

---

# Wohnhaussanierungsrichtlinie

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtsgrundlage .....	2
1.2	Gegenstand der Förderung .....	2
1.3	Begriffsbestimmungen .....	2
<b>2</b>	<b>Voraussetzungen für die Gewährung von Förderungen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Allgemeine Voraussetzungen.....	3
2.2	Förderungsfähige Sanierungsmaßnahmen.....	4
2.3	Gebäudebezogene Voraussetzungen .....	4
2.4	Personenbezogene Voraussetzungen.....	6
<b>3</b>	<b>Förderungswerber .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Arten der Förderung und förderbare Kosten .....</b>	<b>8</b>
4.1	Annuitätenzuschuss.....	8
4.2	Einmaliger Zuschuss .....	9
4.3	Solaranlagen .....	10
4.4	Ökobonus .....	10
4.5	Bürgschaft .....	11
4.6	Förderbare Kosten.....	11
<b>5</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>11</b>
5.1	Allgemeines.....	11
5.2	Einreichfristen und Einreichstellen .....	12
5.3	Förderung bei Zusammentreffen verschiedener Vorhaben .....	12
<b>6</b>	<b>Inkrafttreten der Richtlinie .....</b>	<b>12</b>

# 1 Allgemeines

Das Land fördert im Bundesland Tirol als Träger von Privatrechten Vorhaben der Wohnhaussanierung nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel und entsprechend der Dringlichkeit der zu fördernden Vorhaben und Maßnahmen. Auf die Gewährung einer Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

## 1.1 Rechtsgrundlage

Diese Wohnhaussanierungsrichtlinie wurde von der Tiroler Landesregierung gemäß § 35 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991, LGBl. Nr. 55/1991, i.d.F. LGBl. Nr. 108/2001, am 11.09.2007 beschlossen.

## 1.2 Gegenstand der Förderung

Das Land Tirol fördert Sanierungsmaßnahmen in bzw. an förderungsfähigen Wohnhäusern (Eigenheimen), Wohnungen und Wohnheimen, deren behördliche Baubewilligung zum Zeitpunkt der Einbringung des Förderungsansuchens länger als **20 Jahre** zurückliegt.

Maßnahmen zur Erhöhung des Schall-, des Wärme- und Feuchtigkeitsschutzes, Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes, des Energieverbrauches und des Schadstoffausstoßes von Heizungen und von Warmwasseraufbereitungsanlagen sowie umweltfreundlichen Maßnahmen werden bereits gefördert, wenn die Baubewilligung zumindest **10 Jahre** zurückliegt.

Maßnahmen zur Vereinigung von sonstigen Räumen zu einer Wohnung bzw. zu Wohnungen, die Vergrößerung oder Teilung von Wohnungen, Maßnahmen die den besonderen Wohnbedürfnissen von behinderten oder alten Menschen dienen, der Einbau einer Solaranlage für den Betrieb einer Warmwasseraufbereitungsanlage (und einer Heizung) sowie Maßnahmen zum Anschluss an Fernwärmeanlagen (z. B. an zentrale Hackschnitzelanlagen) können **ungeachtet des Alters** der Baubewilligung gefördert werden.

### Von der Förderung ausgeschlossen sind:

- Wohnhäuser (Eigenheime), Wohnungen und Wohnheime, die nicht zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses der Bewohner (als Hauptwohnsitz) bestimmt sind bzw. nicht dem unmittelbaren Wohnbedarf begünstigter Personen dienen (z.B. Ferien-, Vorsorgewohnungen, Pflegeheime ohne Wohnheimcharakter usw.).
- Wohnhäuser, die zu mehr als der Hälfte im Eigentum des Bundes oder des Landes stehen, außer der Wohnungsinhaber sucht um die Gewährung einer Förderung an.

## 1.3 Begriffsbestimmungen

### 1.3.1 Begünstigte Person

Begünstigt ist eine Person, wenn

- sie die Absicht hat, die geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres regelmäßigen Wohnbedürfnisses (als Hauptwohnsitz) zu verwenden, und
- ihr monatliches (Familien)Einkommen die in dieser Richtlinie angeführten Beträge nicht übersteigt und das Wohnhaus (Eigenheim) oder die Wohnung für sie finanzierbar ist.

### 1.3.2 Förderbare Nutzfläche

Die förderbare Nutzfläche umfasst einen Teil der Nutzfläche und hängt von der Haushaltsgröße ab.

Haushaltsgröße	förderbare Nutzfläche (höchstens)
1 oder 2 Personen	85 m <sup>2</sup>
3 Personen	95 m <sup>2</sup>
4 und mehr Personen	110 m <sup>2</sup>

### **1.3.3 Nutzfläche**

Als Nutzfläche gilt die gesamte Bodenfläche einer Wohnung (eines Eigenheimes oder gegebenenfalls eines Geschäftsraumes) inklusive eines allenfalls vorhandenen Wintergartens, abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Bei der Berechnung der Nutzfläche sind Keller- und Dachbodenräume, soweit sie nach ihrer Ausstattung nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Loggien, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung nicht zu berücksichtigen. Solche Räume (für gewerbliche Zwecke oder der Tätigkeit eines selbstständigen Zivilingenieurs usw.) werden nicht zur Nutzfläche gerechnet, wenn sie zur Ausübung der beruflichen Tätigkeit des Förderungswerbers oder nahe stehender Personen, die im Haushalt des Förderungswerbers leben, bestimmt sind. Bodenflächen, über denen die Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt, wie bei schrägen Decken, Nischen, Stiegen udgl. zählen genauso nicht zur Nutzfläche wie Bastelräume, Hobbyräume udgl., wenn z.B. deren technische Ausstattung und Belichtung einem Keller- oder Dachbodenraum entspricht. Die Nutzfläche wird nach den der Baubewilligung zugrunde liegenden Unterlagen berechnet, außer das tatsächliche Ausmaß weicht um mehr als 3 % davon ab.

### **1.3.4 Wohnhaus**

Als Wohnhaus gilt ein Gebäude mit einer oder mehreren Wohnungen.

### **1.3.5 Wohnheim**

Als Wohnheim gilt ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes und normal ausgestattetes Heim, das neben den Wohn- oder Schlafräumen auch sonstige, dem Heimzweck dienende Räume, wie beispielsweise Gemeinschaftsräume (gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthaltsräume usw.), Personalräume und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer, enthält. Ein Wohnheim, das auf Dauer zur Unterbringung alter Menschen bestimmt ist, muss überdies so ausgestattet sein, dass die allenfalls erforderliche Pflege der Bewohner zweckmäßig durchgeführt werden kann.

### **1.3.6 Wohnung**

Als Wohnung gilt eine zur ganzjährigen Benützung (als Hauptwohnsitz) bestimmte, grundsätzlich baulich in sich abgeschlossene und normal ausgestattete Wohnung, die mindestens aus einem Zimmer, einer Küche (Kochnische), einem Vorraum, einem Abort, einem Bad oder einer Dusche und einem Abstellraum innerhalb oder außerhalb der Wohnung besteht und deren Nutzfläche mindestens 30 m<sup>2</sup> und höchstens 150 m<sup>2</sup> beträgt.

Bei Wohnungen in zu sanierenden Wohnhäusern entfällt das Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit und darf die Nutzfläche, wenn die besondere bauliche Gestaltung des Gebäudes dies bedingt, weniger als 30 m<sup>2</sup> oder mehr als 150 m<sup>2</sup> betragen.

## **2 Voraussetzungen für die Gewährung von Förderungen**

### **2.1 Allgemeine Voraussetzungen**

- Das zu fördernde Objekt muss von begünstigten Personen bewohnt werden.
- Die Facharbeiten für die Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen müssen von befugten Personen oder unter der Aufsicht solcher Personen durchgeführt werden. Ein entsprechender Nachweis ist spätestens im Zuge der Endabrechnung vorzulegen.
- Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen sind durch Vorlage von Rechnungen nachzuweisen. Es werden nur Rechnungen anerkannt, die von (gewerberechtlich) befugten Personen ausgestellt werden. Bei der Förderung von umfassenden Sanierungsmaßnahmen in der Landwirtschaft gilt eine Sonderregelung.
- Erfolgt die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen teilweise durch die Aufnahme eines Darlehens und

teilweise durch Eigenmittel, so ist entweder die Gewährung eines Annuitätenzuschusses zur Stützung des aufgenommenen Darlehens oder die Gewährung eines einmaligen Zuschusses möglich. Dem Förderungswerber steht das Wahlrecht zu.

- Im Fall der Inanspruchnahme eines (Hypothekar-)Darlehens darf der Darlehensgeber (Teil-)Auszahlungen dieses Darlehens nur nach gesonderter Zustimmung des Förderungswerbers durchführen. Diese Zustimmung entfällt, wenn eine gemeinnützige Bauvereinigung von einer Eigentümergemeinschaft mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen beauftragt wird.
- Eine Förderung ist auch möglich, wenn die Maßnahmen durch einen Contractor durchgeführt werden.
- Die Übertragung einer Förderung ist nur mit Zustimmung des Landes möglich. Wenn sanierte Wohnungen an andere Personen übertragen oder vermietet werden, ist wahrheitsgetreu nachzuweisen, dass diese Personen in Bezug auf ihren Wohnbedarf und ihr Einkommen zu den begünstigten Personen im Sinne dieser Richtlinie zählen.

## 2.2 Förderungsfähige Sanierungsmaßnahmen

Eine Förderung wird für folgende Sanierungsmaßnahmen gewährt:

- a) Erhaltung des Daches eines Wohnhauses oder Wohnheimes (Dachdeckung, Spenglerarbeiten, erforderliche Zimmermannsarbeiten, ohne Dachstuhl),
- b) Neueinbau einer fehlenden Sanitärausstattung (Bad, WC, Dusche) sowie der nicht vorhandenen Elektroinstallationen in Wohnhäusern, Wohnungen und in Wohneinheiten von Wohnheimen,
- c) Maßnahmen zur Erhöhung des Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutzes,
- d) Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes, des Energieverbrauches und des Schadstoffausstoßes von Heizungen und von Warmwasseraufbereitungsanlagen, der Einbau von energiesparenden Heizungen sowie die Errichtung, Sanierung und richtige Dimensionierung von Kaminen,
- e) der Anschluss an Fernwärmeanlagen,
- f) umweltfreundliche Maßnahmen,
- g) die Vereinigung, die Teilung oder die Vergrößerung von Wohnungen sowie die Änderung von sonstigen Räumen zu Wohnungen,
- h) Maßnahmen, die den besonderen Wohnbedürfnissen von behinderten oder alten Menschen dienen (z.B. Lifteinbau, Schaffung von Pflegeplätzen in Heimen).

## 2.3 Gebäudebezogene Voraussetzungen

Die zu sanierenden Wohnhäuser, Wohnungen oder Wohnheime müssen folgende Voraussetzungen aufweisen:

- Die bauliche Abgeschlossenheit der Wohnung(en) soll angestrebt werden. Im Falle der Teilung von Wohnungen darf die Mindestnutzfläche von 30 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden. Bei der Erweiterung einer Wohnung darf die Nutzfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.
- Im Zusammenhang mit Dämmmaßnahmen und der Vergrößerung von Wohnungen ist grundsätzlich die Einhaltung der nachstehend angeführten U-Werte Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung.

– Dach bzw. Decke gegen Außenluft und Dachräume	$U < 0,18 \text{ W/m}^2\text{K}$
– Wände gegen Außenluft und Dachräume	$U < 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
– Fußböden und Wände gegen Keller oder Erdreich	$U < 0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$
– Fenster inklusive Rahmen	$U_w < 1,40 \text{ W/m}^2\text{K}$

Auf Verlangen des Landes ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Die oben angeführten U-Werte werden im Regelfall dann erreicht, wenn für die **Außenwände eine Dämmung von 12 cm**, für die **oberste Geschoßdecke eine Dämmung von 22 cm** und für die **unterste Geschoßdecke eine Dämmung von 10 cm** vorgesehen wird.

In begründeten Fällen kann von der Einhaltung obiger U-Werte Abstand genommen werden. Ein begründeter Fall liegt insbesondere dann vor, wenn die Einhaltung dieser Mindestanforderungen an den Wärmeschutz technisch oder funktionell nicht realisierbar oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

- Bei fossilen Energieträgern (Öl, Gas) ist die Brennwerttechnik Voraussetzung für die Gewährung einer Wohnhaussanierungsförderung.
- Die Installation einer Wärmepumpe für Heizzwecke (Hauptheizung mit Niedertemperaturverteilung unter 45°C) wird dann gefördert, wenn die Jahresarbeitszahl  $\geq 4$  beträgt. Der Nachweis erfolgt über ein Prüfzeugnis (Leistungsziffer (COP)  $\geq 4,4$  bei Wärmequelle Erdreich; Leistungsziffer (COP)  $\geq 5,5$  bei Wärmequelle Grundwasser).
- Die Installation einer Biomasseheizung (z.B. Hackschnitzel-, Pelletsheizung, Holzvergaserkessel mit Pufferspeicher) ist förderbar, wenn folgende Parameter eingehalten werden:
  - Wirkungsgrad: mindestens 85 %
  - Emissionsgrenzwerte in mg/MJ:

Beschickung	Heizkessel / Raumheizgerät	
	händisch	automatisch
CO Nennlast	500	250
NOx	150	120
OGC Nennlast	30	10
Staub	30	20 (Pelletsheizung)
		30 (Hackgutfeuerung)

Anmerkung: Staub und NOx werden entsprechend der ÖNORM EN 303-5 beurteilt.

- Die förderungsfähigen Maßnahmen müssen in einer normalen Ausstattung ausgeführt werden. Im Sinne einer möglichst sparsamen Verwendung öffentlicher Mittel werden die Kosten bestimmter Maßnahmen (z. B. für einen Fensteraustausch, für die Erweiterung einer Wohnung, eines fehlenden Bades, Rollläden usw.) nur mit den vom Land im Sinne einer normalen Ausstattung als angemessen anerkannten Kosten bei der Ermittlung der Förderung berücksichtigt. Förderungen anderer Stellen (z. B. für Schallschutzmaßnahmen an oder für Wohnhäuser neben Autobahnen) werden bei der Berechnung der förderbaren Kosten förderungsmindernd berücksichtigt, es sei denn, diese Förderungen werden von diesen Stellen bewusst als zusätzliche Förderung gewährt. Schallschutzfenster werden nur dann gefördert, wenn sie ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 38 dB aufweisen. Versicherungsleistungen werden in Abzug gebracht.
- Es dürfen ausschließlich Baumaterialien verwendet werden, welche im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden halogenierten Gase (z.B. FKW, FCKW, HFKW, HFCKW oder SF6) in die Atmosphäre freisetzen.
- Das Sanierungsvorhaben muss im Hinblick auf den allgemeinen Bauzustand und die voraussichtliche Restnutzungsdauer des Objektes wirtschaftlich vertretbar sein. Der auf Grund der Sanierung zu erwartende erhöhte Mietzins muss im Vergleich zu angemessenen Mietzinsen wirtschaftlich vertretbar und ortsüblich sein.
- Im Falle der Errichtung oder Umgestaltung von Zentralheizungen, an die mindestens 2 Wohnungen angeschlossen sind, müssen diese mit Geräten für eine zumindest näherungsweise Erfassung des Heizwärmebedarfes je Wohnung ausgestattet werden.
- Eine Elektroheizung wird nur im Ausnahmefall (z. B. bei einer Inversionslage sowie als Alten- oder Behindertenmaßnahme) gefördert, wenn keine alternative Heizung möglich bzw. sinnvoll ist.
- Wohnhäuser oder Wohnheime, deren Sanierung einen erheblichen Kostenaufwand erfordert, müssen nach Durchführung der Sanierung, insbesondere hinsichtlich der Energie- und der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung eine zeitgemäße Ausstattung aufweisen.
- Die Finanzierung der Kosten der Sanierungsmaßnahmen muss gesichert sein.
- Eine Förderung für die Vergrößerung eines Objektes wird ohne gleichzeitige Sanierung des Bestandes nur dann gewährt, wenn die förderbare Nutzfläche der Erweiterung mindestens 10 m<sup>2</sup> beträgt.

## 2.4 Personenbezogene Voraussetzungen

### 2.4.1 Allgemeine Voraussetzungen

- Der Förderungswerber hat einer Überprüfung der Einkommens- und Familienverhältnisse während der Laufzeit der Förderung zuzustimmen und über Verlangen des Landes die erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Bei Überschreiten der in dieser Richtlinie festgelegten Einkommensobergrenzen behält sich das Land die Einstellung von Zuschüssen vor.
- Der Förderungswerber hat die Bewohner der zu sanierenden Wohnungen (unter Angabe des Namens, Berufes und der TopNr.) bekannt zu geben.
- Wenn das zu sanierende Objekt im Eigentum mehrerer Förderungswerber (Miteigentümer) steht, ist ein gemeinsamer Bevollmächtigter namhaft zu machen und von diesem die Zustimmung der übrigen Miteigentümer zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen einzuholen.
- Bei der Förderung von Sanierungsmaßnahmen in einer Wohnung durch einen Mieter ist von diesem die Zustimmung des Vermieters im Sinne des Mietrechtsgesetzes einzuholen.
- Eine Förderung wird nur gewährt, wenn das Land mit Zustimmung des Förderungswerbers in Verbindung mit der Einreichung eines Ansuchens oder der Abwicklung eines Vorhabens auch die Stellungnahme der jeweiligen Gemeinde oder Auskünfte anderer Institutionen (u.a. auch Auskünfte über das Einkommen bei der Finanzbehörde) einholen und erhalten kann.

### 2.4.2 Einkommensgrenzen

Eine Förderung wird grundsätzlich nur gewährt, wenn das monatliche (Familien-)Einkommen (1/12 des jährlichen Familieneinkommens laut Berechnung im Sinne dieser Richtlinie) des jeweiligen Bewohners je nach Größe des Haushaltes die nachstehend angeführten Einkommensgrenzen nicht übersteigt.

Personenanzahl	Einkommensobergrenze (EUR)
1	2.100,--
2	3.500,--
3	3.750,--
4	4.000,--
für jede weitere Person	jeweils 250,-- mehr

Ehegatten wird eine Förderung auch dann gewährt, wenn jeder Ehegatte für sich alleine die Einkommensgrenze für eine Person nicht überschreitet.

Bei Mehrfamilienhäusern (ab 2 Wohnungen) sind die Sanierungsmaßnahmen nach Punkt 2.2 lit. a, c, d, e, f und h auch dann förderbar, wenn das monatliche (Familien-)Einkommen einzelner Bewohner - höchstens aber der Hälfte der Bewohner - die angeführten Einkommensgrenzen überschreitet.

### 2.4.3 Einkommensberechnung, Einkommensnachweis

#### 2.4.3.1 Arbeitnehmer - Lohnsteuerpflicht

Jahres-Bruttobezüge ohne Familienbeihilfe

*abzüglich*

- Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Kammerumlage, jedoch ohne Werbungskostenpauschale)
- außergewöhnliche Belastungen
- Freibeträge für Inhaber von Amtsbescheinigungen, Opferausweisen und für Landarbeiter
- Lohnsteuer

#### 2.4.3.2 Selbständige - Einkommensteuerveranlagung

Einkommen nach § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988

*zuzüglich*

- + der bei der Einkommensermittlung abgezogenen steuerfreien Beträge der Investitionsrücklage, des Investitionsfreibetrages, des Werbungskostenpauschales, der Sonderausgaben, des Veranlagungsfreibetrages usw. laut TWFG 1991

*abzüglich*

- gewinnerhöhend aufgelöste Beträge aus Investitionsrücklagen und der
- Einkommenssteuer

#### **2.4.3.3 Land- und Forstwirte**

Bei Land- und Forstwirten wird das Einkommen unter Zugrundelegung des bei der Beitragsbemessung in der bäuerlichen Sozialversicherung vorgesehenen Prozentsatzes des Einheitswertes sowie unter Berücksichtigung eines Pauschalbetrages von EUR 360,-- monatlich zur Erfassung der in solchen Betrieben üblichen Einnahmen berechnet.

#### **2.4.3.4 Bei der Einkommensberechnung zu berücksichtigen sind**

- gerichtlich oder vom Land anerkannte, vertraglich festgesetzte Unterhaltsleistungen, die dem Förderungswerber (Mieter) oder dessen Gattin (Lebensgefährtin) zufließen oder von diesen Personen zu zahlen sind,
- steuerfreie Bezüge (z.B. Wochengeld, Karenzurlaubsgeld, Kinderbetreuungsgeld),
- ein angemessener Anteil sonstiger Einnahmen (z.B. Grundsicherung, Sozialhilfe).
- Neben dem Einkommen des Förderungswerbers (der Förderungswerberin, des Wohnungsinhabers) und der Ehegattin bzw. Lebensgefährtin (des Ehegatten bzw. Lebensgefährten) wird an Stelle des Einkommens für die weiteren im gleichen Haushalt lebenden Personen, für die keine Familienbeihilfe bezogen wird (z.B. für volljährige ledige Kinder), der nach § 5 der Tiroler Grundsicherungsverordnung für Mitunterstützte ohne Anspruch auf Familienbeihilfe geltende Richtsatz als Einkommen berücksichtigt. Der Richtsatz der Grundsicherungsverordnung richtet sich nach dem für die Einkommensermittlung maßgebenden Jahr. Leben mehrere Haushalte in einer Wohnung, ist das (Familien-)Einkommen für jeden Haushalt getrennt zu ermitteln. Lehrlingsentschädigungen zählen **nicht** zum (Familien-)Einkommen.

#### **2.4.4 Einkommensnachweis**

Die Bekanntgabe des (Familien-)Einkommens hat im Regelfall im Erklärungsweg (durch wahrheitsgetreue betragsmäßige Einstufung des (Familien-)Einkommens durch den Förderungswerber im Ansuchen) zu erfolgen. Auf Verlangen des Landes ist das Einkommen (der Bewohner) konkret nachzuweisen. Nicht wahrheitsgetreue Angaben des (Familien-)Einkommens werden strafrechtlich geahndet.

Mieter, die ein Ansuchen um Übernahme einer Ausfallsbürgschaft durch das Land einbringen, haben das (Familien-)Einkommen auf jeden Fall konkret nachzuweisen.

Das Einkommen ist - soweit nicht eine Einstufung im Erklärungsweg erfolgt - wie folgt nachzuweisen:

##### **a) Arbeitnehmer**

Das (Familien-)Einkommen ist durch Vorlage einer Lohnsteuerbescheinigung oder eines Lohnzettels für das der Einbringung des Ansuchens vorangegangene Kalenderjahr nachzuweisen; zugleich ist eine Erklärung über allfällige Einkünfte im Ausland abzugeben. Sollte bis Februar eines Jahres der Lohnzettel für das vorangegangene Kalenderjahr noch nicht vorgelegt werden können, kann vom Lohnzettel des Vorjahres ausgegangen werden.

##### **b) Selbständige**

Das (Familien-)Einkommen ist durch Vorlage des Einkommensteuerbescheides für das letzte veranlagte Kalenderjahr nachzuweisen; bezieht eine solche Person auch Einkünfte aus nicht selbstständiger Tätigkeit, so ist auch der Nachweis nach lit. a vorzulegen;

##### **c) Land- und Forstwirte**

Das (Familien-)Einkommen ist durch Vorlage des Einheitswertbescheides und allfälliger sonstiger Einkommensnachweise nachzuweisen.

## 2.4.5 Einkommensnachweise – besondere Bestimmungen

Zur Ermittlung der regelmäßigen bzw. realistisch erscheinenden Einkommensverhältnisse können vom Land erforderlichenfalls noch weitere Nachweise wie z.B. eine Erklärung mit Angabe eines glaubhaften Einkommens verlangt werden.

Wenn Förderungswerber (Wohnungsinhaber) nicht für den gesamten für die Ermittlung des Einkommens maßgeblichen Zeitraum ein Einkommen nachweisen können, kann das Einkommen unter Zugrundelegung des nachgewiesenen Zeitraumes berechnet bzw. geschätzt werden. Für die Gewährung der Förderung maßgebend ist grundsätzlich jenes Einkommen, das zum Zeitpunkt der Berechnung der Förderung im Sinne dieser Richtlinie nachgewiesen und der Förderung zugrunde gelegt wird. Die Berücksichtigung des Einkommens der letzten 3 Monate ist nur möglich, wenn es sich um ein kontinuierliches Einkommen handelt.

## 3 Förderungswerber

Eine Förderung wird dem **Eigentümer** oder dem **Bauberechtigten** des Grundstückes gewährt. Bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung wird auch dem **Mieter**, der die zu fördernde Wohnung selbst bewohnt, dem Wohnungseigentümer oder Miteigentümer eine Förderung für seine Wohnung gewährt.

Um die Übernahme einer Bürgschaft des Landes für ein zur Finanzierung erforderliches Kapitalmarktdarlehen können ausschließlich Mieter ansuchen, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder die im Sinne des § 17 Abs. 6 TWFG 1991 solchen gleichgestellt sind.

## 4 Arten der Förderung und förderbare Kosten

Die Förderung besteht in

- der Gewährung von **Annuitätenzuschüssen** oder
- der Gewährung von **Einmalzuschüssen** sowie
- der Übernahme von **Bürgschaften**.

Die Höhe der Förderung richtet sich nach der Wohnungs- und Haushaltsgröße, wobei entsprechend der Anzahl der im künftigen Haushalt lebenden Personen (Förderungswerber und nahe stehende Personen) höchstens die förderbare Nutzfläche zugrunde gelegt wird.

Die Förderung wird je nach Art des Vorhabens unter Zugrundelegung der nachgewiesenen Kosten oder eines Fixbetrages pro m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche gewährt. Bei Landwirten kann die Förderung auch unter Zugrundelegung von Pauschalbeträgen gewährt werden.

### 4.1 Annuitätenzuschuss

Das Land gewährt für die Durchführung von förderbaren Sanierungsmaßnahmen an

- **(Wohnungs-)Eigentümer**,
- **Mieter**

einen Annuitätenzuschuss zu einem Darlehen.

Der **Annuitätenzuschuss beträgt** – sofern für bestimmte Maßnahmen unter Punkt 4.1.1 keine höhere Förderung vorgesehen ist - **25 %** der ursprünglichen Annuität und wird auf die Dauer der Laufzeit des Darlehens, höchstens jedoch auf die Dauer von 12 Jahren für ein Darlehen bis zur Höhe der jeweils förderbaren Gesamtbaukosten gewährt. Bei Darlehen, deren Laufzeit 12 Jahre überschreitet, wird der Annuitätenzuschuss unter Zugrundelegung einer fiktiven Laufzeit von 12 Jahren ermittelt.

Der Annuitätenzuschuss wird nach der Endabrechnung des Vorhabens zu den vom Darlehensgeber in der Verpflichtungserklärung angegebenen, halbjährlichen - nach dem Datum der Zusicherung liegenden – Rückzahlungsterminen direkt auf das Darlehenskonto ausgezahlt.

#### 4.1.1 Erhöhte Förderung für energiesparende und umweltschonende Maßnahmen

Sanierungsmaßnahme	Prozentsatz Annuitätenzuschuss
<b>Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen</b> z.B. Wand-, Dach- und Deckendämmung, Fenstertausch, Haustür	30
<b>Heizungsanlagen (Kesseltausch oder Erstinstallation)</b>	
➤ Biomasseheizung	30
➤ Anschluss an Biomasse-Fernwärmeanlagen	35
➤ Gasheizung-Brennwerttechnik	30
➤ Wärmepumpenheizung	30
➤ kontrollierte Gebäudelüftung mit Wärmerückgewinnung	30
<b>Solaranlage</b>	35

#### 4.1.2 Finanzierung

Ein Annuitätenzuschuss wird nur gewährt, wenn für die Finanzierung des Vorhabens ein Bausparkkassendarlehen oder ein sonstiges Darlehen mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren aufgenommen wird. Die effektiven Kosten dieses sonstigen Darlehens dürfen mit Ausnahme der öffentlichen Abgaben und der Aufwendungen des Darlehensnehmers für Versicherungen, die zur Sicherung des Darlehens abgeschlossen wurden, jährlich höchstens 0,5 v.H. über der Sekundärmarktrendite für Emittenten gesamt, aufgerundet auf volle 1/8 v.H., liegen. Maßgebend ist der Durchschnittswert des der jeweiligen Annuitätenperiode zweitvorangegangenen Quartals. Die Berechnung der Zinsen hat dekursiv und netto zu erfolgen. Es kann auch ein Fixzinssatz vereinbart werden, der allerdings im Falle der Überschreitung des vom Land festgelegten Grenzwertes anzupassen ist.

Zur Finanzierung von Sanierungsvorhaben können auch Fremdwährungsdarlehen zugrunde gelegt werden, wenn eine mindestens 10-jährige Laufzeit gegeben ist, es sich nicht um ein endfälliges Darlehen handelt und der anfängliche jährliche Effektivzinssatz des Fremdwährungsdarlehens nicht mehr als 75 % der nach den Bestimmungen des TWFG 1991 zulässigen effektiven Belastung von Euro-Darlehen beträgt. Der Darlehensnehmer ist laufend über den jeweils aktuellen Zinssatz und Wechselkurs zu informieren.

#### 4.2 Einmaliger Zuschuss

Das Land gewährt für die Durchführung von förderbaren Sanierungsmaßnahmen an

- **(Wohnungs-)Eigentümer,**
- **Mieter**

einen einmaligen Zuschuss für eingesetzte Eigenmittel.

Ein **einmaliger Zuschuss** wird gewährt, wenn die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen mit Eigenmitteln erfolgt. Der Zuschuss beträgt – sofern für bestimmte Maßnahmen nachfolgend keine höhere Förderung vorgesehen ist - **15 %** der jeweils förderbaren Gesamtbaukosten.

#### Erhöhte Förderung für energiesparende und umweltschonende Maßnahmen

Sanierungsmaßnahme	Prozentsatz Einmalzuschuss
<b>Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen</b> z.B. Wand-, Dach- und Deckendämmung, Fenstertausch, Haustür	20
<b>Heizungsanlagen (Kesseltausch oder Erstinstallation)</b>	
➤ Biomasseheizung	20
➤ Anschluss an Biomasse-Fernwärmeanlagen	25
➤ Gasheizung-Brennwerttechnik	20
➤ Wärmepumpenheizung	20
➤ kontrollierte Gebäudelüftung mit Wärmerückgewinnung	20

### 4.3 Solaranlagen

Die Förderung von Solaranlagen für die Warmwasseraufbereitung (und für die Heizung) erfolgt im Rahmen der in der Wohnhaussanierung maximal förderbaren Gesamtbaukosten durch die Gewährung entweder eines einmaligen Zuschusses oder eines Annuitätenzuschusses zur Stützung eines Darlehens. Die Förderung ist abhängig von der Größe des Kollektors und dem Inhalt des Boilers (Pufferspeicher). Die Förderung in Form eines **einmaligen Zuschusses** beträgt je geförderte Wohnung **EUR 200,--** pro m<sup>2</sup> Kollektorfläche und je 50 Liter Boilerinhalt, höchstens EUR 2.800,--. Sofern die Solaranlage zur Unterstützung der Raumheizung dient, erhöht sich der Förderungshöchstbetrag auf € 4.000,--.

Bei der Förderung in Form eines **Annuitätenzuschusses** werden je geförderte Wohnung höchstens **EUR 800,--** pro m<sup>2</sup> Kollektorfläche und je 50 Liter Boilerinhalt, insgesamt höchstens EUR 11.200,-- an Gesamtbaukosten (gestützter Darlehensbetrag) der Förderung zugrunde gelegt. Sofern die Solaranlage zur Unterstützung der Raumheizung dient, erhöhen sich die förderbaren Gesamtbaukosten auf höchstens EUR 16.000,--.

Die Solaranlage ist mit Wärmemengenzähler auszustatten. Auf Verlangen des Landes sind eine Abnahmebestätigung oder weitere Nachweise vorzulegen.

### 4.4 Ökobonus

Das Land gewährt für eine umfassende, thermisch-energetische Sanierung eines Wohnobjektes unter Einbeziehung möglichst der gesamten Gebäudehülle (zumindest sind zwei der folgenden Bauteile zu sanieren: Fassade, Fenster, Dämmung der obersten, untersten Geschoßdecke) eine Förderung in Form eines einmaligen (nicht rückzahlbaren) Zuschusses.

#### 4.4.1 Voraussetzungen für die Gewährung der Zusatzförderung

a) Im Sinne der Zielsetzung der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über gemeinsame Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen ist der folgende maximal zulässige jährliche **Heizwärmebedarf** pro m<sup>2</sup> konditionierter Brutto-Grundfläche ( $HWB_{BGF}$ ) in Abhängigkeit der Geometrie [charakteristische Länge  $l_c = 1/(A/V)$ ] und bezogen auf das Referenzklima gemäß OIB-Leitfaden (Heizgradtagzahl: 3.400 Kd/a) einzuhalten:

Der HWB ist abhängig von der charakteristischen Länge des Gebäudes und ist zwischen den Werten linear zu interpolieren. Bei Gebäuden mit einer Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung reduziert sich der maximal zulässige  $HWB_{BGF}$  um 8 kWh/m<sup>2</sup>.a.

HWB <sub>BGF</sub> in kWh/m <sup>2</sup> .a	
A/V – Verhältnis ≥ 0,8	A/V – Verhältnis ≤ 0,2
70	37

Die Berechnung des Heizwärmebedarfes hat nach den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2001 i.d.g.F. zu erfolgen. Die in der Wohnhaussanierungsrichtlinie (Punkt 2.3) geforderten Mindest-U-Werte sind dabei nicht maßgeblich.

- b) Vorlage einer Heizwärmebedarfsberechnung.  
c) Die Ökobonusförderung ist grundsätzlich gleichzeitig mit der Einreichung des Wohnhaussanierungsansuchens zu beantragen.

#### 4.4.2 Höhe der Förderung

Die Höhe der Förderung (des Zuschusses) ist abhängig von der Nutzfläche des Gebäudes sowie vom **Grad der Verbesserung des HWB** gegenüber der Ausgangssituation (Verbesserung:  $HWB_{\text{vor Sanierung}} - HWB_{\text{nach Sanierung}}$ ) und kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	<b>Ökobonus – abhängig vom Grad der Verbesserung</b>		
	<b>≥ 35 %</b>	<b>≥ 50 %</b>	<b>≥ 65 %</b>
Gebäude bis 300 m <sup>2</sup> Nutzfläche (NF)	€ 2.000	€ 3.000	€ 4.000
Gebäude über 300 m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup> NF	€ 3.000	€ 5.000	€ 7.000
Gebäude über 1.000 m <sup>2</sup> NF	€ 5.000	€ 7.500	€ 10.000

## 4.5 Bürgschaft

Über Ansuchen übernimmt das Land für einen Mieter mit entsprechender Bonität eine Ausfallbürgschaft für das zur Finanzierung erforderliche Kapitalmarktdarlehen (mit einer Laufzeit von höchstens 12 Jahren, nicht jedoch für ein Fremdwährungsdarlehen), wenn für das Darlehen keine sonstige ausreichende Sicherheit vorhanden ist und nicht besondere Gründe an der Zahlungsfähigkeit des Mieters zweifeln lassen.

Die Übernahme der Bürgschaft erfolgt grundsätzlich nur für solche Mieter, deren (Familien-)Einkommen und Alter eine termingemäße Rückzahlung des Darlehens erwarten lassen. Die Bürgschaft des Landes bezieht sich höchstens auf den förderbaren Darlehensbetrag samt allen schuldscheinmäßigen Zinsen und Verzugszinsen, auf Rückstände jedoch nur insoweit, als sie nicht länger als 3 Jahre vom Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruches aus der Bürgschaft zurückliegen und auf die mit der gerichtlichen Durchsetzung der Darlehensförderung verbundenen Kosten.

Die Bürgschaft wird nur für die Dauer der Benützung der geförderten Wohnung durch den Mieter und weiters nur dann übernommen, wenn der Förderungswerber im Ansuchen erklärt, dass er im Falle eines (Zwangs-)Ausgleiches das Land aus einer allenfalls übernommenen Bürgschaft schadlos hält und für den Fall der nicht ordnungsgemäßen Benützung oder der Aufgabe der geförderten Wohnung das verbürgte Darlehen binnen einer Frist von zwei Monaten zur Gänze zurückzahlt, außer das Land stimmt einer anderen Regelung zu.

## 4.6 Förderbare Kosten

Die förderbaren Kosten betragen bei (Wohnungs-)Eigentümern insgesamt höchstens **EUR 650,-- pro m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche**. Im Falle der Vergrößerung eines Objektes werden der Förderung Kosten von EUR 650,-- pro m<sup>2</sup> vergrößerter und förderbarer Nutzfläche zu Grunde gelegt.

Die förderbaren Kosten betragen bei **Mietern** insgesamt höchstens **EUR 20.000,--**.

Bei Wohnhäusern, die dem Denkmalschutzgesetz oder dem Stadtkern- und Ortsbildschutzgesetz unterliegen bzw. in das Dorferneuerungsprogramm des Landes miteinbezogen sind, wird für den (Wohnungs-)Eigentümer bei entsprechend erhöhten Kosten zusätzlich noch eine Impulsförderung (durch Anhebung des förderbaren Betrages um maximal EUR 150,-- pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche) gewährt.

Für die Schaffung von Pflegeplätzen und für die in diesem Zusammenhang stehenden Maßnahmen zur Schaffung einer pflegerelevanten Ausstattung durch die Umgestaltung oder durch die Erweiterung von Alten- oder Pflegeheimen, werden die förderbaren Kosten um EUR 700,-- pro m<sup>2</sup> der davon betroffenen Nutzfläche erhöht.

Es werden nur Vorhaben gefördert, deren förderbare Kosten den Betrag von EUR 1.500,-- überschreiten.

# 5 Verfahren

## 5.1 Allgemeines

Für die Beantragung der Förderungsmittel sind die dafür vorgesehenen **Formblätter** zu verwenden.

Im Falle einer positiven Erledigung eines Ansuchens erteilt das Land die **schriftliche Zusicherung**, in der Bedingungen und/oder Auflagen zur Sicherung des Förderungszweckes festgelegt werden. Mit dieser schriftlichen Zusicherung erwirbt der Förderungswerber einen Anspruch auf die Förderung.

Mieter, die um eine **Bürgschaft** des Landes ansuchen, haben das Ansuchen vor Baubeginn und unter Vorlage der Angebote einzureichen.

Ansuchen auf Gewährung eines **einmaligen Zuschusses** sind unter Vorlage der Rechnungen (mit Einzahlungsbelegen) einzureichen.

Ansuchen auf Gewährung eines **Annuitätenzuschusses** sind unter Vorlage der Rechnungen (mit Einzahlungsbelegen) oder unter Vorlage der Angebote einzureichen. Im letzteren Fall sind die tatsächlichen Kosten durch Vorlage der Rechnungen (mit Einzahlungsbelegen) im Zuge der Endabrechnung nachzuweisen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des TWFG 1991.

## **5.2 Einreichfristen und Einreichstellen**

Förderungsansuchen für Wohnhaussanierungsvorhaben sind spätestens 18 Monate nach Vollendung des Vorhabens oder der Rechnungslegung unter Verwendung der dafür vorgesehenen Formblätter je nach Lage des Bauortes

- an die jeweilige Bezirksverwaltungsbehörde (Bezirkshauptmannschaft, Stadtmagistrat Innsbruck) zu richten.
- Bei Vorhaben aus dem Bezirk Innsbruck-Land ist das Ansuchen beim Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck, einzureichen.

## **5.3 Förderung bei Zusammentreffen verschiedener Vorhaben**

Bei Ansuchen um die gleichzeitige Förderung eines Vorhabens nach anderen auf Grund des TWFG 1991 erstellten Richtlinien und dieser Wohnhaussanierungsrichtlinie kann für die zusammentreffenden Maßnahmen eine Förderung gewährt werden, welche die Kosten aller förderbaren Maßnahmen unter Zugrundelegung einer einheitlichen Förderungsbasis entsprechend berücksichtigt.

# **6 Inkrafttreten der Richtlinie**

Diese Wohnhaussanierungsrichtlinie gilt für Ansuchen, die ab dem 1.1.2008 eingereicht werden.

Ansuchen um eine (Wohn-)Beihilfe, die im Zusammenhang mit geförderten Wohnhaussanierungen gestellt werden, die vor dem 1. Oktober 1996 eingereicht und unter Zugrundelegung früherer Förderungsbestimmungen erledigt worden sind, werden weiterhin im Sinne des Punktes IV/4 der Wohnhaussanierungsrichtlinie (Ausgabe 1.6.1993) erledigt, wobei der zumutbare Betrag nach der Anlage 2 der jeweils geltenden Wohnbauförderungsrichtlinie berechnet wird.

Für Maßnahmen, für die eine Heizwärmebedarfsberechnung nach den Übergangsbestimmungen der Tiroler Bauordnung nicht erforderlich ist, kann die Gewährung der Förderung auch auf der Grundlage einer Heizwärmebedarfsberechnung gemäß Wohnhaussanierungsrichtlinie, Ausgabe 1.1.2007, erfolgen.