NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019

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

1. Änderung; beschlossen durch die NÖ Landesregierung am 22. Oktober 2019
2. Änderung; beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7a NÖ WFG 2005 am 31. März 2020
3. Änderung; beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 und gemäß § 7a NÖ WFG 2005 am 15. Dezember 2020
4. Änderung; beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 NÖ WFG 2005 am 29. Juni 2021
5. Änderung; beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 und § 7a NÖ WFG 2005 am 25. Jänner 2022
6. Änderung; beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 NÖ WFG 2005 am 5. April 2022
7. Änderung; beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 NÖ WFG 2005 am 24. Mai 2022
8. Änderung; beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 NÖ WFG 2005 am 13. September 2022
9. Änderung; beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7a NÖ WFG 2005 am 22. November 2022
10. Änderung; beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 NÖ WFG 2005 am 29. November 2022
11. Änderung; beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 und § 7a NÖ WFG 2005 am 6. Dezember 2022
12. Änderung; beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 und § 7a NÖ WFG 2005 am 20. Dezember 2022
13. Änderung; beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7a NÖ WFG 2005 am 17. Jänner 2023
14. Änderung; beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7a NÖ WFG 2005 am 6. Juni 2023
15. Änderung, beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7a NÖ WFG 2005 am 27. Juni 2023
16. Änderung, beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7 und § 7a NÖ WFG 2005 am 28. November 2023
17. Änderung, beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7 und § 7a NÖ WFG 2005 am 30. Jänner 2024
18. Änderung, beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7a NÖ WFG 2005 am 5. März 2024
19. Änderung, beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7 und § 7a NÖ WFG 2005 am 18. Juni 2024
20. Änderung, beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7a NÖ WFG 2005 am 2. Juli 2024
21. Änderung, beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7a NÖ WFG 2005 am 15. Oktober 2024

22. Änderung, beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7 NÖ WFG 2005 am 17. Dezember 2024
23. Änderung, beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7 NÖ WFG 2005 am 11. Februar 2025
24. Änderung, beschlossen durch die NÖ Landesregierung gemäß § 7 NÖ WFG 2005 am 6. Mai 2025

Die NÖ Landesregierung hat am 14. Februar 2024 gemäß § 2 Absatz 2 NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1977, LGBl. 8300, beschlossen, dass die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 gemäß § 7 NÖ WFG 2005 in der jeweils gültigen Fassung ab der 16. Änderung die Richtlinien des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich darstellen.

Die Förderungsdarlehen müssen – gegebenenfalls anteilsmäßig – zu Gunsten des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich im Grundbuch sichergestellt werden. Andere ausreichende Besicherungen, wie z.B. Haftungsübernahme einer Gemeinde, Bankgarantie etc., sind zulässig.

INHALTSVERZEICHNIS

Abschnitt I

Allgemeine Bestimmungen

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

ABSCHNITT II

Förderung der Errichtung und des Ersterwerbes von Eigenheimen und Wohnungen

§ 11 Objektförderung
§ 11a Haftungsübernahme für ein Förderungsdarlehen als Eigenmittelzuschuss
§ 11b Zweckzuschüsse des Bundes für die Wohnbauförderung für natürliche Personen

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

ABSCHNITT III

Förderung der Eigenheimsanierung

§ 17 Objektförderung
§ 18 Ansuchen
§ 19 Förderungshöhe
§ 20 Ankaufsförderung
§ 21 Höchstmaß der Objektförderung
§ 22 Ablauf

ABSCHNITT IV

Besondere Förderungen

§ 23 „Raus aus Gas und Öl in Niederösterreich“
§ 23a Soziale Abfederung des Heizkesseltausches
§ 23b „Sicheres Wohnen“

ABSCHNITT V

Allgemeine Bestimmungen für Wohnungsbau und Wohnungssanierung

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

ABSCHNITT VI

Förderung des Wohnungsbaus

§ 29 Ansuchen
§ 30 Förderungshöhe
§ 31 Objektförderung
§ 31a Zweckzuschüsse des Bundes für die Wohnbauförderung
§ 32 Verbindung von zwei Wohnungen bei kinderreichen Familien
§ 33 Förderung von Geschäftsräumen und Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen

ABSCHNITT VII

Förderung der Wohnungssanierung

§ 34 Förderungswerber
§ 35 Ansuchen
§ 36 Objektförderung
§ 36a Zweckzuschüsse des Bundes für die Wohnungssanierung
§ 37 Förderungshöhe

ABSCHNITT VIII

Subjektförderungen

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

ABSCHNITT IX

Schlussbestimmungen

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

ABSCHNITT I
Allgemeine Bestimmungen

§ 1
Begriffsbestimmungen

1. Eigenheim:
Eigenheime sind ein Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen und Reihenhäuser.

2. Energiekennzahl (EKZ)
Die Energiekennzahl ist der HWB $_{Ref, RK}$ gemäß OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ in der Fassung der NÖ Bautechnikverordnung 2014.

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

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

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

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

6. Nahestehende Personen

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

7. Nutzfläche einer Wohnung

Die Nutzfläche einer Wohnung ist die gesamte Bodenfläche abzüglich

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

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

8. Sanierungsobjekte

a) Förderungswürdige Sanierungsobjekte sind
- Wohnhäuser,
- Wohnungen,
- Nichtwohngebäude, die zu Wohnzwecken umgebaut werden,
- Wohnheime und
- im Zusammenhang mit einer Sanierung nach Abschnitt VII Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen, und Geschäftsräume,

deren Baubewilligung zum Zeitpunkt des Ansuchens mindestens 20 Jahre zurückliegt und für die das Recht zur Benützung gegeben ist.

b) Die Voraussetzung, dass die Baubewilligung 20 Jahre zurückliegt, entfällt, wenn Schall- oder Wärmeschutzmaßnahmen, Maßnahmen für die Verminderung des Energieverbrauches, Maßnahmen für Menschen mit Behinderung, der Bau von Wohnungen durch Nachverdichtung von Gebäuden, Sicherheitsmaßnahmen, Präventivmaßnahmen für den Hochwasserschutz oder Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen infolge von Hochwasserschäden vorgenommen werden sollen.

c) Sanierungsmaßnahmen für ein Wohnhaus werden anteilig in dem Ausmaß gefördert, als das Wohnhaus zu Wohnzwecken bewilligt ist und bei einer Förderung nach Abschnitt VII Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung (§ 1 Z. 5) oder Geschäftsräume bewilligt sind.

9. Sanierungsobjekte – Eigenheimsanierung

Die Eigenheimsanierung erstreckt sich auf Ansuchen natürlicher Personen

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

10. Sanierungsobjekte – Wohnungssanierung

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

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

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

11. Sanierungsmaßnahmen

(1) Förderbare Sanierungsmaßnahmen gemäß Abschnitt VII sind sowohl Verbesserungsarbeiten als auch Erhaltungsarbeiten,
<u>insbesondere:</u>

a) Wärmeschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Verminderung des Energieverbrauches
b) schalldämmende Maßnahmen
c) Maßnahmen für Menschen mit Behinderung
d) Erhaltungsarbeiten zur Bestandsicherung des Objektes
e) die Vereinigung oder Teilung von Wohnungen
f) die Sanierung oder Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Räumen oder Anlagen, wie Wasserleitungs-, Stromleitungs- und Sanitäranlagen, Zentralheizungsanlagen mit oder ohne Anschluss an Fernwärme.
Die Sanierung von Gasleitungsanlagen.
g) im Zusammenhang mit anderen überwiegenden Sanierungsmaßnahmen bei Wohnungssanierungsförderung auch die Errichtung oder Umgestaltung von Außenlagen und Nebengebäuden (z.B. Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge, Abstellräumen), Erneuerung und Herstellung allgemein genutzter Anlagen und Räume (z.B. Stiegenhausmalerei).
h) Sicherheitspaket
i) Heizungsanlagen mit und ohne Warmwasseraufbereitung mit erneuerbarer bzw. mit Umweltenergie
j) Präventivmaßnahmen für den Hochwasserschutz
k) Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen infolge von Hochwasserschäden an Wohngebäuden einschließlich des Kellers

(2) <u>Förderbare Sanierungsmaßnahmen gemäß Abschnitt III</u> sind sowohl Verbesserungsarbeiten als auch Erhaltungsarbeiten:

a) Dachsanierung
b) Wärmeschutz oberste Geschoßdecke
c) Wärmeschutz Fußboden
d) Wärmeschutz Kellerdecke
e) Wärmeschutz Dachschräge
f) Vollwärmeschutzfassade

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

(3) Jedenfalls nicht förderbar sind:
a) Fassadenanstriche und -sanierungen, wenn die Fassade nicht unter Denkmalschutz steht oder es sich nicht um ein erhaltenswertes historisches Gebäude handelt
b) sämtliche Verbauten, Schränke, Kästen, Handtuchhalter, Spiegel, Seifenschalen etc.
c) Beleuchtungskörper in den Wohnungen,
d) offene Kamine
e) Öl- und Gasheizungssysteme
f) Tausch einer bestehenden Heizung auf eine Elektroheizung,
g) Festbrennstoffkessel (Allesbrenner),
h) Investitionskosten für Kühlanlagen die nicht ausschließlich mit erneuerbarer Energie oder mit Fernkälte aus Abwärme betrieben werden,
i) nicht konditionierte Flächen, wie Wintergärten und dergleichen, gilt nur für Sanierungsmaßnahmen gemäß Abs. 2.

gilt nur für Sanierungsmaßnahmen gemäß Abs. 1:
j) Oberflächenendausführung in den Wohnungen, außer diese wird durch Grundrissänderungen, Sanierung oder Neuherstellung des konstruktiven Aufbaues einzelner Gebäudeteile oder durch Sanierung bzw. Neuherstellung diverser Leitungen erforderlich,
k) Wohnungsinnentüren, außer die Sanierung bzw. Neuherstellung wird durch Grundrissänderungen, Sanierung oder Neuherstellung des konstruktiven Aufbaues einzelner Gebäudeteile erforderlich oder die Türen sind in einem nicht mehr funktionsfähigen Zustand.

12. Wohnhaus

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

13. Wohnheim

Ein Wohnheim ist ein Gebäude, das baubehördlich als solches bewilligt ist und zumindest zum Teil zur Unterbringung von
- Menschen mit Behinderung,
- betreuungsbedürftigen oder
- sozial bedürftigen Menschen dient

oder zum Zweck der
- Aus- und Weiterbildung
- Berufsausübung, z.B. Flexi Wohnen
- Erholung oder Alterversorgung

bewohnt wird.

14. Wohnung

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

15. Wohnungsbau:

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

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

umfasst.

16. Hocheffiziente alternative Energiesysteme:

a) dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren.
b) Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, sofern sie ganz oder teilweise (zumindest 80 %) auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht.
c) Fernwärme oder Fernkälte aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt, ABl. Nr. L 52 vom 21.02.2004 S. 50, sowie sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt.
d) Wärmepumpen, die sinngemäß den Mindestanforderungen der Richtlinie 2014/314/EU (EU Ecolabel) entsprechen, soweit die Vorlauftemperatur des Wärmeabgabesystems (Wand-/Fußbodenheizung) maximal 55°C beträgt; Wärmepumpen sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren;
e) Andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b), c) bzw. d) angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.

17. Wohnungen im Geschoßwohnbau:

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

18. Wohngemeinschaft:

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

19. Ortskern:

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

20. Nachweis von Deutschkenntnissen:

Der Nachweis der Deutschkenntnisse gilt als erfüllt durch Vorlage:

a) eines Nachweises des Österreichischen Integrationsfonds über die erfolgreiche Absolvierung der Integrationsprüfung gemäß § 11 oder 12 Integrationsgesetz – IntG,

b) eines Prüfungszeugnisses eines vom Österreichischen Integrationsfonds zertifizierten Kursträgers, das Deutschkenntnisse auf Sprachniveau A2 gemäß dem Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmen für Sprachen nachweist,

c) einer Spracheinstufungsbestätigung des Österreichischen Integrationsfonds auf dem Sprachniveau A2 gemäß dem Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmen für Sprachen,

d) eines Nachweises eines mindestens fünfjährigen Besuchs einer Pflichtschule in Österreich mit positivem Abschluss des Unterrichtsfachs „Deutsch“ oder des positiven Abschlusses des Unterrichtsfachs „Deutsch“ auf dem Niveau der 9. Schulstufe oder einer positiven Beurteilung im Prüfungsgebiet „Deutsch - Kommunikation und Gesellschaft“ im Rahmen der Pflichtschulabschluss-Prüfung gemäß Pflichtschulabschluss-Prüfungs-Gesetz,

e) eines Nachweises eines positiven Abschlusses im Unterrichtsfach „Deutsch“ nach zumindest vierjährigem Unterricht in der deutschen Sprache an einer ausländischen Sekundarschule,

f) eines Nachweises über einen Schulabschluss, der der allgemeinen Universitätsreife im Sinn des § 64 Abs. 1 Universitätsgesetz 2002, mit Berechtigung zu einem Studium in der Unterrichtssprache Deutsch oder einem Abschluss einer berufsbildenden mittleren Schule entspricht,

g) eines Nachweises der mindestens zweijährigen Inskription an einer postsekundären Bildungseinrichtung mit Belegung eines Studienfachs mit Unterrichtssprache Deutsch und Nachweis eines entsprechenden Studienerfolgs im Umfang von mindestens 32 ECTS- Anrechnungspunkten (16 Semesterstunden) bzw. eines entsprechenden postsekundären Studienabschlusses oder

h) eines Nachweises über eine Lehrabschlussprüfung gemäß dem Berufsausbildungsgesetz oder über eine Facharbeiterprüfung gemäß den Land- und forstwirtschaftlichen Berufsausbildungsgesetzen der Länder.

§ 2
Berechnung und Nachweis des Einkommens:

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

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

2. **Einkommen, welches aufgrund einer Einkommensteuererklärung ermittelt wird,** ist der Gesamtbetrag der Einkünfte abzüglich der Einkommenssteuer, bzw. der erstattungsfähigen Negativsteuer.

   Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte nicht mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit 0 angesetzt.

3. **Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft** sind, sofern keine Veranlagung durchgeführt wurde, 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die vereinnahmten Pachtzinse.

4. Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene **Unterhaltsleistungen** sind beim Unterhaltsempfänger zum Einkommen zu zählen und beim Unterhaltspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen.
   Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.

5. Vom so errechneten Einkommen werden **abgezogen**:
   a) Freibeträge für erhöhte Werbungskosten, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommensteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt;
   b) Freibeträge gemäß § 34 und 35 EStG 1988 wegen eigener Behinderung oder wegen Behinderung einer im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Person (§ 1 Z. 6).

6. War der Förderungswerber im Prüfzeitraum noch Schüler oder Student, werden der Einkommensprüfung 15 % des Einkommens der Eltern zugrunde gelegt.

7. Soweit in diesen Richtlinien nichts Anderes bestimmt ist, ist das EStG 1988 Grundlage für die Berechnung des Familieneinkommens (§ 1 Z. 3).

(2) Der Nachweis des Einkommens erfolgt bei

1. unselbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des Jahreslohnzettels (L16) oder der Arbeitnehmerveranlagung über das dem Ansuchen um Förderung vorangegangene Kalenderjahr.

2. selbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung letztveranlagten Einkommensteuerbescheides.

3. Land- und Forstwirten - sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird - durch Vorlage des zuletzt ergangenen Einheitswertbescheides bzw. der Pachtverträge mit Angabe des Einheitswertes.

4. Weitere Nachweise, insbesondere der steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 EStG 1988, sind ebenfalls vor zu legen.

5. Der Nachweis des Einkommens kann wahlweise entweder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen.

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

(3) Bei der Subjektförderung ist § 40 anzuwenden.

§ 3
Zuschüsse

(1) Soweit in diesen Richtlinien Förderungen in der Form von Zuschüssen vorgesehen sind, handelt es sich um Zuschüsse zu den laufenden Annuitäten von Ausleihungen, um Zuschüsse zum Eigenmitteleinsatz gemäß WGG einer gemeinnützigen Bauvereinigung oder um einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse.

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

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

(2) Vorzeitige Kapitaltilgungen, die keine Verminderung der Annuitätenhöhe, sondern eine Verkürzung der Laufzeit bewirken, führen nicht zu einer Reduktion der laufenden Zuschussrate; im Falle der Verminderung der Annuitätenhöhe durch vorzeitige Tilgungen, ist der Zuschuss entsprechend dauerhaft zu verringern.

(3) Die Auszahlung von Zuschüssen zu den laufenden Annuitäten von Ausleihungen oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung erfolgt halbjährlich. Der Fälligkeitstermin für die Rückzahlung der Annuität durch den Fördernehmer hat der Erste eines Monats zu sein.

§ 4
Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI

(1) Förderungswürdig ist, wer beabsichtigt in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz zu begründen, diesen nachweist und auf Förderungsdauer aufrechterhält.
Bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften oder Lebenspartnerschaften haben beide Personen in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen.
Absatz 1 und die Bestimmungen über nahestehende Personen sind auf Wohnheime zur Aus- und Weiterbildung und zur Berufsausübung nicht anzuwenden.

(2) a) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen/Haushaltseinkommen gilt bei einer Haushaltsgröße
1. von einer Person € 50.000,--
2. von zwei Personen € 70.000,--
Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 10.000,--

b) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen bei der Förderung eines Eigenheimes oder einer Wohnung im Wohnungseigentum gilt bei einer Haushaltsgröße
   1. von einer Person € 55.000,--
   2. von zwei Personen € 80.000,--
   Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 10.000,--

(3) Unbeschadet der Abs. 4 und 5 wird die Förderung mit der Maßgabe zuerkannt, dass geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte (Abs. 7) in das Eigentum übertragen werden. § 8 Abs. 2 gilt sinngemäß.

Bei der sonstigen Überlassung des Gebrauches einer gemäß Abschnitt VI geförderten Wohnung ist § 8 Abs. 3 und 4 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG (in der Fassung BGBl. I Nr. 85/2019) zu berücksichtigen und bei Asylberechtigten, subsidiär Schutzberechtigten und Drittstaatsangehörigen der Nachweis von Deutschkenntnissen zu prüfen.
Der Nachweis von Deutschkenntnissen kann entfallen, wenn dies auf Grund eines physisch oder psychisch dauerhaft schlechten Gesundheitszustands nicht zugemutet werden kann, wobei der Nachweis durch ein amtsärztliches Gutachten zu erfolgen hat, sowie bei jenen Personen, die vor dem 01.01.1959 geboren wurden und Leistungen aus der gesetzlichen österreichischen Pensionsversicherung auf Grund der Versicherungsfälle des Alters, der geminderten Arbeitsfähigkeit oder des Todes beziehen.

Zudem kann Asylberechtigten, subsidiär Schutzberechtigten und Drittstaatsangehörigen die Wohnung nur überlassen werden, wenn diese

1. ununterbrochen und rechtmäßig mehr als fünf Jahre in Österreich ihren Hauptwohnsitz haben
2. Einkünfte beziehen, die der Einkommenssteuer in Österreich unterliegen, oder auf Grund der Ausübung einer Erwerbstätigkeit Beiträge an die gesetzliche Sozialversicherung in Österreich entrichtet haben und nunmehr Leistungen aus dieser erhalten, sowie innerhalb der letzten fünf Jahre 54 Monate lang oben genannte Einkünfte oder Leistungen bezogen haben oder in Summe über 240 Monate derartiger Zeiten verfügen und
3. der rechtmäßige Aufenthalt aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen durch die Vorlage von Aufenthaltstiteln nachgewiesen wird.

Für den Nachweis des Bezugszeitraums von 54 Monaten gemäß Ziffer 2 werden Zeiten angerechnet, in denen Kinderbetreuungsgeld bezogen wird, oder in denen eine nahestehende Person, die Pflegegeld der Stufe 3 bezieht, gepflegt wird. Zeiten, in denen Notstandshilfe bezogen wird, werden nicht angerechnet.

Die Voraussetzungen der Ziffer 2 müssen nicht erfüllt werden, wenn dies auf Grund eines physisch oder psychisch dauerhaft schlechten Gesundheitszustands (nachgewiesen durch ein amtsärztliches Gutachten) nicht zugemutet werden kann, sowie nicht von jenen Personen, die nach Vollendung des 60. Lebensjahres erstmals ihren Hauptwohnsitz in Österreich begründet haben oder Leistungen aus der gesetzlichen österreichischen Pensionsversicherung auf Grund des Versicherungsfalls der geminderten Arbeitsfähigkeit beziehen.

(4) Wenn in der Wohnung nahestehende Personen wohnen sollen, müssen nur diese förderungswürdig sein.

(5) Wohnungen, deren Errichtung nach Abschnitt VI oder vergleichbaren früheren diesbezüglichen Bestimmungen gefördert sind, dürfen

a) auch von
1. gemeinnützigen Bauvereinigungen,
2. Gebietskörperschaften,
3. Immobiliengesellschaften im mehrheitlichen Eigentum von Gemeinden (Kommunalimmobiliengesellschaft) nach einer Bestandsdauer des Objektes von mindestens zehn Jahren

erworben werden, jedoch nur dann, wenn sie an Personen weitergegeben werden sollen, die zum Zeitpunkt des Beginns der Benützung förderungswürdig sind.

b) auch von
1. österreichischen Staatsbürgern oder gleichgestellten Personen oder
2. juristischen Personen mit dem Sitz im Inland oder in einem anderen EWR-Mitgliedstaat

erworben werden, jedoch nur dann, wenn sie an Dienstnehmer weitergegeben werden sollen.

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

(6) Die Abs. 1 und 2 finden keine Anwendung auf nach Abschnitt VI geförderte Dienstnehmerwohnungen.

(7) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:
1. Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
2. Staatsangehörige eines EWR-Mitgliedstaates;
3. Asylberechtigte und subsidiär Schutzberechtigte, die den Nachweis von Deutschkenntnissen erbringen;
4. Schweizer Staatsangehörige gemäß Abkommen über Personenfreizügigkeit.

§ 5
Förderungswürdigkeit nach Abschnitt III und VII

Die Förderungswürdigkeit ist nur dann gegeben, wenn in der geförderten Wohnung der Hauptwohnsitz begründet, dies nachgewiesen und auf Förderungsdauer aufrechterhalten wird.
Bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften oder Lebenspartnerschaften haben beide Personen in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen.
Diese Voraussetzung entfällt bei nach Abschnitt VII geförderten Dienstnehmer-Wohnungen und Wohnheimen.

§ 6
Zusicherung

(1) In die Zusicherung sind jene Bedingungen und Auflagen aufzunehmen, die zur Wahrung der Bestimmungen des NÖ WFG 2005 und dieser Richtlinien erforderlich sind.

(2) Bei einer Förderung nach Abschnitt II, VI oder VII bildet der Finanzierungsplan einen Bestandteil des Förderungsvertrags.

(3) Im Förderungsvertrag sind die Gründe festzulegen, aus denen die Förderung widerrufen oder gekündigt (§ 7) wird.
Überdies ist die vorübergehende Einstellung von Förderungsleistungen vorzusehen, wenn und solange der Förderungswerber ihn treffende Pflichten nicht erfüllt oder einhält.

(4) In die Zusicherung ist eine Regelung hinsichtlich der ausreichenden Besicherung des Förderungsdarlehens aufzunehmen.

(5) Zusicherungen werden mit der Maßgabe erteilt, dass Zuschüsse (§ 3), die den Annuitätsbetrag übersteigen, als Tilgungsanteil zu verwenden sind.

(6) Weitere besondere Inhalte des Förderungsvertrags sind in den folgenden Abschnitten geregelt.

§ 7
Vorzeitige Beendigung des Förderungsverhältnisses

(1) Die Landesregierung hat im Förderungsvertrag auszubedingen, dass die Förderung gekündigt wird,

1. wenn der Förderungsnehmer
   a) seine Rückzahlungsverpflichtungen aus der rückzahlbaren Förderungsleistung trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfrist unbeschadet einer allfälligen Stundung ohne wichtige Gründe nicht einhält;
   übersteigt die Rückzahlungsverpflichtung des rückzahlbaren Zuschusses den nach den Bestimmungen des WGG zu verrechnenden oder tatsächlich erzielten Mietzins, so wird über begründeten Antrag die Rückzahlungsverpflichtung bzw. der Rückzahlungszeitraum für jene Beträge verlängert, welche den nach WGG verrechenbaren und tatsächlich erzielten Mietzins übersteigen.
   b) Bedingungen und Auflagen der Zusicherung (Förderungsvertrag, Schuldschein) nicht erfüllt oder einhält; im Fall des zusätzlichen Einbaues von Heiz- und Warmwasserbereitungssystemen, die nicht den Bestimmungen des § 1 Z. 16 entsprechen, als subsidiäres System für den Notfall erfolgt keine Kündigung;
   c) das Förderungsdarlehen oder die mit Zuschuss gestützte Ausleihung nicht bestimmungsgemäß verwendet;
   d) ohne Zustimmung der Landesregierung eine Wohnung bzw. den geförderten Wohnraum auch nur zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder das Gebäude erheblich und wertvermindernd verändert oder dies zulässt;
   die Ausübung eines Gewerbes ist in untergeordnetem Ausmaß zulässig
   e) ohne Zustimmung der Landesregierung in der geförderten Wohnung Personen wohnen lässt, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen handelt. Nicht nahestehende Personen dürfen als Wohngemeinschaft eine geförderte Wohnung gemeinsam nutzen, wenn sie die geförderte Wohnung gemeinsam mieten oder die weiteren Nutzer die geförderte Wohnung zur kostendeckenden Untermiete bewohnen. Alle Nutzer haben in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz zu begründen.
   f) die Förderung bzw. die Zustimmung zur Eigentumsübertragung durch unvollständige oder unrichtige Angaben erschlichen hat;

2. wenn der Benutzer die Begründung des Hauptwohnsitzes nicht nachweist, ohne dass dies aus triftigen Gründen notwendig wäre, wie insbesondere des Berufes, der Gesundheit, der beruflichen Ausbildung oder der Altersversorgung. Wurde eine Förderung gemäß Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. 280/1967, zugesichert, kann von der Kündigung abgesehen werden, wenn der Hauptwohnsitz nicht nachgewiesen wird.

3. wenn
   a) die mit Zuschuss (§ 3) gestützte Ausleihung zurückgezahlt wurde
   b) der Verpflichtete hinsichtlich der mit Zuschuss gestützten Ausleihung seine Zahlungsverpflichtungen nicht termingerecht leistet.

(2) Die Kündigung der Förderung kann entweder die Kündigung der rückzahlbaren Förderungsleistung oder die Einstellung der Zuschüsse oder beides umfassen. Im Bereich des Wohnungsbaues und der Wohnungssanierung nach den derzeit geltenden oder früheren Bestimmungen kann die Kündigung der Förderung entweder die Kündigung der rückzahlbaren Förderungsleistung und die Einstellung der Zuschüsse oder nur die Einstellung der Zuschüsse umfassen. Zuschüsse, die die Rückzahlungsvorschreibungen für das Förderungsdarlehen verringern, werden ausschließlich im Falle der Kündigung des Förderungsdarlehens eingestellt. Die Zuschüsse werden eingestellt, wenn das Förderungsdarlehen getilgt wird.
Zuschüsse können vom Eintritt des Kündigungsgrundes an zurückgefordert werden.

(3) Die Landesregierung muss bei der Kündigung der rückzahlbaren Förderungsleistung eine Frist von mindestens sechs Monaten einhalten.

(4) Die Kündigung der Förderung muss im Todesfall des Förderungswerbers oder des Nutzungsberechtigten nicht ausgesprochen werden.

(5) Die Förderung für eine Dienstwohnung wird nicht gekündigt, wenn der Dienstgeber nach Ende des Dienstverhältnisses den ehemaligen Dienstnehmer oder seine Hinterbliebenen in der Wohnung belässt.

(6) Erlöschen des Anspruches und Rückforderung der Subjektförderung bestimmt sich nach § 50.

§ 8
Eigentumsübertragung

(1) Soweit die Übertragung des Eigentums am geförderten Objekt der Zustimmung der Landesregierung bedarf, ist die Zustimmung zu verweigern, wenn die Förderungswürdigkeit des Erwerbers oder des künftigen Benutzers gemäß § 4 bzw. § 5 nicht gegeben ist.
Bei der Übertragung des Eigentums von geförderten Objekten, welche mit Darlehen gemäß Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. 280/1967 gefördert wurden, kann von der Prüfung der Förderungswürdigkeit gemäß § 4 Abs. 1 (Hauptwohnsitz) und § 4 Abs. 2 (Einkommen) abgesehen werden.
§ 26 Abs. 2 lit. c bleibt unberührt.

(2) Bei Ehegatten oder sonstigen nahestehenden Personen im Sinn des § 1 Z. 6 muss zumindest die Hälfte der Liegenschaft im Eigentum österreichischer Staatsbürger oder gleichgestellter Personen gemäß § 4 Abs. 7 stehen.

(3) Nach der Endabrechnung wird von der Prüfung des Einkommens Abstand genommen wenn,
a) der Eigentümer Liegenschaftsanteile an eine nahestehende Person überträgt,
b) ein bisheriger Benutzer Liegenschaftsanteile erwirbt und ohne diesen Erwerbsvorgang eine Prüfung der Förderungswürdigkeit nicht erforderlich ist.

(4) Wenn das Förderungsdarlehen zur Gänze getilgt ist oder der Zuschuss eingestellt ist, hat das Land der Eigentumsübertragung durch Löschung des Veräußerungsverbotes zuzustimmen.

(5) Mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch ist der übertragende Eigentümer, soferne es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, aus seiner persönlichen Haftung in Bezug auf die Objektförderung entlassen. Dies gilt rückwirkend auch für Zustimmungen, die nach früheren Bestimmungen erteilt worden sind.

(6) Vom Grundsatz, dass nur nahestehende Personen Miteigentümer einer geförderten Liegenschaft sein können, kann abgegangen werden, wenn die Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich unter nahestehenden Personen erfolgt.

(7) Nicht nahestehende Personen können nicht Miteigentümer einer geförderten Wohnung sein, auch wenn diese die Wohnung bisher als Wohngemeinschaft gemeinsam genutzt haben.

(8) Mietwohnungen können nach Endabrechnung auch wiedervermietet werden, wenn der Förderungswerber die Obergrenzen für das jährliche Familieneinkommen/Haushaltseinkommen gemäß § 4 Abs. 2 lit.a um bis zu 20 % überschreitet. Die Zustimmung zur Eigentumsübertragung kann auch erteilt werden, wenn der Förderungswerber die Obergrenzen für das jährliche Familieneinkommen gemäß § 4 Abs. 2 lit.b um bis zu 20 % überschreitet.“

§ 9
Verpflichtungen im Rahmen der Objektförderung

(1) Eine Zusicherung wird nur ausgestellt, wenn sich der Förderungswerber
1. vor Zusicherung verpflichtet ausschließlich Baumaterialien zu verwenden, welche im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.
2. schriftlich mit der Überwachung der Bauausführung und Kontrolle des Energieausweises durch das Land oder vom Land bestimmten Stellen einverstanden erklärt. Die Kontrolle kann auch stichprobenweise erfolgen.

(2) Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen stellt der Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme beim Neubau eine Förderungsvoraussetzung dar.

§ 10
Sanierungsentwurf

Bei Förderungen nach Abschnitt III oder Abschnitt VII hat der Förderungswerber der Landesregierung einen Sanierungsentwurf vorzulegen, der die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen enthalten muss.
Änderungen am Sanierungsentwurf können bei Endabrechnung berücksichtigt werden.

ABSCHNITT II

Förderung der Errichtung und des Ersterwerbes von Eigenheimen und Wohnungen

§ 11
Objektförderung

(1) Die Eigenheimförderung besteht in der Gewährung von Darlehen für natürliche Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder ihnen gleichgestellt sind,
1. zur Neuerrichtung von Eigenheimen,
2. zum Ersterwerb von Eigenheimen oder Wohnungen, das ist der Übergang des Eigentums an neu errichteten Objekten vom Bauträger an den Förderungswerber,
3. zur Errichtung von Wohnungen durch Zu-, Auf-, Um- und Einbauten.

Die künftigen Benützer müssen jedenfalls im Zeitpunkt des Einbringens des Ansuchens förderungswürdig sein.

(2) Pächter können nur gefördert werden, wenn die betreffenden Liegenschaften im Eigentum von Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen mit ausschließlich und unmittelbar öffentlichen oder kirchlichen Zwecken stehen.

(3) Der Ersterwerb von Eigenheimen und Wohnungen wird auch dann gefördert, wenn die Benutzbarkeit der Wohnung bereits gegeben ist.
In diesen Fällen muss der Ersterwerb und das Ansuchen um Förderung innerhalb von drei Jahren ab gegebener Benutzbarkeit erfolgen.
§ 12 Abs. 4 bleibt unberührt.

(4) Jede Wohnung muss in sich geschlossen sein und mindestens über Wohnraum, Küche (Kochnische), Badezimmer mit einer Waschgelegenheit und mit einer Dusche oder einer Badewanne, und Klosett verfügen.

§ 11a
Haftungsübernahme für ein Förderungsdarlehen als Eigenmittelzuschuss

(Beschluss gemäß § 7a NÖ WFG 2005 vom 20. Dezember 2022)

(1) Für die erstmalige Neuerrichtung eines Eigenheimes, den Ersterwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung vom Bauträger, die erstmalige Errichtung von Wohnungen durch Zu-, Auf-, Um- und Einbauten oder den erstmaligen Ankauf eines Sanierungsobjektes übernimmt das Land Niederösterreich unter folgenden Voraussetzungen für natürliche Personen als Förderwerber die Haftung als Bürge und Zahler (§ 1357 ABGB) für höchstens 35 Jahre für die Einbringlichkeit der Forderung für ein Förderungsdarlehen eines Kreditinstitutes in der Höhe von 5 % des Gesamtkostenaufwandes für den Immobilienerwerb, höchstens jedoch EUR 30.000,--, das einen Eigenmittelzuschuss darstellt:

1. Die Voraussetzung der Beleihungsquote von maximal 90 % gemäß Kredit-institute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V), BGBl. II 230/2022, kann vom Förderwerber nicht erfüllt werden (20 % des Gesamtkostenaufwandes für den Immobilienerwerb). Eine Bestätigung der finanzierenden Bank darüber liegt vor.
2. Es handelt sich um die erstmalige Neuerrichtung eines Eigenheimes, den Ersterwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung vom Bauträger, die erstmalige Errichtung von Wohnungen durch Zu-, Auf-, Um- und Einbauten oder den erstmaligen Ankauf eines Sanierungsobjektes für die Eigennutzung.
3. Im Fall der erstmaligen Neuerrichtung eines Eigenheimes, des Ersterwerbes eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung vom Bauträger oder der erstmaligen Errichtung von Wohnungen durch Zu-, Auf-, Um- und Einbauten ist gleichzeitig ein Antrag um ein Eigenheim-Förderungsdarlehen gemäß § 11 zu stellen.
4. Im Fall des erstmaligen Ankaufes eines Sanierungsobjektes ist ein Sanierungsentwurf vorzulegen.
5. Die Förderungswürdigkeit gemäß § 4 ist sinngemäß gegeben.

(2) Der Rückgriffsanspruch des Landes Niederösterreich aus der Haftung für das Förderungsdarlehen ist im Grundbuch gemäß § 11 Abs. 2 NÖ WFG 2005 sicherzustellen, überdies ist gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Niederösterreich einzuverleiben.

Die Sicherstellung hat grundbücherlich im Rang vor sämtlichen intabulierten Höchstbetragspfandrechten zu erfolgen.

(3) Die Regelungen der Abschnitte I, II und III gelten sinngemäß.

(4) Ansuchen um Übernahme der Haftung gemäß § 11a können von 1. Jänner 2023 bis 30. Juni 2025 gestellt werden.
§ 11a tritt vorbehaltlich der Anerkennung der Finanzmarktaufsicht FMA in Kraft.

§ 11b
Zweckzuschüsse des Bundes für die Wohnbauförderung für natürliche Personen

(Beschluss gemäß § 7a NÖ WFG 2005 vom 2. Juli 2024 in Ausführung des § 29a Finanzausgleichsgesetz 2024)

(1) Natürlichen Personen, denen eine Objektförderung gemäß § 11 (Förderung der Errichtung und des Ersterwerbes von Eigenheimen und Wohnungen) zuerkannt wird, kann ein einmaliger nicht rückzahlbarer Zinsenzuschuss zu einem Darlehen eines Kreditinstitutes für die zu zahlenden Zinsen gewährt werden, welcher 5 % der jeweiligen Darlehenshöhe mit höchstens € 200.000,- beträgt. Ein darüber hinausgehendes Darlehensvolumen bleibt davon unberührt.

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Annahme der Zusicherung.

(2) Ansuchen für einen Zuschuss gemäß Absatz 1 können von natürlichen Personen eingebracht werden, die ab 18. April 2024 bereits ein Ansuchen gemäß § 12 (Förderung der Errichtung und des Ersterwerbes von Eigenheimen und Wohnungen) gestellt haben bzw. eines stellen.

Die Ansuchen dürfen sich nur auf Darlehensverträge beziehen, die ab dem Jahr 2022 abgeschlossen worden sind. Die Laufzeit muss sich jedenfalls bis Ende 2028 erstrecken.

Die Zusicherung des Zuschusses erfolgt gemeinsam mit der Zusicherung des Förderungsdarlehens gemäß § 11.

(3) In die Zusicherung ist folgende Bedingung gemäß § 29a Absatz 10 Finanzausgleichsgesetz 2024 aufzunehmen:

Die antispekulative Maßnahme des § 15h Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist für 25 Jahre ab Annahme der Zusicherung sinngemäß anzuwenden.

(4) § 29a Absatz 6 bis 10 und 12 Finanzausgleichsgesetz 2024 ist integraler Bestandteil der Sonderaktion „§ 11b Zweckzuschüsse des Bundes für die Wohnbauförderung für natürliche Personen.““

§ 12
Ansuchen

(1) Dem Ansuchen (Formular) sind alle zur Beurteilung der Förderungswürdigkeit erforderlichen Unterlagen anzuschließen, insbesondere
1. Baubewilligungen einschließlich der bewilligten Bau- und Lagepläne
2. Energieausweise samt Dokumentationen,
3. Finanzierungspläne,
4. Einkommenserklärung,
5. jene persönlichen Dokumente, die zum Nachweis der Angaben des Förderungswerbers erforderlich sind.

(2) Das Grundstück, auf der das geförderte Objekt errichtet werden soll, muss entweder im Eigentum, Miteigentum oder Wohnungseigentum des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin stehen oder die Förderungswerberin oder der Förderungswerber sind Bauberechtigte oder Pächter. Das Eigentum oder das Baurecht müssen nachgewiesen werden. Vorerst genügt ein Kaufangebot für die Liegenschaft oder ein Baurechtsoffert.

(3) Pächter (§ 11 Abs. 2) müssen das Pachtverhältnis zumindest für die Dauer der Förderung nachweisen (Pachtvertrag).

(4) Das Ansuchen ist, ausgenommen Fälle des Ersterwerbs vom Bauträger (§ 11 Abs. 1 Z. 2), vor der nachweislichen Benutzbarkeit der Wohnung einzubringen.

(5) Der Förderungswerber hat vor Zusicherung als Nachweis, dass die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert ist, einen Finanzierungsplan vorzulegen.

§ 13
Förderungshöhe

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

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

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

Basisförderung

NIEDRIGSTENERGIEGEBÄUDE mit optimierter Gebäudehülle

Kompaktheit des Gebäudes in Abhängigkeit der Geometrie												Punkte
A/V [8]	≥ 1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	≤ 0,50	65
$HWB_{ref,RK}$ [4]	**40**	**39**	**37**	**36**	**34**	**33**	**31**	**30**	**28**	**27**	**25**	
Hoch effizientes Heizsystem	Heizsysteme: ☐ Wärmepumpe oder ☐ biogene Heizanlage oder ☐ Fernwärmeanschluss oder ☐ direkt elektrisch + hocheffiziente WRL [2] + PV-Anlage [3] ≥ 2,0 kWp											

ODER

NIEDRIGSTENERGIEGEBÄUDE mit optimierter Haustechnik

Kompaktheit des Gebäudes in Abhängigkeit der Geometrie												Punkte
A/V [8]	≥ 1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	≤ 0,50	65
$HWB_{ref,RK}$ [4]	**56**	**54**	**52**	**50**	**48**	**46**	**43**	**41**	**39**	**37**	**35**	
Hoch effizientes Heizsystem	Heizsysteme: ☐ Wärmepumpe oder ☐ biogene Heizanlage oder ☐ Fernwärmeanschluss					Zusätzlich erforderlich: ☐ PV-Anlage [3] ≥ 2,0 kWp oder ☐ Solaranlage ≥ 4 m² AP [1] oder ☐ Wohnraumlüftung						

Ergänzungen

insgesamt maximal 100 Punkte möglich

Tabelle 1 Energieeffizienz Ökologie Behaglichkeit Sicherheit	☐ PV-Anlage [3] ≥ 2 kWp (10 P) [7] ☐ PV-Anlage [3] ≥ 4 kWp (15 P) ☐ $HWB_{Ref,RK}$ [4] ≤ 5.500 kWh (10 P) ☐ ökologische Baustoffe (bis zu 10 P) ☐ Wohnraumlüftung (10 P) [7] ☐ passiver Sonnenschutz (5 P)	☐ Solaranlage ≥ 4m² AP [1] (10 P) [7] ☐ Solaranlage ≥ 10m² AP [1] (15 P) ☐ ökologische Gartengestaltung (3 P) ☐ grüne Infrastruktur am Haus (bis zu 5 P) ☐ Sicherheit: Alarmanlage (5 P)	bis zu **35**

zusätzlich zu den maximal 100 Punkten möglich

Tabelle 2 Lagequalität	☐ Ortskernbelebung - Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone, Bauland Kerngebiet in Abwanderungsgemeinden (ab 2,5 %) errichtet (20 P) ☐ Ortskernbelebung - Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone oder Bauland Kerngebiet errichtet (10 P) ☐ Regionsbezogener Ausgleichsbonus - Abwanderung von 2,5% - 4,9% (10 P) ☐ Regionsbezogener Ausgleichsbonus - Abwanderung von ≥ 5,0% (20 P)	bis zu **40**

Legende:

AP [1]	Aperturfläche der Solaranlage
WRL [2]	Wohnraumlüftung
PV-Anlage [3]	Photovoltaikanlage
HWB Ref, RK [4]	Referenz-Heizwärmebedarf Referenzklima

WET [5]	Wohnungseingangstür
RC [6]	resistance class (Europäische Norm für Sicherheitsklassen)
[7]	Ergänzungen nur förderbar, wenn nicht in der Basisförderung als Zusatzkriterium ausgewählt wurde
A/V - Verhältnis [8]	Ausdruck für die Gebäudegeometrie - ausgedrückt durch das Verhältnis Oberfläche der Gebäudehülle A zum umschlossenen Volumen V

(3) Tabelle für Eigentumswohnungen (Wohnungen im Geschoßwohnbau)

Basisförderung

NIEDRIGSTENERGIEGEBÄUDE mit optimierter Gebäudehülle

Kompaktheit des Gebäudes in Abhängigkeit der Geometrie												Punkte
A/V [8]	≥ 0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	≤ 0,30	65
$HWB_{ref,RK}$ [4]	**34**	**33**	**31**	**30**	**28**	**27**	**25**	**24**	**22**	**21**	**19**	
Hoch effizientes Heizsystem	Heizsysteme: ☐ Wärmepumpe oder ☐ biogene Heizanlage oder ☐ Fernwärmeanschluss											

ODER

NIEDRIGSTENERGIEGEBÄUDE mit optimierter Haustechnik

Kompaktheit des Gebäudes in Abhängigkeit der Geometrie												Punkte
A/V [8]	≥ 0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	≤ 0,30	65
$HWB_{ref,RK}$ [4]	**48**	**46**	**43**	**41**	**39**	**37**	**35**	**33**	**31**	**29**	**27**	
Hoch effizientes Heizsystem	Heizsysteme: ☐ Wärmepumpe oder ☐ biogene Heizanlage oder ☐ Fernwärmeanschluss					Zusätzlich erforderlich ☐ PV-Anlage [3] ≥ 0,5 kWp pro WE oder ☐ Solaranlage ≥ 1 m² AP [1] pro WE oder ☐ Wohnraumlüftung						

Ergänzungen

insgesamt maximal 100 Punkte möglich

Tabelle 1 Energieeffizienz Ökologie Behaglichkeit Sicherheit	☐ PV-Anlage [3] ≥ 0,5 kWp pro WE (10 P) [7] ☐ PV-Anlage [3] ≥ 0,75 kWp pro WE (15 P)	☐ Solaranlage ≥ 1,0m² AP [1] pro WE (10 P) [7] ☐ Solaranlage ≥ 1,5m² AP [1] pro WE (15 P)	bis zu **35**
	☐ direkt elektrische Warmwasser-Bereitung in Kombination mit PV-Anlage [3] ≥ 1kWp pro WE		
	☐ ökologische Baustoffe (bis zu 10 P) ☐ Wohnraumlüftung (10 P) [7] ☐ passiver Sonnenschutz (5 P)	☐ Sicherheit: WET [5] -Türe in RC [6] 3 (5 P) ☐ Sicherheit: Alarmanlage (5 P) ☐ grüne Infrastruktur am Haus (bis zu 5 P)	

zusätzlich zu den maximal 100 Punkten möglich

Tabelle 2 Lagequalität	☐ Ortskernbelebung - Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone, Bauland Kerngebiet in Abwanderungsgemeinden (ab 2,5 %) errichtet (20 P)	bis zu **40**
	☐ Ortskernbelebung - Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone oder Bauland Kerngebiet errichtet (10 P)	
	☐ Regionsbezogener Ausgleichsbonus - Abwanderung von 2,5 % - 4,9 % (10 P)	
	☐ Regionsbezogener Ausgleichsbonus - Abwanderung von ≥ 5,0 % (20 P)	

Legende:

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

(4) Das erste Ansuchen um Objektförderung für eine Wohnung oder ein Reihenhaus ist ausschlaggebend welche technischen Bestimmungen für die Objektförderung für die restlichen Wohnungen des Wohnhauses anzuwenden sind.

(5) Für ein Eigenheim mit zwei Wohnungen wird für die zweite Wohnung 40 % des gemäß Abs. 1 bis 3 und § 14 ermittelten Betrages als Darlehen zuerkannt.

(6) Eine Aufstockung des Förderungsdarlehens ist bis zur nachweislichen Benutzbarkeit der Wohnung möglich.

§ 14
Familienförderung

Die Objektförderung erhöht sich um folgende Beträge:

1. **für Jungfamilien**
   Das sind Familien mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind, wobei ein Lebenspartner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Einreichung noch nicht vollendet hat, sowie Einzelpersonen bis zum 35. Lebensjahr mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind **€ 10.000,--**

2. für jedes zum Haushalt gehörende **versorgungsberechtigte Kind** **€ 10.000,--**

3. für jedes zum Haushalt gehörende **versorgungsberechtigte behinderte Kind**, für das erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird **€ 10.000,--**

4. bei einer **Minderung der Erwerbsfähigkeit** von **mindestens 55 %** im Sinne des § 35 EStG 1988 oder bei Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegeldgesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 **€ 10.000,--**

5. **als Zusatzförderung für Arbeitnehmer** **€ 3.000,--**
für Nutzungsberechtigte, die in den letzten 15 Monaten unselbständig erwerbstätig waren
– der Bezug von Arbeitslosengeld oder Notstandshilfe oder Pension zählt als Erwerbstätigkeit – und nachweislich seit mindestens drei Jahren einen Hauptwohnsitz in Niederösterreich begründet haben.

§ 15
Sicherstellung und Auszahlung des Förderungsdarlehens

(1) Förderungsdarlehen, ausgenommen Aufstockungen, werden unter der Voraussetzung zuerkannt, dass sie grundbücherlich im Rang vor sämtlichen intabulierten Höchstbetragspfandrechten sichergestellt werden.

(2) Die Auszahlung der Darlehensbeträge gemäß §§ 13 Abs. 1 und Abs. 2 oder Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 5 und 6 und § 14 erfolgt bei
- Baufortschritt Keller mit Decke oder Fundamentplatte im Ausmaß von 30 %
- Fertigstellung des Bauzustandes Rohbau mit eingedecktem Dach weitere 60 %
- Endabrechnung 10 %

des Darlehensbetrages.

(3) Die Überprüfung der Ausführung kann durch vom Land Niederösterreich beauftragte Sachverständige erfolgen, deren Aufwand Wohnbauforschung bildet.

§ 16
Tilgung und Verzinsung des Förderungsdarlehens

(1) Mit der Annahme der Zusicherung verpflichtet sich der Förderungswerber zur sukzessiven Rückzahlung des Darlehens, wobei die Tilgung und die Verzinsung des Förderungsdarlehens mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin beginnt, der dem Termin der Auszahlung des Darlehensbetrages „Fertigstellung des Bauzustandes Rohbau mit eingedecktem Dach“ (§ 15 Abs. 2) folgt.
Die Tilgung erfolgt halbjährlich zu den Rückzahlungsterminen 1. April und 1. Oktober.

(2) Das Förderungsdarlehen hat einen Tilgungszeitraum von 27,5 Jahren und ist mit 1 % jährlich dekursiv verzinst.
Die Annuitäten betragen in den ersten fünf Jahren 2 % des Darlehensbetrages. Sie erhöhen sich ab dem 6. Tilgungsjahr jeweils in Fünfjahresintervallen um 1 % des Darlehensbetrages (z.B. 6. bis 10. Tilgungsjahr 3 % usw.).

(2a) Wahlweise kann ein Förderungsdarlehen mit einem Tilgungszeitraum von 34,5 Jahren
und einer Verzinsung von 1 % dekursiv verzinst beantragt werden.
Die jährlichen Annuitäten betragen in den ersten fünf Jahren 1,4 % des Darlehensbetrages und erhöhen sich vom 6. bis zum 20. Tilgungsjahr in Fünfjahresintervallen. Somit errechnen sich die jährlichen Annuitäten wie folgt:
6. - 10. Tilgungsjahr 2,2 % des Darlehensbetrages
11. - 15. Tilgungsjahr 3,2 % des Darlehensbetrages
16. - 20. Tilgungsjahr 4,2 % des Darlehensbetrages
Ab dem 21. Tilgungsjahr bis zum Ende der Laufzeit betragen die Annuitäten 4,6 % des Darlehensbetrages.

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

ABSCHNITT III

Förderung der Eigenheimsanierung

§ 17
Objektförderung

(1) Die Objektförderung der Eigenheimsanierung betrifft Sanierungsmaßnahmen (§ 1 Z 11 Abs. 2) an Sanierungsobjekten gemäß § 1 Z 9.
Bei Wohnhäusern mit mehr als zwei Wohnungen werden Sanierungen an Umfassungsbauteilen nur dann gefördert, wenn der Eigentümer des Gebäudes um Förderung ansucht.

(2) Die Objektförderung besteht in der Zuerkennung von konstanten nicht rückzahlbaren Zuschüssen (§ 3) zu den Annuitäten von Ausleihungen, die für Sanierungsmaßnahmen mit und ohne Energieausweis aufgenommen werden. Die Zuschüsse werden auf die Dauer von 10 Jahren in der Höhe von jährlich 4 % der Förderungshöhe gemäß § 19 und § 20 zuerkannt.

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

§ 18
Ansuchen

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

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

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

§ 19
Förderungshöhe

(1) Die Förderungshöhe ist die Berechnungsgrundlage für den Annuitätenzuschuss gemäß § 17.

Die Förderungshöhe wird durch die förderbaren Sanierungskosten gemäß § 21 und die Punktetabelle bestimmt.
Zuerst sind die förderbaren Sanierungskosten gemäß § 21 zu bestimmen.

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

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

Behindertengerechte Maßnahmen werden mit 100 % der förderbaren Sanierungskosten gemäß § 21 gefördert. Die Maßnahmen müssen für Menschen mit einer Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 oder mit Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegeldgesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993, die am geförderten Objekt ihren Hauptwohnsitz haben, errichtet werden.
Es ist eine Bestätigung eines Arztes vorzulegen, in der festgehalten wird, dass die Maßnahme geeignet ist die Einschränkungen durch die Behinderung im Wohnbereich zumindest teilweise auszugleichen.

(2) Sanierung mit Energieausweis

Heizwärmebedarf ($HWB_{REF\ RK}$) des Gebäudes in Abhängigkeit der Gebäudegeometrie												
Durch wärmedämmende Maßnahmen an der Gebäudehülle müssen nachstehende Mindestwerte erreicht werden. Sollte der thermische Zustand des Gebäudes vor der Durchführung von wärmedämmenden Maßnahmen bereits die nachstehenden Mindestwerte erfüllen, ist die nächst bessere Kategorie in Abhängigkeit von der Gebäudegeometrie (A/V Verhältnis) als Mindestwert förderungsrelevant.												
A/V - Verhältnis [8] lt.Energieausweis Seite 2	≥ 1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	≤ 0,50	**Punkte**
$HWB_{ref,RK}$ [4] oder Reduktion $HWB_{ref,RK}$ [4] ≥ 40 %	**84**	**81**	**78**	**75**	**72**	**69**	**66**	**63**	**60**	**57**	**54**	**50**
$HWB_{ref,RK}$ [4]	**74**	**71**	**68**	**66**	**63**	**60**	**58**	**55**	**52**	**50**	**47**	**65**
$HWB_{ref,RK}$ [4]	**60**	**57**	**55**	**53**	**51**	**49**	**47**	**45**	**43**	**40**	**38**	**80**

Zusatzförderungsangebote aus den nachstehenden Tabellen

Tabelle 1 Hocheffiziente Heizsysteme	15 Punkte für Umstieg auf: ☐ biogene Heizanlage oder ☐ Wärmepumpe oder ☐ Fernwärme zusätzlich je 5 Punkte wenn Umstieg von: ☐ dezentralen auf zentrale Anlagen und/oder ☐ fossilen auf erneuerbare Energieträger	bis zu **25**
Tabelle 2 Energieeffizienz Ökologie, Behaglichkeit, Sicherheit	☐ PV-Anlage [3] ≥ 2kWp (10 P) ☐ PV-Anlage [3] ≥ 4kWp (15 P) ☐ Brauchwasser - Wärmepumpe SCOP [9] ≥ 3 (10 P) ☐ Verwendung nachwachsender Rohstoffe (bis zu 10 P) ☐ grüne Infrastruktur am Haus (bis zu 5 P) ☐ Solaranlage ≥ 4 m² AP [1] (10 P) ☐ Solaranlage ≥ 10m² AP [1] (15 P) ☐ passiver Sonnenschutz (5 P) ☐ Sicherheit: Alarmanlage (5 P) ☐ Wohnraumlüftung (10 P)	bis zu **35**
Tabelle 3 Lagequalität	☐ Errichtung von bis zu 2 zusätzlichen Wohneinheiten - im Wohnbauland (15 P) ☐ Ortskernbelebung - Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone, Bauland Kerngebiet in Abwanderungsgemeinden (ab 2,5 %) saniert (20 P) ☐ Ortskernbelebung - Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone oder Bauland Kerngebiet saniert (10 P) ☐ Regionsbezogener Ausgleichsbonus - Abwanderung von 2,5 % - 4,9 % (10 P) ☐ Regionsbezogener Ausgleichsbonus - Abwanderung von ≥ 5,0% (20 P)	bis zu **55**
Tabelle 4 Denkmalschutz	☐ Sanierungsobjekt steht unter Denkmalschutz	**30**

ODER

Sanierung ohne Energieausweis

Förderbare Maßnahmen ohne Energieausweis:		
allgemeine bauliche Maßnahmen	Dachsanierung	**25**
	Trockenlegung / Feuchtigkeitsschutz	
	Fenstersanierung bei Denkmalschutz	
	Fassadensanierung bei Denkmalschutz	
Wärmedämmende bauliche Maßnahmen	Fenstertausch mit oder ohne Sonnenschutz	
	Fassadendämmung / Vollwärmeschutz	
	Dämmung der obersten Geschoßdecke	
	Dämmung der Dachschräge (bei DG-Ausbauten)	
	Dämmung der Kellerdecke	
	Dämmung von erdberührten Bauteile	
Heizung	Hocheffiziente Heizungsanlage (biogen, Wärmepumpe, Fernwärme)	
	Solar-und oder Photovoltaikanlage	
Sicherheits Maßnahmen	Einbau einer Alarmanlage	
	Sicherheitstür in Wohnungen im Geschoßwohnbau(Sicherheitsklasse RC [6] 3)	
Hoch-wasser	Hochwasserschutz - Präventivmaßnahmen	
	Hochwasserschutz - Instandsetzungsmaßnahmen nach Hochwässern	
	behindertengerechte Maßnahmen	**100**

Zusatzförderungsangebote aus den nachstehenden Tabellen			
Tabelle 1 Hocheffiziente Heizungsanlagen	15 Punkte für Umstieg auf: ☐ Holzheizung oder ☐ Wärmepumpe oder ☐ Fernwärme	zusätzlich je 5 Punkte wenn Umstieg von: ☐ dezentralen auf zentrale Anlagen und/oder ☐ fossilen auf erneuerbare Energieträger	bis zu **25**
Tabelle 2 Energieeffizienz Behaglichkeit Sicherheit	☐ PV-Anlage [3] ≥ 2kWp (10 P) ☐ PV-Anlage [3] ≥ 4kWp (15 P)	☐ Solaranlage ≥ 4 m² AP [1] (10 P) oder ☐ Brauchwasser - Wärmepumpe - SCOP [9] ≥ 3 (10 P) ☐ Solaranlage ≥ 10 m² AP [1] (15 P)	**25**
	☐ passiver Sonnenschutz (5 P)	☐ Sicherheitspaket (bis zu 5 P)	
Tabelle 3 Denkmalschutz	☐ Sanierungsobjekt steht unter Denkmalschutz		**30**

Legende:

AP [1]	Aperturfläche der Solaranlage
PV-Anlage [3]	Photovoltaikanlage
HWB Ref, RK [4]	Referenz-Heizwärmebedarf Referenzklima
RC [6]	resistance class (Europäische Norm für Sicherheitsklassen)
A/V - Verhältnis [8]	Ausdruck für die Gebäudegeometrie - ausgedrückt durch das Verhältnis Oberfläche der Gebäudehülle A zum umschlossenen Volumen V
SCOP [9]	coefficient of performance (Ausdruck für den Wirkungsgrad einer Wärmepumpe)

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

Tabelle Einzelbauteilsanierung

U-Wert-Vorgaben für Förderung der Sanierung einzelner Bauteile	
Fenster bei Tausch des ganzen Elements (Rahmen und Glas)	1,00 W/(m²K)
Außenwand	0,25 W/(m²K)
oberste Geschossdecke, Dach	0,14 W/(m²K)
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	0,29 W/(m²K)

§ 20
Höhe der Ankaufsförderung

(1) Die Förderung für den entgeltlichen Eigentumserwerb von Sanierungsobjekten im Wohnbauland (§ 16 Abs. 1 Z. 1., 2., 5. und 7. NÖ ROG 2014) in Zusammenhang mit einer thermischen Gesamtsanierung erfolgt gemäß § 17 Abs. 2. Die Ankaufsförderung wird zusätzlich zur Förderung gemäß § 19 gewährt.

Der entgeltliche Eigentumserwerb des Sanierungsobjektes darf höchstens drei Jahre vor Einreichung des Ansuchens um Förderung der thermischen Gesamtsanierung liegen.

(2) Die Höhe der Ankaufsförderung beträgt € 20.000,--.
Die Ankaufsförderung wird um folgenden Betrag erhöht:

- entgeltlicher Eigentumserwerb und Nutzung durch eine Jungfamilie € 10.000,--

§ 21
Höchstmaß der Objektförderung

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

§ 22
Ablauf

(1) Mit den zu fördernden Sanierungsmaßnahmen darf ein Jahr vor dem Einlangen des Ansuchens begonnen werden.“

(2) In der Förderungsvereinbarung ist auszubedingen, dass nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen die Rechnungen samt Zahlungsnachweisen und die Aufnahme des Hauptwohnsitzes nachzuweisen sind und dass die Endabrechnung der Genehmigung durch die Landesregierung bedarf.
Aufgrund der vorgelegten Rechnungen werden die tatsächlichen förderbaren Sanierungskosten (§ 1 Z. 4) ermittelt und genehmigt.
Die Vorlage der Benützbarkeitsbestätigung ist nicht erforderlich.

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

ABSCHNITT IV
Besondere Förderungen

§ 23
„Raus aus Gas und Öl in Niederösterreich“

(Beschluss gemäß § 7a NÖ WFG 2005 vom 30. April 2019, 24. September 2019, 15. Dezember 2019,6. Dezember 2022 und vom 6. Juni 2023)

(1) Für den Ersatz von Heizungsanlagen auf der Basis fossiler Energieträger durch folgende Heizungsanlagen auf der Basis erneuerbarer Energieträger wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von bis zu € 3.000,- für die Neuerrichtung zuerkannt.
- Heizsysteme auf Basis fester biogener Brennstoffe mit Österreichischem Umweltzeichen Richtlinie UZ 37
- elektrisch betriebene Wärmepumpenanlagen mit einem European Heat Pump Association EHPA Gütesiegel
- Fernwärmeanschlüsse, wobei mindestens 80 % der Wärme aus erneuerbaren Quellen stammen

(2) Für den Ersatz von ineffizienten Heizungsanlagen auf der Basis erneuerbarer Energieträger (Feststoffbrennkessel/Allesbrenner) wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von bis zu € 1.000,- für die Neuerrichtung von Heizungsanlagen auf der Basis erneuerbarer Energieträger gemäß Abs. 1 zuerkannt.

(3) Das gesamte Ausmaß der Förderung darf 20 % der anerkannten Kosten nicht überschreiten.

(4) Das Ansuchen kann von natürlichen Personen für die Errichtung von Heizungsanlagen und Fernwärmeanschlüssen in Ein- oder Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern gestellt werden. Der Förderungswerber kann Eigentümer oder Nutzer des Wohnhauses sein. Im Fall des Ansuchens durch einen Nutzer muss die Zustimmung des Eigentümers zum Ansuchen gegeben sein.

(5) Das Wohnhaus, dessen Heizungsanlage gefördert wird, muss mit Hauptwohnsitz bewohnt werden.

(6) Die zu ersetzende Heizungsanlage auf der Basis fossiler Energieträger oder die zu ersetzende ineffiziente Heizanlage auf der Basis erneuerbarer Energieträger muss vollständig entfernt und nachweislich entsorgt werden.

(7) Ein Ansuchen kann bis 31. Dezember 2023 eingebracht werden.
Förderbar sind Investitionen, die im Zeitraum vom 1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2023 fertiggestellt wurden bzw. werden. Das Ansuchen kann frühestens nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Heizungsanlage eingebracht werden.

§ 23a
Soziale Abfederung des Heizkesseltausches

(Beschluss gemäß § 7a NÖ WFG 2005 vom 25. Jänner 2022, 17. Jänner 2023, vom 28. November 2023 und vom 30. Jänner 2024)

(1) Förderwerbern, die die Bedingungen der Bundesministerin für Klimaschutz, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie gemäß § 6 Abs. 2f Z 1c Umweltförderungsgesetz erfüllen, gewährt die NÖ Landesregierung aus dem Unterstützungsvolumen gemäß § 6 Abs. 2f Z 1c Umweltförderungsgesetz eine Zusatzförderung. Diese Bedingungen sind im Informationsblatt „Sauber Heizen für Alle“ 2024 Ein/Zweifamilienhaus/Reihenhaus angeführt und zu erfüllen (Beilage E).
Die Zusatzförderung wird gewährt, wenn eine Förderung gemäß Absatz 2gewährt wird.

(2) Für den Ersatz von Heizungsanlagen auf der Basis fossiler Energieträger durch Heizungsanlagen auf der Basis erneuerbarer Energieträger gemäß Informationsblatt „Sauber Heizen für Alle“ 2024 Ein/Zweifamilienhaus/Reihenhaus (Beilage E) wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von € 3.500,- für die Neuerrichtung zuerkannt.

(3) Das Ansuchen kann von natürlichen Personen für die Errichtung von Heizungsanlagen und Fernwärmeanschlüssen in Ein- oder Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern gestellt werden.

(4) Das Wohnhaus, dessen Heizungsanlage gefördert wird, muss mit Hauptwohnsitz bewohnt werden.

(5) Die zu ersetzende Heizungsanlage auf der Basis fossiler Energieträger muss vollständig entfernt und nachweislich entsorgt werden.

(6) Im Falle der entgeltlichen Übergabe der geförderten Anlage an nicht förderungswürdige Personen gemäß Beilage E innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren ab dem Datum der Ausstellung der Zusicherung, ist die Förderung gemäß § 23a Absatz 1 zurückzuzahlen.

§ 23b
Sicheres Wohnen

(1) Für den Einbau folgender Einbruchschutzmaßnahmen können natürliche Personen einen einmaligen nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von 30 % der anerkannten Investitionskosten höchstens jedoch in nachstehend genannter Höhe erhalten:

1. a) Mechanischer Schutz bei einer Wohnung in Mehrfamilienhäusern:
Sicherheitseingangstüren mit einer Widerstandsklasse RC (**R**esistance **C**lass) von mindestens 3 **bis zu € 1.000,--**

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

2. Elektronischer Schutz bei einem Eigenheim (Ein- oder Zweifamilienhaus, Reihenhaus) oder bei einer Wohnung:
Alarmanlagen **bis zu € 1.000,--**

(2) Sicherheitseingangstüren müssen der ÖNORM B 5338 oder der EN 1627 entsprechen. Alarmanlagen müssen den VSÖ oder VDS Richtlinien, der EN 50130, der EN 50131 oder der OVE Richtlinie R2 entsprechen.
Das ausführende befugte Unternehmen hat den fachgerechten Einbau und die Einhaltung der oben angeführten Normen zu bestätigen.

(3) Ansuchen können von 1. Dezember 2022 bis 31. Dezember 2023 eingebracht werden. Förderbar sind Investitionen, die im Zeitraum von 1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2023 fertiggestellt wurden bzw. werden.
Das Ansuchen kann frühestens nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Sicherheitseinrichtungen eingebracht werden.

(4) Das Wohnhaus muss ab der Antragstellung mit Hauptwohnsitz bewohnt werden.

ABSCHNITT V

Allgemeine Bestimmungen für

Wohnungsbau
und
Wohnungssanierung

§ 24
Befugte Person

Befugte Personen können, sofern ihre Befugnis aufrecht ist, sein:
a) Ziviltechniker oder eine Ziviltechnikergesellschaft
b) Technisches Büro-Ingenieurbüro (Beratender Ingenieur) als natürliche Person oder als eine im Firmenbuch eingetragene Gesellschaft des jeweils in Betracht kommenden Fachgebietes oder
c) Baumeister als physische oder juristische Person

§ 25
Zusicherungsvoraussetzungen

(1) Der Förderungswerber hat vor Zusicherung schriftlich zu erklären, ob die Wohnungen in Miete, in Miete mit Kaufoption, in Eigentum oder in sonstige Nutzung vergeben werden.

(2) Der Förderungswerber hat vor Zusicherung durch eine Erklärung nachzuweisen, dass er bezüglich der Vergabe die wirtschaftlichste, sparsamste und zweckmäßigste Leistung gewählt hat. Die Vergabe soll tunlichst getrennt nach Gewerken erfolgen, wobei wirtschaftliche und/oder technische Gesichtspunkte maßgebend sind.
Die Vergabe von Aufträgen durch den Auftragnehmer an Subunternehmen ist nur mit Zustimmung des Förderungswerbers möglich.

(3) Der Förderungswerber hat vor Zusicherung als Nachweis, dass die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert ist, einen Finanzierungsplan vorzulegen.

(4) Der Förderungswerber hat sowohl bei Förderung des Wohnungsbaus als auch der Wohnungssanierung ab Sanierungskosten von € 360,--/m² Wohnnutzfläche vor Zusicherung ein gesondertes Baubankkonto für alle zur Finanzierung erforderlichen Mittel und zur Abwicklung sämtlicher Zahlungen zu eröffnen und bekannt zu geben.

(5) Bei der Förderung des Wohnungsbaus hat der Förderungswerber vor Zusicherung eine befugte Person (§ 24) mit der umfassenden örtlichen Bauaufsicht zu beauftragen. Dasselbe gilt bei der Förderung der Wohnungssanierung ab Sanierungskosten von € 360,--/m² Wohnnutzfläche, sowie bei Förderung auf Grund der Vorlage eines Energieausweises.

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

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

(6) Der Förderungswerber hat vor Zusicherung – und bei Änderungen während der Bauzeit – auch vor Genehmigung der Endabrechnung durch eine zur Erstellung des Energieausweises befugte Person in gutachtlicher Form die Energiekennzahl nachzuweisen.

(7) Der Förderungswerber hat durch Vorlage eines Grundbuchsauszuges vor Zusicherung nachzuweisen, dass er hinsichtlich der Bauliegenschaft(en) Eigentümer, Wohnungseigentümer, Miteigentümer oder bauberechtigt ist.
In begründeten Ausnahmefällen kann mit einer Treuhandschaft eines Notares/Rechtsanwaltes vorläufig das Auslangen gefunden werden.

(8) Die baubehördliche Bewilligung muss vor der Zusicherung vorliegen.
Vor der Zusicherung sind der letztinstanzliche Bescheid der Baubehörde über die baubehördliche Bewilligung einschließlich der Niederschrift und die baubehördlich bewilligten Bau- und Lagepläne einschließlich der Baubeschreibung vorzulegen.
Weiters ist die durch eine befugte Person (§ 24) oder durch die örtliche Bauaufsicht (§ 25 Abs. 5) geprüfte Nutzflächenaufstellung beizubringen.

§ 26
Zusicherungsinhalte

(1) Wird ein Ansuchen von der Landesregierung bewilligt, so ist dem Förderungswerber nach vollständiger Vorlage und Überprüfung der Unterlagen eine Zusicherung (schriftliche Zusage als Angebot) über die beabsichtigte Förderung zuzustellen.

(2) Ergänzend zu den Bestimmungen des § 6 sind zusätzlich in die Zusicherung aufzunehmen:

a) Der Förderungswerber ist sowohl bei der Förderung des Wohnungsbaus als auch der Wohnungssanierung ab Sanierungskosten von € 360,--/m² Wohnnutzfläche verpflichtet ein gesondertes Baubankkonto für alle zur Finanzierung erforderlichen Mittel und zur Abwicklung sämtlicher Zahlungen zu eröffnen.

b) die Verpflichtung, die Wohnungen nur an förderungswürdige Personen zu vergeben und dies zu prüfen. Ist der Förderungswerber eine gemeinnützige Bauvereinigung, eine Gemeinde oder wird der Förderungswerber von diesen oder einer gewerblich befugten Verwaltung betreut, so hat er das Prüfergebnis in Form einer Erklärung im Zuge der Endabrechnung der Landesregierung bekannt zu geben.

c) sofern dies nicht bereits Gegenstand vertraglicher Vereinbarung war, ist in die Zusicherung bei Förderung des Wohnungsbaus die Bedingung aufzunehmen, wonach – sofern der Förderungswerber dem Mieter die geförderte Wohnung frühestens 5 Jahre nach Bezug zur Übertragung in das Eigentum/Wohnungseigentum anbietet oder Kraft gesetzlicher Bestimmungen anbieten muss – zwischen dem Käufer und dem Verkäufer anlässlich der ersten vertraglichen Vereinbarung schriftlich festzulegen ist, dass der Kaufpreis nur nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu bilden ist und dem Käufer die Berechnung des künftigen Kaufpreises, im Falle eines vereinbarten Kaufpreises gemäß § 15 d WGG überdies ein im Rahmen dieses Preises liegender Höchstpreis, bekannt zu geben ist.

d) Auf Antrag des Mieters oder eines sonstigen Nutzungsberechtigten vor Vertragsabschluss über den Erstbezug einer Wohnung, ausgenommen Reihenhäuser, darf neben dem Entgelt ein Einmalbetrag (Finanzierungsbeitrag) im Ausmaß von maximal 200 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben werden.

e) Mit der Zusicherung wird der Maximalbetrag des förderbaren Nominales oder der Förderleistung festgelegt.

(3) In die Zusicherung kann aufgenommen werden, dass auf Dauer der Förderung durch Tafeln an prominenter Stelle von nach diesen Richtlinien geförderten Objekten (Anlagen) auf die Verwendung von Förderungsmitteln hinzuweisen ist. Es ist zum Ausdruck zu bringen, dass das Gebäude unter Verwendung von Landesmitteln gefördert wird.

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

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

(5) In der Zusicherung können Bedingungen festgelegt werden unter denen das Sondersicherungsmittel gemäß § 7 Abs. 6 Z. 3 Bauträgervertragsgesetz – BTVG in Anspruch genommen werden kann.

(6) In der Zusicherung kann die Einhaltung einer Baukostenobergrenze festgelegt werden. Die Höhe der Baukostenobergrenze wird von der Landesregierung, aufgegliedert nach der Wohnungsanzahl, der Wohnform, der Rechtsform u.ä. festgesetzt.

(7) In der Zusicherung kann festgelegt werden, dass die Wohnungen nach örtlicher Verfügbarkeit und wirtschaftlicher Zumutbarkeit an das Breitbandnetz angeschlossen werden sollen.

(8) In der Zusicherung kann festgelegt werden, dass Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge im Freien nach technischer Möglichkeit ökologisch und klimaschonend errichtet werden sollen. Die Kriterien des Wohnbauforschungsprojektes „Klimafitte Parkplätze“ sind tunlichst anzuwenden.

(9) In der Zusicherung kann festgelegt werden, dass der Abschluss des Fördervertrages davon abhängig ist, dass die Mittel gemäß § 2 Abs. 1 NÖ WFG 2005 nach Maßgabe der Verfügbarkeit der Mittel gemäß § 5 Abs. 1 NÖ WFG 2005 zur Verfügung stehen.

§ 27
Baubeginn

(1) Im Bereich des Wohnungsbaues gemäß Abschnitt VI und im Bereich der Wohnungssanierung gemäß § 37 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit Abschnitt VI darf mit dem Bau nach Annahme der Zusicherung begonnen werden. Nach vollständiger Vorlage der Unterlagen gemäß § 26 Abs. 1 i.V.m. § 25 kann mit Zustimmung der Landesregierung aus triftigen, jedoch nicht aus finanziellen Gründen vor Annahme der Zusicherung mit dem Bau begonnen werden.

(2) Im Bereich der Wohnungssanierung gemäß Abschnitt VII ausgenommen § 37 Abs. 2 und 3 darf mit dem Bau nach Annahme der Zusicherung begonnen werden.

(3) Bei der Förderung eines Objektes, das überwiegend öffentlichen Zwecken dient, oder bei Sanierungsmaßnahmen, für die ein baubehördlicher Auftrag vorliegt, darf mit allen Arbeiten bereits begonnen werden, sobald das Ansuchen samt den erforderlichen Beilagen und weiteren erforderlichen Unterlagen laut Richtlinien (unter anderem Nachweis der Energiekennzahl mittels amtlichen Formblatt einschließlich Planunterlagen, Auftrag an die befugte Person, Eröffnung eines Baubankkontos, etc.) vollständig bei der Landesregierung eingelangt ist.

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

§ 28
Endabrechnung

(1) Der Förderungswerber muss innerhalb eines Jahres ab Nachweis, dass das Bauwerk gemäß den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 benützt werden darf bzw. ab Abschluss der Sanierungsarbeiten, eine Endabrechnung vorlegen.

1. Die Endabrechnung hat den Nachweis über die Gesamtbaukosten in Form einer Erklärung des Förderungswerbers zu enthalten. Diese Erklärung ist von der mit der umfassenden örtlichen Bauaufsicht beauftragten Person (§ 25 Abs. 5) zumindest hinsichtlich der erbrachten Leistungen von Gewerbetreibenden in gutachterlicher Form zu bestätigen.
2. Bei der Förderung im Wohnungssanierungs-Bereich ist in Fällen, bei denen der Förderungswerber weder ein gemeinnütziger Bauträger, oder eine Gemeinde ist, noch durch diese oder einen nach gewerberechtlichen Bestimmungen befugten Verwalter vertreten wird, die Vorlage unter anderem von saldierten Rechnungen und Kostennachweisen erforderlich.

(2) Die Förderung wird unter der Auflage zuerkannt, dass der Förderungswerber sämtliche Nachweise (Rechnungen, Saldierungsnachweise, Baukontounterlagen) sieben Jahre für eine allfällige Überprüfung aufzubewahren und auf Aufforderung vorzulegen hat.

(3) Die Genehmigung der Endabrechnung hat zur Voraussetzung, dass der Förderungswerber der Landesregierung die auf die einzelnen Wohnungen, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung oder Geschäftsräume entfallenden Gesamtbaukosten und deren Finanzierung bekannt gibt. Die jeweils entfallenden Kosten sind der anerkennbaren Höhe der Förderung zu Grunde zu legen. Die Kosten der nicht geförderten Bereiche bleiben außer Betracht.

ABSCHNITT VI

Förderung des Wohnungsbaus

§ 29
Ansuchen

(1) Ansuchen um Förderung von Wohnungsbau (§ 1 Z. 15) haben zur Voraussetzung, dass sie vom Gestaltungsbeirat beurteilt wurden oder ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren durchgeführt wurde.
Ab 37 Wohneinheiten (geförderte und nicht geförderte Wohnungen) ist ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren durchzuführen.
Von der Verpflichtung der Ausschreibung eines Architektur- und Planungsauswahlverfahrens sind Ansuchen ausgenommen, für die ein städtebauliches Auswahlverfahren durchgeführt worden ist. Nach dem städtebaulichen Auswahlverfahren ist ein Gestaltungsbeirat durchzuführen.

(2) Der Gestaltungsbeirat ist ein ausschließlich den zuständigen politischen Referenten zugeordnetes Sachverständigengremium.
Die Zusammensetzung und die Aufgabenstellung sind in einer Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirates zu regeln.
Die Tätigkeit und der Aufwand des Gestaltungsbeirates wird der Wohnbauforschung zugerechnet.

(3) Die Durchführung eines städtebaulichen Auswahlverfahrens, eines Architektur- und Planungsauswahlverfahrens oder die Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat begründet keinen Rechtsanspruch auf Förderung.

§ 30
Förderungshöhe

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

Förderbares Nominale:
Die erreichte Punkteanzahl nach den untenstehenden Tabellen wird mit der Anzahl der Quadratmeter Wohnnutzfläche/Wohnheimfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird.
Bei Ansuchen von 1. Juni 2022 bis 31. Dezember 2025 wird ein Punkt mit € 16,-- bewertet.

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

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

Z. 1. Basisförderung, Zusatzförderung – 100 Punkte

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

Basisförderung

Anforderung HWB $_{Ref,RK}$	Zusatzanforderung	Punkte
14 x (1+3/lc)	**hocheffizientes alternatives *) Energiesystem** in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage (mind. 0,5 kwp je WE)	**65**

*) Eine dezentrale direkt-elektrische Warmwasserbereitung in Kombination mit einer Photovoltaikanlage mit mindestens 1 kwp je Wohnung ist zulässig.

Zusatzförderung bis 100 Punkte

Erweiterung der Photovoltaikanlage auf mindestens 0,75 kwp je WE	**5**
Solaranlage mit mindestens 1 m² je WE	**10**
Solaranlage mit mindestens 2 m² je WE	**15**
Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung	**bis zu 10**
Erreichen eines HWB $_{Ref,RK}$ von **10 x (1+3/lc)** statt **14 x (1+3/lc)**	**10**
Erreichen eines HWB $_{Ref,RK}$ von **12 x (1+3/lc)** statt **14 x (1+3/lc)**	**5**
ökologische Baustoffe	**bis zu 10**
Sicherheitspaket	**3**
begrüntes Dach, begrünte Fassade	**bis zu 5**

ökologische Garten-, Freiraumgestaltung oder Versickerung von Regenwasser auf Eigengrund	**3**
außenliegender beweglicher Sonnenschutz	**5**
Leerverrohrung zur Nachrüstung von Ladestationen für Elektromobilität mit Abrechnung über den Wohnungszähler für alle Stellplätze	**5**
Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Parkdecks mit mindestens 2 Geschoßen oder in Tiefgaragen	**4**
Alternativ: Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge innerhalb oder in Garagen außerhalb des geförderten Gebäudes	**2**

Z. 2. Zusatzförderungen – über 100 Punkte

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

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

Z. 3. Zielgruppenspezifische Förderungen – über 100 Punkte

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

a)

BEGLEITETES WOHNEN	
Wohnform „begleitetes Wohnen“, welche insbesondere Menschen mit Behinderung und Menschen, die altersbedingt Einschränkungen in Kauf nehmen müssen, eine selbstständige Lebensführung ermöglicht, wobei nach individuellem Bedarf Betreuungsleistungen vermittelt werden.	
	Punkte
Barrierefreie Ausführung des Gebäudes, d.h. der Zugang ins Gebäude und in die Wohnung muss barrierefrei sein. Das barrierefreie Bewegen in der Wohnung inkl. Sanitärbereich ist zu gewährleisten	40
Aufzug	
Aufenthalts-/Gemeinschaftsraum inklusive barrierefreiem WC für die Bewohner (beispielsweise: Lese-, Internet- und Fernsehraum); Mindestgröße: 2,5 m²/WE, mindestens jedoch 20 m²	
Notrufsystem (nachrüstbar innerhalb 24 Stunden)	
die Wohnungsgröße sollte 45 m² bis 65 m² betragen	
Geeignete Infrastruktur, beispielsweise Nahversorgung, Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, öffentlicher Verkehr und behördliche Einrichtungen sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar.	
die Vergabe darf nur in Miete erfolgen	
Organisation der Betreuung durch die Standortgemeinde im Einvernehmen mit dem zuständigen Regierungsmitglied der NÖ Landesregierung für Soziales; kommen frühere Bestimmungen zur Anwendung, kann die o.a. Regelung angewendet werden	

b)

BARRIEREFREIES WOHNEN	
Wohnform „barrierefreies Wohnen“, welche insbesondere Menschen mit Behinderung und Menschen, die altersbedingt Einschränkungen in Kauf nehmen müssen, eine selbstständige Lebensführung ermöglicht.	
	Punkte
Barrierefreie Ausführung des Gebäudes, d.h. der Zugang ins Gebäude und in die Wohnung muss barrierefrei sein und auch das barrierefreie Bewegen in der Wohnung inkl. Sanitärbereich ist zu gewährleisten	25
Aufzug	
Notrufsystem (nachrüstbar innerhalb 24 Stunden)	
die Wohnungsgröße sollte 45 m² bis 65 m² betragen	
Geeignete Infrastruktur, Gemeindeamt, behördliche Einrichtungen, Nahversorgung und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar	
die Vergabe darf nur in Miete erfolgen	

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

c)

JUNGES WOHNEN	Punkte
die Wohnungsgröße beträgt maximal 60 m²; die Verbindung von 2 Wohnungen gemäß § 32 ist nicht möglich	20
die Vergabe darf nur in Miete erfolgen	
der Finanzierungsbeitrag darf höchstens € 4.000,00 betragen	
das Objekt muss auf einem Baurechtsgrund errichtet werden und/oder Reduktion des Aufschließungsbeitrages um zumindest zwei Drittel	
Die Bewohner dürfen zum Zeitpunkt der Anmietung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaften muss mindestens einer der Partner die Anforderung erfüllen.	

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

Die Förderung „Junges Wohnen“ ist bis 31. Dezember 2026 befristet

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

§ 31
Objektförderung

(1) Die Objektförderung besteht aus einem nachrangigen Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales und einem degressiven Zuschuss für eine Ausleihung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales.

(2) Das Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich ist gegenüber der Ausleihung nachrangig und hat eine Laufzeit von 40 Jahren und einen fixen Zinssatz von 3 % für die gesamte Laufzeit.
Die ersten 35 Jahre sind tilgungsfrei und in den Jahren 36 bis 40 erfolgt die Tilgung in 10 gleich hohen Kapitalraten zu den Fälligkeitsterminen. Bei der Kalkulation des Nutzungsentgeltes ist der Ansatz einer fiktiven AfA Tangente als Tilgungsersatz in der tilgungsfreien Zeit des Förderungsdarlehens unzulässig.

Die erste Zinszahlung ist mit dem zweitnächsten Fälligkeitstermin ab der Auszahlung fällig. Fälligkeitstermine sind jeweils der 1. April und der 1. Oktober.

(3) Der Zuschuss zu einer Ausleihung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung wird auf 20 Jahre gewährt und in jedem Jahr vom ursprünglich gewährten förderbaren Nominale (50 %) berechnet. Der im Rahmen des Förderverfahrens für das förderbare Objekt gewährte prozentuelle Zuschuss wird jährlich um 10 % gegenüber dem Vorjahr reduziert. Die Höhe des degressiven Zuschusses wird ab 2024 jährlich im Dezember für die Zusicherungen des kommenden Jahres ermittelt. Referenzwert ist die UDRB (Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen), die auf der Homepage der OeNB veröffentlicht wird. Die Ermittlung des Referenzwertes erfolgt im Dezember des laufenden Jahres als Durchschnitt der vorangegangenen 12 Monatsdurchschnittswerte. Der so ermittelte Referenzwert erhöht um einen banküblichen Margenaufschlag von 1 % stellt die Basis für die Festlegung des Zinssatzes für die Zusicherungen des folgenden Kalenderjahres dar und beträgt im Jahr 2024 4,5 % bzw. danach höchstens 4,5 %. Der wie oben dargestellt ermittelte Referenzwert (ØUDRB 12 Monate) wird kaufmännisch auf das nächste halbe Prozent aufgerundet.
Um die Förderbarkeit der Ausleihung oder des Eigenmitteleinsatzes einer gemeinnützigen Bauvereinigung für den Zuschuss zu erlangen, sollte die Ausleihung oder der Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung eine Mindestlaufzeit von 35 Jahren aufweisen und die Rückführung der Ausleihung oder des Eigenmitteleinsatzes einer gemeinnützigen Bauvereinigung sollte in progressiv ansteigenden Raten erfolgen.

Die Steigerung der jährlichen Gesamtbelastung aus der Finanzierung (Förderungsdarlehen und Ausleihung abzüglich Zuschuss) kann jährlich im Bereich von 0 % bis 5 % liegen und sollte im Durchschnitt über die gesamte Laufzeit (bezogen auf die Mindestlaufzeit der Ausleihung von 35 Jahren) 2,5 % nichtübersteigen.

Darüber hinaus gehende Kostensteigerung (z.B. Spesen, Zinsniveau bei variablen Krediten, etc.) sind über eine entsprechende Verlängerung der Finanzierungslaufzeit auszugleichen.

Im Fall des Erwerbs von Wohnungseigentum sind die Regelungen gemäß § 20 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz für vorzeitige Tilgungen sinngemäß für den betroffenen Finanzierungsanteil bei der Ausleihung anzuwenden.

Eine Erklärung des Förderwerbers über die Übereinstimmung der Kreditbedingungen mit den Fördervorgaben ist im Förderverfahren vorzulegen. Die Zuschussanforderung kann ab der nachweislichen Benutzbarkeit gestellt werden.

(4) Das Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich ist im Grundbuch sicherzustellen, kann aber nachrangig gegenüber der Ausleihung gemäß Absatz 3 sein. Überdies ist gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Niederösterreich einzuverleiben.

(5) Die Landesregierung hat die Förderung bei Vorliegen von Kündigungsgründen gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 und Z 2 zu kündigen. Es ist eine Kündigungsfrist bis zum zweitnächsten Fälligkeitstermin einzuhalten. Die Einstellung der Zuschüsse erfolgt mit dem Kündigungstermin.

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

(7) Im Fall des Erwerbs von Wohnungseigentum und der Übernahme des Förderungsdarlehens durch den Erwerber, muss das mit Zusicherung gewährte Förderungsdarlehen ungeteilt vom bisherigen Förderungsnehmer, der das Wohnungseigentum überlassen hat, oder von einer nachfolgenden Hausverwaltung verwaltet werden.

(8) Ansuchen um Förderung gemäß § 31 können von 1. Dezember 2023 bis 31. Dezember 2026 eingebracht werden.

§ 31a
Zweckzuschüsse des Bundes für die Wohnbauförderung
(Beschluss gemäß § 7a NÖ WFG 2005 vom 18. Juni 2024 in Ausführung des § 29a Finanzausgleichsgesetz 2024)

(1) Gemeinnützige Bauvereinigungen können Ansuchen um Förderung gemäß § 31a einbringen. Die Ansuchen können für die Objektförderung gemäß § 30 Absatz 1 Z. 1. und 2. als Eigentumswohnungen oder Wohnungen in Miete mit Kaufoption, für die Objektförderung gemäß § 30 Absatz Z. 1. und 2. als Mietwohnungen und für die Objektförderung gemäß § 30 Absatz 1 Z. 3. „Begleitetes Wohnen“, Barrierefreies Wohnen“ und „Junges Wohnen“ eingebracht werden.

(2) Die Berechnung des Fördernominales erfolgt gemäß § 30. Für das gesamte Verfahren sind die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, ausgenommen § 31, anzuwenden.

(3) Die jeweilige Förderungshöhe wird wie folgt festgelegt:
   a) Die Förderung von Eigentumswohnungen, Wohnungen in Miete mit Kaufoption und Mietwohnungen besteht in einem nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von 70 % des förderbaren Nominales.
   b) Die zielgruppenspezifische Förderung von Mietwohnungen besteht in einem nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von 80 % des förderbaren Nominales.

(4) Die in § 25 genannten Voraussetzungen sind vor der Bewilligung durch die NÖ Landesregierung zu erfüllen.

(5) In die Zusicherung sind folgende Bedingungen gemäß § 29a Absatz 4 FAG 2024 aufzunehmen:
   a) Die antispekulative Maßnahme des § 15h WGG und die antispekulativen Maßnahmen der §§ 15g und 15i WGG sind 25 Jahre ab Annahme der Zusicherung sinngemäß anzuwenden.
   b) Es sind Photovoltaikanlagen auf den Bauwerksoberflächen oder auf sonstigen baulichen Anlagen auf dem Bauplatz zu errichten; in begründeten Fällen (z.B. Gebäude in Schutzzonen) kann von der verpflichtenden Errichtung einer Photovoltaikanlage Abstand genommen werden. Die Leistung der PV-Anlage hat mindestens 10 Wpeak pro m^2 konditionierte Brutto-Grundfläche zu betragen.

(6) Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Vorlage des Beschlusses über die Einverleibung des Veräußerungsverbotes gemäß § 11 Absatz 3 NÖ WFG 2005 und ist an keinen Baufortschritt gebunden. Wird das geförderte Objekt nicht innerhalb von fünf Jahren ab Auszahlung errichtet, ist die Förderung zurückzuzahlen.

(7) Die Fördermittel sind auf den Zweckzuschuss für Wohnbauförderung gemäß § 29a Absatz 1 bis 5, 11 und 12 Finanzausgleichsgesetz 2024 beschränkt.

(8) § 29a Absatz 1 bis 5, 11 und 12 Finanzausgleichsgesetz 2024 ist integraler Bestandteil der Sonderaktion „§ 31a Zweckzuschüsse des Bundes für die Wohnbauförderung“.

(9) Es ist ein Veräußerungsverbot gemäß § 11 Absatz 3 NÖ WFG 2005 für die Dauer von 25 Jahren einzuverleiben. Das Veräußerungsverbot wirkt gegen Dritte und bindet auch die Rechtsnachfolger. Ist das Veräußerungsverbot einverleibt, so darf das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum, Baurecht) an der Liegenschaft bis zur Tilgung des Darlehens durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung der Landesregierung übertragen werden.

(10) Auf die Dauer von 25 Jahren kann „Wohnzuschuss Modell 2009“ gemäß § 48 gewährt werden.“

§ 32
Verbindung von zwei Wohnungen bei kinderreichen Familien

(1) Bei Familien mit mindestens drei zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kindern (kinderreiche Familie), für die Familienbeihilfe bezogen wird, kann bei Verbindung zweier angrenzender Wohnungen die Objektförderung nach diesem Abschnitt und der Wohnzuschuss nach Abschnitt VIII für beide Wohnungen zuerkannt werden. Änderungen der Familiengröße bleiben auch bei späteren Zustimmungen zur Eigentumsübertragung unberücksichtigt.

(2) Die beiden gemäß Abs. 1 verbundenen Wohnungen müssen von dieser kinderreichen Familie gemeinsam genutzt werden.

Die geförderte Nutzfläche darf höchstens 130 m² betragen.

§ 33
Förderung von Geschäftsräumen und Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen

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

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

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

ABSCHNITT VII

Förderung der Wohnungssanierung

§ 34
Förderungswerber

(1) Eine Förderung für die Wohnungssanierung kann den im § 3 Abs. 3 NÖ WFG 2005 genannten Personen, ausgenommen jedoch Mieter und Pächter, zuerkannt werden.

(2) Bei der Sanierung von Wohnhäusern im Wohnungseigentum hat der Verwalter zu erklären, dass er gemäß § 18 Abs. 2 WEG 2002 vertretungsbefugt ist.

(3) Nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) anerkannten gemeinnützigen Bauvereinigungen, Gemeinden und Immobiliengesellschaften im mehrheitlichen Eigentum von Gemeinden (Kommunalimmobiliengesellschaften) kann eine Förderung für die Sanierung von Geschäftsräumen, welche nur in Miete vergeben werden dürfen, zuerkannt werden.

Förderungen für den Neueinbau von Geschäftsräumen im Zuge einer Sanierung können nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) anerkannten gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gemeinden zuerkannt werden.
Bei einem Neueinbau im Zuge einer Sanierung müssen die Geschäftsräume im Erdgeschoß oder Untergeschoß des geförderten Mehrfamilienhauses liegen und dürfen nur in Miete vergeben werden. Das zu sanierende Mehrfamilienhaus muss sich im Ortskern befinden.

(4) Förderungswerber bei der Sanierung von Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen, können Förderungswerber gemäß § 3 Absatz 3 NÖ WFG 2005 sein.
Förderungen für den Neueinbau von Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen, können nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) anerkannten gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gemeinden zuerkannt werden.

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

§ 35
Ansuchen

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

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

§ 36
Objektförderung

(1) a) Die Objektförderung nach diesem Abschnitt besteht aus einem konstanten nichtrückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von jährlich höchstens 6 % zu den Annuitäten von Ausleihungen oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung im Ausmaß von höchstens 30 % der anerkennbaren Sanierungskosten

b) Wird ein Energieausweis erstellt und wärmedämmende Maßnahmen durchgeführt oder ein denkmalgeschütztes, bzw. erhaltenswertes historisches Gebäude saniert, kann das Prozentausmaß der Ausleihung oder des Eigenmitteleinsatzes laut lit.a für alle Arbeiten nach einem Punktesystem gemäß § 37 ermittelt werden.

(2) Bei zum Zeitpunkt der Zusicherung anerkannten Sanierungskosten unter € 360,--/m² Wohnnutzfläche hat der Zuschuss eine Laufzeit von 10 Jahren.
Bei zum Zeitpunkt der Zusicherung anerkannten Sanierungskosten ab € 360,--/m² Wohnnutzfläche wird diese Objektförderung wahlweise für 10 oder 15 Jahre zuerkannt.
Bei zum Zeitpunkt der Zusicherung anerkannten Sanierungskosten ab € 1.000,--/m^2 Wohnnutzfläche wird diese Objektförderung bei Ansuchen von 1. Juni 2022 bis 31. Dezember 2025 wahlweise für 10, 15 oder 20 Jahre zuerkannt.
Bei Förderung der Wohnungssanierung mit unterschiedlichen Sanierungskosten pro m²-Wohnnutzfläche sind zur Beurteilung der Laufzeit durchschnittliche Kosten heranzuziehen.

(3) Förderbare Obergrenze der anerkannten Sanierungskosten sind € 1.000,-- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche.
Bei Ansuchen von 1. Juni 2022 bis 31. Dezember 2025 beträgt die förderbare Obergrenze der anerkannten Sanierungskosten € 1.200,-- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche.

(4) Die förderbare Nutzfläche beträgt höchstens 130 m² Nutzfläche pro Wohnung, pro Einrichtung, die der Gesundheitsversorgung dient, oder pro Geschäftsraum.

(5) Zuschüsse werden nur für die Annuitäten von Ausleihungen, die zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen aufgenommen wurden, geleistet. Der Nachweis über die Aufnahme einer Ausleihung erfolgt mittels Erklärung des Förderungswerbers und des Darlehens- oder Kreditgebers.

(6) Der Zuschuss wird frühestens ab Zusicherung freigegeben.

(7) Die Verrechnung der Zinsen für den Eigenmitteleinsatz darf höchstens halbjährlich, dekursiv und netto erfolgen. Als Zinsobergrenze wird der Durchschnittswert des 6-Monats EURIBOR, bezogen auf den Monat September, mindestens jedoch der Wert 0, für das kommende Jahr herangezogen. Es wird ein Aufschlag von maximal 0,3 % p.a. ermöglicht.

§ 36a
Zweckzuschüsse des Bundes für die Wohnungssanierung

(Beschluss gemäß § 7a NÖ WFG 2005 vom 18. Juni 2024 in Ausführung des § 29a Finanzausgleichsgesetz 2024)

(1) Für die Sanierung von Mietwohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen kann ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von 20 % der anerkennbaren Sanierungskosten gewährt werden. Die Berechnung der anerkennbaren Sanierungskosten erfolgt gemäß § 37.
Der Antrag ist im Zuge eines Förderverfahrens um Gewährung einer Sanierungsförderung gemäß § 36 einzubringen.

(2) Für das gesamte Verfahren sind die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 mit Ausnahme des § 36 Absatz 1, 2, 5, 6 und 7 anzuwenden.

(3) Der Zuschuss wird nach Meldung des Baubeginns ausbezahlt.
Wird die Wohnungssanierung nicht innerhalb von 5 Jahren ab Auszahlung durchgeführt, ist die Förderung zurückzuzahlen.

(4) Die Fördermittel sind auf den Zweckzuschuss für Wohnbauförderung gemäß § 29a Absätze 1, 2, 5, 11 und 12 Finanzausgleichsgesetz 2024 beschränkt.

(5) § 29a Absatz 1, 2, 5, 11 und 12 Finanzausgleichsgesetz 2024 ist integraler Bestandteil der Sonderaktion „§ 36a Zweckzuschuss des Bundes für die Wohnungssanierung.

§ 37
Förderungshöhe

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

Förderungsmodell WS mit Energieausweis	
Energiekennzahl ($HWB_{Ref, RK}$)	
bei einem A/V-Verhältnis ≥ 0,8	bei einem A/V-Verhältnis ≤ 0,2
56	26

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

Die Berechnung des förderbaren Nominales erfolgt gemäß Beilage A.

1 Punkt wird mit 1 % der Sanierungskosten bewertet.

Bei denkmalgeschützten oder erhaltenswerten historischen Gebäuden wird die tatsächliche Energiekennzahl unter Berücksichtigung des Referenzklimas um 65 kWh/m².a zur Berechnung der Förderung abgesenkt, wenn keine wärmetechnischen Verbesserungen durchgeführt werden dürfen. Wenn alle Umfassungsbauteile gedämmt werden dürfen, erfolgt eine Verminderung um 15 kWh/m².a. Die Ermittlung der Abminderung erfolgt im Verhältnis der dämmbaren zu den nicht dämmbaren Hüllflächen ohne Berücksichtigung der untersten Geschoßdecke, sowie im Verhältnis von neuen Wohnungen außerhalb der Hüllflächen zu Wohnungen innerhalb der Hüllflächen entsprechend der Berechnung in Beilage A.

Der Förderung werden höchstens 100 Punkte zugrunde gelegt.

Zusatzförderung bis max. 100 Punkte	
Heizungsanlage mit erneuerbarer Energie bzw. biogener Fernwärme, monovalente Wärmepumpenanlage oder Anschluss an Fernwärme aus Kraftwärmekopplungsanlagen	**15**
Umstieg von dezentraler auf zentrale Heizungsanlage (hocheffiziente alternative Energiesysteme) oder von fossilen auf erneuerbare Energieträger	**10**
Photovoltaikanlage mit mindestens 0,5 kwp je WE	**10**
Photovoltaikanlage mit mindestens 0,75 kwp je WE	**15**
Solaranlage mit mindestens 1m² je WE	**10**
Solaranlage mit mindestens 2m² je WE	**15**
Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung	**bis zu 10**
Einregelung und Optimierung der Wärmeverteilung	**5**
ökologische Baustoffe	**bis zu 10**
Sicherheitspaket	**3**
begrüntes Dach, begrünte Fassade	**bis zu 5**
außenliegender beweglicher Sonnenschutz	**5**
Leerverrohrung zur Nachrüstung von Ladestationen für Elektromobilität mit Abrechnung über den Wohnungszähler für alle Stellplätze	**5**
Aufzug	**10**

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

b) Errichten gemeinnützige Bauvereinigungen oder Gemeinden im Zuge der Sanierung von Objekten Wohnungen neu, können diese im Rahmen der Wohnungssanierung wahlweise anstelle der Förderungsart gemäß § 36 entsprechend den Bestimmungen des Abschnittes VI, ausgenommen § 29, gefördert werden.

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

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

e) Die Wohnnutzfläche von im Zuge der Sanierung neu errichteten Wohnungen sollte mindestens 40 m^2 betragen.

(3) Ankaufsförderung
Der entgeltliche Erwerb von Sanierungsobjekten im Wohnbauland (§ 16 Abs. 1 Z. 1., 2., 5. und 7. NÖ ROG 2014) durch gemeinnützige Bauvereinigungen oder Gemeinden im Zusammenhang mit einer thermischen Gesamtsanierung wird gefördert.
Das Sanierungsobjekt und allenfalls gemäß Abs. 2 zu errichtende Wohnungen müssen sich spätestens zum Zeitpunkt der Zusicherung auf derselben Liegenschaft befinden.
Der Umfang der Erhaltung des Bestandsgebäudes muss mindestens vier Wände betragen, wobei diese nach Sanierung eine geförderte Fläche umschließen müssen.
Die Ankaufsförderung wird gewährt, wenn der Förderungswerber die Förderung gemäß Abschnitt VI im Sinne des Abs. 2 lit.a. oder b. gewählt hat. Zusätzlich zu dieser Förderung wird das Förderungsnominale um den Betrag von € 100,-- pro m² Brutto-Grundfläche des angekauften bestehenden Gebäudes erhöht.

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

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

b) Das Ansuchen muss von einer juristischen Person, welche die gewerbebehördliche Befugnis als Bauträger besitzt, als Eigentümer oder Vertreter der Eigentümer gestellt werden. Der Wechsel des Förderungswerbers vom Errichter auf den Erwerber des Förderobjektes, auch auf eine natürliche Person, ist zulässig. Die juristische Person muss den Förderungswerber bis zur Genehmigung der Endabrechnung vertreten.

c) Es werden nur Wohnungen gefördert, die als Nachverdichtung durch Zu-, Auf-, Um- und Einbauten in Nichtwohngebäuden entstehen oder saniert werden, wobei eine Erweiterung der bestehenden zu sanierenden (Wohn)Nutzfläche nicht mehr als 20% dieser Flächen betragen darf.

d) § 36 Abs. 2 bis 6 ist anzuwenden. Für die Ermittlung der Förderungshöhe gilt § 37 Abs. 1, Abs. 2 lit. e und Abs. 5.

(5) Die Zusicherung wird unter der Voraussetzung erteilt, dass der Förderungswerber bei Förderung mit Zuschüssen gemäß § 36 mit den bei Zusicherung festgestellten Förderungsbeträgen das Auslangen zu finden hat.

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

Tabelle Einzelbauteilsanierung

U-Wert-Vorgaben für Förderung der Sanierung einzelner Bauteile	
Fenster bei Tausch des ganzen Elements (Rahmen und Glas)	1,00 W/(m²K)
Außenwand	0,25 W/(m²K)
oberste Geschossdecke, Dach	0,14 W/(m²K)
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	0,29 W/(m²K)

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

ABSCHNITT VIII
Subjektförderungen

§ 38
Allgemeine Bestimmungen für Subjektförderung

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

§ 39
Förderungswerber für Subjektförderung

(1) Über den in § 4 (Österreicher und Gleichgestellte) genannten Personenkreis hinaus kann eine Subjektförderung auch zugesichert werden:

a) Personen, denen die Verleihung der österreichischen Staatsbürgerschaft bescheidmäßig zugesichert worden ist,
b) Ehepaaren oder eingetragenen Partnern, bei denen nur ein Partner die Voraussetzungen gemäß § 4 erfüllt.

(2) Der Förderungswerber und dessen (Ehe-) Partner müssen grundsätzlich in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz begründet haben.

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

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

(4) Die Bestimmungen des § 4 Absatz 3 gelten sinngemäß.

§ 40
Familieneinkommen für Subjektförderung

(1) Grundsätzlich ist das gesamte Einkommen (Familieneinkommen gemäß § 2) des Jahres nachzuweisen, das vor dem Zeitpunkt der Einbringung des Förderungsansuchens abgelaufen ist. Soll jedoch in Anwendung des § 44 Abs. 1 die Förderung auch für einen Monat zuerkannt werden, der zu diesem abgelaufenen Jahr gehört, ist jenes Jahreseinkommen nachzuweisen und der Beurteilung zugrunde zu legen, das vor Beginn dieses Bewilligungszeitraumes lag.

(2) Liegt gegenüber dem Familieneinkommen des der Beurteilung zugrunde gelegten Zeitraumes und dem aktuellen Einkommen, z.B. durch Arbeitslosigkeit, eine Einkommenseinbuße von mindestens 30 % vor, kann die Förderung auf Basis der aktuellen Einkommenssituation zuerkannt werden. Anlässlich der Geburt eines Kindes kann die aktuelle Einkommenssituation jedenfalls berücksichtigt werden.

Absatz 2 in der Fassung der Sonderaktion „Subjektförderung COVID-19“ Beschluss der Landesregierung gemäß § 7a NÖ WFG vom 31. März 2020 und vom 15. Dezember 2020:

Liegt gegenüber dem Familieneinkommen des der Beurteilung zugrunde gelegten Zeitraumes und dem aktuellen Einkommen, z.B. durch Arbeitslosigkeit, eine Einkommenseinbuße von mindestens 10 % vor, kann die Förderung auf Basis der aktuellen Einkommenssituation zuerkannt werden. Anlässlich der Geburt eines Kindes kann die aktuelle Einkommenssituation jedenfalls berücksichtigt werden.

Diese Sonderaktion gilt für Anträge im Zeitraum von 16. März 2020 bis 31. Dezember 2021.

(3) Erreicht das aufgrund der vorgelegten Nachweise ermittelte Familieneinkommen nicht die im folgenden festgelegten Einkommensgrenzen, werden diese Beträge bei der Berechnung der Subjektförderung zugrunde gelegt.
Ausgehend von den in der NÖ Richtsatzverordnung in der jeweils geltenden Fassung genannten Beträge für die Unterstützung einer alleinstehenden oder alleinerziehenden Person beträgt das Mindesteinkommen für die Zuerkennung von Subjektförderung

1. für eine alleinstehende oder alleinerziehende Person 100 %
2. für in Haushaltsgemeinschaft lebende volljährige Personen
   a) pro leistungsberechtigter Person 70 %
   b) ab der drittältesten leistungsberechtigten Person 45 %
3. für in Haushaltsgemeinschaft lebende unterhaltsberechtigte minderjährige Personen, für die ein Anspruch auf Familienbeihilfe besteht

a) bei einem Kind	25 %
b) bei zwei Kindern pro Kind	20 %
c) bei drei Kindern pro Kind	15 %
d) bei vier Kindern pro Kind	12,5 %
e) bei fünf oder mehr Kindern pro Kind	12 %“

§ 41
Begünstigte Personen für Subjektförderung

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

a) Jungfamilien: das sind Familien mit mindestens einem zum Haushalt gehörigen versorgungsberechtigten Kind, wobei ein Lebenspartner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt des Ansuchens noch nicht vollendet hat, sowie alleinerziehende Elternteile, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, mit mindestens einem zum Haushalt gehörigen versorgungsberechtigten Kind;
b) Familien mit mindestens drei Kindern, für die zum Zeitpunkt des Ansuchens Familienbeihilfe bezogen wird;
c) Einzelpersonen oder Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 aufweist oder bei Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegesetz 1993, bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993, sowie Familien mit einem Kind, für das zum Zeitpunkt des Ansuchens erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird.

Die Begünstigung kann nur einmal zur Anwendung gelangen.

§ 42
Voraussetzungen für Subjektförderung

(1) Subjektförderung kann nur Förderungswerbern zuerkannt werden, die eine nach den in § 46 (Wohnbeihilfe) oder nach § 47 (Wohnzuschuss) angeführten Bestimmungen geförderte Wohnung benützen.
Der gleichzeitige Bezug von Wohnbeihilfe und Wohnzuschuss ist nicht möglich.

(2) Um Subjektförderung kann angesucht werden
a) wenn bei dem geförderten Objekt die Errichtung gefördert wurde:
ab der nachweislichen Benutzbarkeit

b) wenn bei dem geförderten Objekt die Sanierung gefördert wurde:
- bei der Wohnungssanierung: ab Zusicherung der Objektförderung;
- bei der Eigenheimsanierung: ab genehmigter Endabrechnung;

jedenfalls muss die Rückzahlung des Förderungsdarlehens oder der Ausleihung bereits anrechenbar sein, wie z.B. frühestens 6 Monate vor erster Fälligkeit bei halbjährlicher dekursiver Tilgung.

(3) Wurde die Sanierung des geförderten Objektes gemäß § 37 Abs. 4 (Bauherrenmodell) gefördert, kann nicht um Subjektförderung angesucht werden.

(4) Wird eine geförderte Wohnung von einer Wohngemeinschaft genutzt, kann nicht um Subjektförderung angesucht werden.

§ 43
Aufwand zum Wohnen für Subjektförderung

(1) Als Aufwand zum Wohnen gelten:

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

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

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

(3) Die zu leistende Annuität ist aufgrund der genehmigten Endabrechnung, vor diesem Zeitpunkt aufgrund der Zusicherung, zu berechnen.
Eine Änderung der Finanzierung einer genehmigten Endabrechnung ist innerhalb der Gesamtbaukosten möglich.

(4) Der Wohnungsaufwand kann für die zuerst zugesicherte Förderung – ausgenommen bei Heimen, deren Errichtung oder Sanierung nach dem NÖ WFG 1990, nicht jedoch nach dem Förderungsmodell 1993 gefördert wurde - bis zu einer Höhe von € 4,--

bzw. € 4,50 pro m² Nutzfläche anerkannt werden. Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Wohnbauten, deren Benützung ab dem 1. Jänner 2009 baubehördlich zulässig ist (§ 30 NÖ Bauordnung).

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

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

§ 44
Zuerkennung der Subjektförderung

(1) Subjektförderung kann ab dem Monat, in dem die Förderungsvoraussetzungen gegeben waren, zuerkannt werden. Sie kann jedoch nur für einen Zeitraum bis drei Monate vor Einlangen des Ansuchens zuerkannt werden. Wird das Ansuchen im Weg über eine gemeinnützige Bauvereinigung elektronisch eingebracht, ist der Zeitpunkt des Einlangens bei der gemeinnützigen Bauvereinigung maßgeblich. Das Ansuchen ist innerhalb von 4 Monaten der NÖ Landesregierung zu übermitteln.

(2) Subjektförderung wird nicht zuerkannt, wenn der errechnete Zuschussbetrag € 7,-- oder weniger beträgt.

(3) Die Anweisungen erfolgen monatlich im Nachhinein nach Annahme der Zusicherung.

§ 44a
Nachträgliche Zuerkennung der Subjektförderung

(Beschluss gemäß § 7a NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 vom 28. November 2023)

Liegen eine Bewilligung der Landesregierung zur Förderung eines Wohnungsbauvorhabens einer gemeinnützigen Bauvereinigung oder einer Gemeinde und die Zustimmung der Landesregierung zum Baubeginn vor, kann Subjektförderung beantragt werden. Die Subjektförderung kann ab Antragstellung bzw. bis zu drei Monate davor zuerkannt werden. Die Auszahlung kann frühestens im Zeitpunkt der Annahme der Zusicherung erfolgen.

§ 45
Änderung der Subjektförderung

Eine Änderung der Förderungsvereinbarung kann erfolgen,

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

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

§ 46
Wohnbeihilfe

(1) Die Wohnbeihilfe wird den Benutzern von geförderten Wohnungen, Wohnheimen sowie Eigenheimen zuerkannt, die gefördert sind mit Mitteln nach dem

a) Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds;
b) Wohnhauswiederaufbaugesetz;
c) Wohnbauförderungsgesetz 1954
d) Wohnbauförderungsgesetz 1968
e) Wohnungsverbesserungsgesetz 1969
f) Bundessonderwohnbaugesetz 1983
g) Wohnbauförderungsgesetz 1984
h) Wohnhaussanierungsgesetz
i) NÖ Wohnungsförderungsgesetz (Abschnitte II, III und VI)
j) NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005
(Abschnitte III und VII NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, 2011 und 2019, soferne eine Förderung gemäß lit. a) bis i) besteht)

(2) Die Höhe der Wohnbeihilfe ergibt sich aus **dem Wohnungsaufwand** (§ 43)**,** welcher auf die angemessene Nutzfläche (Abs. 3) anteilig entfällt, **abzüglich des zumutbaren Wohnungsaufwands** (Abs. 4) und einer Betriebskostenpauschale von € 1,50 bezogen auf die angemessene Wohnnutzfläche gemäß Absatz 3.

(3) Die **angemessene Wohnnutzfläche** beträgt für eine bzw. für zwei Personen 70 m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende Person um 10 m².
Bei Wohnheimen ist die Wohnnutzfläche des Heimplatzes Grundlage für die Berechnung.

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

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

§ 47
Wohnzuschuss

(1) Der Wohnzuschuss ist ein Zuschuss zu den Annuitäten im Ausmaß von 1 bis 5 % zum förderbaren Nominale (Abs. 4) entsprechend der Tabelle laut Beilage C.
Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn eine Objektförderung

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

zugesichert worden ist.

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

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

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

a) bei der Errichtung eines **Eigenheimes:**
bis zu € 45.000,-- einer rückzahlbaren Förderleistung oder einer Ausleihung.

b) bei der **Eigenheimsanierung (kleine Althaussanierung):**
bis zu 100 % der Sanierungskosten einschließlich einer Ankaufsförderung. Der förderbare Betrag pro Wohneinheit beträgt höchstens € 78.000,--.

c) **bei der Errichtung eines Wohnungsbaues:**
Die Summe aus dem – entsprechend der Wohnungskategorie zum Zeitpunkt der Bewilligung der Objekt- bzw. Basisförderung – maßgeblichen förderbaren Nominale und den allfälligen Zusatzförderungen.

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

d) **bei der Wohnungssanierung:**
Bis zu 100 % der Sanierungskosten.

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

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

(5) Es wird eine Betriebskostenpauschale von € 1,50 bezogen auf eine förderbare Nutzfläche gemäß § 48 Absatz 3 gewährt.

§ 48
Wohnzuschuss Modell 2009

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

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- eine Objektförderung

  a) aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“
  b) aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althaussanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen
  c) nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU
  d) nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, 2011 und 2019

  zugesichert worden ist

- der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30. Juni 2009 lag. Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe)Partnerschaften anerkannt.

(2) Die Höhe des Wohnzuschusses ergibt sich aus dem Differenzbetrag zwischen **dem Wohnungsaufwand** (§ 43) und einer Betriebskostenpauschale von € 1,50 bezogen auf die förderbare Nutzfläche (Abs. 3) und **dem zumutbaren Wohnungsaufwand** (Abs. 4).

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

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

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

(3) Die förderbare Nutzfläche beträgt höchstens:
für eine Person 50 m²,
für 2 Personen 70 m²
und erhöht sich
für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person um 10 m²,
ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person um jeweils 15 m².

4) Der zumutbare Wohnungsaufwand beträgt: für 1 Person

bei einem Jahreseinkommen	bis € 13.900,00	0	%
	bis € 15.500,00	5	%
	bis € 15.850,00	7,5	%
	bis € 16.200,00	10	%
	bis € 16.700,00	12,5	%
	bis € 17.200,00	15	%
	bis € 19.650,00	17,5	%
	bis € 22.100,00	20	%
	ab € 22.100,01	25	%

Bei Einpersonen- und Zweipersonenhaushalten mit (Ehe-)Partnern kann der zumutbare Wohnungsaufwand von 17,5 % bis zu einem Einkommen von € 22.100,00 berücksichtigt werden, wenn mindestens ein Bewohner das 24. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Das Jahreseinkommen erhöht sich für
1. den (Ehe)Partner um 50 %
2. im Haushalt lebende versorgungsberechtigte Kinder (auf Dauer des Bezuges der Familienbeihilfe) um 30 % für das erste Kind, um 35 % für das zweite Kind und um jeweils 40 % ab dem dritten Kind
3. alleinerziehende Förderungswerber, welche aufgrund der Bestimmungen des EStG 1988 Anspruch auf den Alleinerzieherabsetzbetrag haben, um 10 %
4. jede weitere im Haushalt lebende nahestehende Person um 10 %

5. Haushaltsangehörige, für welche erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird, die eine Minderung der Erwerbsfähigkeit ab 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 bzw. Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflege-gesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 nachweisen, um je 10 %.

§ 49

Außerordentlicher Wohnzuschuss

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

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

§ 49a

Fortzahlung der Subjektförderung bei Hochwasserschäden

(Beschluss gemäß § 7a NÖ WFG 2005 vom 15. Oktober 2024)

Im Falle einer vorübergehenden Minderung bzw. eines Wegfalles des Wohnungsaufwandes gemäß § 43 auf Grund teilweiser oder gänzlicher Unbewohnbarkeit einer geförderten Wohnung / eines geförderten Eigenheimes in Folge von Hochwasserschäden wird eine bestehende Subjektförderung weitergewährt bzw. kann neu beantragt werden.“

§ 50

Verlust des Anspruches auf Subjektförderung

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

a) die geförderte Wohnung veräußert oder der Mietvertrag aufgelöst wird;
b) der Förderungswerber aus dem geförderten Objekt auszieht;
c) ein Ansuchen auf begünstigte Darlehenstilgung eingebracht wird;

d) ein Förderungs- oder Konversionsdarlehen vollständig zurückgezahlt oder gekündigt wird oder kein Zuschuss mehr geleistet wird;

e) das geförderte Objekt entgegen den gesetzlichen Bestimmungen benützt wird.

§ 51

Pflichten des Förderwerbers
Maßnahmen gegen Förderungsmissbrauch

(1) Förderungen nach diesem Abschnitt, die zu Unrecht empfangen wurden, können zurückgefordert werden.

(2) Die Förderungsvereinbarung wird mit der Maßgabe abgeschlossen, dass der Förderungsnehmer alle Tatsachen, die eine Änderung der Höhe der Förderung oder den Verlust des Anspruchs zur Folge haben können, nach deren Bekannt werden unverzüglich der Landesregierung zu melden hat.

(3) Der Förderwerber ist verpflichtet an der Feststellung der maßgeblichen Tatsachen mitzuwirken. Es sind die entsprechenden Urkunden, Unterlagen und Nachweise vorzulegen und die notwendigen Auskünfte wahrheitsgetreu zu erteilen.
Die Förderungsstelle kann diese Angaben auch in der geförderten Wohnung überprüfen.

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

ABSCHNITT IX
Schlussbestimmungen

§ 52
verwiesene Gesetzesstellen

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

- NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005
  LGBl. 8304 in der geltenden Fassung

- NÖ Bauordnung 2014
  LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung

- NÖ Bautechnikverordnung 2014
  LGBl. Nr. 4/2015 in der geltenden Fassung

- NÖ Mindestsicherungsgesetz
  LGBl. 9205 in der geltenden Fassung

- NÖ Mindestsicherungsverordnung
  LGBl. 9205/1 in der geltenden Fassung

- FLAG 1967: Familienlastenausgleichsgesetz 1967
  BGBl. Nr. 376/1967 in der Fassung BGBl. I Nr. 32/2018

- EStG 1988: Einkommensteuergesetz 1988
  BGBl. Nr. 400/1988 in der Fassung BGBl. I Nr. 16/2018

- MRG: Mietrechtsgesetz
  BGBl. Nr. 520/1981 in der Fassung BGBl. I Nr. 58/2018

- WGG: Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
  BGBl. Nr. 139/1979 in der Fassung BGBl. I Nr. 85/2019

- WEG 2002: Wohnungseigentumsgesetz 2002
  BGBl. Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 58/2018

- RBG 1987: Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987
  BGBl. Nr. 340/1987 in der Fassung BGBl. I Nr. 2/2008

- DMSG: Denkmalschutzgesetz
  BGBl.Nr. 533/1923 in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013

- UFG: Umweltförderungsgesetz
  BGBl.Nr. 185/1993 in der Fassung BGBl. I Nr. 202/2021

§ 53
Informationsverfahren

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

Mitteilung 2019/452/A
Mitteilung 2019/504/A
Mitteilung 2020/750/A
Mitteilung 2022/044/A
Mitteilung 2022/820/A

§ 54
Inkrafttreten
Übergangsbestimmungen

(1) Die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 treten mit 1. Oktober 2019 in Kraft.

(2) Förderungsansuchen, die bis zum Inkrafttreten der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 eingebracht worden sind, sind nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Bestimmungen zu behandeln. Das gleiche gilt für spätere Abänderungen solcher Ansuchen.

(3) Abs. 2 gilt nicht für Ansuchen, die sich auf noch nicht durch die Landesregierung entschiedenen Förderungen des Wohnungsbaus (Abschnitt VI + VII NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011) beziehen. Diese sind nach den Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 zu behandeln.

(4) Als Übergangsbestimmung im Wohnungsbau und in der Wohnungssanierung (Abschnitt V – VII) wird festgelegt, dass Ansuchen die bis 31. März 2020 bewilligt werden, wahlweise auch nach den Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung der 13. Änderung behandelt werden können.

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

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

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

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

(7) Die 3. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 tritt mit 1. Jänner 2021 in Kraft.

Für förderbare Maßnahmen ohne Energieausweis, für die die Vorlage eines Sanierungskonzeptes nicht erforderlich ist und die ab dem Jahr 2020 errichtet worden sind, kann eine Förderung gemäß § 17 Abs. 3 lit. b beantragt werden.

Ansuchen um Förderung der Errichtung von Mietwohnungen, Wohnheimen, Geschäftsräumen oder Einrichtungen, die der Gesundheitsförderung dienen, die vor dem 1. Jänner 2021 bewilligt und noch nicht zugesichert worden sind, können wahlweise gemäß § 31 Abs.1 (Objektförderung mit Förderungsdarlehen mit Haftungsübernahme, Zinscap und Zuschüssen) oder Abs.2 (Objektförderung mit Förderungsdarlehen mit Haftungsübernahme und Fixzinssatz) erledigt werden.

Die Frist gemäß § 23a Absatz 3 für die Einbringung von Ansuchen um Förderung von Einbruchschutzmaßnahmen wird bis 30. Juni 2021 verlängert. Förderbar sind Investitionen, die im Zeitraum von 1. Jänner 2019 bis 30. Juni 2021 fertiggestellt werden.

(8) Die 4. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 tritt mit 1. Juli 2021 in Kraft.

In bestehenden Förderungsvereinbarungen zur Wohnungssanierung kann eine gemeinnützige Bauvereinigung eine Ausleihung zur Gänze durch einen Eigenmitteleinsatz ersetzen.

(9) § 2 Absatz 1 Ziffer 1, § 4 Absatz 1 und § 40 Abs. 3 in der Fassung der 5. Änderung, beschlossen durch die NÖ Landesregierung am 25. Jänner 2022 treten am 1. Jänner 2022 in Kraft.

(10) § 23a in der Fassung der 5. Änderung, beschlossen durch die NÖ Landesregierung am 25. Jänner 2022 tritt am 3. Jänner 2022 in Kraft. Ansuchen können von 3. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2022 eingebracht werden.

(11) § 26 Absatz 9 in der Fassung der 6. Änderung, beschlossen durch die NÖ Landesregierung am 5. April 2022 ist auch auf Förderungsansuchen gemäß § 54 Absatz 4 anzuwenden.

(12) Die 7. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, beschlossen durch die NÖ Landesregierung am 24. Mai 2022, tritt am 1. Juni 2022 in Kraft.

Die mit der 7. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in §§ 30 Abs. 1, 36 Abs. 2 und 36 Abs. 3 eingefügten Bestimmungen, ausgenommen der dritte Satz in § 36 Abs. 3, treten am 31. Dezember 2023 außer Kraft und die Bestimmungen treten in der Fassung der 6. Änderung wieder in Kraft.

Als Übergangsbestimmung im Wohnungsbau und in der Wohnungssanierung (Abschnitt V, VI und VII) wird festgelegt, dass Ansuchen, die nach früheren Fassungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 bewilligt und noch nicht zugesichert wurden, wahlweise auch nach den Bestimmungen der 7. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 behandelt werden können.

(13) Die 8. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, beschlossen durch die NÖ Landesregierung am 13. September 2022, tritt mit 1. Oktober in Kraft.

(14) § 16 Absatz 2a in der Fassung der 9. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, beschlossen durch die NÖ Landesregierung am 22. November 2022, tritt mit 1. Jänner 2023 in Kraft und tritt mit Ablauf des 30. Juni 2025 außer Kraft.

(15) § 23b in der Fassung der 10. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, beschlossen durch die Landesregierung am 29. November 2022 tritt mit 1. Dezember 2022 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2023 außer Kraft. Als Übergangsbestimmung wird festgelegt, dass Investitionen förderbar sind, die im Zeitraum von 1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2023 fertiggestellt wurden bzw. werden.

(16) Die 11. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, beschlossen durch die NÖ Landesregierung am 6. Dezember 2022, tritt mit 1. Jänner 2023 in Kraft.

Investitionen gemäß § 23 sind förderbar, die ab 1. Jänner 2022 fertiggestellt wurden bzw. werden. Das Ansuchen kann frühestens nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Heizung eingebracht werden.

Sollte die Errichtung einer Photovoltaikanlage gemäß § 30 Abs.1 Z. 1 Tabelle „Basisförderung“ technisch nicht möglich, unzweckmäßig oder rechtlich nicht zulässig sein, sind die Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 bis zur 10. Änderung anzuwenden.

§ 30 Absatz 1 Ziffer 3 „Junges Wohnen“ tritt mit 31. Dezember 2024 außer Kraft.

(17) Die 12. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, beschlossen durch die NÖ Landesregierung am 20. Dezember 2022, tritt am 1. Jänner 2023 in Kraft.
§ 11a gilt für Ansuchen von 1. Jänner 2023 bis 30. Juni 2025 vorbehaltlich der Anerkennung der Finanzmarktaufsicht FMA.
§ 17 Absatz 2 und § 17 Absatz 3 lit. b) gelten von 1. Jänner 2023 bis 31. Dezember 2024.

(18) § 23a in der Fassung der 13. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, beschlossen durch die NÖ Landesregierung am 17. Jänner 2023, tritt mit 3. Jänner 2023 in Kraft.
Ansuchen können vom 3. Jänner 2023 bis 31. Dezember 2023 eingebracht werden.

(19) Die 14. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, beschlossen durch die NÖ Landesregierung am 6. Juni 2023, tritt rückwirkend mit 1. Mai 2023 in Kraft. Investitionen gemäß § 23 sind förderbar, die im Zeitraum vom 1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2023 fertiggestellt wurden bzw. werden.
Das Ansuchen kann frühestens nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Heizung eingebracht werden, spätestens jedoch bis 31. Dezember 2023.

(20) Die 15. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, beschlossen durch die NÖ Landesregierung am 27. Juni 2023, tritt mit Regierungsbeschluss in Kraft und mit 30. Juni 2025 außer Kraft.

(21) § 3 Absatz 1, § 27 Absatz 1, § 31 und § 44a sowie die Änderungen in den §§ 36 Und 37, beschlossen mit der 16. Änderung der NÖ Wohnungsförderungs-richtlinien 2019 durch die NÖ Landesregierung am 28. November 2023, treten am 1. Dezember 2023 in Kraft.

Ansuchen um Förderung gemäß § 31 können von 1. Dezember 2023 bis 31. Dezember 2026 eingebracht werden.
Werden Bewilligungen der Landesregierung für Objektförderungen gemäß § 31 i.d.F. ab der 16. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 erteilt und handelt es sich dabei um Projekte, denen bereits eine Bewilligung vor der 16. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 erteilt worden ist, erfolgt die technische Beurteilung nach den im damaligen Bewilligungszeitpunkt geltenden Bestimmungen gemäß § 30.
Die Begutachtungen durch den Wohnungsförderungsbeirat und den Gestaltungsbeirat bleiben 5 Jahre ab dem Zeitpunkt der Gutachtenserstellung gültig, Entscheidungen eines Architektur- und Planungsauswahlverfahren und eines städtebaulichen Auswahlverfahrens bleiben 5 Jahre ab der Entscheidung gültig. Im Einzelfall kann bei nachweislichem Vorliegen wichtiger Gründe (Fertigstellungsdauer bei Großprojekten) diese Frist verlängert oder davon zur Gänze abgesehen werden.

Die §§ 1 Ziffer 11 Absatz lit. k und Ziffer 20., § 4 Absatz 3. § 4 Absatz 7 Ziffer 3., 17, 22 Absatz 1, 23a, 39 Absatz 4 und 48 Absatz 4, beschlossen mit der 16. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 durch die NÖ Landesregierung am 28. November 2023, treten am 1. Jänner 2024 in Kraft.

(22) Ansuchen gemäß § 17 in der Fassung der durch die NÖ Landesregierung am 28. November 2023 beschlossenen 16. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, die Sanierungsvorhaben betreffen, die im Jahr 2023 begonnen oder beantragt worden sind, können bis 31. Dezember 2024 eingebracht werden.
§ 37 Abs. 2. lit. c in der Fassung der durch die NÖ Landesregierung am 28. November 2023 beschlossenen 16. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 kann nach Antrag des Förderungswerbers auch in Förderungsverfahren, die gemäß vorangegangenen Fassungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 bewilligt und noch nicht zugesichert wurden, angewandt werden.

(23) § 23a beschlossen mit der 17. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 durch die NÖ Landesregierung am 30. Jänner 2024, tritt am 1. Jänner 2024 in Kraft.

(24) Die 18. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, beschlossen durch die NÖ Landesregierung am 5. März 2024, tritt für Bewilligungen gemäß Abschnitt VIII (Subjektförderungen) am 1. März 2024 in Kraft und am 28. Februar 2025 außer Kraft.
Für laufende Bewilligungen während der Gültigkeit dieser Änderung kann für diesen Zeitraum – auch rückwirkend – eine (erhöhte) Betriebskostenpauschale beantragt und bezogen werden.

(25) Die §§ 31a und 36a, beschlossen mit der 19. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 durch die NÖ Landesregierung am 18. Juni 2024, treten mit 1. Juni 2024 in Kraft und mit Ausschöpfung der Fördermittel gemäß § 29a Finanzausgleichsgesetz 2024, jedenfalls aber am 31. Dezember 2028, außer Kraft.
Der Antrag gemäß § 36a kann auch in Verfahren um Förderung um Wohnungssanierung gemäß § 36, die bewilligt und noch nicht zugesichert sind, gestellt werden.

(26) Die §§ 1 Ziffer 11, 26 lit. e und 36 Absatz 1 lit. a und Absatz 3, beschlossen mit der 19. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 durch die NÖ Landesregierung am 18. Juni 2024, treten für Förderansuchen gemäß Abschnitt VII (Förderung der Wohnungssanierung) am 1. Juni 2024 in Kraft.
§ 36 Absatz 1 lit. a tritt am 31. Dezember 2025 außer Kraft.
Als Übergangsbestimmung in der Förderung der Wohnungssanierung (Abschnitt VII) wird festgelegt, dass Ansuchen, die nach früheren Fassungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 bewilligt und noch nicht zugesichert wurden, nach den Bestimmungen der 19. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 behandelt werden.

(27) § 11b, beschlossen mit der 20. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 durch die NÖ Landesregierung am 2. Juli 2024, tritt mit 18. April 2024 in Kraft. Anträge können bis 31. Dezember 2025 gestellt werden. § 11b tritt jedenfalls mit Ausschöpfung der Fördermittel gemäß § 29a Finanzausgleichsgesetz 2024 außer Kraft.

(28) § 49a, beschlossen mit der 21. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 durch die NÖ Landesregierung am 15. Oktober 2024, tritt mit Regierungsbeschluss in Kraft.

29) Die §§ 2 Absatz 1 Ziffer 1, 30 Absatz 1 Ziffer 3 lit. c und 48 Absatz 4 sowie die Beilagen B, C und E, beschlossen mit der 22. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 durch die NÖ Landesregierung am 17. Dezember 2024, treten mit 1. Jänner 2025 in Kraft.

(30) Der Entfall von § 1 Ziffer 11 Absatz 3 lit. e, beschlossen mit der 23. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 durch die NÖ Landesregierung am 11. Februar 2025, tritt rückwirkend mit 1. Jänner 2025 in Kraft und erfolgt in Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

§ 31 Absatz 3 und Absatz 4, beschlossen mit der 23. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 durch die NÖ Landesregierung am 11. Februar 2025, treten rückwirkend mit 1. Dezember 2023 in Kraft und können sinngemäß bei bereits angenommenen Zusicherungen angewendet werden

(31) § 1 Ziffer 8 lit. a und c., § 34 Absatz 3 und 4, § 36 Absatz 4 und § 54 Absatz 21, beschlossen mit der 24. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 durch die NÖ Landesregierung am 6. Mai 2025, treten mit Regierungsbeschluss in Kraft.

Als Übergangsbestimmung wird festgelegt, dass Ansuchen, die nach früheren Fassungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 bewilligt und noch nicht zugesichert wurden, nach den Bestimmungen der 24. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 behandelt werden.
§ 16 Absatz 2a, beschlossen mit der 24. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 durch die NÖ Landesregierung am 6. Mai 2025, tritt mit 1. Juli 2025 in Kraft.

§ 55
Außerkrafttreten

(1) Soweit sich aus § 54 nichts Anderes ergibt, treten die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung der 12. Änderung mit dem Inkrafttreten der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 außer Kraft.

(2) § 11 NÖ WFG in Verbindung mit § 19 Abs. 4 NÖ WFG 2005 ist auf gemäß NÖ Wohnungsförderungsgesetz, NÖ WFG, erteilte Zusicherungen nicht anzuwenden. (Beschluss gemäß § 7a NÖ WFG 2005 vom 4. Dezember 2018)

BEILAGE A

Wohnungssanierung
Formel zur Ermittlung der Punkte
bei Energiekennzahl ≤ Mindestanforderung:

1) Ermittlung der Mindestanforderung:

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

$$EKZ_{max} = 60^* - \frac{(60^* - 29^*)}{(0{,}8 - 0{,}2)} \times \left(0{,}8 - \frac{A}{V}\right)$$

* Energiekennzahlanforderung ($HWB_{Ref, RK, nach\ San}$), in der jeweils aufrechten Fassung der Wohnungsförderungsrichtlinien, bei einem A / V - Verhältnis ≥ 0,8 bzw. ≤ 0,2

2) Ermittlung bis 80 Punkte:

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

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

Zwischenresultat = Z

$$Z = 100 - \frac{EKZ_{max, Kurve} - EKZ_{Ref, RK, nach\ San}}{EKZ_{max, Kurve} - 25} \times 100$$

Berechnung Punkte:

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

3) Ermittlung 80 bis 100 Punkte:

Berechnung EKZ bei 80 Punkten:

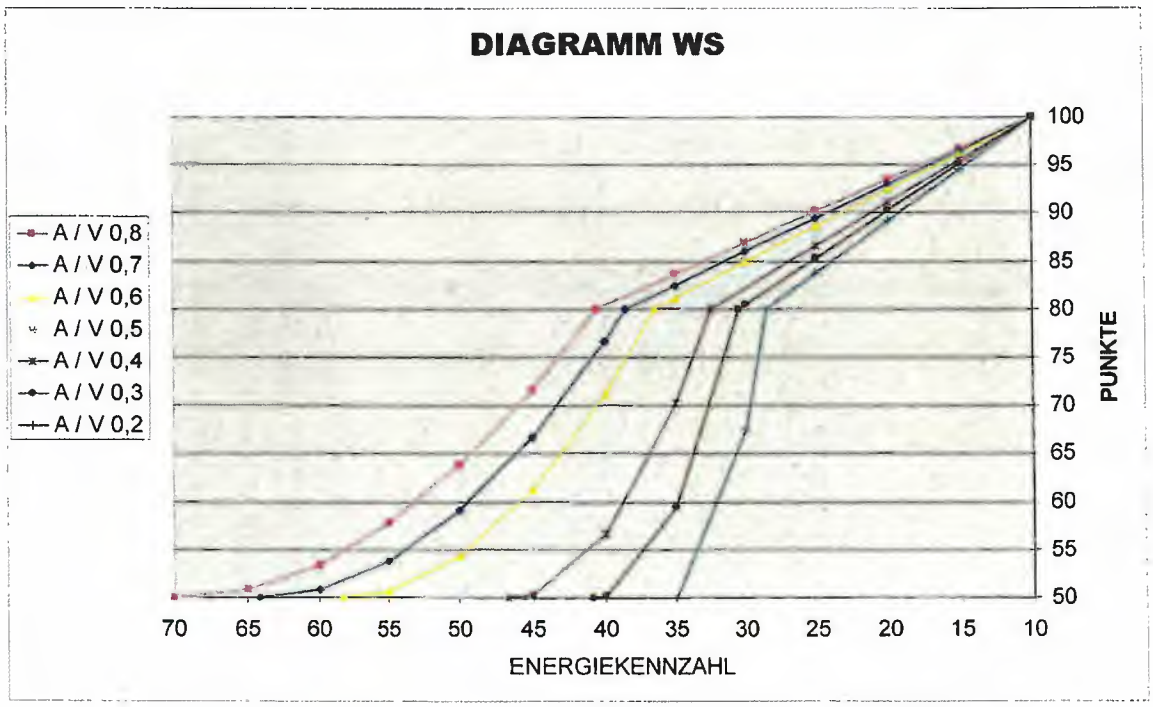
$$EKZ_{80} = EKZ_{max,\ Kurve} - (EKZ_{max,\ Kurve} - 25) \times 0{,}01 \times \sqrt{\frac{30}{0{,}007}}$$

Zwischenresultat = Z_{80}

$$Z_{80} = 100 - \frac{EKZ_{80} - EKZ_{Ref,\ RK,\ nach\ San}}{EKZ_{80} - 10} \times 100$$

Berechnung Punkte:

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



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

$$EKZ_{Verbesserung} = 65 - \frac{(65 - B)}{100} \bullet (100 - H)$$

B (Berechnungsergebnis) = 15 • %WE : 100

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

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

5) Punkte Denkmalschutz / historische Gebäude bei Förderung gemäß § 37 Abs. 2:

$$EKZ_{Verbesserung} = 90 - \frac{(90 - B)}{100} \bullet (100 - H)$$

B (Berechnungsergebnis) = 15 • %WE : 100

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

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

Beilage B

Tabelle über den zumutbaren Aufwand zum Wohnen

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

Personen im Haushalt	angemessene Nutzfläche	10.900,00 bis 11.900,00	11.900,01 bis 12.900,00	12.900,01 bis 13.900,00	13.900,01 bis 14.900,00	14.900,01 bis 15.900,00
1	70	18,17	39,67	64,50	92,67	124,17
2	70	-	-	-	-	24,83
3	80	-	-	-	-	-
4	90	-	-	-	-	-
5	100	-	-	-	-	-
6	110	-	-	-	-	-
7	120	-	-	-	-	-
8	130	-	-	-	-	-
9	140	-	-	-	-	-
10	150	-	-	-	-	-
11	160	-	-	-	-	-

Personen im Haushalt	angemessene Nutzfläche	15.900,01 bis 16.900,00	16.900,01 bis 17.900,00	17.900,01 bis 18.900,00	18.900,01 bis 19.900,00	19.900,01 bis 20.900,00
1	70	159,00	197,17	238,67	283,50	331,67
2	70	53,00	84,50	119,33	157,50	199,00
3	80	26,50	56,33	89,50	126,00	165,83
4	90	-	28,17	59,67	94,50	132,67
5	100	-	-	29,83	63,00	99,50
6	110	-	-	-	31,50	66,33
7	120	-	-	-	-	33,17
8	130	-	-	-	-	-
9	140	-	-	-	-	-
10	150	-	-	-	-	-
11	160	-	-	-	-	-

Personen im Haushalt	angemessene Nutzfläche	20.900,01 bis 21.900,00	21.900,01 bis 22.900,00	22.900,01 bis 23.900,00	23.900,01 bis 24.900,00	24.900,01 bis 25.900,00
1	70	383,17	438,00	496,17	557,67	622,50
2	70	243,83	292,00	343,50	398,33	456,50
3	80	209,00	255,50	305,33	358,50	415,00
4	90	174,17	219,00	267,17	318,67	373,50
5	100	139,33	182,50	229,00	278,83	332,00
6	110	104,50	146,00	190,83	239,00	290,50
7	120	69,67	109,50	152,67	199,17	249,00
8	130	34,83	73,00	114,50	159,33	207,50
9	140	-	36,50	76,33	119,50	166,00
10	150	-	-	38,17	79,67	124,50
11	160	-	-	-	39,83	83,00

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

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

Tabelle über den zumutbaren Aufwand zum Wohnen

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

Personen im Haushalt	angemessene Nutzfläche	25.900,01 bis 26.900,00	26.900,01 bis 27.900,00	27.900,01 bis 28.900,00	28.900,01 bis 29.900,00	29.900,01 bis 30.900,00
1	70	*	*	*	*	*
2	70	518,00	582,83	651,00	722,50	*
3	80	474,83	538,00	604,50	674,33	747,50
4	90	431,67	493,17	558,00	626,17	697,67
5	100	388,50	448,33	511,50	578,00	647,83
6	110	345,33	403,50	465,00	529,83	598,00
7	120	302,17	358,67	418,50	481,67	548,17
8	130	259,00	313,83	372,00	433,50	498,33
9	140	215,83	269,00	325,50	385,33	448,50
10	150	172,67	224,17	279,00	337,17	398,67
11	160	129,50	179,33	232,50	289,00	348,83

Personen im Haushalt	angemessene Nutzfläche	30.900,01 bis 31.900,00	31.900,01 bis 32.900,00	32.900,01 bis 33.900,00	33.900,01 bis 34.900,00	34.900,01 bis 35.900,00
1	70	*	*	*	*	*
2	70	*	*	*	*	*
3	80	*	*	*	*	*
4	90	772,50	*	*	*	*
5	100	721,00	797,50	*	*	*
6	110	669,50	744,33	822,50	*	*
7	120	618,00	691,17	767,67	847,50	*
8	130	566,50	638,00	712,83	791,00	872,50
9	140	515,00	584,83	658,00	734,50	814,33
10	150	463,50	531,67	603,17	678,00	756,17
11	160	412,00	478,50	548,33	621,50	698,00

Personen im Haushalt	angemessene Nutzfläche	35.900,01 bis 36.900,00	36.900,01 bis 37.900,00	37.900,01 bis 38.900,00
1	70	*	*	*
2	70	*	*	*
3	80	*	*	*
4	90	*	*	*
5	100	*	*	*
6	110	*	*	*
7	120	*	*	*
8	130	*	*	*
9	140	897,50	*	*
10	150	837,67	922,50	*
11	160	777,83	861,00	947,50

Bei jeder weiteren Person setzt der zumutbare Aufwand zum Wohnen bei einem um **€ 1.000,--** höheren Familieneinkommen mit 2 % ein und erhöht sich in € 1.000,-- Sprüngen um jeweils 2% bis höchstens 30 %

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

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

Beilage C

Einkommenstabelle für den Wohnzuschuss

jährliches Familieneinkommen in Euro 1)

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
5%	0 - 14.000,00	0 - 17.150,00	0 - 20.300,00	0 - 23.450,00	0 - 26.600,00	0 - 29.750,00
4%	14.000,01 15.500,00	17.150,01 19.175,00	20.300,01 22.850,00	23.450,01 26.525,00	26.600,01 30.200,00	29.750,01 33.875,00
3%	15.500,01 17.000,00	19.175,01 21.200,00	22.850,01 25.400,00	26.525,01 29.600,00	30.200,01 33.800,00	33.875,01 38.000,00
2%	17.000,01 18.500,00	21.200,01 23.225,00	25.400,01 27.950,00	29.600,01 32.675,00	33.800,01 37.400,00	38.000,01 42.125,00
1%	18.500,01 20.000,00	23.225,01 25.250,00	27.950,01 30.500,00	32.675,01 35.750,00	37.400,01 41.000,00	42.125,01 46.250,00

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

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

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

BEILAGE E

„Sauber Heizen für Alle“ 2025

Ein-/Zweifamilienhaus/Reihenhaus

Allgemeines in Kürze

Gemäß § 6 Abs. 2f Z 1c UFG hat die Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie nachfolgende Kriterien für die Unterstützung einkommensschwacher Haushalte bei der Umstellung auf ein klimafreundliches Heizungssystem festgelegt. Mit der Festlegung dieser Bedingungen zum Erhalt von Mitteln aus dem Unterstützungsvolumen im Rahmen der Aktion **„Sauber Heizen für Alle“** wird der Ersatz eines fossilen Heizungssystems durch eine klimafreundliche Technologie bei einkommensschwachen privaten Haushalten unterstützt.

Neben der Bundes- und Landesförderung können im Rahmen der Förderungsaktion „Sauber Heizen für Alle“ die umweltrelevanten und förderungsfähigen Kosten bis zur jeweiligen technologiespezifischen Kostenobergrenze gefördert werden.
Einreichen können ausschließlich natürliche Personen im Ein-/Zweifamilienhaus/Reihenhaus. Gefördert werden Leistungen, die ab dem Datum der Antragstellung erbracht wurden. Anträge, bei denen die Heizung vor Antragstellung geliefert wurde, können nicht gefördert werden.

Einreichverfahren in 3 Schritten

- **Schritt 1 – Die Registrierung** mit Ihrer **konkreten Projektidee** erfolgt ausschließlich online unter www.sauber-heizen.at. Registrierungen können **ab 02.01.2025** so lange durchgeführt werden, wie Budgetmittel zur Verfügung stehen, längstens jedoch bis 31.12.2025. Nach Abschluss der Registrierung werden Ihre übermittelten Unterlagen an die jeweilige Landesförderungsstelle weitergleitet.
- **Schritt 2 – Die Durchführung einer Energieberatung (Koordination durch jeweilige Landesförderungsstelle).** Nach Prüfung der formalen Bedingungen durch das jeweilige Bundesland ist eine umfassende Energieberatung durchzuführen, die aus einer verbindlichen Erstberatung sowie der Unterstützung bei der Angebotseinholung und der Antragstellung besteht.
- **Schritt 3 – Die Antragstellung** erfolgt ausschließlich über www.sauber-heizen.at.

Wer kann eine Förderung beantragen?

Antragsberechtigt für eine soziale Zusatzförderung ist der/die **Gebäudeeigentümer/Eigentümerin** eines Ein-/Zweifamilienhaus/Reihenhaus mit **Hauptwohnsitz** am Projektstandort. Der Hauptwohnsitz muss vor dem 31.12.2023 begründet worden sein.

Welche Voraussetzungen müssen für eine Förderung erfüllt sein?

- ☐ Die Förderung steht einkommensschwachen Haushalten der **untersten Einkommensdrittel** in Österreich (EUROSTAT-Daten, Stand 16.11.2023) - bezogen auf einen Einpersonenhaushalt entspricht das einem **Monatseinkommen von netto bis zu 1.904,-- Euro** (zwölf Mal)[1] - offen. Bei Mehrpersonenhaushalten kommen je nach Zusammensetzung entsprechende Gewichtungsfaktoren der Statistik Austria zur Anwendung. Das sind ein Faktor 0,5 für jeden zusätzlichen Erwachsenen und 0,3 für jedes zusätzliche Kind[2]. Zum Einkommensdrittel werden auch Haushalte gerechnet, die über eine aufrechte Zusage für eine GIS-Befreiung oder über Sozialhilfe verfügen.
- ☐ Als Nachweis des Einhaltens der Einkommensgrenzen für das unterste Einkommensdrittel gelten jedenfalls gültige Bestätigungen über den Bezug einer Sozialhilfe oder das Vorliegen eines GIS-Befreiung oder ORF-Beitrags-Befreiung. Liegt keiner der genannten Nachweise vor, kann die Einkommensermittlung nach Maßgabe der Wohnbeihilfenmethode im jeweiligen Bundesland vorgenommen oder das anrechenbare Jahreshaushaltsnettoeinkommen lt. Transparenzdatenbank gem. Transparenzdatenbankgesetz 2012 (TBDG 2012) auf Basis der dort verfügbaren Daten herangezogen werden.
- ☐ Positive Förderungszusage der Bundes- und Landesförderungsstelle

---

[1] *Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2022, berechnet am 23.11.2023 (Veröffentlichung EU-SILC 2022: April 2023).*

[2] *Als Kind gilt eine Person unter 14 Jahren (http://www.statistik.at/)*

Was wird gefördert?

Die Neuanlage muss den Förderungsbedingungen laut untenstehender Tabelle entsprechen. Die Altanlage ist außer Betrieb zu nehmen und inkl. eventuell vorhandener Brennstofftanks ordnungsgemäß zu entsorgen. Ist eine Entsorgung der Brennstofftanks nicht möglich, so müssen diese jedenfalls entleert, gereinigt und verplombt werden. Die fachgerechte Entsorgung bzw. die Entleerung, Reinigung und Verplombung ist der Förderungsstelle auf Nachfrage nachzuweisen. Soweit verlangt, sind zusätzliche Kriterien der jeweiligen Landesförderungsstelle nachzuweisen.

Förderungsfähige Maßnahme	Förderungsbedingungen
Ersatz des fossilen Heizungssystems (Öl, Gas, Kohle/Koks-Allesbrenner und strombetriebene Nacht- oder Direktspeicher-öfen)	Wesentlich für die Wahl des neuen Heizungssystems ist die Anschlussmöglichkeit an ein klimafreundliches oder hocheffizientes Nah-/Fernwärmenetz. Ist dies gegeben, kann nur der Umstieg auf Nah-/Fernwärme gefördert werden. Ist dies nicht möglich, kann wahlweise ein Holzzentralheizungsgerät oder eine Wärmepumpe gefördert werden. Bitte beachten Sie die spezifischen Förderungsbedingungen der jeweiligen Technologie. In jedem Fall ist die Altanlage (Kessel) außer Betrieb zu nehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. • **Klimafreundlicher Nah-/Fernwärmeanschluss** - Gefördert werden klimafreundliche Nah-/Fernwärmeanschlüsse, bei denen zumindest 50 % der Energie aus erneuerbaren Quellen bzw. 75 % der Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder 50 % einer Kombination dieser Energien/Wärmen stammt. • **Hocheffizienter Nah-/Fernwärmeanschluss** - Gefördert werden hocheffiziente Nah-/Fernwärmeanschlüsse, bei denen zumindest 80 % der Energie aus erneuerbaren Quellen, aus hocheffizienten Kraft-Wärme- Kopplungsanlagen im Sinne der Richtlinie 2012/27/EU, sonstiger Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt oder einer Kombination dieser Energien/Wärmen stammen. Zur Spitzenlastabdeckung und als Ausfallsreserve kann Energie aus anderen Systemen im Ausmaß von bis zu 20 % eingesetzt werden. • **Holzzentralheizungsgerät** - Einhaltung der Emissionsgrenzwerte der Umweltzeichenrichtlinie (UZ 37) im Volllastbetrieb und eines Kesselwirkungsgrades von mind. 85 % (Informationen zu den förderungsfähigen Kesseltypen finden Sie in den weiterführenden Links unter www.sauber-heizen.at) - Bei Ein-/Zweifamilienhäusern sind nur Kessel < 100 kW förderungsfähig. - Keine Anschlussmöglichkeit an eine hocheffiziente oder klimafreundliche Nah-/Fernwärmeversorgung
	• **Wärmepumpe** - Einhaltung der EHPA-Gütesiegelkriterien in der jeweils geltenden Fassung, bestätigt durch ein unabhängiges Prüfinstitut - Ausschließlich Anlagen mit einem Kältemittel mit einem GWP[3] < 1.500 - max. Vorlauftemperatur des Wärmeabgabesystems von 55°C - Liste der förderungsfähigen Wärmepumpen finden Sie unter www.sauber-heizen.at - Bei Ein-/Zweifamilienhäusern sind nur Wärmepumpen < 100 kW förderungsfähig. - Keine Anschlussmöglichkeit an eine hocheffiziente oder klimafreundliche Nah-/Fernwärmeversorgung

[3] *Global warming potential, Bestimmung nach 5. IPCC Sachstandbericht*

Förderungsfähige Kosten

Das Heizungssystem muss von einer befugten Fachkraft fach- und normgerecht installiert werden. Anlagen, die in Eigenregie errichtet werden, sind somit von der Förderungsaktion ausgeschlossen. Des Weiteren müssen Rechnungen auf den/die AntragstellerIn persönlich lauten sowie auf die im Antrag angegebene Standortadresse des Heizungssystems ausgestellt sein. Die förderungsfähigen Kosten setzen sich zusammen aus den umweltrelevanten Kosten für die Anlage sowie für Planung und Montage.

Förderungsfähige Maßnahme	Förderungsfähige Kosten	Nicht förderungsfähige Kosten
Nah-/Fernwärmeanschluss	Planungskosten, Anschlusskosten, Übergabestation, Einbindung ins Heizungssystem, Rohrleitungen in der Heizungszentrale, zentrale Heizungsregelung, Pumpen, Ventile, Pufferspeicher, Boiler, Grabungsarbeiten und weitere für den Betrieb relevante Anlagenteile, Demontage- und Entsorgungskosten für außer Betrieb genommene Kessel und Tankanlagen; Heizlastberechnung	Wärmeverteilung im Gebäude (Rohrleitungen, Steigleitungen etc.) – ausgenommen neu errichtete Wärmeverteilungssysteme, die auf Niedertemperatur ausgelegt sind. Einzelraumregelungen, Thermostatventile
Holzzentralheizungsgerät	Planungskosten, Kessel, Brennstoff-beschickung (z.B. Förderschnecke), Einbindung ins Heizungssystem, zentrale Heizungsregelung, Elektroinstallationen für die Heizung, Pufferspeicher, Boiler, Kaminsysteme, erforderliche bauliche Arbeiten im Bereich des Heizraums und Brennstofflagers, Gewebe-/Blechtank, Kamingutachten, Demontage- und Entsorgungskosten für außer Betrieb genommene Kessel und Tankanlagen; Heizlastberechnung	Wärmeverteilung im Gebäude (Rohrleitungen, Steigleitungen etc.) – ausgenommen neu errichtete Wärmeverteilungssysteme, die auf Niedertemperatur ausgelegt sind. Einzelraumregelungen, Thermostatventile, Einzelöfen ohne Wärmeverteilsystem
Wärmepumpe	Planungskosten, Wärmepumpe, Wärmequellenanlage (Tiefenbohrung, Erdkollektoren etc. inkl. Grabungsarbeiten), Einbindung ins Heizungssystem, zentrale Heizungsregelung, Speicher, Boiler, Elektroinstallationen für die Heizung, Demontage- und Entsorgungskosten für außer Betrieb genommene Kessel- und Tankanlage, Heizlastberechnung	Brauchwasserwärmepumpen, Wärmeverteilung im Gebäude (Rohrleitungen, Steigleitungen etc.) – ausgenommen neu errichtete Wärmeverteilungssysteme, die auf Niedertemperatur ausgelegt sind. Einzelraumregelungen, Thermostatventile

Welche Unterlagen sind bei der Registrierung erforderlich?

Die nachfolgende Checkliste gibt Ihnen einen Überblick über die für die Registrierung und weitere Bearbeitung notwendigen Unterlagen. Beachten Sie, dass Sie die Unterlagen in elektronischer Form für die Online-Registrierung unter www.sauber-heizen.at benötigen.

Checkliste Registrierung	
Als **Nachweis für das Vorliegen der für die Inanspruchnahme** „Sauber Heizen für Alle" vorausgesetzten Einkommensverhältnisse ist der **Bezug von Sozialhilfe**, eine **GIS Befreiung bzw. ORF-Beitrags-Befreiung**, oder **alternativ der Bezug der Wohnbeihilfe** vorzulegen. Alternativ dazu sind sämtliche aktuell im Haushalt lebenden Personen zu erfassen und anzugeben, ob diese über ein Einkommen verfügen. Bezüglich der erforderlichen Einkommensnachweise wird die jeweilige Landesförderungsstelle an Sie herantreten.	✓
Eine aktuelle Privathaushaltsbestätigung. Bitte beachten Sie, dass der/die AntragstellerIn den Hauptwohnsitz am Projektstandort gemeldet haben muss. Eine Meldebestätigung ist nicht ausreichend.	✓
Ein aktueller Grundbuchauszug	✓

Im Zuge der Registrierung stimmen Sie den Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) zu und verpflichten sich, für den ordnungs- und bestimmungsgemäßen Betrieb des errichteten Heizungssystems für zehn Jahre Sorge zu tragen. Eine allfällige Nichteinhaltung kann einen Rückforderungsgrund gemäß den AVB darstellen.

Wie hoch ist die Förderung?

Die Förderung wird in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschusses in Ergänzung zur Basisförderung des Bundes und des jeweiligen Bundeslandes bis zur jeweiligen technologiespezifischen Kostenobergrenze vergeben.

Technologie	Kostenobergrenze*
Anschluss Fernwärme	28.469 Euro
Installation Pellet- oder Hackgutkessel	36.180 Euro
Installation Scheitholzkessel	30.055 Euro
Installation Luft/Wasser Wärmepumpe	25.586 Euro
Installation Sole/Wasser bzw. Wasser/Wasser Wärmepumpe	37.550 Euro

*Es handelt sich hierbei um die **umweltrelevanten und förderungsfähigen Kosten**

Wird ein Kombikessel installiert, kommt die Kostenobergrenze für die jeweils teurere Technologie zur Anwendung (z.B. gilt bei einem Pellets-/Scheitholz-Kombikessel die Kostenobergrenze für den Pelletskessel).

Weitere Details zu Registrierung und Antragstellung

- Nach erfolgter Registrierung werden Ihre Angaben an die zuständige Landesförderungsstelle zur weiteren Überprüfung - insbesondere der angeführten Einkommenssituation - übermittelt.
- Nach positiver Bewertung durch die Landesförderungsstelle erfolgt eine Energieberatung, welche Sie bei der konkreten Projektplanung und weiteren Antragserstellung unterstützt.
- Nach durchgeführter Energieberatung und Konzeptionierung Ihres Projekts ist ein Förderungsantrag bei der Kommunalkredit Public Consulting online unter www.sauber-heizen.at zu stellen.

Bitte beachten Sie, dass Registrierungen und Links für die Antragstellung nach jeweils 1 Jahr storniert werden, wenn keine Antragstellung erfolgt.

Welche Unterlagen sind bei der Antragstellung erforderlich?

Checkliste Antragstellung	
Energieberatungsprotokoll des jeweiligen Bundeslandes	✓
Angebote zu den jeweiligen Gewerken (Heizungssystem, Elektroinstallationen, etc.)	✓

Genehmigung

Nach Übermittlung und Prüfung der vollständigen Antragsunterlagen erhalten Sie Ihre Förderungszusagen zur Basisförderung des Bundes und des jeweiligen Bundeslandes inkl. der Förderung „Sauber Heizen für Alle". Danach haben Sie 12 Monate Zeit, um das Projekt umzusetzen. Sollte es zu Verzögerungen bei der Projektumsetzung kommen, wenden Sie sich bitte umgehend an die KPC.

Endabrechnung & Auszahlung

Zum Zeitpunkt der Endabrechnung sind die vorangegangenen Phasen der Förderungsbearbeitung erfolgreich abgeschlossen: **Registrierung → Energieberatung → Antragstellung → Beurteilung/Genehmigung → Förderungszusagen → Projektumsetzung**

Mit der Umsetzung Ihres Projektes können Sie nach Antragstellung beginnen. Die Einreichung der Endabrechnungsunterlagen kann unmittelbar nach Projektumsetzung und Rechnungslegung (unabhängig von erfolgter Bezahlung) erfolgen.

Nach Übermittlung und Prüfung der vollständigen Endabrechnungsunterlagen, welche Sie erneut elektronisch bei der KPC unter www.sauber-heizen.at hochladen, erfolgt die Auszahlung der Bundesförderung durch die KPC. Die Landesförderung inkl. der Förderung „Sauber Heizen für Alle" wird durch die jeweilige Landesförderungsstelle ausbezahlt.

Checkliste Endabrechnung	
Inbetriebnahmebestätigung des Heizungssystems (durch ausführendes Unternehmen)	✓
Das ausgefüllte und unterfertigte **Endabrechnungsformular**	✓
Alle Rechnungen für den Tausch des **Heizungssystems**	✓

Antragstellung und Kontakt

Registrierung, Antragstellung und die Übermittlung der Endabrechnung sind ausschließlich online möglich. Bitte beachten Sie die oben angeführten Checklisten für die notwendigen Dokumente. Detailinformationen finden Sie auch im Dokument „Häufig gestellte Fragen – FAQ Sauber Heizen für Alle".

➔ Zur Online-Registrierung: www.sauber-heizen.at

Die MitarbeiterInnen der KPC stehen Ihnen gerne beratend zur Seite und informieren Sie auch über weitere Förderungsmöglichkeiten des Bundes und der Länder:

Serviceteam „Sauber Heizen für Alle": DW 265

Kommunalkredit Public Consulting GmbH
Türkenstraße 9 | 1090 Wien

T +43 1 /31 6 31-265 | F: DW 104
heizung@kommunalkredit.at
www.sauber-heizen.at
www.publicconsulting.at | www.umweltfoerderung.at