

RICHTLINIE

für die
Schaffung von Wohnraum in Bestandsobjekten

gemäß Kärntner Wohnbauförderungsgesetz K-WBFG 2017, LGBl.Nr. 68/2017, idgF

gültig 01.01.2025 bis 31.12.2025

Inhaltsverzeichnis:

1.	Zielsetzung	3
2.	Wer wird gefördert?	3
3.	Was wird gefördert?	3
4.	Was sind die Förderungsvoraussetzungen?	3
4.2.	Gebäudebezogene Voraussetzungen	5
4.3.	Besondere Förderungsvoraussetzungen	6
5.	Wie und wie hoch wird gefördert?	8
5.1.	Projektentwicklung	8
5.2.	Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- und Einbau im direkten baulichen Verband mit einem (nicht) mehr bewohnbaren Altbestand oder in sonstigen Gebäuden	8
6.	Wie ist der Förderungsablauf?	9
6.1.	Wie erfolgt die Antragstellung?	9
6.2.	Antragsprüfung	10
6.3.	Auszahlungsvoraussetzungen	10
7.	Was ist noch zu beachten (weitere Förderungsbedingungen)?	11
8.	Was führt zur Rückzahlung (Kündigung) des Förderungskredites?	12
9.	Übertragung des Förderungskredites	14
10.	Sonstige Bestimmungen	14
11.	Geltungszeitraum der Richtlinie	15
12.	Anträge und Auskünfte	15

Wichtiger Hinweis:

Aufgrund begrenzter Budgetmittel erfolgt die Zusicherung nach Maßgabe verfügbarer Mittel in der Reihenfolge des Antragseingangs.

Soweit in dieser Richtlinie Bezeichnungen in ausschließlich männlicher oder in ausschließlich weiblicher Form verwendet werden, sind beide Geschlechter gemeint.

1. Zielsetzung

Wesentliche Zielsetzung des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 2017 ist die Sicherung einer zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung der Kärntner Bevölkerung unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Nachhaltigkeit, Steigerung der Lebensqualität sowie raumordnungsrechtlicher Aspekte. Im Sinne dieser Zielsetzung sollen durch Förderungsanreize Nachverdichtungspotenziale in Siedlungsschwerpunkten durch Um-, Zu-, Einbauten im Bestand oder Umnutzung von leerstehenden ehemals industriell/gewerblich genutzten Objekten für die Schaffung von zeitgemäßen kostengünstigen Wohnräumen genutzt werden. Eine qualitätsvolle Innenverdichtung durch flächensparende Bauweise im Wege einer effizienten Nutzung nicht (mehr) bewohnbarer, jedoch sanierungsfähiger Immobilien bzw. leer stehender Bausubstanz an (verkehrs)infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten soll auch im Sinne der Klimaschutzziele zu einer kompakten Siedlungsentwicklung („Innen vor Außen“) und damit zur Belebung von Orts- und Stadtkernen, insbesondere im ländlichen Raum, beitragen.

2. Wer wird gefördert?

- (Mit)Eigentümer des Gebäudes
- Bauberechtigter
- Bestellte Verwalter nach § 6 Abs. 2 MRG oder § 14c Abs. 2 WGG
- Wohnungsinhaber - Mieter, Wohnungseigentümer oder Eigentümer, der eine in seinem Haus gelegene Wohnung selbst benützt, für Maßnahmen innerhalb seiner Wohnung

3. Was wird gefördert?

(1) Gefördert wird:

- die Errichtung von Wohnungen bzw. Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- oder Einbau im direkten baulichen Verbund mit einem (nicht mehr) bewohnbaren Altbestand oder in sonstigen Gebäuden, insbesondere in Siedlungsschwerpunkten (§§ 9 und 10 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, LGBl. Nr. 59/2021), zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses für den Eigenbedarf bzw. nahestehende Personen oder für Zwecke der Vermietung des sanierten Wohnraums bzw. der Wohnung(en).

Hinweis zu nahestehenden Personen:

Verwandte in gerader Linie (Eltern, Großeltern, Kinder, Enkelkinder) einschließlich Adoptiv- und Pflegekinder, Geschwister, Schwäger*innen in gerader Linie (dies gilt für eingetragene Partner sinngemäß) und eigene adoptierte Kinder und Pflegekinder.

4. Was sind die Förderungsvoraussetzungen?

4.1. Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

- (1) Die Baubewilligung für die Errichtung von Gebäuden (Gebäudeteilen) muss mindestens 20 Jahre vor Einbringung des Förderantrags erteilt worden sein.
- (2) Die geförderte(n) Wohnung(en) müssen nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme(n) ganzjährig und regelmäßig als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Die Nutzung als Hauptwohnsitz muss nicht erfüllt werden, wenn der Förderungswerber eine gemeinnützige juristische Person ist, die nach ihrer Satzung die Aufgabe hat, Menschen mit Behinderung, Menschen in Notsituationen (Frauenhäuser udgl.) oder alte Menschen zu betreuen und bei der Überlassung von Wohnraum in Wohnheimen.

- (3) Die Wohnung hat nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme den Bestimmungen des Pkt. 4.2. zu entsprechen.
- (4) Durch die Sanierungsmaßnahme(n) hat eine Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz auf einen zeitgemäßen Standard zu erfolgen und ist energieeffizientes und ressourcenschonendes Wohnen zu ermöglichen.
- (5) Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen hat durch befugte Unternehmer und in einer wirtschaftlich und technisch kostenoptimalen Ausführung zu erfolgen.
- (6) Für den Fördergegenstand wird keine weitere Wohnbau- bzw. Wohnhaus-sanierungsförderung nach dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 bzw. dem K-WBFG 2017 idgF gewährt. Bauliche Maßnahmen, die gemäß den Bestimmungen der Richtlinie für die Sanierung von Eigenheimen, sonstigen Gebäuden und Wohnhäusern im mehrgeschossigen Wohnbau (Energieberatung, Sanierungscoach, Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes einzelner Bauteile, energieeffiziente ökologische Haustechnikanlagen, umfassende energetische Sanierung, Begrünungsmaßnahmen) sowie in der Richtlinie für barrierefrei Maßnahmen für Menschen mit Behinderung oder vorbeugende Maßnahmen für altersgerechtes Wohnen gefördert werden, sind keine förderungsfähige Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinie. Förderungsfähige Maßnahmen sind Rohbauarbeiten (Wände, Decken, Dachstühle), Ausbauarbeiten (Stiegen, Fußböden, Putze, Trennwände, Türen) und Haustechnikarbeiten (Trinkwasserversorgung, Entwässerungsanlagen, Elektro-installationen).
- (7) Mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen darf vor Annahme der Zusicherung nicht begonnen werden. Es kann jedoch ein Antrag auf Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn gestellt werden und kann dieser unter nachstehenden Voraussetzungen erteilt werden:
 - a. Eigenheime oder sonstige Gebäude mit höchstens 2 Wohnungen:

Auf Antrag kann eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt werden, wenn

 - nach den baurechtlichen Vorschriften erforderliche Baubewilligungen oder Mitteilungen vorliegen,
 - der Förderungswerber sich schriftlich mit der Überwachung der Bauausführung durch das Land einverstanden erklärt hat und
 - ein erforderlicher Nachweis über die elektronische Übermittlung des Energieausweises in die dafür vorgesehene Datenbank vorliegt.
 - b. Wohngebäude mit mindestens 3 Wohnungen und Wohnheime

Auf Antrag kann eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt werden, wenn

 - das Vorhaben vom Förderungsgeber geprüft und als den Fördervoraussetzungen entsprechend beurteilt wurde.
- (8) Bei vorsteuerabzugsberechtigten Antragstellern werden nur die Nettokosten (exkl. USt) anerkannt.
- (9) Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen haben insgesamt nachweislich mindestens € 2.000,- exkl. USt zu betragen.
- (10) Der Bestand und die geförderten Maßnahmen müssen mit den Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen der Standortgemeinde vereinbar sein.
- (11) Vorlage des Energieausweises im Wege der ZEUS-Datenbank, wenn dieser baubehördlich oder zum Nachweis der besonderen Fördervoraussetzungen erforderlich ist.

- (12) Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein.
- (13) Soweit nicht bundesrechtliche Vorschriften im Bereich des öffentlichen Auftragswesens gelten, werden Sanierungsmaßnahmen bei Gebäuden mit mindestens 18 Wohnungen oder Wohnheimen mit mindestens 18 Schlafstellen nur unter der Auflage gefördert, dass die Vergabe von Aufträgen über Bauleistungen nach den Vergabevorschriften für die Kärntner Wohnbauförderung erfolgt.
- (14) Der Förderungswerber ist im Falle der Vermietung des sanierten Wohnraumes verpflichtet, auf die Laufzeit der Förderung nur einen Mietzins zu verlangen, der den Richtwert gemäß Richtwertgesetz – RichtWG, BGBl. Nr. 800/1993, in der Fassung BGBl. I Nr. 12/2016, der Ausstattungskategorie A für das Bundesland Kärnten ohne Zuschläge bzw. das Entgelt gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, nicht übersteigt.

4.2. Gebäudebezogene Voraussetzungen

- (1) Wohnhaus: ein Gebäude welches auch Wohnzwecken dient;
- (2) Mehrgeschossiger Wohnbau: mindestens drei in einem mehrgeschossigen Wohngebäude gelegene Wohnungen, wobei mehrere aneinandergebaute, durch Stiegenhäuser getrennte Wohneinheiten als eigenständige Gebäude gelten;
- (3) Wohnheim: ein zur Befriedigung des ständigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes Heim, das neben den Wohn- und Schlafräumen auch die für die Unterbringung des Personals und der Verwaltung erforderlichen Räume, Verkehrsflächen und allenfalls auch gemeinsame Küchen-, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer sowie allenfalls gemeinsame sanitäre Anlagen enthält; nicht als Wohnheim gelten Heime nach dem Kärntner Heimgesetz, LGBl. Nr. 7/1996 idgF;
- (4) Wohnung: eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene normal ausgestattete Wohnung, die mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), WC und Bade- oder Duschgelegenheit besteht und deren Nutzfläche nicht weniger als 25m² beträgt; Bei bäuerlichen Wohngebäuden muss nur die 2. Wohnung baulich in sich abgeschlossen sein. Bei zu sanierenden und sanierten Wohnhäusern entfällt das Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit.
- (5) Bei Eigenheimen, Wohngemeinschaften; Wohnverbundsystemen oder besonderen Wohnformen (zB für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung) kann vom Erfordernis der Abgeschlossenheit und der Mindestausstattung einer Wohnung Abstand genommen werden;
- (6) Sonstiges Gebäude: ein Gebäude, das nicht Wohnzwecken dient, das aber nach Abschluss von Sanierungsmaßnahmen zur ganzjährigen Wohnnutzung geeigneten Wohnraum aufweist;
- (7) Ausstattung: die zu fördernde Wohnung ist den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechend in normaler Ausstattung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, auszuführen. Es dürfen keine Baustoffe verwendet werden, die eine Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen bei der Bauausführung des Objektes bewirken; die Baustoffe dürfen im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden, halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen;

- (8) Nutzfläche: die gesamte Bodenfläche einer Wohnung einschließlich Loggien und Wintergärten abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen) abzgl. 2 % von der Nettogrundrissfläche bzw. bei verputzten oder verkleideten Wänden von der aus den Planmaßen (Rohbaumaße) errechneten Grundrissfläche. Keller- und Dachbodenräume, soweit sie für Wohnzwecke nicht geeignet sind, weiters Treppen, Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume in Verbindung mit einer Wohnung werden bei der Berechnung der Nutzfläche nicht berücksichtigt;

Hinweis: Für die gebührenbefreite Pfandrechteintragung ins Grundbuch wird die Nutzfläche nach dem WFG 1984, BGBl. Nr. 482/1984, idF BGBl. I Nr. 131/2001, berechnet und obliegt die Entscheidung über die Gebührenbefreiung dem zuständigen Gericht (siehe Informationsblatt zum Antragsformular).

4.3. Besondere Förderungsvoraussetzungen

- (1) Die Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- und Einbau hat im direkten baulichen Verband mit einem (nicht mehr) bewohnbaren Altbestand oder in sonstigen Gebäuden, deren Bausubstanz (mehrgeschossiger Wohnbau) eine Revitalisierung oder Nutzungsänderung rechtfertigen, zu erfolgen und das Förderungsobjekt insbesondere in einem Siedlungsschwerpunkt (§§ 9 und 10 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, LGBl. Nr. 59/2021.) zu liegen.
- (2) Eine Förderung wird nur für die Schaffung von Wohnraum für den eigenen Wohnbedarf bzw. Wohnbedarf nahestehender Personen oder zum Zwecke der Vermietung der sanierten Wohnräume bzw. Wohnung(en) gewährt.
- (3) Eine Förderung für den Umbau von bestehenden Wohnungen/Wohnräumen ist nur dann möglich, wenn die Abbrucharbeiten so umfangreich sind, dass nach deren Durchführung lediglich die tragende Konstruktion erhalten bleibt, wobei die gesamte Nutzfläche der umgebauten Wohnung in der Förderung berücksichtigt werden kann.
- (4) Die förderbaren Kosten umfassen die (anteilig) der geförderten Wohnungen zuordenbaren Gesamtbaukosten, d.s. Planungskosten (zB Architekt, Bauleitung und Baukoordinator, Bauverwaltungskosten), Baukosten (zB Baumeisterarbeiten einschließlich Abbrucharbeiten), Baunebenkosten (zB Anschlussgebühren für Kanal, Wasser, Strom) und Kosten der Haustechnik.
Nicht förderbar sind Kosten der Baureifmachung, Kosten im Zusammenhang mit kontaminierten Böden, Finanzierungskosten, Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes, wie Außenanlagen, Schächte, etc.
- (5) Das geförderte Bauvorhaben ist in einem Zeitraum von 3 Jahren ab Förderungszusicherung bezugsfertig zu stellen. In besonders begründeten Ausnahmefällen kann auf begründeten Antrag eine schriftliche Zustimmung zur Fristverlängerung erteilt werden.
- (6) Die energiebezogenen Mindestanforderungen ($HWB_{Ref,RK,zul}$, $EEB_{RK,zul}$, $f_{GEE,RK,zul}$) gemäß den Bestimmungen der OIB Richtlinie 6, Ausgabe Mai 2023, sind einzuhalten. Bei bestehenden Gebäuden kann von den energiebezogenen Mindestanforderungen unter Anwendung von Art. IV Abs. 10 der Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 56/1985 idGF, Abstand genommen werden.

(7) Die Heizungs- und Warmwasserversorgung hat durch folgende „hocheffiziente alternative Energiesysteme“ zu erfolgen, sofern die zu fördernde Baulichkeit nicht in einem Fernwärmebereich gemäß lit. b bzw. lit. c liegt oder der Anschluss an dieses Netz mit einem besonders hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden ist (Ausnahme vom verpflichtenden Fernwärmeanschluss: nachweisliche Mehrkosten von mindestens 30 % auf die Nutzungsdauer einer alternativen Heizungsanlage gemäß lit. a, d und e auf Vollkostenbasis im Sinne der ÖNORM M7140 Restbarwert gemäß EN Normen 15459):

- a. Systeme auf Basis erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards.

Es werden nur Holzheizungskessel gefördert, welche die nachfolgend aufgelisteten Emissionsgrenzwerte des österreichischen Umweltzeichens gemäß Typenprüfung nach ÖNORM EN 303-5 einhalten und einen Umwandlungswirkungsgrad von mindestens 85 % erreichen. Bei einer zentralen Erzeugungsanlage welche thermische Energie durch ein Netz an mehrere Gebäude abgibt, muss der Umwandlungswirkungsgrad mindestens 85% betragen.

	CO	Org. C	No _x	Staub	CO	Org. C	NO _x	Staub
	mg/MJ	mg/MJ	mg/MJ	mg/MJ	mg/Nm ³	mg/Nm ³	mg/Nm ³	mg/Nm ³
Pelletsessel	45	3	100	15	68	5	150	23
Hackgutkessel	120	4	100	25	180	6	150	38
Scheitholzessel	180	15	100	20	270	23	150	30
Bezogen auf 13% O ₂								

- b. Fern-/Nahwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungs-Anlagen 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.

Definition Fernwärme: die Verteilung thermischer Energie in Form von Dampf oder heißem Wasser von einer zentralen Erzeugungsquelle durch ein Netz an mehrere Gebäude oder Anlagen zur Nutzung von Raum oder Prozesswärme.

- c. Fern-/Nahwärme, sofern sie ganz oder teilweise (zumindest 80%) auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht.
- d. Zentrale Wärmepumpenheizung mit einer max. Vorlauftemperatur des Wärmeabgabesystems von 55°C. Die EHPA-Gütesiegelkriterien in der jeweils gültigen Version, bestätigt durch ein unabhängiges Prüfinstitut sind einzuhalten.
- e. Die Warmwasserbereitung kann unabhängig von der Hauptheizung mit einer Brauchwasserwärmepumpe erfolgen. Sollte die Warmwasseraufbereitung durch dezentrale Fernwärmeboiler erfolgen und ist durch die Art des Betriebes eine Aufheizung des Warmwassers von 45°C auf 60°C nicht möglich, so kann dies alternativ mittels E-Heizstab erfolgen. Auf Einhaltung der Normen und Regelwerke ist besonderes Augenmerk zu legen. Elektroboiler zur Warmwasserbereitung sind nur in Kombination mit einer Photovoltaikanlage zulässig, wenn sichergestellt ist, dass dadurch der Eigenverbrauch des erzeugten PV-Stroms wesentlich erhöht wird.
- f. Andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. a, b, c, bzw. d angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.
- g. Kohle, Heizöl und Gasheizungen sind nicht zulässig.
- h. Elektro- oder Infrarotheizungen sind nur dann zulässig, wenn der im Energieausweis ausgewiesene CO_{2SK}-Wert nicht größer als 30 kg/m²a ist oder diese im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen ausgetauscht werden.

- i. Biogene Heizungssysteme sollen nach Möglichkeit mit (thermischen oder Photovoltaik) Solaranlagen kombiniert werden um zu vermeiden, dass Heizungs-/Warmwasserkessel während der Sommermonate betrieben werden müssen. Bei elektrischen Wärmepumpen ist eine Kombination mit (thermischen oder Photovoltaik) Solaranlagen anzustreben. Die Kombination mit einer thermischen Solaranlage wird zusätzlich mit einem Erhöhungsbonus gefördert.

5. Wie und wie hoch wird gefördert?

5.1. Projektentwicklung

Gefördert werden Beratungsleistungen für Projektentwicklungen von befugten Unternehmen (zB Architekt bzw Ziviltechniker, Baumeister etc) die erforderlich oder zweckmäßig sind, um die Schaffung von Wohnraum in Siedlungsschwerpunkten durch Um, Zu- und Einbauten im Bestand zu realisieren.

Förderungsfähige Projektentwicklungsleistungen sind:

- a) Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers, Analysieren der Grundlagen
- b) Ortsbesichtigung
- c) Bestandsaufnahme
- d) Machbarkeitsstudie/Sanierungs- und Modernisierungsempfehlungen
- e) Kostenschätzung, Ermittlung von Sanierungs- und Modernisierungskosten
- f) Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- g) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

Für die Kosten der Projektentwicklung, die im Zuge der Förderung der Schaffung von Wohnraum in Bestandsobjekten förderbar sind, wird ein *Einmalzuschuss* im Ausmaß von 80% der förderbaren Gesamtkosten *bis max.* € 1.200 gewährt.

Die erbrachten Beratungsleistungen sind in geeigneter Form mit Leistungsverzeichnis schriftlich zu dokumentieren. Der Beratungsbericht bzw die Rechnungslegung darf nicht älter als 1 Jahr vor Antragstellung sein.

5.2. Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- und Einbau im direkten baulichen Verband mit einem (nicht) mehr bewohnbaren Altbestand oder in sonstigen Gebäuden

- (1) Bei der Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- und Einbau im direkten baulichen Verband erfolgt die Förderung durch die Gewährung eines Förderungskredites, Laufzeit 20 Jahre, Verzinsung 0,5 % p.a., dekursiv, Berechnung 30/360, mit einer Zinsen und Tilgung umfassenden jährlichen Annuität von 5,26 % p.a., die in monatlichen Teilbeträgen tilgungsplankonform bis längstens 1. eines jeden Monats zu entrichten ist.

- (2) Die Förderungshöhe beträgt:

- bei Schaffung von Wohnraum für den Eigenbedarf bzw. Wohnbedarf nahestehender Personen höchstens € 600 / m² tatsächlicher Nutzfläche bis höchstens € 75.000.

Beispiel: Fläche Altbestand 70 m², Fläche Zubau Neu 100 m²

Berechnung: für 100 m² Zubau
Förderungshöhe: 100 x € 600 = € 60.000

- bei Schaffung von Wohnraum für Zwecke der Vermietung höchstens € 600 / m² tatsächlicher Nutzfläche bis höchstens € 75.000.

- bei der Schaffung von Wohnraum für den Eigenbedarf bzw. Wohnbedarf nahestehender Personen durch Zu-, Um- und Einbau im direkten baulichen Verband oder bei der Schaffung von Wohnraum im mehrgeschossigen Wohnbau für Zwecke der Vermietung in Siedlungsschwerpunkten (§§ 9 und 10 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, LGBl. Nr. 59/2021) höchstens € 700 / m² tatsächlicher Nutzfläche bis höchstens € 90.000

Bei der Schaffung von Wohnraum im mehrgeschossigen Wohnbau für Zwecke der Vermietung darf die durchschnittliche Wohnnutzfläche aller (neuen bzw. sanierten) Wohnungen 75 m² (Bestandswohnungen werden nicht eingerechnet) nicht übersteigen. In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen (zB denkmalgeschützte Gebäude) kann davon Abstand genommen werden.

6. Wie ist der Förderungsablauf?

6.1. Wie erfolgt die Antragstellung?

- (1) Förderungsanträge sind unter Verwendung der aufgelegten Formblätter beim Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 11, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt einzubringen. Die Formulare stehen auch auf der Seite www.wohnbau.ktn.gv.at zum Download zur Verfügung.
- (2) Dem Förderungsantrag sind alle zur Beurteilung und Überprüfung des Antrags erforderlichen Unterlagen anzuschließen, insbesondere (soweit zutreffend):
 - Baubewilligungsbescheid und Bauvollendungsmeldung gemäß § 39 Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62/1996, idgF.
 - Baupläne samt Lageplan (in Kopie oder Skizze)
 - Bestandsplan oder Grundrisszeichnungen mit genauen Raumbezeichnungen und Raummaßen (vor dem Umbau) sowie ein Ausführungsplan (Sanierungsplan)
 - Kostenschätzung und Auflistung der Sanierungsmaßnahme(n)
 - Zustimmungserklärung des Grundeigentümers bzw. des Wohnungseigentümers durch den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten im Antragsformular
 - von der Bank geprüfter Finanzierungsplan unter Angabe der Gesamtbaukosten bzw. sonstige geeignete Nachweise zur Ausfinanzierung des Bauvorhabens
 - Vergabeunterlagen mit Bestbieterangebot (mehrgeschossiger Wohnbau)
 - Bestätigung der Gemeinde über den Ausweis der Bauliegenschaft im Siedlungsschwerpunkt gemäß OEK
 - Bestätigung des Bundesdenkmalamtes bei Vorliegen eines historisch wertvollen oder denkmalgeschützten Gebäudes
 - Gutachten/Beratungsprotokoll mit Leistungsverzeichnis betreffend Pkt. 5.1. Projektentwicklung
 - Angaben zur Liegenschaft mit Lageplan und Standortbeschreibung (Infrastruktureinrichtungen, Nahversorger, soziale Dienstleister, etc.), EZ, KG, Grundstücksnummer, Angaben zur raumplanerischen Eignung des Grundstückes unter Beifügung eines Auszuges aus dem Flächenwidmungsplan, Darlegung der bisherigen Nutzung
 - Angaben zum Projektträger: Name / Firma, Anschrift, etc.
 - Projektkonzept (inkl. Wohnkonzept, wirtschaftliche, ökologische, soziale Aspekte) samt Entwurfsplanung (1:200) und Bebauungsplan (1:500), samt Kostenschätzung, Finanzierungsplan und Wirtschaftlichkeitsberechnung (inkl. Mietenkalkulation)
 - Darlegung der Einbindung des Wohnbauvorhabens in die Siedlungsstruktur und der Auswirkungen auf die Ortskern- bzw. Siedlungsentwicklung
 - Darlegung der Mieten inkl. Betriebskosten

Es können weitere zur Beurteilung der beantragten Förderung erforderliche Unterlagen angefordert werden.

- (3) Mit der Bauausführung darf vor Annahme der Zusicherung der Förderung nicht begonnen werden; ein Antrag auf Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann gestellt werden (siehe Pkt. 4.1.(8)).
- (4) Zum Zeitpunkt der Antragstellung sind für das zur Förderung beantragte Bauvorhaben bzw. Förderungsobjekt die Baubewilligung vorzulegen und ein nach den Bauvorschriften zu erstellender Energieausweis in elektronischer Form vollständig in die online – Datenbank ZEUS-Kärnten (www.ktn.energieausweise.net) für Energieausweise zu übermitteln. Als Nachweis der elektronischen Übermittlung ist im Förderungsantrag die ZEUS-Projektnummer bekannt zu geben. Die Energieausweise werden stichprobenartig überprüft. Ergibt die Überprüfung eines Energieausweises Beanstandungen, so hat der Förderungswerber eine Berichtigung des Energieausweises zu veranlassen.
- (5) Förderungsanträge, die zum Zeitpunkt der Antragstellung den erforderlichen Nachweis über die elektronische Übermittlung des Energieausweises (ZEUS-Datenbank) und die Baubewilligung nicht beigebracht haben, gelten als nicht eingebracht.

6.2. Antragsprüfung

- (1) Der Förderungsantrag samt Beilagen wird auf Vollständigkeit, Schlüssigkeit und Förderungsfähigkeit gemäß den Bestimmungen des K-WBFG 2017 idgF und dieser Richtlinie überprüft.
- (2) Im Falle einer Genehmigung wird dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung erteilt sowie ein Schuldschein (Förderungskredit) ausgestellt. Der Förderungsvertrag kommt rechtswirksam mit der Übermittlung der Förderungszusicherung und des Schuldscheines zwischen dem Förderungsgeber und dem Förderungswerber zustande.

Der Förderungsantrag kann vom Förderungswerber vor Zuzählung des Förderungskredites durch schriftliche Erklärung zurückgezogen werden.

In der Zusicherung und im Schuldschein können Bedingungen und Auflagen vorgesehen werden, die der Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen des K-WBFG 2017 idgF und dieser Richtlinie dienen.

- (3) Die in der Zusicherung genannte Förderung ist ein vorläufiger Maximalbetrag. Die Festlegung der endgültigen Förderungshöhe erfolgt auf Basis der Förderungsvoraussetzungen (zB hauptwohnsitzliche Nutzung), der tatsächlichen Bauausführung und des allfälligen Nutzwertgutachtens.
- (4) Im Falle einer Nichtgenehmigung wird dem Förderungswerber eine kurze begründete schriftliche Ablehnung seines Antrags übermittelt.
- (5) Soweit der Förderungswerber im Rahmen von Förderungsanträgen nachweislich falsche Angaben macht, wird der Förderungsantrag abgelehnt.

6.3. Auszahlungsvoraussetzungen

- (1) Die Auszahlung des Förderungskredits erfolgt auf Basis eines Zahlungsansuchens (lt. Formblatt) und Prüfung der Förderungsvoraussetzungen nach
 - Vorlage einer Bestätigung über die ordnungsgemäße antragskonforme und fristgerechte Durchführung des Bauvorhabens
 - Vorlage einer Bestätigung der Gemeinde über die Bauvollendung (§ 39 Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62/1996, idgF)

- Vorliegen des Gerichtsbeschlusses über die erstrangige Verbücherung des Förderungskredites, Einverleibung des Veräußerungsverbot
- Vorlage des Beratungsberichtes/-protokolls samt Rechnung und Zahlungsbeleg bei beantragtem Zuschuss für Projektentwicklungskosten
- Nachweis über den Bezug der geförderten Wohnung(en) als (Haupt)Wohnsitz / Vorlage der Mieterliste bei Vermietung
- Eine rechtsgültig bzw. firmenmäßig und bei Wohnbauvorhaben im mehrgeschossigen Wohnbau vom Architekt/Baumeister oder Steuerberater des Förderungswerbers unterfertigte mit dem Bestätigungsvermerk „sachlich und rechnerisch richtig“ versehene Kostenzusammenstellung über die dem förderungsgegenständlichen Wohnbauvorhaben (anteilig) zuzuordnenden Bau- und Baunebenleistungen, einschließlich Kosten der Haustechnik.

Die Kostenzusammenstellung hat eine Auflistung der ausführenden (befugten) Firmen, die erbrachten Leistungen (Material und Arbeitsleistungen) und (netto) Kosten (unter Abzug von Preisnachlässen, Skonto, etc.) zu beinhalten und sind dieser die Rechnungen und Zahlungsbelege beizufügen. Es sind von befugten Firmen erbrachte Leistungen bzw. Kosten in zumindest zweifacher Höhe des zugesicherten Förderungskredites nachzuweisen, andernfalls eine aliquote Kürzung des Förderungsbetrages erfolgt.

Die Auszahlung des zugesicherten Förderungsbetrages erfolgt nach Maßgabe der budgetären Möglichkeiten und können aus Budget bedingten Verzögerungen der Auszahlung keine Ansprüche abgeleitet werden.

Die Tilgung und Verzinsung des Förderungskredites beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin, der der Auszahlung des Kreditbetrages folgt.

7. Was ist noch zu beachten (weitere Förderungsbedingungen)?

- (1) Vor Kreditzuzählung ist im Grundbuch eine erstrangige Sicherstellung des Förderungskredites auf dem gesamten Grundbuchkörper (Bauliegenschaft samt Zufahrt) bzw. auf dem betreffenden Mindestanteil gemäß WEG vorzunehmen und ein Veräußerungsverbot auf der betroffenen Liegenschaft (Liegenschaftsanteil) einzuverleiben, das auch gegen Dritte wirkt und Rechtsnachfolger bindet.
- (2) Die Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft (Liegenschaftsanteil) durch Rechtsgeschäft unter Lebenden bedarf außer in den Fällen des § 31 Abs. 2 Z 1 – Z 3 K-WBFG 2017 der schriftlichen Zustimmung des Förderungsgebers und wird diese erteilt, wenn es sich beim Übernehmer / Erwerber um eine begünstigte Person handelt und diese die Verpflichtung zur Kreditrückzahlung übernommen hat.
- (3) Miteigentümer der Liegenschaft haften für den Förderungskredit in jedem Fall als Realschuldner.
- (4) Eine vorzeitige oder verstärkte Tilgung des Förderungskredites ist möglich. Verstärkte oder vorzeitige Tilgungen werden laufzeitverkürzend verrechnet.
- (5) Nach gänzlicher Rückzahlung des Förderungskredites wird auf Antrag die Löschungsbewilligung erteilt.
- (6) Vor Zuzählung des Förderungskredites kann die Zusicherung widerrufen werden, wenn der Förderungswerber nicht alle für die Auszahlung vorgesehenen Voraussetzungen (Bedingungen) erfüllt.

- (7) Der Förderungswerber ist verpflichtet, alle Ereignisse, die eine Abänderung gegenüber dem Förderungsantrag oder den vereinbarten Auflagen oder Bedingungen oder eine Rückforderung der Förderung erfordern würden, dem Förderungsgeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- (8) Der Förderungswerber ist verpflichtet, den Organen des Förderungsgebers oder von diesem beauftragten Organen sowie den Organen des (Landes)Rechnungshofes zwecks Prüfung der Förderungswürdigkeit und der richtlinienkonformen Verwendung der Förderungsmittel Zutritt zum geförderten Objekt sowie Einsicht in einschlägige Unterlagen (Bücher, Belege, etc.) zu gewähren, vorgesehene Berichte zu erstatten und weiters die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

Hinweis: Unterlagen und Nachweise zur Überprüfung der Endabrechnung sind für die Dauer von 10 Jahren ab Einreichung der Endabrechnung aufzubewahren.

- (9) Über den Anspruch aus der Förderungszusicherung kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine Weise unter Lebenden verfügt werden. Dieser Anspruch kann auch nicht von Dritten in Exekution gezogen werden.
- (10) Die Inanspruchnahme einer weiteren Landesförderung für die geförderte Maßnahme ist nicht zulässig.
- (11) Soweit es Bedarf und zur Verfügung stehende Mittel erforderlich machen, wird eine Reihung der Förderungsansuchen nach dem Datum des Einlangens vorgenommen und kann nach Ausschöpfung der Förderungsmittel die Förderungsmaßnahme und damit Möglichkeit der Einreichung von Förderungsanträgen nach dieser Richtlinie vorzeitig beendet werden.
- (12) In der Förderungszusicherung und im Schuldschein können weitere Förderungsbedingungen definiert werden.
- (13) Um eine widmungsgemäße Verwendung der Förderungsmittel sicherzustellen, können Vor-Ort-Kontrollen durchgeführt werden.
- (14) Die Förderung erfolgt für Antragsteller, die als Unternehmer im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013, idgF, angesehen werden, als „De-minimis-Förderung“.

8. Was führt zur Rückzahlung (Kündigung) des Förderungskredites?

- (1) Der Förderungskredit wird unter Einhaltung einer Frist von mindestens sechs Monaten gekündigt und ist der Förderungswerber über schriftliche Aufforderung zur gänzlichen oder teilweisen Rückzahlung des Förderungskredites verpflichtet, wenn dieser
 - trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist ohne Vorliegen von triftigen Gründen seinen Zahlungsverpflichtungen aus den Verträgen über den Förderungskredit oder über sonstige zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommene Kredite nicht nachkommt;
 - seine Verpflichtung zur Sicherstellung des Förderungskredites oder Bedingungen (Auflagen) der Zusicherung oder der Urkunde über die Einverleibung eines Pfandrechtes auf der Bauliegenschaft (§ 11 K-WBFG 2017) nicht erfüllt;
 - die geförderte(n) Maßnahme(n) nicht oder nicht rechtzeitig durchführt;
 - den Förderungskredit nicht bestimmungsgemäß verwendet (zB Verkauf, Schenkung der geförderten Wohnung);

- vorgesehene Berichte nicht erstattet, Nachweise nicht erbringt oder erforderliche Auskünfte nicht erteilt, sofern eine schriftliche Aufforderung unter Setzung einer Frist und Hinweis auf die Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung erfolglos geblieben sind;
 - die ihm gesetzlich obliegende Erhaltung des geförderten Objektes unterlässt;
 - aus seinem Verschulden die Unterlagen zur Überprüfung der Richtigkeit der Endabrechnung innerhalb von 10 Jahren nach Vorlage der Endabrechnung über die geförderte(n) Maßnahme(n) nicht mehr vorweisen kann;
 - ohne Zustimmung des Förderungsgebers Änderungen am oder im geförderten Objekt vornimmt, die dem Fördervertrag widersprechen oder wesentliche Änderungen vornimmt oder zulässt. Nicht wesentlich sind Änderungen, die zu keiner Überschreitung der gesetzlich zulässigen Nutzfläche führen, aber die sachlichen Voraussetzungen gemäß Pkt. 4.2. weiterhin gegeben sind;
 - während der Laufzeit der Förderung die Mietzinsobergrenze (Richtwertmiete ohne Zuschläge bzw. höchstzulässiges Entgelt gemäß WGG) nicht einhält;
 - die für die Gewährung des Förderungskredites maßgebenden vergaberechtlichen Bestimmungen (mehrgeschossiger Wohnbau) nicht einhält;
 - den Förderungskredit durch falsche oder unvollständige Angaben erschlichen hat;
 - Maßnahmen, die dem Bundes-Energieeffizienzgesetz – EEffG, BGBl. I Nr. 72/2014, entsprechen und im Zusammenhang mit dem geförderten Vorhaben stehen Dritten ganz oder teilweise als Maßnahme nach dem EEffG anrechnet bzw. anrechnen lässt.
 - auf Verlangen von den Organen der EU aufgrund internationaler Bestimmungen rückgefordert wird;
- (2) Im Falle einer Kündigung des Förderungskredites gelangen (Kündigungs)Zinsen zur Verrechnung und wird der aushaftende Förderungskredit bzw. Zuschuss ab Eintritt des Kündigungsgrundes in Höhe von 4,5 % p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank verzinst, wovon in begründeten Ausnahmefällen (insbesondere soziale bzw. wirtschaftliche Gründe) ganz oder teilweise Abstand genommen werden kann.
- Über begründeten Antrag kann eine Stundung dieser Rückzahlungsverpflichtung auf die Dauer von maximal 5 Jahren, in begründeten Ausnahmefällen auf die Dauer von maximal 10 Jahren gewährt werden, wobei zuzüglich zu den Zinsen von 4,5 % p.a. Stundungszinsen in Höhe von 2 % p.a. zu zahlen sind.
- (3) Der Förderungskredit kann ohne vorangehende Kündigung sofort fällig gestellt werden, wenn über das Vermögen des Förderungswerbers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Vermögens abgewiesen wird.
- (4) Während der Dauer der Vermietung ist eine begünstigte Rückzahlung des Förderungskredits nach § 46 K-WBFG 2017 nicht zulässig.

- (5) Ab Eintritt des Kündigungsgrundes bis zur Vermietung an begünstigte Personen oder bis zur Nutzung durch den Förderungswerber oder durch eine ihm nahestehende Person werden (Kündigungs)Zinsen in der Höhe von 4,5 % p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank verrechnet. In begründeten Ausnahmefällen kann davon Abstand genommen werden (insbesondere soziale Gründe).
- (6) Im Falle eines Zahlungsverzugs bei der Rückzahlung des Förderungskredites fallen Verzugszinsen von 4 % p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank, mindestens jedoch in Höhe von 4% p.a. an.

9. Übertragung des Förderungskredites

- (1) Förderungskredite können bei Verkauf / Übertragung / Schenkung des geförderten Objektes bzw. der geförderten Wohnung an natürliche Personen, die die Voraussetzungen der begünstigten Person und die Bestimmungen des § 31 K-WBFG 2017 erfüllen, für die Eigennutzung übertragen werden.

Hierzu ist die Prüfung der Förderungswürdigkeit des Übernehmers in Bezug auf das Vorliegen einer begünstigten Person erforderlich. Es ist dazu das Formblatt „Übernahme einer Wohnbauförderung“ zusammen mit allen erforderlichen Nachweisen einzureichen. Es wird angeraten, eine Prüfung der Förderungswürdigkeit vor Abschluss des Kaufvertrages durchführen zu lassen.

- (2) Bei Übertragung im Erbwege nach einer Verlassenschaft muss der Erbe das geförderte Objekt für den Eigenbedarf oder eine ihm nahestehende Person verwenden und muss das geförderte Objekt spätestens 6 Monate nach Einantwortungsbeschluss bezogen werden.

10. Sonstige Bestimmungen

- (1) Der Förderungsgeber ist berechtigt, automatisiert und nicht automatisiert alle in § 45 Abs. 1 K-WBFG 2017 genannten personenbezogenen Daten auf Grund von Art. 6 Abs. 1 DSGVO für Zwecke der Abwicklung des Förderungsvertrages, für Kontrollzwecke und für allfällige Rückforderungen nach den Bestimmungen des K-WBFG 2017 idgF zu verarbeiten.
- (2) Der Förderungsgeber ist weiters gemäß Art. 6 Abs. 1 DSGVO ermächtigt, Daten gemäß Pkt. 11.(1) im notwendigen Ausmaß
 - a. zur Erfüllung von Berichtspflichten, für Kontrollzwecke oder zur statistischen Auswertung
 - an den Kärntner Landesrechnungshof und vom Land beauftragte Dritte, die zur vollen Verschwiegenheit über die Daten verpflichtet sind,
 - allenfalls an den Bundesrechnungshof und das zuständige Bundesministerium,
 - allenfalls an Organe der EU nach den EU-rechtlichen Bestimmungen,
 - an die Transparenzdatenbank im Sinne des Transparenzdatenbankgesetzes 2012 – TDBG 2012, BGBl. I Nr. 99, sowie
 - b. für Rückforderungen an das Gericht

zu übermitteln.

- (3) Der Förderungsgeber ist gemäß Art. 6 Abs. 1 DSGVO befugt, im Rahmen der Förderungsabwicklung die ermittelten Daten an die Transparenzdatenbank im Sinne des Transparenzdatenbankgesetzes 2012 – TDBG 2012 zu übermitteln und Daten, wenn sie zur Gewährung, Einstellung oder Rückforderung der Förderung erforderlich sind, aus der Transparenzdatenbank abzufragen.

- (4) Der Förderungsgeber ist berechtigt gemäß § 45 K-WBFG 2017 in Wahrnehmung seiner Aufgaben nach diesem Gesetz personenbezogene Daten zum Zweck der Feststellung der Förderungswürdigkeit und der Sicherung von Förderungskrediten zu ermitteln und automationsunterstützt zu verarbeiten und auch anderen Organen im Zuge der Anfragen zur Feststellung der Förderungswürdigkeit zu übermitteln.
- (5) Der Name des Förderungswerbers, der Förderungsgegenstand sowie die Art und die Höhe der Förderungsmittel können in Berichte über die Förderungsvergabe aufgenommen und so veröffentlicht werden.
- (6) Soweit die aus dieser Förderungsrichtlinie geförderten Maßnahmen als Endenergieverbrauchseinsparungen im Sinne des Bundes-Energieeffizienzgesetzes – EEEffG, BGBl. I Nr. 72/2014, anrechenbar sind, werden diese dem Land Kärnten als strategische Maßnahme gemäß § 5 Abs. 1 Z 17 EEEffG zugerechnet. Eine gänzliche oder teilweise Geltendmachung der anrechenbaren Maßnahmen durch Dritte, insbesondere durch Übertragung durch den Förderwerber zum Zwecke der Anrechnung auf Individualverpflichtungen gemäß § 10 EEEffG ist nicht möglich.
- (7) Alle mit der Förderung verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Förderungswerber.
- (8) Allfällige Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Mündliche Zusatzvereinbarungen werden nicht Bestandteil des Förderungsvertrages.
- (9) Als Gerichtsstand in allen aus der Gewährung der Förderung entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist das sachlich zuständige Gericht in Klagenfurt vorgesehen.
- (10) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

11. Geltungszeitraum der Richtlinie

Die Richtlinie tritt mit 1.1.2025 in Kraft und ist bis 31.12.2025 gültig.

12. Anträge und Auskünfte

Amt der Kärntner Landesregierung

Abteilung 11 – Arbeitsmarkt und Wohnbau
Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee

Wohnbauförderung:

Tel: 050 536-31160

050 536-31046

050 536-31041

E-Mail: sanierung@ktn.gv.at

Internet: www.wohnbau.ktn.gv.at

Energieberatung:

Abteilung 15 - Standort, Raumordnung und Energie

Flatschacher Straße 70

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Tel.: 050 536-35073

E-Mail: Abt15.Energieservice@ktn.gv.at