

Neue Wohnbauförderungsrichtlinien 2021



Informationsveranstaltung
Kammer der Ziviltechniker

Informationsveranstaltung 06.10.2021

Flatscher | Kapferer

1

Zielsetzungen



- Gleichmäßigere Verteilung Wohnungsaufwand; Glättung Belastungskurve
- Reaktion auf anhaltend hohen Preisdruck / niedrige Kapitalmarktzinsen
- Schwerpunkt für die Schaffung von Eigentum, insbes. für junge BürgerInnen
Zuschuss Junges Wohnen / Erwerbsförderung neu
- Soziale Treffsicherheit – Verbesserung Wohnbeihilfe
- Studentisches Wohnen / Starterwohnungen
- Umsetzung EntschlieÙung Tiroler Landtag vom 16.12.2020 (Homeoffice)

Informationsveranstaltung 06.10.2021

Flatscher | Kapferer

2

Gleichmäßigere Verteilung Wohnungsaufwand Preisdruck / niedriges Zinsniveau

- Neue Rückzahlungskonditionen
- Erhöhung der Förderungssätze – verdichtete Bauweise
- Änderung Annuitätenzuschuss

Rückzahlungskonditionen neu

ZEITRAUM	ZINSSATZ	TILGUNG	ANNUITÄT p.a. (Zinssatz + Tilgung)
1. bis 5. Jahr	0,2 %	0,3 %	0,5 %
6. bis 10. Jahr	0,3 %	0,6 %	0,9 %
11. bis 20. Jahr	0,5 %	0,9 %	1,4 %
21. bis 25. Jahr	0,8 %	1,4 %	2,2 %
26. bis 30. Jahr	2,2 %	4,6 %	6,8 %
ab dem 31. Jahr	3,0 %	4,7 %	7,7 %

- Rückzahlungsrate: 0,5 bis 7,7 %
- Laufzeit: 37,5 Jahre

Erhöhung Förderungssätze – verdichtete Bauweise

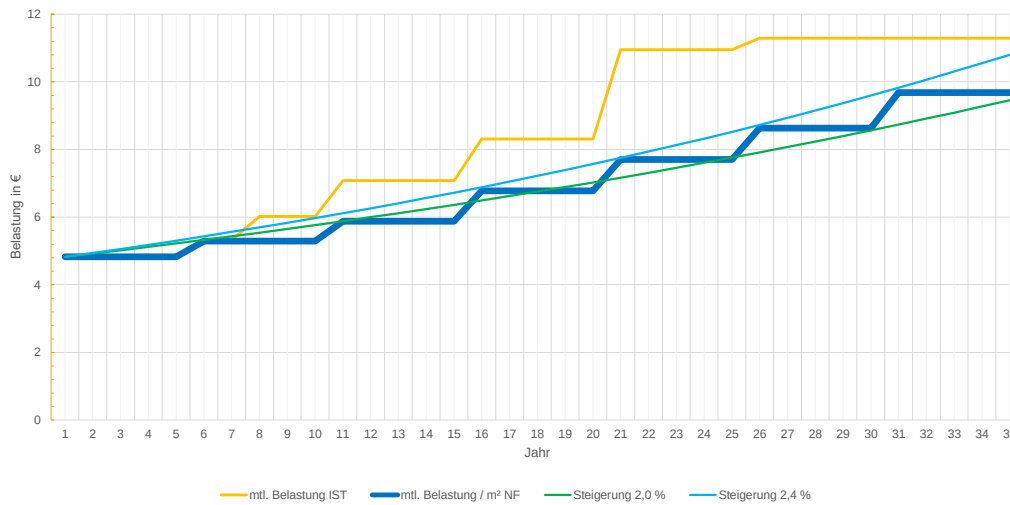
Ø Grundverbrauch von	Fixbetrag pro m² förderbare Nutzfläche		Erhöhung
mehr als 350 m² und höchstens 400 m²	von € 750,--	auf € 830,--	+ € 80
mehr als 300 m² und höchstens 350 m²	von € 880,--	auf € 970,--	+ € 90
mehr als 250 m² und höchstens 300 m²	von € 1.000,--	auf € 1.100,--	+ € 100
mehr als 200 m² und höchstens 250 m²	von € 1.150,--	auf € 1.270,--	+ € 120
höchstens 200 m²	von € 1.270,--	auf € 1.400,--	+ € 130

➤ max. Förderungskredit € 168.000 (+ 28.300,--)

Annuitätenzuschuss neu

- Mietwohnungen:
 - mtl. 0,90 / m² Nutzfläche auf die Dauer von 15 Jahren
- Eigentumswohnungen
 - mtl. 1,20 / m² Nutzfläche auf die Dauer von 5 Jahren oder
 - mtl. 0,60 / m² Nutzfläche auf die Dauer von 10 Jahren

Kapitaldienst pro m² Nutzfläche



Informationsveranstaltung 06.10.2021

Flatscher | Kapferer

7

Eigentum / junges Wohnen

- Zuschuss junges Wohnen (Wohnstarthilfe)
- Erwerbsförderung neu

Informationsveranstaltung 06.10.2021

Flatscher | Kapferer

8

Zuschuss Junges Wohnen (Wohnstarthilfe)



- Regelung bisher
 - Förderung zur Finanzierung des Grundanteils im Zusammenhang mit der Förderung der Errichtung und des Ersterwerbes von Eigentumswohnungen
 - nur Familien
- Regelung neu
 - Zuschuss junges Wohnen nicht nur für die Errichtung und den Ersterwerb, sondern auch für den **Zweit- oder Folgeerwerb** und **Erwerb einer Mietwohnung** (mit Kaufoption)
 - **Kreis der BezieherInnen wird ausgeweitet**; Einschränkung auf Familien entfällt
 - Förderung wird Personen gewährt, die das **35. Lebensjahr** noch nicht vollendet haben
 - **Erhöhung Einkommensgrenzen und Förderung**
 - Änderung TWFG 1991 erforderlich

Informationsveranstaltung 06.10.2021

Flatscher | Kapferer

9

Zuschuss junges Wohnen



	Einkommen				
Haushaltsgröße	bis 1.500	über 1.500 bis 1800	über 1.800 bis 2.100	über 2.100 bis 2.400	über 2.400 bis 2.700
Alleinstehende(r)	10.000	8.000	6.000	4.000	2.000

	Einkommen				
Haushaltsgröße	bis 2.500	über 2.500 bis 2.800	über 2.800 bis 3.100	über 3.100 bis 3.400	über 3.400 bis 3.700
Familie ohne Kind oder mit 1 Kind sowie Eigentümerpartnerschaft	18.000	16.000	14.000	12.000	10.000
Familie mit 2 Kindern	18.000	18.000	16.000	14.000	12.000
Familie mit 3 Kindern	18.000	18.000	18.000	16.000	14.000
Familie mit 4 Kindern	18.000	18.000	18.000	18.000	16.000

	Einkommen				
Haushaltsgröße	über 3.700 bis 4.000	über 4.000 bis 4.300	über 4.300 bis 4.600	über 4.600 bis 4.900	über 4.900 bis 5.200
Familie ohne Kind oder mit 1 Kind sowie Eigentümerpartnerschaft	8.000	6.000	4.000	2.000	0
Familie mit 2 Kindern	10.000	8.000	6.000	4.000	2.000
Familie mit 3 Kindern	12.000	10.000	8.000	6.000	4.000
Familie mit 4 Kindern	14.000	12.000	10.000	8.000	6.000

Informationsveranstaltung 06.10.2021

Flatscher | Kapferer

10

Erwerbsförderung neu

- Regelung bisher
 - Förderung für den Erwerb eines mind. 10 Jahre alten Wohnhauses (Wohnung) zu einem angemessenen Preis (€ 2.800 / m² NF)
- Regelung neu
 - Altersgrenze von 10 Jahren entfällt
 - deutliche Anhebung der Grenze für den **angemessenen Preis**
Liste der angemessenen Preise auf Homepage
 - Beim Ersterwerb (Neubau) gelten die energetischen Vorgaben (Kennzahlen, Haustechniksystem) wie im Neubau und werden die Zusatzförderung für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen ermöglicht

Erwerbsförderung (§ 15 TWFG 1991) – angemessener Preis

Hinweis: Die für die Ermittlung des angemessenen Preises maßgebende Fläche (Bruttonutzfläche) ergibt sich aus der nach der Wohnbauförderungsrichtlinie festgestellten Nutzfläche zuzüglich 40% der Bodenfläche einer allenfalls vorhandenen Loggia, eines offenen Balkons, einer befestigten Terrasse oder ähnlicher befestigter Flächen außerhalb der Wohnnutzfläche. Die mit 40% zu berücksichtigenden zusätzlichen Bodenflächen (z.B. Terrasse, Loggia, offener Balkon) sind mit 25% der Wohnnutzfläche begrenzt.

GEMEINDE	Kaufpreis pro m ² Bruttonutzfläche (in €)
ABFALTERSBACH	3.925
ABSAM	5.348
ACHENKIRCH	4.200
AINET B. LIENZ	3.853
ALDRANS	5.348
ALPBACH	4.435
AMLACH	3.960

Erwerb – Förderung (seit 1.9.2020)

Haushaltsgröße	Nutzfläche von mindestens	Kredit	Wohnbauschek (statt Kredit)
1 oder 2 Personen	30 m ²	€ 15.000,--	€ 5.250,--
1 oder 2 Personen	60 m ²	€ 18.000,--	€ 6.300,--
3 Personen	85 m ²	€ 21.000,--	€ 7.350,--
4 Personen	95 m ²	€ 24.000,--	€ 8.400,--
5 und mehr Personen	110 m ²	€ 26.000,--	€ 9.100,--

Soziale Treffsicherheit – Verbesserung Wohnbeihilfe

- Richtsatz für Ausgleichszulage: + 7,2 % (2019: € 885,47; 2021: € 949,46)
- Freibetrag soll um € 80 auf € 1.120 angehoben werden
- z.B. mtl. Einkommen 1.120; Einpersonenhaushalt
- Erhöhung der jährlichen Beihilfe um € 268,80
- Anhebung Wert für Ausschleifregelung für Familien um € 80

Studentisches Wohnen - Erhöhung Heimförderung

- Studentenheime (sonstige Heime) : € 1.000 → € 1.600 / m² Nutzfläche
- Alten- und Pflegewohnheime: € 1.600 → € 1.800 / m² Nutzfläche

Starterwohnungen

- PKW-freies Wohnen soll möglich sein (Car-Sharing-Modell, qualitätsvolle Fahrrad- / E-Bike Stellplätze mit mind. 4 m² je Wohnung)
- Baugrundstück soll gut an ÖFFI-Netz angebunden sein
- Glasfaser-Internetanschluss ist vorzusehen
- Wohnungsgröße max. 55 m²
- Gemeinschaftsräume sollen vorhanden sein
- Mietdauer max. 10 Jahr
- Bewohner dürfen das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben (Beginn Mietverhältnis)
- Finanzierungsbeitrages soll gering sein
- Impulsförderung: Zuschuss in der Höhe von € 150,--/ m² NF

Umsetzung EntschlieÙung

- EntschlieÙung Tiroler Landtag vom 16.12.2020
- Home-Office – ausreichende Fläche
- Erhöhung der förderbaren Nutzfläche um 10 m² (Neubau + Sanierung)

Förderbare Nutzfläche – Neubau (Kredit und Scheck) und Sanierung

Haushaltsgröße (Personenanzahl)	Förderbare Nutzfläche in m² (höchstens)
1 oder 2	95
3	105
4 oder mehr	120

- Keine Änderungen bei Beihilfen !

Sonstige Änderungen

- Reduktion Baurechtszins 3 % → **2,5 % p.a.**
- Ermittlung angem. Gesamtbaukosten
 - Ökologisch vorteilhafte Baustoffe 4 % → **8 %**
 - Unvermeid-, unvorhersehbare Erschwernisse Bauführung 10 % → **15 %**
 - Bauvorhaben, mit zwei oder mehr freistehende (oberirdische) Gebäude / Baukörper höchstens **5 %**
- PV-Förderung wird gewährt, wenn keine Bundesförderung in Anspruch genommen wird oder eine Kombinationsmöglichkeit (Bundes- mit Landesförderung) vorgesehen ist

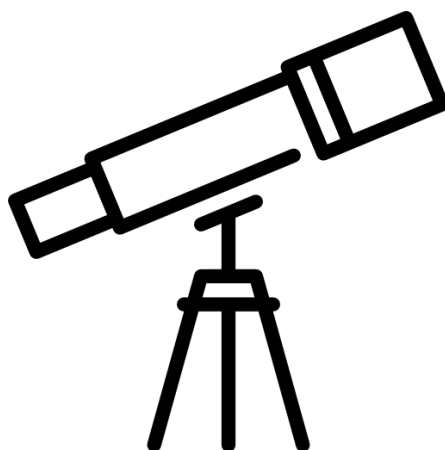
Beispiel 1 – Junges Wohnen

- **Ein-Personen-Haushalt**; Einkommen € 1.800,--; Alter: 25 Jahre
- Kauf einer Wohnung mit 55 m² Nutzfläche um € 275.000,-- in Zirl
- Aktuelle Förderung: keine Förderung möglich!
- Förderung neu: € 15.000,-- Kredit oder € 5.250 Scheck (Zuschuss)
+ € 8.000,-- Zuschuss Junges Wohnen

Beispiel 2 – Junges Wohnen

- **Familie mit 2 Kinder**; 4-Personen Haushalt (alle jünger als 35 Jahre);
Einkommen € 2.500,--
- Kauf einer Wohnung mit 95 m² Nutzfläche um € 475.000,-- in Hall
- Aktuelle Förderung: keine Förderung möglich!
- Förderung neu: € 24.000,-- Kredit oder € 8.400 Scheck (Zuschuss)
+ € 18.000,-- Zuschuss Junges Wohnen

Was bringt die Zukunft?



Programm der Bundesregierung ...



- Verbot von Ölheizungen im Neubau ab 2020
- Verbot von Ölheizungen bei Heizungswechsel ab 2021
- den verpflichtenden Austausch von Ölkesseln, die älter als 25 Jahre alt sind, ab 2025
- den verpflichtenden Austausch aller Ölkessel ab 2035

➔ ... politische Absichtserklärung !

Ordnungspolitische Maßnahmen - Fazit



- Neubau und größere Renovierungen ➔ Alternativenprüfung
- Verbot von Ölheizungen im Neubau ab Juli 2020
- Verbot von Ölheizungen bei größerer Renovierung ab Jänner 2025 (Übergangsfrist bis Ende 2024, wenn Heizkessel < 10 Jahre)

Details zu

- Mehrkosten
- Zusatzförderung



2.3.2 Ermittlung der Gesamtbaukosten



- Die für die Ermittlung der angemessenen Gesamtbaukosten maßgebende Fläche ergibt sich aus der nach dieser Wohnbauförderungsrichtlinie festgestellten Nutzfläche zuzüglich 40 % der Bodenfläche einer allenfalls vorhandenen Loggia, eines offenen Balkons, einer befestigten Terrasse oder ähnlicher befestigter Flächen außerhalb der Wohnnutzfläche.
- Die mit 40 % zu berücksichtigenden zusätzlichen Bodenflächen (z.B. Terrasse, Loggia, offener Balkon) sind für die Berechnung der angemessenen Gesamtbaukosten mit 25 % der Wohnnutzfläche begrenzt.
- **Die Beträge der Anlage 1 erhöhen sich bei**

Mehrkosten:

- Wohnheimen höchstens 15 % bzw. Pflegeheimen höchstens 20 %
- DMSG oder SOG um die Mehrkosten höchstens 25 %
- TG-Stellplätze 9 x Garagensatz; Doppelparker 8 x Garagensatz;
sonstige Garage 5 x Garagensatz;
max. baubehörl. Vorschreibung bis zu 1,75 Garagenstellplätzen pro WG
- qualitätsvollen Fahrrad- / E-Bike-Stellplätzen 1 x Garagensatz
- Installation einer E-Ladestationen (für E-Auto) höchstens je EUR 2.000,--
- Nutzung erneuerbarer Energieträger höchstens 3 %
- besonders wirtschaftlichen Nutzung der Energie (Niedrigstenergie- bzw. Aktivhäuser) höchstens 10 %

Mehrkosten (Fortsetzung):

- ökologisch vorteilhafte Baustoffe höchstens 8 %
- Vermeidung sommerlicher Überwärmung höchstens 2 %
- unvermeidbaren Erschwernissen bei der Bauführung,
unvorhersehbaren Erschwernissen oder
Bauführung in bestimmten Regionen, jeweils höchstens 15 %
- Zubauten oder Hochhäusern höchstens 5 %
- zwei oder mehr freistehende Baukörper höchstens 5 %
- Kleinwohnungen höchstens 7 %
- Dachbegrünung höchstens € 50,-- pro m² begrünter Fläche

Mehrkosten (Fortsetzung):

- Kunst am Bau höchstens € 18.000,-- / € 26.000,-- bei mind. 40 WG
- Wettbewerbe im Sinne der Wohnbauförderung bis zu 1 %, max € 68.000,--
- Gemeinschaftsräumen bei mehr als 20 WG um 0,5 %
- besonderen Ausstattungen im Interesse von Menschen mit Behinderung und im Rahmen des betreuten Wohnens um die Mehrkosten
- Umsatzsteuer (Eigentum)

GESAMTBAUKOSTEN

Erläuterungen

Wohnbauförderung
Informationsblatt
Weitere Informationen finden Sie unter:
www.tirol.gv.at/wohnbau



- Errichtung von Stellplätzen oder Garagen in oder für geförderte Vorhaben

Im Falle einer entsprechenden baubehördlichen Vorschreibung werden die Kosten von bis zu 1,75 Garagenstellplätzen pro geförderter Wohnung bei der Ermittlung der Gesamtbaukosten berücksichtigt.

Beispiele zur Auswahl des Satzes:



Stellplatz in einer sonstigen Garage – Hinweise:

- Grundsätzlich 5-seitige, fixe Umschließung
- Aus verkehrstechnischen und/oder gestalterischen Erfordernissen sind Öffnungen, Rücksprünge, Schlitzte usw. bis max. ¼ der Seitenfläche zulässig.
- Das verwendete Material der Umschließung muss dauerhaft und zweckmäßig sein. Lochbleche, Holzlattungen o.ä. sollen so gewählt werden, dass aufgrund der Öffnungen trotzdem ein Witterungsschutz (verhindern von Eindringen von Regen bzw. Schnee) gewährleistet ist.
- Die Umschließung kann auch mehrere Stellplätze umfassen. Eine Abtrennung zwischen den Stellplätzen ist nicht erforderlich.



- Errichtung von qualitätsvollen Fahrrad- / E-Bike-Stellplätzen (1-facher Garagensatz x Wohnungsanzahl)

- mindestens 3 m² je Wohnung
- Das gilt für das gesamte Gebäude z.B. Haus mit 10 Wohnungen benötigt in Summe mind. 30 m² Fahrradraum. Dieser kann auf mehrere Räume aufgeteilt sein, wobei alle den Vorgaben entsprechen müssen.
- Vorgaben: überdacht, leicht zugänglich, absperrbar, beleuchtet, Elektroanschluss
- ~~Mehrfache, flexible Positionen~~

Beispiel:

Gruppe	Bezeichnung	Wert	Satz	Faktor	Betrag	Notiz
1	Basis	1.199 m ²	2.135		2.559.865,00 €	Baukostensatz 07/2021 mit 16 bis 18 Wohnungen.
3	Erneuerbarer Energieträger	0,88 %			22.528,00 €	
3	Erschwernisse	6,18 %			158.317,00 €	
3	Gebäudebegrünung	0,54 %			13.750,00 €	
3	Kleinwohnungen	1,2 %			30.750,00 €	
3	Passivhaus/HWB 23+WRL	7,02 %			179.798,00 €	
5	Fahrradstellplätze	17 st.	2.165	1	36.805,00 €	
5	TG/HG-Stellplatz	20 st.	2.165	9	389.700,00 €	lt. Baubescheid erforderlich.
Summe Baukosten					3.391.513,00 €	

Informationsveranstaltung 06.10.2021

Flatscher | Kapferer

31

6.7 Energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen

Welches Bauvorhaben wird gefördert?

- geförderte Vorhaben nach Punkt 5 (Neubau)
- Ersterwerb von Wohnungen und Wohnhäusern nach Punkt 8.1

Wie wird gefördert?

- Zusatzförderung in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschusses.
- Die Höhe des Zuschusses ergibt sich aus der Multiplikation von:
 - Gesamtzahl der Punkte
 - förderbaren Nutzfläche
 - Punktwert von € 12,-- für Gebäude ≤ 300 m² NF
Punktwert von € 10,-- für Gebäude > 300 m² NF
Fixbetrag pro Einheit

Informationsveranstaltung 06.10.2021

Flatscher | Kapferer

32

Zuschüsse:

Energie und Energieversorgung

- Verbesserung der Energieeffizienz, sofern folgende Höchstwerte eingehalten werden
 - $HWB_{Ref,RK}$ [kWh/m²a]: $10 \times (1 + 3,0 / \ell c)$ 3 P
 - $HWB_{Ref,RK}$ [kWh/m²a]: 23 in Kombination mit einer Komfortlüftungsanlage 7 P
- Hocheffiziente alternative Energiesysteme
 - Biomasseheizung, Wärmepumpen 3 P
 - Fern- / Nahwärmeanschluss 1 P

Zuschüsse (Fortsetzung):

- Hocheffiziente alternative Energiesysteme
 - Installation einer thermischen Solaranlage € 210,--/ m²
 - Photovoltaik-Anlage für das 6. und für das 7. kW_{peak} jeweils € 1.000,-
- Effiziente Warmwasserbereitung ½ P

Thermischer Komfort im Sommer und Raumluftqualität

- Passive Maßnahmen zur Vermeidung sommerlicher 1 P
- Installation einer Komfortlüftungsanlage mit WRG 3 P

Zuschüsse (Fortsetzung):

Ökologisch vorteilhafte Baustoffe (Ökoindex3) und Konstruktion

- $OI3_{TGH,BGF}$ -Kennzahl ≤ 110 2 P
- $OI3_{TGH,BGF}$ -Kennzahl ≤ 70 4 P

OI3 umfasst:

- Treibhauspotenzial (CO_2 , Methan usw..)
- nicht-erneuerbarer Primärenergie (graue Energie)
- Versauerungspotenzial (Saurer Regen)

Zuschüsse (Fortsetzung):

Planung und Qualitätssicherung

- Qualitätsnachweise für Planung und Ausführung
 - klimaaktiv Haus Silber oder Bronze ½ P
 - Passivhauszertifizierung nach PHI, klimaaktivHaus Gold 1 P
- Qualitätsnachweis luftdichte Gebäudehülle
 - Luftwechsel Gebäude $n_{50} \leq 1,0$ 1/h ½ P
 - Luftwechsel Gebäude $n_{50} \leq 0,6$ 1/h 1 P

Zuschüsse (Fortsetzung):

Klimawandelanpassung

- Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) pro m² begrünter Fläche € 20,-

Umweltfreundliche Mobilität

- Qualitätsvolle Fahrrad- / E-Bike-Stellplätze
mindestens 3 m² je Wohnung, überdacht, leicht zugänglich, absperrbar,
beleuchtet, Elektroanschluss 1 P

Weitere Zuschüsse

6.8 Zuschuss – Kleinbauvorhaben

Ausgenommen sind Bauvorhaben mit 1 oder 2 Wohneinheiten (z.B. Eigenheim, Reihenhaus)

Punkte multipliziert mit der förderbaren Nutzfläche und multipliziert mit dem Punktwert von EUR 10,--

- Bauvorhaben mit 3 bis 6 Wohneinheiten 6 P
- Bauvorhaben mit 7 bis 9 Wohneinheiten 5 P
- Bauvorhaben mit 10 bis 12 Wohneinheiten 4 P

Weitere Zuschüsse

6.9 Zuschuss – strukturschwacher ländlicher Raum

im strukturschwachen ländlichen Raum (lt. Richtlinie zur Abgrenzung des strukturschwachen ländlichen Raumes, Ausgabe 01.10.2019)

Punkte multipliziert mit der förderbaren Nutzfläche und multipliziert mit dem Punktwert von EUR 10,--

- | | |
|--|-----|
| ▪ Eigenheim in nicht verdichteter Bauweise | 2 P |
| ▪ Bauvorhaben in verdichteter Bauweise | 4 P |

Beispiel

- | | |
|--|-----|
| ▪ $HWB_{Ref,RK}$ [kWh/m ² a]: 23 in Kombination mit einer Komfortlüftungsanlage | 7 P |
| ▪ Biomasseheizung, Wärmepumpen | 3 P |
| ▪ Effiziente Warmwasserbereitung | ½ P |
| ▪ Installation einer Komfortlüftungsanlage mit WRG | 3 P |
| ▪ klimaaktiv Haus Bronze | ½ P |
| ▪ Luftwechsel Gebäude $n_{50} \leq 0,6$ 1/h | 1 P |
| ▪ Qualitätsvolle Fahrrad- / E-Bike-Stellplätze | 1 P |

Beispiel (Fortsetzung)

Gebäude mit 1.118,94 m² NF

▪ Summe 16 Punkte x € 10,- x 1.118,94	€ 179.030,-
▪ Photovoltaik-Anlage 10. kW _{peak}	€ 2.000,-
▪ Dachbegrünung 275 m ² extensiv begrünte Fläche	<u>€ 5.500,-</u>
 ▪ Summe Zusatzförderung	 € 186.530,-

Besten Dank für die Aufmerksamkeit