

## **Neubauförderungsrichtlinie 2023 für den privaten Wohnbau (Eigenheime, Zu-, Ein-, und Umbauten, Eigentums-, und Investorenwohnungen)**

### **Gliederung**

I. Abschnitt:	Allgemeine Bestimmungen (§ 1 - § 6)
II. Abschnitt:	Neubauförderung (§ 7 - § 14)
III. Abschnitt:	Kinderzuschuss (§ 15)
IV. Abschnitt:	Kinderspielplätze, Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsräume in Wohnanlagen (§ 16 - § 17)
V. Abschnitt:	Förderungsübernahme (§ 18)
VI. Abschnitt:	Kündigungsbestimmungen (§ 19)
VII. Abschnitt:	Datenverwendung bzw. Datenveröffentlichung (§ 20)
Anhang 1:	Erläuterungen zu den ökologischen Muss-Maßnahmen
Anhang 2:	Erläuterungen zu Kinderspielplätzen und Gemeinschaftsflächen

### **I. Abschnitt**

#### **Allgemeine Bestimmungen**

##### **§ 1**

##### **Rechtsgrundlagen**

Die Neubauförderungsrichtlinie 2023 für den privaten Wohnbau wurde von der Vorarlberger Landesregierung nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirats gemäß § 18 des Wohnbauförderungsgesetzes 1989, LGBl.Nr. 31/1989 idgF, am 06.12.2022 beschlossen.

## § 2

### **Rechtsanspruch**

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Förderung besteht nicht. Die Auszahlung von Förderungsmitteln erfolgt nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel.

## § 3

### **Inkrafttreten, Gültigkeit, Antragsprinzip**

Diese Richtlinie gilt für Förderungsanträge ab 01.01.2023 bis 31.12.2023.

Für alle Förderungsanträge gilt das Antragsprinzip. Den Anträgen wird jene Richtlinie zu Grunde gelegt, welche zum Zeitpunkt der Antragsstellung (Eingangsdatum beim Amt der Vorarlberger Landesregierung) gilt. Voraussetzung ist die Vollständigkeit eines Antrags.

Dieser muss alle Beilagen enthalten, die zur Beurteilung der Förderungsvoraussetzungen erforderlich sind. Förderungsanträge können nur für baubehördlich bewilligte Bauvorhaben gestellt werden, sofern es sich nicht um ein anzeigepflichtiges bzw. um ein freies Bauvorhaben handelt.

## § 4

### **Übergangsbestimmung**

Förderungsanträge über Wohngebäude für die bereits vor dem 01.01.2023 eine Baubewilligung beantragt wurde, können über Antrag nach der Neubauförderungsrichtlinie 2022 mit den Einkommensgrenzen der Richtlinie 2023 bearbeitet werden.

## § 5

### **Begriffe**

1. **Wohnhaus:** Gebäude, das überwiegend Wohnzwecken dient.
2. **Wohnung:** Eine baulich in sich abgeschlossene Wohneinheit ab einer Nutzfläche von 25 m<sup>2</sup>, die mindestens aus einem Zimmer, Küche (Kochnische), WC, Dusche oder Bad besteht.
3. **Wohnsitz:** Maßgeblich für die Förderung ist, an welchem Hauptwohnsitz der ganzjährige Wohnbedarf abgedeckt wird. Für Ehepaare und eingetragene Partnerschaften kann nur ein gemeinsamer Hauptwohnsitz angenommen werden.
4. **Eigenheim:** Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen.
5. **Doppelhaus:** Darunter sind zwei unmittelbar aneinandergebaute Eigenheime zu verstehen, die als Gesamtprojekt in einem Zug gebaut werden und der Baugrund je Eigenheim maximal 400 m<sup>2</sup> beträgt, andernfalls auch Doppelhäuser nur als „Eigenheim“ (§ 12 Abs. 1) gefördert werden.
6. **Reihenhaus:** Darunter sind Anlagen mit mindestens drei in geschlossener Bauweise errichteten Eigenheimen oder mehreren Doppelhäusern zu verstehen, die als Gesamtprojekt in einem Zug gebaut werden und der Baugrund je Eigenheim maximal 400 m<sup>2</sup> beträgt, andernfalls auch Reihenhäuser nur als „Eigenheim“ (§ 12 Abs. 1) gefördert werden.
7. **Mehrwohnungshaus (Eigentumswohnung):** Wohnhaus mit mindestens drei Wohnungen in Geschossebenen-Bauweise.

8. **Ersatzneubau:** Abbruch und Wiedererrichtung eines Wohnhauses, dessen Bauzustand eine Sanierung nicht mehr zulässt.
9. **Tiefgarage:** Tiefgarage ist eine Sammelgarage, die zumindest 2/3 unter Terrain liegt.
10. **Ersterwerb:** Als Ersterwerb gilt der erste Übergang des Eigentums an neu errichteten Wohnhäusern oder Wohnungen und damit verbundenen Tiefgaragenplätzen vom Errichter bzw. von der Errichterin auf den Förderungswerber bzw. die Förderungswerberin. Dieser muss innerhalb von drei Jahren ab Meldung der Bauvollendung an die Baubehörde, bei Mehrwohnhäusern ab Meldung der ersten Teilvollendung des Bauvorhabens erfolgen.

11. **Nutzfläche:** Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung mit Ausnahme von Keller- und Dachbodenräumen, sowie Flächen mit einer Raumhöhe unter 1,8 m, Treppen, Zwischenwänden, Balkonen, Loggien und Terrassen (auch verglast). Ein Wintergarten wird zur Nutzfläche gezählt, wenn der Wintergarten bei der Heizwärmebedarfsberechnung als beheizte Fläche mitgerechnet wird. Kellerräume zählen nur dann zur Nutzfläche, wenn die Anforderungen an die Belichtung und das Niveau der Räume gemäß Bautechnikverordnung erfüllt sind. Bei Eigenheimen in Hanglage wird die Erschließungszone im Untergeschoss nicht zur Nutzfläche gezählt, wenn dieses Geschoss nur für Nebenräume (Kellerräume, Garage) genutzt wird.

Die Nutzfläche ist anhand des genehmigten Einreichplans zu ermitteln, bei Eigentumswohnungen, bei denen Wohnungseigentum begründet wird, gilt die Nutzfläche gemäß Nutzwertgutachten, sofern dieses zum Zeitpunkt der Antragsstellung bereits vorliegt.

Hinweis: Die Betrachtung der Nutzfläche durch die Bezirksgerichte für eine gebührenbefreite Pfandrechteintragung (130 m<sup>2</sup> bis zu einem 5-Personenhaushalt bzw. 150 m<sup>2</sup> ab einem 6-Personenhaushalt) erfolgt nicht nach dieser Definition, sondern richtet sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

12. **Kosten:** In die Kosten eingerechnet werden folgende Kostengruppen im Sinne der ÖNORM B 1801-1 (Stand 2022-03): Aufschließung, Bauwerk-Rohbau, Bauwerk-Technik, Bauwerk-Ausbau, Einrichtung (ohne Möbel, Küchen und Kunstobjekte), Außenanlagen, Planungsleistungen und Nebenleistungen. Nicht in die Kosten eingerechnet werden Vertragskosten, Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren und Grundkosten. Nicht in diesem Sinne kostenrelevante Faktoren (z.B. Vertragserrichtungsgebühren oder falls Eigentumswohnungen vom Bauträger einschließlich Küchen verkauft werden) sind im Kaufvertrag eigens auszuweisen, andernfalls gilt der volle Kaufpreis laut Kaufvertrag als Berechnungsbasis zur Prüfung der Kosten-/Preisgrenzen.
13. **Haushaltseinkommen:** Die Summe der Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Das Erwerbseinkommen bzw. Folgeeinkommen, AMS-Taggeld und Kinderbetreuungsgeld von Kindern bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres wird bis zu einer Höhe von monatlich € 850,00 nicht berücksichtigt.
14. **Einkommen:** Als Einkommen gelten alle Einkünfte, auch Unterhaltsleistungen und jede Art von Pensionsleistungen, auch Waisenpensionen.

Insbesondere berücksichtigt werden Einkünfte gemäß § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988, BGBl.Nr. 400/1988 (Negativeinkünfte und Verlustvorträge werden nicht berücksichtigt), vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beiträge gemäß §§ 9, 10, 12, 16 Abs. 1 Z. 1, 2, 3b, 7, 8 und 10, 16 Abs. 2 und 3, 18, 34, 36, 67 und 68 EStG 1988 und vermehrt um die steuerfreien Beträge

gemäß § 3 Abs. 1 Z. 1, 2, 4a, 4c, 5a, 5b, 9, 10 und 11 EStG 1988, vermindert um die Einkommen- bzw. Lohnsteuer.

Die in § 26 des Einkommensteuergesetzes angeführten steuerfreien Bezüge und einmalige Beträge wie z.B. eine Abfertigung oder Jubiläumsgelder werden dem Einkommen nicht zugerechnet. Auch Familienbeihilfe, Familienzuschuss des Landes und Pflegegeld nach dem Bundespflegegeldgesetz zählen nicht zum Einkommen.

Gerichtlich festgesetzte Alimentations- und Unterhaltszahlungen werden bei nachweislicher Zahlung vom Einkommen abgezogen.

Im Regelfall berechnet sich das monatliche Nettoeinkommen wie folgt:

Gesamtjahresbruttoeinkommen

- Sozialversicherung

- Lohnsteuer

= **Jahresnettobetrag dividiert durch 12 Monate**

Der Förderungsgeber ist berechtigt, darüberhinausgehende Einkommens- und Vermögensunterlagen anzufordern und diese der Ermittlung des Cash-Flow, der Einkommensberechnung und der Förderungsabwägung zu Grunde zu legen.

Äußerstenfalls ist die Heranziehung des Einkommensdurchschnitts der letzten drei Jahre zur Einkommensberechnung zulässig, sofern für diesen Zeitraum auch entsprechende Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Den Einkommensnachweis erbringen:

- a) Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide der letzten drei Jahre, der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Ein- und Ausgabenrechnung.
- b) Arbeitnehmer bzw. Arbeitnehmerinnen durch Vorlage eines Jahreslohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr bzw. eines Einkommensteuerbescheids sowie des aktuellen Bezugs bei Einkommensänderungen.

15. **Oekoindex OI3:** Der Oekoindex OI3 ist eine auf der Ökobilanzmethode beruhende Umweltkennzahl zur Bewertung von Bauteilen und Gebäuden. Dabei werden die ökologischen Belastungen von der Rohstoffgewinnung bis zur Herstellung eines fertigen Produkts und je nach Bilanzgrenze auch Entsorgungsprozesse in folgenden Umweltkategorien bewertet: Beitrag zur globalen Erwärmung (GWP), Versauerungspotential von Boden und Wasser (AP) und Bedarf an nicht erneuerbarer Primärenergie, total (PENRT). Im Rahmen dieser Förderungsrichtlinie erfolgt die Bewertung alternativ auf die Bilanzgrenze 1 oder 3 gemäß IBO-Leitfaden Version 5.0 (2022) zur Berechnung des Oekoindex OI3 und des Treibhauspotentials für Bauteile und Gebäude.

Für die Förderung maßgeblich ist der OI3<sub>BG1, BGF</sub> bzw. der OI3<sub>BG3, BZF ND</sub>, wobei für die Bilanzgrenze 3 das in den Berechnungsprogrammen implementierte vereinfachte Verfahren zur Ermittlung der Gebäudegeometrie und Massen akzeptiert wird.

Für die Berechnung des Oekoindex OI3 sind produktspezifische Werte gemäß EN 15804 auf Basis der Ecoinvent Datenbank zu verwenden. Solche Werte stehen unter anderem auf der Homepage des IBO <https://www.ibo.at/materialoekologie/lebenszyklusanalysen/ibo-richtwerte-fuer-baumaterialien> und unter [www.baubook.at/oekoindex](http://www.baubook.at/oekoindex) zur Verfügung.

**Verfahren und sonstige Bestimmungen**

- (1) Alle Förderungsanträge sind unter Verwendung der hierfür bestimmten Formulare samt den angeführten erforderlichen Beilagen jedenfalls vor Bezug des zu fördernden Bauvorhabens beim Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung (IIIId), einzubringen.
- (2) Werden vom Amt der Vorarlberger Landesregierung zusätzliche oder fehlende Unterlagen angefordert und diese nicht binnen sechs Monaten nachgereicht, gilt der Förderungsantrag als zurückgezogen, sofern die Verzögerung im alleinigen Einflussbereich des Antragsstellers bzw. der Antragsstellerin liegt.
- (3) Die Förderungszusage erfolgt auf Basis des vom Aussteller zur Einreichung bei der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) freigegebenen Energieausweises vorbehaltlich der antragskonformen Ausführung des Bauvorhabens. Die Energieausweise sind in der Energieausweiszentrale EAWZ einzugeben. Die antragskonforme Ausführung des Bauvorhabens ist bei der Endabrechnung bzw. der Anforderung der letzten Auszahlung des Förderungskredits vom Antragssteller zu bestätigen. Wenn die Umsetzung vom Förderungsantrag abweicht, ist der Energieausweis zu aktualisieren. Zu jedem Energieausweis ist ein klarer Hinweis auf die den Berechnungen zu Grunde liegenden Pläne (Index, Datum) zu geben.
- (4) Die Ermittlung des Referenz-Heizwärmebedarfs ( $HWB_{Ref,RK}$ ), des Primärenergiebedarfs ( $PEB_{RK}$ ) und der Kohlendioxidemissionen ( $CO_{2eq,RK}$ -Emissionen) erfolgt nach der vom Vorarlberger Baurecht vorgeschriebenen Berechnungsmethode.

Die Energieausweisersteller haben auf Verlangen die entsprechenden Nachweisdokumente der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) zur Überprüfung vorzulegen. Für Produktkennwerte oder Richtwerte aus validierten Datenquellen wie z.B. der Baubook-Datenbank gelten diese Nachweise als erbracht.

- (5) Geförderte Neubauten sind innerhalb von drei Jahren fertig zu stellen. Im begründeten Einzelfall kann diese Frist um maximal ein Jahr verlängert werden. Wird dieser Zeitpunkt nicht eingehalten oder wurde mit dem Bau nicht begonnen, wird die Förderungszusicherung widerrufen. Bereits ausbezahlte Förderungsmittel sind innerhalb von sechs Monaten zurückzuzahlen. Ist dies finanziell nicht zumutbar, kann eine Ratenvereinbarung über längstens drei Jahre erfolgen.
- (6) Die Fertigstellung von bewilligungspflichtigen Neubauten ist durch Vorlage einer Kopie der Bauvollendungs-Meldung an die Baubehörde, sofern durch diese die plangemäße Errichtung des Wohnhauses bestätigt wird, nachzuweisen, der Bezug mit der Bestätigung über die Anmeldung des Hauptwohnsitzes für alle Haushaltsmitglieder.
- (7) Die Belege über die Anschaffungskosten und die Gesamtkostenaufstellung sind für einen Zeitraum von fünf Jahren ab Bezug des Wohnhauses aufzubewahren und dem Amt der Vorarlberger Landesregierung über Verlangen zur Verfügung zu stellen.
- (8) Wird im Rahmen eines Zu-, Ein- oder Umbaus eine Wohnung erweitert und gleichzeitig der Altbestand saniert, so kann die gesamte Förderung für diese Wohnung über einen Neubauförderungskredit erfolgen, wenn die neue zusätzliche Fläche überwiegt (mehr als 50 %).
- (9) Wohngebäude, die völlig entkernt werden (Austausch aller Zwischendecken) oder bei denen die statisch wirksame Bausubstanz erneuert wird und jede durch Zu-, Ein- oder

Umbau neu entstehende Wohnung werden nach dieser Neubauförderungsrichtlinie und nicht nach der Wohnhaussanierungsrichtlinie gefördert.

- (10) **Nachverdichtung und Umnutzung:** Absatz 9 gilt nicht für folgende Sachverhalte:  
Werden im Rahmen einer thermischen Sanierung eines Wohnhauses gleichzeitig durch Zu-, Ein- und Umbauten neue Wohnungen errichtet, deren Gesamtnutzfläche die bisherige Gesamtnutzfläche dieses Wohnhauses nicht übersteigt, können diese zusätzlichen Wohnungen im Rahmen der Sanierung gefördert werden. Gefördert werden im Rahmen der Nachverdichtung nur Wohnungen, deren Nutzfläche nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> beträgt.

Von der gleichzeitigen thermischen Sanierung des bisherigen Bestandes kann abgesehen werden, wenn dieser zumindest für die Bauteile Dach, Außenwand und Fenster bereits die Anforderung an wärmeübertragende Bauteile (U-Werte) der aktuell gültigen Bautechnikverordnung erfüllt, was mit einem Bestandsenergieausweis nachzuweisen ist.

## **II. Abschnitt**

### **Neubauförderung**

#### **§ 7**

##### **Förderungsart**

Die Förderung besteht in einem Kredit. Die Höhe des Förderungskredits ergibt sich aus einer Basisförderung in Form eines Pauschalkredits je Objektart, abgestuft nach dem Bodenverbrauch, und kann sich durch Zuschläge erhöhen. Zuschläge allein, ohne Basisförderung, werden nicht gewährt. Allfällige Kürzungen von Förderungskrediten, z.B. auf Grund einer Überschreitung der Einkommensgrenzen, beziehen sich immer auf den Gesamtkredit einschließlich Zuschläge.

#### **§ 8**

##### **Förderungswerber bzw. Förderungswerberin**

- (1) **Natürliche Personen**, können Kredite erhalten
- a) zur Errichtung und zum Ersterwerb von Eigenheimen und Reihenhäusern sowie Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Vermietung,
  - b) zur Errichtung von Wohnungen durch Zu-, Ein- oder Umbauten für den Eigenbedarf und zur Vermietung,
- (2) **Juristische Personen** können Kredite erhalten
- a) zum Kauf von Mietwohnungen gemäß § 11 und
  - b) zur Errichtung von Miet(Genossenschafts-)wohnungen für Wohngruppen/Wohninitiativen gemäß § 11 Abs. 14.

## § 9

### **Personenbezogene Voraussetzungen für die Gewährung von Krediten für Wohnobjekte, welche dem Eigenbedarf dienen**

- (1) Natürliche Personen besitzen die österreichische Staatsbürgerschaft oder sind nach dem Recht der Europäischen Union oder aufgrund eines Staatsvertrages gleichzustellen.
- (2) Das geförderte Wohnobjekt wird ausschließlich für den eigenen ganzjährigen Wohnbedarf mit Hauptwohnsitz verwendet. Der Hauptwohnsitz muss vor Auszahlung des letzten Teils des Förderungskredits angemeldet werden.
- (3) Ein dringender Wohnbedarf liegt vor. Dieser wird für alle Personen angenommen, die sich erstmalig in Vorarlberg Eigentum schaffen. Personen, welche bereits über Eigentum in Vorarlberg verfügen, müssen nachvollziehbar darlegen, warum das bisherige Eigentum nicht zur Abdeckung des eigenen Wohnbedarfs ausreicht oder verfügbar ist. Für bereits gefördertes Eigentum sind die Kündigungsbestimmungen gemäß § 19 zu beachten.  
Wird zur Wohnung für den Eigenbedarf gleichzeitig mehr als eine weitere Wohnung errichtet oder gekauft, wird keine Förderung für den Eigenbedarf gewährt. Eine Förderung für den Eigenbedarf ist auch nicht möglich, wenn sich zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits mehr als zwei Wohnungen im Eigentum des jeweiligen Haushalts befinden.

- (4) Das Haushaltseinkommen liegt unter den Einkommensgrenzen. Diese betragen monatlich netto bei Haushalten mit

einer Person	<b>€ 3.650,00</b>
zwei Personen	<b>€ 6.400,00</b>
drei und mehr Personen	<b>€ 7.500,00</b>

Werden die Einkommensgrenzen überschritten, wird die Förderung für jeweils begonnene € 50,00, um welche die festgelegte Einkommensgrenze überschritten wird, um 5 % gekürzt.

- (5) Die Finanzierung ist gesichert und der Förderungskredit kann erstrangig im Grundbuch sichergestellt werden.
- (6) Das Eigentum an der zu verbauenden Liegenschaft oder ein Baurecht wird nachgewiesen. Eine Förderungszusage kann erst nach Vorliegen eines Grundbuchsatzugs, welcher das Eigentum bzw. das Baurecht nachweist, ausgestellt werden. Das Baurecht muss im Grundbuch eingetragen (Baurechtseinlage) und über mindestens 40 Jahre vertraglich gesichert sein. Bei vorzeitiger Auflösung eines Baurechtsvertrags ist der Förderungskredit sofort abzudecken.

## § 10

### **Objektbezogene Voraussetzungen für die Gewährung von Krediten**

- (1) Eine rechtskräftige Baubewilligung liegt vor.
- (2) Die gesamte Nutzfläche einer Wohnung darf höchstens 150 m<sup>2</sup> betragen. Bei Eigenheimen mit zwei baulich abgeschlossenen Wohnungen darf die gesamte Nutzfläche 200 m<sup>2</sup> betragen. Bei Objekten ohne Unterkellerung und Dachboden können zusätzlich Räume für technische Zwecke (Heizung, Lüftung, Warmwasserspeicher) und Lagerzwecke (Holz-, Pelletslager) mit einer Fläche von

insgesamt 25 m<sup>2</sup> errichtet werden. Eine Überschreitung dieser Nutzflächen kann im Einzelfall genehmigt werden, sofern im Rahmen eines Ersatzneubaus bzw. eines Zu-, Ein- oder Umbaus die jeweilige Gemeinde aus Ortsbildgründen eine entsprechende Kubatur vorschreibt und eine befürwortende Stellungnahme abgibt.

- (3) Ökologisch müssen nachstehende Mindestanforderungen erfüllt werden:
- Baustoffe, Dämmstoffe und Bauelemente müssen HFKW-frei sein.
  - Rohre in Gebäuden, Folien, Abdichtungsbahnen, Fußbodenbeläge und Tapeten müssen PVC-frei sein.
  - Holz muss aus nachhaltiger Gewinnung stammen. Für **außereuropäisches** Holz ist ein Nachweis über ein 100 %-FSC-COC-Zertifikat oder ein 100 %-PEFC-COC-Zertifikat zu erbringen, für Fensterholz genügt auch ein SFI-Zertifikat.
  - Verputze dürfen maximal 6 % Kunststoffanteil enthalten und es sind zementgebundene Kleber zu verwenden.

Nähere Ausführungen zu diesen Bestimmungen finden sich im Anhang 1 „Erläuterungen zu den ökologischen Muss-Maßnahmen“.

- (4) Es ist mit Ausnahme bei Zu-, Ein- und Umbauten mit Anschluss an ein bestehendes Heizsystem ein **hocheffizientes alternatives Energiesystem für Heizung und Warmwasserbereitung** einzusetzen. Ergänzend zu den baurechtlichen Bestimmungen gilt Folgendes:
- Alle Systeme sind mit thermischen Solar- oder Photovoltaikanlagen zu kombinieren. Sollte mangels Sonneneinstrahlung die Errichtung von thermischen Solar- oder Photovoltaikanlagen nicht sinnvoll sein, so kann davon Abstand genommen werden. Zu geringe Sonneneinstrahlung ist jedenfalls dann vorhanden, wenn an einem Standort am 21. April weniger als sechs Sonnenstunden (ohne witterungsbedingte Einflüsse und lokale Abschattungen) herrschen.
  - Der Deckungsanteil zur Warmwasserbereitung von thermischen Solaranlagen muss mindestens 60 % betragen.
  - Die Mindestanlagenleistung von Photovoltaikanlagen muss bei Eigenheimen mindestens 4 kW<sub>peak</sub> und bei Mehrwohnhäusern mindestens 18 W<sub>peak/m<sup>2</sup> BGFh</sub> betragen, es sei denn, die dafür notwendigen Dachflächen stehen nachweislich nicht zur Verfügung.
  - Erdgas-Brennwert-Anlagen sind nicht zulässig.
  - Stromdirektheizungen sind bei Gebäuden mit Kohlendioxidemissionen von mehr als 8 kg/(m<sup>2</sup>,a) als Hauptheizung nicht zulässig, als Zusatzheizung nur wenn deren Leistung maximal 20 % der Heizlast und weniger als 8 W/m<sup>2</sup><sub>WNF</sub> beträgt.
- (5) Für Wohnungen in Mehrwohnhäusern (für Eigenheime gilt ein Zuschlag von 8 %) sind nachstehende **Kosten bzw. Verkaufspreise** inklusive Umsatzsteuer einzuhalten:



- a) € 3.700,00 je m<sup>2</sup> Nutzfläche (bei Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche einschließlich der Fläche für Gemeinschaftsräume gemäß § 17).  
 € 3.900,00 je m<sup>2</sup> Nutzfläche (bei Wohnungen in Gebäuden mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche einschließlich der Fläche für Gemeinschaftsräume gemäß § 17).
- b) zuzüglich Nebenflächen: € 1.150,00 je m<sup>2</sup> (anteilige) Nebenfläche:  
 Kellerräume, Müllräume in Gebäuden, Hausmeister- und Haustechnikräume, Trockenräume, Balkone und Loggien sowie (Dach-)Terrassen jeweils einschließlich Abstellboxen, Einstell- und Unterstellplätze für einspurige und mehrspurige Kraftfahrzeuge sowie für Fahrräder, kalte Wintergärten.
- Sind die Flächen für Balkone, Loggien, Dachterrassen und kalte Wintergärten zusammen größer als 50 % der Nutzfläche, so sind die Kosten der Mehrfläche den Wohnungskosten zuzuzählen.
- c) Tiefgaragenabstellplatz: € 24.600,00

Bei Überschreitung dieser Kosten- bzw. Preisgrenze (einschließlich der Zuschläge gemäß Abs. 6) wird der Förderungskredit je angefangene € 25,00 um die diese Grenze überschritten wird, um 10 % gekürzt.

(6) **Kosten- bzw. Kaufpreiszuschläge:**

- a) Eine Überschreitung der Kosten- bzw. Kaufpreisgrenzen gemäß Abs. 5 bis zu 10 % ist unter Nachweis mittels geotechnischem Gutachten und Angeboten bei der Antragsstellung möglich, wenn Mehrkosten durch Bauerschwernisse durch erforderliche Tiefengründung, Wasserhaltung einschließlich Baugrubensicherung, Sprengung und Entsorgung von kontaminiertem Boden vorliegen sowie um die nachgewiesenen Kosten für einen Planungswettbewerb und um die nachgewiesenen Kosten für eine Wohnraumlüftungsanlage (nur Lüftungsgerät samt Leitungsführung).
- b) Bei Erfüllung der Anforderungen von zumindest zwei Förderungszuschlägen aus den Bereichen Klimaschutz und Regionalität erhöhen sich Grenzen gemäß Abs. 5 lit. a) und b) um € 350,00, beim Klima-Aktiv-Gold Standard um € 400,00.

(7) Für Wohnungen mit einem Gesamtkaufpreis (einschließlich Grundkostenanteil, Nebenflächen, Tiefgaragenabstellplätzen und privaten Gartenanteilen) von weniger als € 5.750,00 je m<sup>2</sup> entfällt der detaillierte Nachweis gemäß Abs. 5 und 6.

(8) Bei Wohnungen sind die Grundkosten nach den Nutzwertanteilen, wenn kein Wohnungseigentum begründet wird nach dem Nutzflächenverhältnis auf die einzelnen Wohnungen umzulegen. Auch unter Einrechnung von Vorfinanzierungskosten darf bei Wohnungen der Grundkostenanteil je m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht mehr betragen als der Kaufpreis laut Kaufvertrag plus pauschal 10 % für Kaufnebenkosten dividiert durch die Gesamtnutzfläche, maximal € 1.575,00.

Beträgt die Baunutzungszahl (BNZ) mehr als 60, reduziert sie diese Obergrenze nach der Formel:

$$\text{Maximal €/m}^2 \text{ Nutzfläche} = \text{€ } 1.575,00 / (100 + \text{BNZ}) \times 160$$

Liegt der Grundstückskauf (Datum des Kauvertrages) mehr als zwei volle Jahre zurück, so kann der Grundpreis laut Kaufvertrag pro volles Jahr um 3,5 % indexiert werden.

Für Privatgärten bei Wohnungen dürfen 40 % des Grundpreises angesetzt werden.

## § 11

### Mietwohnungen (Investorenmodell und Wohninitiativen)

- (1) Die Förderung für Mietwohnungen (Investorenmodell) können natürliche oder juristische Personen sowie Personengesellschaften erhalten.
- (2) Gefördert werden der Kauf von Wohnungen in Mehrwohnungshäusern und die Errichtung von zusätzlichen Wohnungen durch Zu-, Ein- oder Umbauten von bestehenden Eigenheimen bzw. einer Einliegerwohnung in einem neuen Eigenheim. Ebenfalls gefördert wird die Errichtung von Mietwohnungen durch Einbau in bestehende Bausubstanz, welche bisher nicht als Wohnnutzfläche genutzt worden ist (z.B. Wirtschaftstrakt von Rheintal- bzw. Bregenzerwälderhäusern oder Gewerbeumbauten an bestehenden Wohngebäuden), wenn dies durch den Eigentümer gleichzeitig mit einer Gesamtanierung des Wohnhauses erfolgt, es sei denn, das Wohnhaus wurde bereits innerhalb der letzten zehn Jahre saniert.
- (3) Es ist ein Hauptmietvertrag abzuschließen, der Mieter muss den Hauptwohnsitz anmelden.
- (4) Die Mieter müssen die Einkommensgrenzen gemäß § 9 Abs. 4 einhalten und dürfen weder über ein Wohnrecht noch über Eigentum an einer Wohnung oder an einem Wohnhaus verfügen. Die Prüfung der Förderbarkeit der Mieter erfolgt durch die Abteilung Wohnbauförderung (IIIId).
- (5) Die Auszahlung des Förderungskredits erfolgt erst nach Vorlage einer Kopie des Mietvertrags mit dem Formular „Mieter-/Mieterinnenblatt“ samt Beilagen und nach Überprüfung der Förderungsvoraussetzungen.
- (6) Sowohl vor Verlängerung eines Mietvertrags bzw. bei Wechsel des Mieters bzw. der Mieterin ist neuerlich eine Kopie des Mietvertrags mit dem Formular „Mieterblatt“ samt Beilagen zur Prüfung der Förderungsvoraussetzungen vorzulegen. Ergibt diese Prüfung bei Verlängerung eines Mietvertrags, dass der Mieter bzw. die Mieterin die Förderungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt, wird eine einmalige Verlängerung des Mietvertrags auf maximal drei Jahre akzeptiert. Danach ist wieder eine förderungskonforme Vermietung nachzuweisen, andernfalls der Förderungskredit gekündigt wird.
- (7) Die Förderung der Mietwohnungen richtet sich nach § 12. Pro Förderungswerber bzw. Förderungswerberin können maximal zehn Wohnungen (wirtschaftliche Zuordnung) in den Jahren 2002 bis 2023 gefördert werden. Bezogen auf ein neues Wohnhaus können höchstens 30 % der Wohnungen als Mietwohnungen gefördert werden.
- (8) Die Kosten bzw. der Kaufpreis von Mietwohnungen dürfen folgende Nettopreise nicht übersteigen:
  - € 3.400,00 je m<sup>2</sup> Nutzfläche (bei Wohnungen in Wohnanlagen mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche einschließlich der Fläche für Gemeinschaftsräume gemäß § 17),
  - € 3.600,00 je m<sup>2</sup> Nutzfläche (bei Wohnungen in Wohnanlagen mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche einschließlich der Fläche für Gemeinschaftsräume gemäß § 17),
  - € 1.035,00 je m<sup>2</sup> Nebenfläche und
  - € 21.900,00 je Tiefgaragenabstellplatz.

Die Regelung für den Grundanteil und für die Kosten- bzw. Preisüberschreitung richtet sich gemäß § 10.

Bei Bruttoverrechnung ohne Vorsteuerabzug richten sich die Grenzwerte nach § 10.

- (9) Für Wohnungen mit einem Gesamtkaufpreis (einschließlich Grundkostenanteil, Nebenflächen, Tiefgaragenabstellplätzen und privaten Gartenanteilen) von weniger als € 5.080,00 je m<sup>2</sup> entfällt der detaillierte Nachweis gemäß Abs. 8.
- (10) Hinsichtlich der Mietzinsbildung unterliegen diese Wohnungen den einschlägigen Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Erstvermietung gültigen Neubauförderungsrichtlinie. Ab 01.01.2023 beträgt der maximal zulässige Mietzins bei der Erstvermietung brutto € 9,44 (ohne Betriebskosten). Für Kleinwohnungen mit weniger als 30 m<sup>2</sup> kann diese Grenze um maximal 10 % überschritten werden. Diese Mietzinsobergrenze gilt absolut. Sie schließt alle Nebenflächen wie Balkone, Terrassen, Keller usw. mit ein. Sie darf auch nicht durch Abgeltungen für allfällige Wohnungseinrichtungen überschritten werden. Das zulässige Mietentgelt darf auch durch Aufwände für allfällige Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen sowie Beiträge an den Reparaturfonds nicht überschritten werden. Für Autoabstellplätze kann eine monatliche Bruttomiete von höchstens € 36,00, für Carports von € 54,00, für Garagen und Tiefgarageneinstellplätze von höchstens € 80,00 verlangt werden. Das Mietentgelt einschließlich des Entgelts für die angeführten Nebenflächen kann nach dem Verbraucherpreisindex 2020 „VPI 2020“ (Basis ist jeweils der erste Mietbeginn) wertgesichert werden.
- (11) Das Kontingent für 2023 beträgt jährlich 100 Neubauwohnungen und 20 neu errichtete Wohnungen in alter Bausubstanz. Von dieser Begrenzung sind Umbauten von Eigenheimen, die Errichtung von Mietwohnungen gemäß Absatz 2 zweiter Satz und Mietwohnungen gemäß Absatz 14 ausgenommen.
- (12) Für eine Mietwohnung je Wohnanlage kann das Investorenmodell vom Bauträger in Anspruch genommen werden. Die Beschränkung je Förderungswerber bzw. der Förderungswerberin gemäß Abs. 7 gilt auch für Bauträger.
- (13) Gemäß § 11 geförderte Mietwohnungen können nach 10 Jahren (ab Förderungszusage) auch dem Projekt „Sicher Vermieten“ angeboten werden ([Sicher Vermieten - ein Gewinn für Vermieter und Mieter \(vorarlberg.at\)](http://www.sicher-vermieten.at)).
- (14) Die Errichtung von Miet(Genossenschafts-)wohnungen für Wohngruppen bzw. Wohninitiativen durch Genossenschaften oder andere Rechtspersonlichkeiten in verdichteter Bauweise mit mindestens 6 Wohneinheiten wird gemäß § 12 gefördert, wenn zumindest 2/3 der Einheiten von förderbaren Haushalten (Abs. 4) bewohnt werden. In der Genossenschaftssatzung bzw. im Vereinsstatut ist sicherzustellen, dass auch bei allfälligem Nutzerwechsel dieser Anteil möglichst eingehalten wird, was alle 10 Jahre durch die Verwaltung nachzuweisen ist. Zudem ist eine kostendeckende Miete/ein kostendeckendes Nutzungsentgelt mit den Verträgen nachzuweisen. Solche Projekte sind frühzeitig mit der Wohnbauförderungsabteilung abzuklären. Vor Erhalt der Förderungszusage darf bei solchen Projekten nicht mit dem Bau begonnen werden.

§ 12

**Höhe des Förderungskredits**

- (1) Der pauschale **Basisförderungskredit** beträgt je Wohneinheit und Objektart

für Eigenheime:	€	40.000,00
für Doppel- und Reihenhäuser:	€	50.000,00
für Eigentumswohnungen:	€	60.000,00
für Zu-, Ein- und Umbauten und Ersatzneubauten:	€	65.000,00
Für organisierte Baugruppen in verdichteter Bauweise mit mindestens 4 Wohnungen im (Mit)Eigentum:	€	70.000,00
Für Wohninitiativen gemäß § 11 Abs. 14: (nicht mit sozialen Zuschlägen kombinierbar)	€	100.000,00

- (2) Der pauschale Basisförderungskredit kann durch folgende **Zuschläge** erhöht werden:

<b>Soziale Zuschläge:</b>		
Kinderzuschlag: je Kind im Haushalt, für das Familienbeihilfe bezogen wird:	€	10.000,00
Erstmaliger Eigentumserwerb für alle Haushaltsmitglieder: Nicht möglich für Eigenheime und Mietwohnungen.	€	20.000,00
<b>Klimaschutz und Regionalität:</b>		
HWB <sub>Ref,RK</sub> kleiner/gleich $11,00 \times (1+3/l_c)^1$	€	10.000,00
CO <sub>2</sub> -Emissionen weniger als 7 kg/(m <sup>2</sup> ,a) <sup>1</sup>	€	10.000,00
OI <sub>3BG1, BGF</sub> weniger als 84 Punkte oder OI <sub>3BG3, BZF ND</sub> weniger als 380 Punkte <sup>1</sup>	€	10.000,00
Klima-Aktiv-Gold Standard <sup>2</sup> (nicht mit HWB-, CO <sub>2</sub> - und OI <sub>3</sub> -Zuschlägen kombinierbar)	€	35.000,00
Fenster aus regionalem Holz <sup>3</sup> (alle oberirdischen)	€	10.000,00
a) Fassade, b) Wände, c) Decken oder Dachkonstruktion aus regionalem Holz <sup>3</sup> , Ziegel <sup>4</sup> , Lehm <sup>4</sup> oder Recyclingbeton <sup>4</sup> (je Bauteil mehr als 50 Vol% der oberirdischen Primärkonstruktionen <sup>5</sup> )	€	5.000,00 je Bauteilgruppe (a, b, c)

<sup>1</sup> Werte laut Energieausweis

<sup>2</sup> Nachweis über Klima-Aktiv-Zertifikat im Rahmen der Fertigstellungsdeklaration

<sup>3</sup> Nachweis über „Holz von Hier“ - Zertifikat oder gleichwertig

<sup>4</sup> Nachweis der Herkunft mit Radius kleiner 300 km zur Baustelle

<sup>5</sup> Gemeint sind tragende Bestandteile inkl. Schalungen, Fassaden inkl. Unterkonstruktion

- (3) Werden die Anforderungen für Förderungszuschläge entgegen der Einreichung nicht erfüllt, erfolgt jedenfalls eine Kreditreduzierung. Krediterhöhungen erfolgen erst ab einer Erhöhung des Gesamtnominales von € 5.000,00 als zusätzlicher eigener Förderungskredit.

**Kreditkonditionen**

- (1) Neubauförderungskredite sind im Grundbuch erstrangig sicherzustellen, wobei das Pfandrecht immer auf dem gesamten Grundbuchskörper (Bauliegenschaft samt Zufahrt) eingetragen wird. Bei Wohnungseigentum wird das Pfandrecht auf der betreffenden Einheit (Wohnung, Top) und dem zugehörigen Tiefgarageneinstellplatz eingetragen.
- (2) Miteigentümer haften für den Förderungskredit auch als Personalschuldner zu ungeteilter Hand. Ebenso (Ehe-)Partner und (Ehe-)Partnerinnen, welche zur Finanzierung des geförderten Wohnobjekts beitragen.
- (3) Für die Kontenverwaltung werden Verwaltungskostenbeiträge in Höhe von € 1,00 monatlich je Konto eingehoben.
- (4) Für Verwaltungstätigkeiten, welche die Hypo Vorarlberg Bank AG im Auftrag und im Namen des Landes im Rahmen der Förderungsabwicklung zu tätigen hat, werden folgende Gebühren verrechnet, mit denen das Förderungskonto belastet wird:
 

• Grundbuchsauszugspauschale:	€ 10,00
• Grundbuchseingabegebühr:	tatsächlich vom Bezirksgericht vorgeschriebene Gebühr (Stand 1.5.2021: € 66,00)
• Gesuch zur Grundbuchlöschung:	für Einzelförderung € 0,00
	für mehrere Förderungen € 70,00
• Mahngebühren:	1. bis 4. Mahnung je € 10,00
	weitere Mahnungen je € 15,00
• Rückzahlungsvereinbarung:	€ 15,00
• Fälligstellung/Kündigung:	€ 20,00
• Schuldbetrtritts-/Schuldübernahmeerklärung:	€ 70,00
- (5) Bei Zahlungsrückständen werden vom rückständigen Betrag zusätzlich zum jeweiligen Normalzinssatz gemäß Abs. 7 Verzugszinsen in Höhe von 4 % verrechnet.
- (6) Der Kredit wird nach Verbücherung gemäß Abs. 1 nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel in Teilbeträgen entsprechend dem Baufortschritt ausbezahlt und zwar:
 

50 % bei Baubeginn,

50 % nach der Meldung der Bauvollendung an die Baubehörde bzw. nach dem Bezug des Förderungsobjekts einschließlich der Abnahme der ökologischen Maßnahmen und der Erfüllung allfälliger Auflagen gemäß Förderungszusage.
- (7) Neubauförderungskredite sind zu folgenden Prozentsätzen zurückzuzahlen und zu verzinsen. Die Verzinsung beginnt mit der ersten Auszahlung vom Förderungskonto und wird monatlich vom aushaftenden Saldo verrechnet. Die Tilgung beginnt am Ersten jenes Monats, welcher der Vollendung des Bauvorhabens bzw. dem Bezug des geförderten Objekts folgt. Die jährlichen Annuitäten sind in Form von monatlichen Raten am Ersten jedes Monats zu leisten.

	Annuität gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag (Tilgung samt Zinsen):	Davon Zinsen:
1. – 5. Jahr	1,00 %	0,25 %
6. – 10. Jahr	1,75 %	0,50 %
11. – 15. Jahr	2,75 %	0,75 %
16. – 20. Jahr	3,50 %	1,00 %
21. – 25. Jahr	4,25 %	1,25 %
26. – 30. Jahr	5,00 %	1,50 %
31. – 35. Jahr	5,50 %	1,50 %

Alternativ kann im Förderungsantrag eine **Fixverzinsung** über die gesamte Laufzeit von 35 Jahren in Höhe von **1,25 %** gewählt werden. Die Annuität (Tilgung samt Zinsen) beträgt dabei gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag 3,55 %.

#### § 14

#### **Wohnbauforschung**

- (1) Zum Zweck der Wohnbauforschung werden Projekte unterstützt, die der Weiterentwicklung des Wohnbaus in Vorarlberg dienen. Schwerpunkte sind Pilotprojekte, bei denen die energetische, ökologische und kostenoptimierte Annäherung an künftig erwarteten Wohnbaustandard getestet wird. Ebenfalls Teil der Wohnbauforschung sollte die Erprobung der Mitbestimmung künftiger Bewohner bzw. Bewohnerinnen (Eigentümer bzw. Eigentümerin, Mieter bzw. Mieterin) von Wohnanlagen und die Implementierung sozialer Themen zur Stärkung der Identifikation der Bewohner bzw. Bewohnerinnen mit der Wohnanlage und Unterstützung eines guten Zusammenlebens sein. Je nach Themenschwerpunkt werden für die wissenschaftliche Begleitung dieser Projekte unterschiedliche Projektpartner bzw. -partnerinnen beigezogen.
- (2) Die Auswahl der Projekte erfolgt entweder durch freie Vergabe oder Ausschreibung der Landesregierung. Die Entscheidung über den Zuschlag erfolgt ohne Rechtsanspruch der teilnehmenden Unternehmen oder natürlichen Personen über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirats durch Regierungsbeschluss. Für jedes Projekt wird ein eigener Förderungsvertrag (Förderungszusage) abgeschlossen.
- (3) Die Förderung besteht entweder in einem Einmalzuschuss oder in einer Erhöhung des Neubauförderungskredits nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel.

### **III. Abschnitt Kinderzuschuss**

#### **§ 15**

#### **Förderungsart und Förderungsbedingungen**

- (1) Für geförderte Haushalte wird bei Geburt bzw. Adoption eines Kindes innerhalb von zehn Jahren ab der Neubauförderungszusage bzw. ab der Zustimmung zur Übernahme eines bestehenden Neubauförderungskredits auf die Dauer von zwei Jahren, längstens auf die Restlaufzeit des Förderungskredits, ein monatlicher Zuschuss in Höhe von € 50,00 bei einem Kind und € 75,00 je Kind bei Mehrlingsgeburten ausbezahlt.
- (2) Voraussetzung für diesen Kinderzuschuss ist, dass zum Zeitpunkt der Antragsstellung bei Berücksichtigung des Kinderbetreuungsgeldes die Einkommensgrenzen der aktuell gültigen Neubauförderungsrichtlinie eingehalten werden und das Kind nicht bereits bei der Neubauförderungszusage über den Kinderbonus berücksichtigt worden ist.
- (3) Der Förderungsantrag für diesen Kinderzuschuss ist innerhalb von sechs Monaten ab Geburt bzw. Adoption zu stellen. Für verspätete Anträge wird die Bewilligungsdauer von zwei Jahren gemäß Abs. 1 entsprechend verkürzt.
- (4) Dieser Kinderzuschuss kann im Zeitraum von zehn Jahren ab der Förderungszusage für den Neubauförderungskredit bzw. ab der Zustimmung zur Übernahme eines bestehenden Neubauförderungskredits mehrmals in Anspruch genommen werden.
- (5) Der Kinderzuschuss wird nicht gewährt bzw. eingestellt, wenn der Neubauförderungskredit einen Zahlungsrückstand aufweist.

### **IV. Abschnitt**

### **Kinderspielplätze, Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsräume in Wohnanlagen**

#### **§ 16**

#### **Kinderspielplätze und Gemeinschaftsflächen in Wohnanlagen**

- (1) Bei Mehrwohnhäusern mit mindestens sechs Wohnungen, bei denen ein Drittel der Einheiten die objektbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 10 erfüllen, werden die Kosten der Errichtung von gestalteten Kinderspielplätzen und Gemeinschaftsflächen gefördert, wenn diese den baurechtlichen Bestimmungen und der Kinderspielplatzverordnung des Landes in der jeweils gültigen Fassung entsprechen und folgende Mindestausstattung aufweisen:
  - a) Sandfläche (mindestens 5 m<sup>2</sup> bei Wohnanlagen mit bis zu 15 Wohnungen und mindestens 8 m<sup>2</sup> bei Wohnanlagen mit mehr als 15 Wohnungen) mit Abdeckplane und Sonnenschutz (auch ausreichende Verschattung durch Gebäude oder

- b) geeigneten Baumbestand möglich). Bei Neupflanzung ist bereits auf entsprechende Größe zu achten.
  - c) Sitzgelegenheit beim Kleinkindspielbereich mit zwei Bänken und einem Tisch inklusive Sonnenschutz oder mobile Ausführung, um Aufstellungsort in schattige oder sonnige Orte variieren zu können.
  - d) Mindestens zwei Kleinkindspielgeräte: wie z.B. Rutsche, Schaukel, Wippe, Spielhaus.
  - e) für Wohnanlagen mit bis zu 15 Wohnungen:  
zwei zusätzliche Maßnahmen aus der Tabelle im Anhang 4 „Erläuterungen zu Kinderspielplätzen und Gemeinschaftsflächen“ oder zwei zusätzliche gleichwertige Maßnahmen in Abstimmung mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) und
  - f) je weitere angefangene 10 Wohnungen eine weitere zusätzliche Maßnahme.
- (2) Als nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss werden gewährt:
- |                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| für die ersten 15 Wohnungen | € 600,00 je Wohnung, |
| für jede weitere Wohnung    | € 400,00 je Wohnung, |
- maximal 60 % der Kosten.
- (3) Anerkannt werden nur die Kosten, welche eindeutig den einzelnen Maßnahmen zugeordnet werden können samt Honorarrechnung für die Planung der Kinderspielplätze und Gemeinschaftsflächen. Diese Kosten sind bei den Rechnungen von der allgemeinen Freiflächen- und Gartengestaltung klar abzugrenzen und eigens auszuweisen.
  - (4) Dem Förderungsantrag, der spätestens ein Jahr nach Meldung der ersten Bauvollendung an die Baubehörde der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) eingereicht werden muss, ist zusätzlich ein Ausführungsplan und Fotos zur Dokumentation der Ausführung beizulegen.
  - (5) Kinderspielplätze und Gemeinschaftsflächen sind im baubehördlichen Einreichplan verbindlich auszuweisen und auf die Zweckwidmung dieser Flächen ist im Kaufvertrag hinzuweisen.
  - (6) Diese Förderungsbestimmung gilt für Wohnanlagen mit einer Baubewilligung ab Inkrafttreten dieser Richtlinie. Für früher baubehördlich genehmigte Wohnanlagen gelten die Förderungsbestimmungen jener Förderungsrichtlinie, welche zum Zeitpunkt der Baubewilligung in Kraft war.
  - (7) Von dieser Förderung ausgenommen sind öffentliche Spielplätze.

## § 17

### **Gemeinschaftsräume in Wohnanlagen**

- (1) Bei Mehrwohnungshäusern und Reihenhäusern mit mindestens sechs Wohnungen, bei denen ein Drittel der Einheiten die objektbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 10 erfüllen, werden bei der Errichtung von Gemeinschaftsräumen als Erlebnissräume für Jung und Alt verlorene Zuschüsse von € 900,00 je m<sup>2</sup> Nutzfläche gewährt. Die Räume werden gefördert, wenn sie folgende Mindeststandards erfüllen:



- a) oberirdisch gelegen und barrierefrei über einen der Hauptwege in der Wohnanlage erreichbar und partiell einsehbar,
  - b) optisch klar sichtbar und erkennbar,
  - c) jedenfalls von außen zugänglich,
  - d) eine gute funktionale Verbindung mit dem angrenzenden Außenraum,
  - e) behindertengerechtes WC mit Waschbecken,
  - f) beheizbar,
  - g) einfache Küche (Herd, zumindest Herdplatte, Kühlschrank, Spüle) mit ausreichend Steckdosen und ein Fernsehanschluss,
  - h) ausreichend bequeme und flexible Möblierung (Stühle und Tische),
  - i) Mindestgröße im Ausmaß einer üblichen 2-Zimmer-Wohnung mit flexibler Möglichkeit zur Abtrennung, bei Kleinwohnanlagen bis zu 12 Wohnungen, zwischen 30 m<sup>2</sup> und 40 m<sup>2</sup>,
  - j) für die Bewohner jederzeit frei und kostenlos zugänglich und nutzbar und
  - k) es liegt ein mit den Bewohnern, z.B. im Rahmen der Einzugsbegleitung partizipativ erstelltes Nutzungs- und Betreuungskonzept vor.
- (2) Maximal werden 80 m<sup>2</sup> gefördert. Die Auszahlung erfolgt bis spätestens ein Jahr nach Meldung der Bauvollendung an die Behörde.
- (3) Werden bei Reihen- und Mehrwohnungshäusern zur Reduzierung der individuellen Wohnnutzfläche temporär mietbare Zimmer oder Wohnungen bereitgestellt, um den Bewohnern über die Lebensdauer flexiblere Nutzungsmöglichkeiten zu bieten, werden auch diese Flächen mit maximal 80 m<sup>2</sup> analog gefördert. Solche Konzepte sind vor Baueingabe mit der Wohnbauförderungsabteilung abzustimmen.
- (4) Diese Förderungsbestimmung gilt für Wohnanlagen mit einer Baubewilligung ab Inkrafttreten dieser Richtlinie. Für früher baubehördlich genehmigte Wohnanlagen gelten die Förderungsbestimmungen jener Förderungsrichtlinie, welche zum Zeitpunkt der Baubewilligung in Kraft war.

## **V. Abschnitt**

### **Förderungsübernahme**

#### § 18

#### **Übernahme von Förderungskrediten**

- (1) Unter nachstehenden Bedingungen können natürliche Personen beim Kauf oder im Zuge einer Schenkung einer geförderten Wohnung bzw. eines geförderten Eigenheims für den Eigenbedarf (Ausnahme siehe lit. c) einen noch offenen Neubauförderungskredit vom Verkäufer bzw. von der Verkäuferin oder vom Geschenkgeber bzw. von der Geschenkgeberin übernehmen:
- a) Einhaltung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 9 und gegebenenfalls Anpassung des übernehmbaren Förderungsbetrags gemäß Einkommensüberschreitungsklausel gemäß § 9 Abs. 4.

- b) Allenfalls bestehende Zahlungsrückstände müssen vor Vertragsdurchführung abgedeckt werden.
  - c) Behalten sich bei Schenkungsverträgen die bisherigen Eigentümer das Wohnrecht vor, kann der Förderungskredit nur solange aufrecht bleiben, als das Wohnrecht tatsächlich ausgeübt wird, der neue Eigentümer bzw. die neue Eigentümerin unter den Bestimmungen der lit. a) bis lit. b) Eigenbedarf ausübt oder das geförderte Objekt entsprechend den Bestimmungen gemäß § 11 vermietet wird. Gegenüber dem Land ist eine entsprechende Verpflichtungserklärung abzugeben.
- (2) Wird im Zuge einer Scheidung eine im gemeinsamen Eigentum stehende Wohnung bzw. ein Eigenheim an einen Partner übertragen und bewohnt der neue Alleineigentümer das geförderte Objekt weiterhin, werden keine personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen geprüft. Beim Verkauf an Dritte ist Abs. 1 zu beachten. Einem Antrag auf Entlassung aus der Haftung als Personalschuldner jenes Partners, der sein Eigentum abgibt, kann nur dann entsprochen werden, wenn keine Zahlungsrückstände bestehen und die weitere Nutzung des geförderten Objekts durch den verbleibenden Personalschuldner gegeben ist.
- (3) Nach einer Verlassenschaft kann ein Neubauförderungskredit nach den Bestimmungen des Abs. 1 aufrecht bleiben, wenn zumindest ein Erbnehmer das geförderte Objekt für den Eigenbedarf verwendet, andernfalls ist der Kredit gemäß § 19 binnen sechs Monaten abzudecken. Hat der Erbnehmer das geförderte Objekt bereits bisher bewohnt, wird von der Prüfung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen abgesehen. Bei mehreren Erben müssen alle Erben, auch wenn sie nur eine bedingte Erbserklärung abgegeben haben, eine Schuldbetrittserklärung zum Förderungskredit abgeben, außer es wird eine schriftliche Vereinbarung vorgelegt, dass nur jene Erben für den Förderungskredit haften, welche auch Eigentümer der geförderten Liegenschaft werden.
- (4) Wird eine geförderte Wohnung oder ein gefördertes Eigenheim im Rahmen einer (Zwangs-)Versteigerung für den Eigenbedarf übernommen, kann unter den Voraussetzungen des Abs. 1 ein Förderungskredit ebenfalls übernommen werden, sofern das gesamte aushaftende Kreditvolumen im Meistbot Deckung findet. Diese Schuldübernahme muss im Rahmen der gerichtlichen Versteigerung angemeldet werden, andernfalls der Kredit über das Meistbot vom Gericht abgedeckt wird.
- Unmittelbar nach erfolgter Ersteigerung ist die Hypo Vorarlberg Bank AG, welche für das Land alle Förderungskredite betreut, vom Ersteher bzw. von der Ersteherin der Liegenschaft über die beabsichtigte Übernahme des Förderungskredits zu informieren.
- (5) Wurde eine Wohnung als Dienstnehmer- oder als Mietwohnung (Investorenwohnung) gefördert, wird einer Übernahme des Förderungskredits zur Weitervermietung nur zugestimmt, wenn sich der Übernehmer verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Übernahme gültigen aktuellen Mietbestimmungen einzuhalten und die sonstigen Bestimmungen für Investoren- bzw. Dienstnehmerwohnungen gemäß § 11 erfüllt sind.
- (6) Förderungskredite mit einem aushaftenden Saldo von weniger als € 4.000,00 können nur bei Verlassenschaften, nicht aber vertraglich oder im Rahmen einer Versteigerung übernommen werden.

Bei allen Sachverhalten wird dringend empfohlen, die formalen Voraussetzungen für die Übernahme bestehender Förderungskredite vor Abschluss eines Rechtsgeschäfts mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) beim Amt der Landesregierung abzuklären.

## **VI. Abschnitt**

### **Kündigungsbestimmungen**

#### § 19

#### **Kündigung von Förderungskrediten**

- (1) Förderungskredite werden gekündigt und binnen sechs Monaten zur Abdeckung vorgeschrieben, wenn der Förderungswerber bzw. die Förderungswerberin
- a) nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Frist ohne Vorliegen wichtiger Gründe seinen sonstigen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag bzw. der Förderungszusage und allfällig ergänzenden Vertragsvereinbarungen nicht nachkommt oder
  - b) den Förderungskredit nicht bestimmungsgemäß verwendet oder
  - c) die Erhaltung des geförderten Wohnraums unterlässt oder
  - d) ohne Zustimmung der Landesregierung den geförderten Wohnraum zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt, am geförderten Wohnraum erhebliche wertmindernde Änderungen vornimmt oder zulässt oder
  - e) die zur Benützung durch den Eigentümer bzw. die Eigentümerin bestimmte Wohnung weder von diesem bzw. von ihr, noch vom Ehegatten bzw. der Ehegattin, vom eingetragenen Partner bzw. der eingetragenen Partnerin oder von Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder zur Deckung des ständigen, dringenden Wohnbedarfs verwendet wird, es sei denn, der Wohnungsinhaber bzw. die Wohnungsinhaberin ist wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend für maximal drei Jahre abwesend oder
  - f) der Eigentümer bzw. die Eigentümerin oder ein Mieter bzw. eine Mieterin seine bzw. ihre Rechte an der bisher von ihm bzw. von ihr ständig benützten Wohnung nicht aufgibt oder
  - g) der geförderte Wohnraum nicht innerhalb von sechs Monaten nach Einlangen der vollständigen Meldung der Vollendung des Bauvorhabens zur baubehördlichen Schlussüberprüfung bezogen wird. Bei Vorliegen wichtiger Gründe ist eine Erstreckung dieser Frist möglich.

Von einer Kündigung gemäß lit. e) kann abgesehen werden, wenn aus objektiv nachvollziehbaren Gründen die für den Eigenbedarf geförderte Wohnung bzw. das Eigenheim für den eigenen Wohnbedarf zeitlich befristet nicht mehr geeignet ist und mit einem anderen Haushalt in derselben Situation ein Vertrag über die gegenseitige befristete Nutzungsüberlassung geschlossen wird. Solche Sachverhalte sind vor Vertragsabschluss mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) abzuklären.

Ebenfalls kann von einer Kündigung gemäß lit. e) abgesehen werden, wenn sich der Förderungsnehmer bzw. die Förderungsnehmerin verpflichtet, das bisher für den Eigenbedarf geförderte Eigenheim bzw. die für den Eigenbedarf geförderte Wohnung gemäß den Bestimmungen des § 11 während der restlichen Laufzeit des Förderungskredits zu vermieten. Wurde die Förderungszusage vor mehr als 10 Jahren ausgestellt, kann auch eine Vermietung über das Projekt „Sicher Vermieten“ erfolgen.

- (2) Förderungskredite werden mit sofortiger Wirkung gekündigt oder fällig gestellt, wenn eine rückständige Leistung (Zahlungsverzug) seit mindestens sechs Wochen fällig ist und unter Androhung des Terminverlusts und unter Setzung einer Nachfrist von mindestens zwei Wochen bereits erfolglos gemahnt worden ist.
- (3) Förderungskredite werden ohne vorangegangene Kündigung sofort fällig gestellt und zurückgefordert, wenn
  - a) hinsichtlich der verpfändeten Liegenschaft oder eines Teils derselben die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung bewilligt wird oder
  - b) über das Vermögen des Kreditnehmers bzw. der Kreditnehmerin der Konkurs oder das Sanierungsverfahren eröffnet wird oder
  - c) sie aufgrund unrichtiger Angaben erwirkt oder sonst wie erschlichen wurden.
- (4) Für Einmalzuschüsse gelten die Ausführungen in den Absätzen 1 bis 3 sinngemäß. Einmalzuschüsse werden zurückgefordert, wenn binnen fünf Jahren ab Auszahlung ein Kündigungstatbestand eintritt, wobei der Förderungsbetrag um jedes Jahr, in dem eine förderungskonforme Verwendung des geförderten Objekts gegeben war, um 20 % abgeschrieben wird. Diese Bestimmung gilt nicht, wenn die Förderung aufgrund unrichtiger Angaben erwirkt oder sonst wie erschlichen wurde.

In diesem Fall wird der gesamte Förderungsbetrag samt marktüblichen Zinsen zurückgefordert.

## **VII. Abschnitt**

### **Datenverwendung bzw. Datenveröffentlichung**

#### **§ 20**

##### **Datenverwendung bzw. Datenveröffentlichung**

- (1) Die im Förderungsantrag enthaltenen sowie bei der Abwicklung und Kontrolle der Förderung anfallenden personenbezogenen und gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und Datenschutzgesetz (DSG), BGBl. I Nr. 165/1999, idgF, verarbeiteten Daten können an
  - a) die zuständigen Organe des Landes,
  - b) die zuständigen Organe des Bundes,
  - c) die Rechnungshöfe für Prüfungszwecke,
  - d) die Organe der EU für Kontrollzwecke,
  - e) andere Förderungsstellen auf Anfrage, insoweit dies für deren Koordinationsaufgaben erforderlich ist, sowie an

- f) Dritte zum Zwecke der Erstellung der notwendigen wirtschaftlichen Analysen und Berichte über die Auswirkung der Förderung unter Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen übermittelt werden.
- (2) Name und Adresse des Förderungswerbers bzw. der Förderungswerberin sowie Zweck, Art und Höhe der Förderung können in Förderberichte aufgenommen werden, wenn eine Art. 7 der DSGVO entsprechende Einwilligung des Förderungswerbers bzw. der Förderungswerberin vorliegt oder eine Verarbeitung der personenbezogenen Daten aufgrund einer ausdrücklichen gesetzlichen Ermächtigung oder Verpflichtung zur Erfüllung eines Vertrags oder nach einem entsprechend positiven Ergebnis einer Einzelfallabwägung gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO (Rechtfertigung durch berechnigte Interessen des Verantwortlichen, wenn die Interessen der betroffenen Person nicht überwiegen) möglich ist.
- (3) Name und Adresse des Förderungswerbers bzw. der Förderungswerberin sowie Branche, Art und Inhalt des Projekts, Gesamt- und förderbare Projektkosten, Art und Höhe der Förderung und die programmbezogenen Indikatoren können für Berichte im Rahmen des EU-Wettbewerbsrechts an die Wettbewerbsbehörde, bei EU-kofinanzierten Projekten auch an die im Zusammenhang mit der Begleitung der Zielprogramme bzw. der Gemeinschaftsinitiativen eingesetzten Begleitausschüsse und an die zuständigen EU-Finanzkontrollinstitutionen für EU-Strukturfondsmittel weiter gegeben werden.
- (4) Gemäß dem Gesetz über den Landesrechnungshof, LGBl.Nr. 10/1999, idgF, sowie dem Gesetz über den Landesvolksanwalt, LGBl.Nr. 29/1985, idgF, werden Prüfungsberichte des Landes-Rechnungshofes und des Landesvolksanwaltes den betreffenden Organen des Landes sowie der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht.
- (5) Personenbezogene Daten über Förderungen aus den einzelnen Tätigkeitsbereichen im Sinne der einheitlichen Kategorisierung sowie Zweck, Art und Höhe der Förderung (gemäß § 25 Abs. 1 Transparenzdatenbankgesetz 2012) können an den Bundesminister für Finanzen zur Verarbeitung in der Transparenzdatenbank übermittelt werden, sofern sie aus dem privatwirtschaftlichen Bereich stammen, nicht den besonderen Kategorien personenbezogener Daten im Sinne des Art. 9 DSGVO zuzurechnen sind und ein berechtigtes Interesse im Sinne von Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO an der Übermittlung vorliegt.

Bregenz, am 13.12.2022  
Für die Vorarlberger Landesregierung  
Landesrat Mag. Marco Tittler

## **Anhang 1: Erläuterungen zu den ökologischen Muss-Maßnahmen gemäß § 10 Abs. 3:**

### **a) Folgende Baustoffe, Dämmstoffe und Bauelemente müssen HFKW-frei sein.**

- Dach-, Wand- und Bodendämmung
- Befestigung und Abdichtung der Fenster und Türen
- Elektro- und Sanitärinstallationen
- gedämmte Fensterrahmen und Rahmendämmung

### **b) Rohre in Gebäuden, Folien, Abdichtungsbahnen, Fußbodenbeläge und Tapeten müssen PVC-frei sein.**

Die Maßnahme gilt als erfüllt, wenn folgende Bauprodukte des Gebäudes PVC-frei (chlorfrei) sind:

- Wäscheabwurfrohre
- Zentralstaubsaugerverrohrungen
- Ummantelungen von Rohrdämmungen
- Dunstabzugsrohre
- alle Komponenten des Dachentwässerungssystems z.B. Folien und Wasserabdichtungsbahnen, Rohre
- Bodenbeläge, Unterlagen oder Beschichtungen wie z.B. Kork-Verbindungsplatten oder Schwerrücken von Teppichbodenbelägen, Terrassenböden etc.

### **c) Holz muss aus nachhaltiger Gewinnung stammen.**

Die Maßnahme gilt als erfüllt, wenn alle für den Bau des Hauses erforderlichen Hölzer (inklusive Fenster, Fußböden, Türen, Terrassenböden) aus EU-Europa oder der Schweiz kommen und dies im Zweifelsfalle auch nachgewiesen werden kann, z.B. mit einem „Holz-von-hier“-Zertifikat oder gleichwertig. Für außereuropäisches Holz ist ein Nachweis über ein 100 %-FSC-COC-Zertifikat oder ein 100 %-PEFC-COC-Zertifikat zu erbringen, für Fensterholz genügt auch ein SFI-Zertifikat.

### **d) Verputz mit maximal 6 % Kunststoffanteil und zementgebundene Kleber.**

Die Maßnahme gilt als erfüllt, wenn

- der Kunststoffanteil in allen Putzen maximal 6 Masseprozent beträgt und
- zementgebundene Kleber verwendet wurden.

Sockelputze und der Kunststoffanteil von Putzgeweben sind ausgenommen.

### **Nachweise für die ökologischen Muss-Maßnahmen:**

Dokumentation der verwendeten Materialien, z.B. mittels Bauprodukte-Nachweisformular ([www.baubook.info/de/oekoprogramme-plattformen/vorarlberg-wohnbauforderung](http://www.baubook.info/de/oekoprogramme-plattformen/vorarlberg-wohnbauforderung))

## Anhang 2: Erläuterungen zu Kinderspielplätzen und Gemeinschaftsflächen gemäß § 16:

<b>Mussmaßnahmen</b>	<b>Beschreibung</b>
Sandfläche	Siehe § 16 Abs. 1 a)
Sitzgelegenheit beim Kleinkindspielbereich	Siehe § 16 Abs. 1 b)
Zwei Kleinkindspielgeräte	Siehe § 16 Abs. 1 c)
<b>Wahlmaßnahmen</b>	<b>Beschreibung</b>
<b>Kommunikation und Naherholung</b>	
Weiterer Sitzplatz bzw. Holzpodest bzw. –liege, Multifunktionssitzmöbel abseits des Kleinkindbereichs	Als Ergänzung zur Mussmaßnahme (§ 16 Abs. 1b)
Freischach	Einschließlich Spielfiguren
Bücherschrank	
<b>Naturnahe Gestaltung</b>	
Geländemodellierungen und/oder Trockensteinmauern mit integrierter Hangrutsche	Naturnahe Raumgliederung, Hügelstrukturen, keine steilen Böschungen ohne Gebrauchswert
Solitäre Anwuchsbepflanzungen mit Vogelhaus oder Insektenhotel. Keine Hecken, die als Einfriedung bzw. Sichtschutz oder zur Abgrenzung der Privatgärten dienen.	Gehölzinseln, Buschwerk, Obstbäume, Beerensträucher udgl. mit einem Spiel- und Gebrauchswert; keine standortuntypische Bepflanzung
<b>Gemüse- und Kräuteraanbau</b>	
Flächen für Gemüse- und Kräuter(hoch)beete	Mindestens 1 m <sup>2</sup> je TOP
<b>Kinderspielmöglichkeiten</b>	
Spielhaus, sofern nicht als Mussmaßnahme umgesetzt	Verstaumöglichkeit für Spielgeräte wie Sandspielsachen, Federball, Dartscheibe, Jonglierbälle udgl. Kann alternativ auch in ebenerdigen frei zugänglichen Abstell- bzw. Fahrradräumen erfolgen
Wasserentnahmestelle in unmittelbarer Nähe des Sandkastens	Drucktaster oder Schwengelpumpe
Balancierparcours und/oder Klettermöglichkeit	Balkenweg, Steinreihen, Stämme, Kletterwand, Kletterbau, Steinblock, Federbalken, Wipp-Plattform udgl.
Bodentrampolin	
Slackline oder Hängematte oder Ballspielnetz	
Tischtennistisch	Fix aufgestellt
Reckanlage	
Nestschaukel	

Bespielbare befestigte Flächen	Sicher beispielbare (Rund)Wege und Plätze im Ausmaß von mind. 30 m <sup>2</sup> ; keine Anrechnung von PKW-Stell- und Wendeflächen
Potentialfläche	Im Einreichplan ausgewiesen, mindestens 20 m <sup>2</sup> ohne zugeordneten konkreten Verwendungszweck für freie Entwicklungsmöglichkeit der BewohnerInnen
<b>Mitsprache und Beteiligung</b>	
Beschluss einer kinder- und nutzungsfreundlichen Haus- und Bewirtschaftungsordnung für Gemeinschaftsflächen	Mitsprache und Beteiligung/Mitgestaltung der BewohnerInnen aller Altersklassen mit allfälliger externer Begleitung und Kopie des Beschlusses

In Absprache mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) können auch andere gleichwertige Maßnahmen umgesetzt werden, welche nicht in dieser Tabelle angeführt sind. Diese Tabelle wird im Internet durch die als gleichwertig anerkannten Maßnahmen laufend erweitert.