommens

- **Einkünfte aus nicht selbstständiger Tätigkeit:**

Bei nicht selbstständiger Tätigkeit ist der Jahreslohnzettel (L16) oder die Arbeitnehmerveranlagung des Vorjahres oder der letzten drei Jahre (Ermittlung des Durchschnittes) oder eines der drei vorangegangenen Kalendermonate (vor Antragstellung) zur Berechnung des durchschnittlichen Jahreseinkommens erforderlich.

Das Jahresnettoeinkommen berechnet sich wie folgt: Steuerpflichtige Bezüge entsprechend der Ziffer 245 (das ist ohne Weihnachts- und Urlaubsgeld) des Jahreslohnzettels (L16) abzüglich der anrechenbaren Lohnsteuer entsprechend der Ziffer 260 des Jahreslohnzettels (L16).

- **Einkünfte aus selbstständiger Tätigkeit:**

Bei selbstständiger Tätigkeit ist der zum Zeitpunkt des Antrages um Förderung letztveranlagte Einkommenssteuerbescheid oder der letzten drei Jahre (Ermittlung des Durchschnittes) als Einkommensnachweis vorzulegen.

Das Jahreseinkommen berechnet sich wie folgt: Gesamtbetrag der Einkünfte abzüglich der Einkommenssteuer bzw. erstattungsfähigen Negativsteuer.

- **Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft:**

Sofern kein Einkommenssteuerbescheid vorgelegt wird, werden 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen, einschließlich gepachteter Flächen, sowie die vereinbarten Pachtzinse angerechnet.

- **Einkünfte aus Unterhaltszahlungen oder Alimente:**

Wenn Sie für sich selbst oder ein bei Ihnen lebendes Kind Unterhaltsleistungen/Alimente erhalten, wird der vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene Betrag, dem Einkommen zugerechnet. Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom Landesgericht Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.

- **Sie waren im Prüfungszeitraum Student:**

Bei SchülerInnen oder StudentInnen, werden für die Einkommensprüfung 15% des Einkommens der Eltern herangezogen.

- **Steuerfreie Einkünfte gemäß § 3 EStG 1988**

zählen auch zum Einkommen. Entsprechende Nachweise über den Bezug müssen dem Antrag beigelegt werden. Steuerfreie Einkünfte sind zum Beispiel: Ausgleichszulage, Wochenlohn, Arbeitslosengeld, Kinderbetreuungsgeld, Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete, Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz, Einkünfte aus Auslandstätigkeit, Bezüge der SoldatInnen nach dem Heeresgebührengesetz, Bezüge der Zivildienstler, Auslandseinsatzzulage, Krankengeld, Rehabilitationsgeld, Leistungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung bzw. der Sozialhilfe

Vom so errechneten Einkommen werden abgezogen

- **Freibeträge für erhöhte Werbungskosten**, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommenssteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt.
- **Sollten Sie Unterhalt bzw. Alimente leisten**, wird dieser Betrag Einkommens mindernd berücksichtigt.

beschaffenheit der baulichkeit



HINWEIS

Da Sie öffentliche Fördermittel beantragen, sind für alle Arbeiten befugte Gewerbetreibende heranzuziehen.

Das geplante Eigenheim muss für die dauernde Bewohnung geeignet sein (aufrechte Baubewilligung).

Für den Antrag auf Eigenheimförderung ist die erteilte Baubewilligung ausreichend. Die Rechtskraftbestätigung kann nachgereicht werden. Werden in der Baubewilligung Ausnahmen gemäß § 43 (1) NÖ Bautechnikverordnung 2014 gemacht wird die Förderungswürdigkeit überprüft.

Weiters darf zum Einreichzeitpunkt um Förderung die Fertigstellung noch nicht gemäß § 30 NÖ Bauordnung angezeigt worden sein.

Die Wohnung muss mindestens aus Bad (Dusche), WC, Küche (Kochnische) und Zimmer bestehen; auch sonstige Nebenräume (z. B. Abstellräume) zählen zur Wohnnutzfläche.

förderungsantrag

Unter der Internet-Adresse www.noe.gv.at/Neubau-Antrag kann das Antragsformular heruntergeladen werden.

Das von der Abteilung Wohnungsförderung aufgelegte Antragsformular muss für die Einreichung der Förderung verwendet und inklusive aller erforderlichen Nachweise und Beilagen übermittelt werden.

Das Antragsformular kann bei folgenden Stellen eingereicht werden:

Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Wohnungsförderung
Landhausplatz 1/Haus 7A
3109 St. Pölten

sowie bei den Kompetenzzentren und Beratungsstellen der Abteilung Wohnungsförderung und den Bürgerbüros in den Bezirkshauptmannschaften.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizulegen:

- ▶ Eigentumsnachweis (z. B. Kaufvertrag, in Kopie)
- ▶ Gemeindebestätigung (Antragsformular, Beilage A)
- ▶ Einkommensnachweis(e) (in Kopie)
- ▶ Willenserklärung (Beilage B)
- ▶ Nachweis über den Bezug von (erhöhter) Familienbeihilfe
- ▶ Nachweis bei Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55% im Sinne des § 35 EStG 88 aufweist oder wenn ein Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegeldgesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 besteht
- ▶ Staatsbürgerschaftsnachweis(e) (in Kopie)
- ▶ Geburtsurkunde(n) der Kinder (in Kopie)
- ▶ Heiratsurkunde(n) (in Kopie)
- ▶ der Baubewilligung zugrunde liegende Energieausweis
- ▶ rechtskräftige Baubewilligung, Niederschrift, Baubeschreibung
- ▶ baubehördlich genehmigter Einreichplan (Original)



zusicherung des darlehens

Nach verwaltungsmäßiger und technischer Überprüfung des Antrages wird dieser dem Wohnbauförderungsbeirat zur Begutachtung und der NÖ Landesregierung zur Bewilligung vorgelegt.

Nach der Regierungsbewilligung werden die Zusicherung und der Schuldschein zugesandt, allerdings erst dann, wenn das Eigentumsrecht (z. B.: Wohnungseigentum, Miteigentum) im Grundbuch nachweislich einverleibt worden ist.

sicherstellung des darlehens

Das in einem Gesamtbetrag zugesicherte Darlehen ist von der antragstellenden Person hypothekarisch sicherzustellen (Grundbucheintragung).

Zusammen mit diesem Pfandrecht ist noch ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Niederösterreich eintragen zu lassen.

Die Gerichtsgebührenbefreiung entfällt, wenn die Wohnnutzfläche einer Wohnung 130 m², bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150 m² überschreitet. Das Gleiche gilt auch für die Beglaubigung von Unterschriften, jedoch ist hier die Stempelgebühr zu entrichten.

Berechnung der Belastungsgrenze

Wohnnutzfläche x € 1.100,- abzüglich Wohnbauförderungsdarlehen

Höchstbetragspfandrechte dürfen keinesfalls vor dem Förderungsdarlehen im Grundbuch eingetragen sein.

nutzfläche



Nutzfläche nach den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011

Die Nutzfläche einer Wohnung ist die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Ausnehmungen sowie der Stiegen der Keller- und Dachbodenräume, sofern es sich nicht um Wohnräume samt zugehörigen Nebenräumen handelt.

Nutzflächendefinition nach dem Bundesministerium für Justiz

„Nutzfläche im Sinne des § 53 Abs. 3 WFG 1984 ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Bei der Berechnung der Nutzfläche sind Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung nicht zu berücksichtigen.“

Keller- und Dachbodenräume sind in die Nutzfläche einzubeziehen, soweit sie ihrer Ausstattung nach für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind; dabei ist auf den objektiven Ausstattungszustand solcher Räume und nicht auf ihre tatsächliche oder beabsichtigte Verwendung abzustellen. So sind z. B. Kellerstüberln, Hobbywerkstätten oder Saunen bei der Berechnung der Nutzfläche zu berücksichtigen.“

Allfällige Auskünfte über diese Nutzflächenberechnung erhalten Sie bei den zuständigen Bezirksgerichten.



auszahlung des darlehens

Das ermittelte Förderdarlehen für die Errichtung von Eigenheimen bzw. den Ersterwerb von einer Wohneinheit in einem Reihenhaus oder einer Wohnung im Geschößwohnbau wird in höchstens drei Teilbeträgen entsprechend dem gemeindeamtlich bestätigten Baufortschritt und nach Einverleibung des Wohnbauförderungsdarlehens im Grundbuch ausbezahlt:

- ▶ 30% nach Fertigstellung des Kellers samt Decke
- ▶ 60% nach Fertigstellung des Rohbaues mit eingedecktem Dach
- ▶ 10% nach Endabrechnung (Fertigstellungsmeldung)

Eine Auszahlung des Darlehens kann jedoch nur dann erfolgen, wenn keine Überbelastung der Liegenschaft besteht.

Für Förderanträge eines Eigenheimes in Passivbauweise: siehe Seite 24–27.

rückzahlung des darlehens



Das Darlehen hat einen Rückzahlungszeitraum von 27,5 Jahren. Die jährliche Rückzahlung beträgt in den ersten fünf Jahren 2% des Darlehensbetrages. Sie erhöht sich ab dem 6. Rückzahlungsjahr jeweils in 5-Jahres-Intervallen um 1% des Darlehensbetrages (z. B. 6.–10. Rückzahlungsjahr 3% usw.).

Die Rückzahlung erfolgt halbjährlich zum 1. April und 1. Oktober und beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin, der dem Termin der Auszahlung des Darlehensbetrages „Fertigstellung des Bauzustandes Rohbau mit eingedecktem Dach“ folgt.

Die Verwaltung der Rückzahlung des Wohnbauförderungsdarlehens erfolgt durch die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG.

endabrechnung

Für den Abschluss des Förderungsantrages ist innerhalb von fünf Jahren ab Darlehensbewilligung das Endabrechnungsförmular vorzulegen.

Dieses Formblatt beinhaltet eine gemeindeamtliche Bestätigung, dass das geförderte Objekt ordnungsgemäß errichtet wurde und gemäß der NÖ Bauordnung benützt werden darf, sowie die Meldebestätigung(en) über den Hauptwohnsitz aller BenutzerInnen (bei Ehepartnern oder Lebensgemeinschaften beide). Der Bauführer bestätigt die Einhaltung der Ausführung hinsichtlich des im Energieausweis ausgewiesenen Heizwärmebedarfes (HWB_{RK}) und der Förderung zugrunde liegenden Willenserklärung.

Darüber hinaus muss bei jeglicher Abänderung der Bauausführung (Baustoffe, Nachhaltigkeit) neuerlich ein von einer befugten Person ausgestellter Energieausweis vorgelegt werden. Sollte dieser Ausweis eine geringere Förderung nach dem Punktesystem bewirken, ist mit einer teilweisen oder gänzlichen Rückzahlung der Förderung zu rechnen.

HINWEIS

Mit dem Wohnzuschuss hilft das Land NÖ zusätzlich, die monatlichen Kosten zu minimieren. Informieren Sie sich, ob diese Unterstützung für Sie in Frage kommt.

Nähere Informationen unter www.noel.gv.at oder an der NÖ Wohnbau-Hotline unter 02742/22133.

beispiele

Beispiel 1

Eine Jungfamilie mit zwei Kindern lebt seit drei Jahren in Niederösterreich und möchte ein Eigenheim errichten. Der Vater ist Arbeitnehmer.

Sie beschließt, nach den Richtlinien des neuen Wohnbaumodells zu bauen und setzt Maßnahmen, durch die sie eine Gesamtpunkteanzahl von 100 erreicht. Dadurch errechnet sich bei € 300,- pro Punkt ein Betrag von € 30.000,-. Als Familienförderung erhält sie € 25.500,-.

Die Gesamtförderung aus der Familienförderung und dem „100-Punkte-Haus/Reihenhaus“ ergibt daher ein Wohnbodarlehen von insgesamt € 55.500,-.

Beispiel 2

Eine Jungfamilie mit zwei Kindern möchte ein Eigenheim in Passivbauweise errichten. Als fixen Darlehensbetrag erhält die Familie € 40.000,- für den Heizwärmebedarf (HWB_{RK}) von 8 kWh/m² pro Jahr. Da die Einkommensgrenzen unterschritten werden, erhält sie aus der Familienförderung € 23.000,-.

Aufgrund der Auswahl des Baugrundstückes (Zentrumszone) können zusätzlich € 4.500,- zugesprochen werden. Für den Einbau einer Photovoltaikanlage werden zusätzlich € 6.000,- zuerkannt.

Die Gesamtförderung aus der Familienförderung, dem Eigenheim in Passivbauweise und dem Bonus Lagequalität ergibt sich ein Wohnbodarlehen von insgesamt € 73.500,-.

Beispiel 3

Eine Jungfamilie mit einem Kind lebt seit drei Jahren in Niederösterreich und möchte eine frei-finanzierte Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus von einem befugten Bauträger kaufen. Beide Elternteile sind Arbeitnehmer.

Die Wohnnutzfläche beträgt 111 m² und die Gesamtbaukosten für diese Wohnung belaufen sich auf € 195.000,-.

Durch die vom Bauträger gesetzten Maßnahmen ergibt sich im Punktesystem eine Gesamtpunktezahl von 85. Dadurch errechnet sich bei € 300,- pro Punkt ein Betrag von € 25.500,-. Aus der Familienförderung erhält die Jungfamilie € 15.500,-.

Die Gesamtförderung aus der Familienförderung und der 100-Punkte-Wohnung ergibt daher ein Wohnbodarlehen von insgesamt € 41.000,-.

www.noel.gv.at

NÖ Eigenheim

Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Wohnungsförderung
Landhausplatz 1/Haus 7A
3109 St. Pölten

Wohnbau-Hotline: 02742/22133

Mo-Do: 8-16 Uhr, Fr: 8-14 Uhr

E-Mail: wohnbau@noel.gv.at

Internet: www.noel.gv.at/eigenheim

**BAUEN +
WOHNEN**



IN NIEDERÖSTERREICH

WOHNBAUFÖRDERUNG