LAND TIROL

Wohnbauförderung Richtlinie

Wohnbauförderungsrichtlinie

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines ... 3
1.1 Rechtsgrundlage ... 3
1.2 Gegenstand der Förderung ... 3
1.3 Begriffsbestimmungen ... 3
2 Voraussetzungen für die Gewährung von Förderungen ... 6
2.1 Gebäudebezogene Voraussetzungen ... 6
2.2 Personenbezogene Voraussetzungen ... 8
2.3 Gesamtbaukosten ... 11
2.4 Grundkosten ... 13
2.5 Finanzierung ... 14
2.6 Wohnungsvergabe ... 15
3 Förderungswerber ... 15
3.1 Natürliche Personen ... 15
3.2 Gemeinnützige Bauvereinigungen ... 15
3.3 Gemeinden ... 15
3.4 Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen ... 16
3.5 Befugte gewerbliche Bauträger ... 16
3.6 Juristische Personen oder eingetragene Personengesellschaften ... 16
4 Arten der Förderung ... 16
5 Förderungskredit ... 16
5.1 Errichtung von Wohnhäusern mit Mietwohnungen ... 17
5.2 Errichtung von förderbaren Gesamtanlagen (Eigentumswohnungen) ... 17
5.3 Errichtung von Heimen ... 18
5.4 Errichtung einzelner Mietwohnungen / Einbau von Mietwohnungen ... 18
5.5 Vorhaben in nicht verdichteter Bauweise – natürliche Person ... 18
5.6 Vorhaben in verdichteter Bauweise – natürliche Person ... 19
5.7 Wohnung ohne weiteren Grundverbrauch – natürliche Person ... 19
6 Zuschüsse ... 19
6.1 Wohnbauscheck (Alternative zum Förderungskredit) ... 19
6.2 Annuitätenzuschuss für objektgeförderte Mietwohnungsanlagen ... 20
6.3 Annuitätenzuschuss für förderbare Gesamtanlagen (Eigentumswohnungen) ... 20
6.4 Annuitätenzuschuss für Alten- oder Pflegewohnheime ... 20
6.5 Zuschuss für Kinder (für Vorhaben in nicht verdichteter Bauweise) ... 20
6.6 Zuschuss Junges Wohnen (Wohnstarthilfe) ... 21
6.7 Energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen ... 22
6.8 Zuschuss – Kleinbauvorhaben ... 25
7 Beihilfe ... 25

8 Besondere Förderungsmaßnahmen nach § 15 TWFG 1991 27
8.1 Erwerb von Wohnhäusern und Wohnungen 27
8.2 Errichtung, Erwerb und sonstige Schaffung von Wohnungen für Dienstnehmer 28
8.3 Fertigstellung von Wohnungen 29
8.4 Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung 29
8.5 Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes 29
8.6 Sonstige Impulsförderungen 30
9 Kreditkonditionen 32
9.1 Verzinsung und Rückzahlung des Förderungskredits 32
9.2 Sicherstellung, Auszahlung, förderungsrechtliche Beschränkungen 32
9.3 Abschlag vom Förderungskredit 33
10 Verfahren 33
10.1 Allgemeines 33
10.2 Einreichfristen 34
10.3 Förderung bei Zusammentreffen verschiedener Vorhaben 34
11 Einreichstellen 35
12 In-Kraft-Treten 35

ANLAGEN

Anlage 1: Angemessene Gesamtbaukosten 36

Anlage 2: Zumutbarkeitstabelle Wohnbeihilfe 37

1 Allgemeines

Das Land fördert im Bundesland Tirol als Träger von Privatrechten Vorhaben des Wohnbaus und damit in Zusammenhang stehende Maßnahmen nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel, des Wohnbedarfes und entsprechend der Dringlichkeit der zu fördernden Vorhaben und Maßnahmen. Auf die Gewährung einer Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

1.1 Rechtsgrundlage

Diese Wohnbauförderungsrichtlinie wurde von der Tiroler Landesregierung gemäß § 35 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991, LGBl. Nr. 55, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 51/2026, am 29.09.2026 beschlossen.

1.2 Gegenstand der Förderung

Das Land Tirol fördert

- die **Errichtung** (durch Neu-, Zu-, Ein- oder Umbau) **von Wohnhäusern**, Wohnungen und Wohnheimen,
- den **Ersterwerb von Wohnhäusern** und Wohnungen,
- den **Erwerb von nicht (mehr) wohnbaugeförderten Wohnhäusern** und Wohnungen und
- **weitere Maßnahmen** im Sinne des 3. Abschnittes des TWFG 1991.

Von der Förderung ausgeschlossen sind Wohnhäuser (Eigenheime), Wohnungen und Wohnheime, die nicht zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses der Bewohner (Hauptwohnsitz) bestimmt sind bzw. nicht dem unmittelbaren Wohnbedarf begünstigter Personen dienen (z.B. Ferien-, Vorsorgewohnungen, Pflegeheime ohne Wohnheimcharakter).

1.3 Begriffsbestimmungen

1.3.1 Begünstigte Person

Begünstigt ist eine Person, wenn

- sie einen dringenden Wohnbedarf und die Absicht hat, ausschließlich die für den Eigenbedarf bestimmte, 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.

Weiters muss ein Eigentums- oder Nutzungsrecht an der bisher verwendeten Wohnung und auf Verlangen des Landes auch an anderen Wohnhäusern oder Wohnungen aufgegeben werden.

1.3.2 Eigenheim

Als Eigenheim gilt ein Wohnhaus mit einer Wohnung oder mit höchstens zwei Wohnungen, wenn die Wohnung bzw. eine der beiden Wohnungen zur regelmäßigen Benützung durch den Eigentümer des Wohnhauses bestimmt ist. Als Eigenheim gilt auch ein Gebäude, das neben einer Wohnung auch Räume mit einem anderen Verwendungszweck (z.B. Atelier, Büro) enthält, wobei das Gesamtausmaß dieser Räume 30 m² nicht unter- bzw. 150 m² nicht überschreiten darf. Diese Räume müssen im Regelfall in sich abgeschlossen sein und dürfen nicht als Zweitwohnsitz verwendet werden.

- Doppelhaus: Darunter sind zwei unmittelbar aneinandergebaute Eigenheime zu verstehen.
- Reihenhaus: Darunter sind Anlagen mit mindestens drei errichteten Eigenheimen oder mehreren Doppelhäusern zu verstehen.

1.3.3 Ersterwerb

Als Ersterwerb gilt der Erwerb von Wohnhäusern oder Wohnungen, bei denen die baubehördliche Benützungsbewilligung vor längstens drei Jahren vor der Einbringung des Förderungsansuchens erteilt wurde.

1.3.4 Familie

Als Familie gelten miteinander verheiratete Personen oder eingetragene Partner mit oder ohne Kind(er) sowie Alleinerzieher oder Lebensgemeinschaften mit zumindest einem im Haushalt lebenden Kind, für das Familienbeihilfe bezogen wird.

1.3.5 Förderbare Gesamtanlage

Als förderbare Gesamtanlage gilt eine Wohnungseigentumsanlage, die bereits im Zuge der Einreichung als solche eingestuft wird und in der alle Wohnungen förderbar sind und gefördert werden sollen.

1.3.6 Förderbare Nutzfläche ($NF_{förderbar}$)

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

Haushaltsgröße (Personenanzahl)	**$NF_{förderbar}$ in m² (höchstens):** Förderungskredit, Wohnbauscheck	Beihilfe
1	95	50
2	95	70
3	105	90
4	120	110
5	120	130
6 oder mehr	120	150

1.3.7 Nahestehende Person

Als nahestehende Personen gelten der Ehegatte oder die Ehegattin, der eingetragene Partner oder die eingetragene Partnerin, die Kinder, die Wahlkinder, die Enkel, die Urenkel, die Eltern, die Großeltern, die Urgroßeltern, die Geschwister, Neffen und Nichten, Onkel und Tanten, die Stiefeltern, die Stiefkinder, die Pflegekinder, die Schwiegereltern, die Schwiegerkinder sowie jene Person mit ihren (Wahl-, Pflege-)Kindern, die mit dem Förderungswerber in einer Haushaltsgemeinschaft lebt, die in wirtschaftlicher Hinsicht mit einer Ehe vergleichbar ist.

1.3.8 Nettonutzflächendichte (NNFD)

Als Nettonutzflächendichte gilt das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der (Gesamt-)Nutzfläche des Vorhabens und der Fläche des Baugrundstückes. Grundflächen mit einer Neigung von mehr als 30 Grad werden nur mit 2/3 der davon betroffenen Fläche angerechnet.

1.3.9 Normale Ausstattung

Als normale Ausstattung gilt eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und die Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht. In jeder Wohnung ist ein Abstellraum in der Größe von mindestens 1,50 m² vorzusehen, wenn im Gebäude keine andere geeignete Abstellmöglichkeit (z.B. durch ein Kellerabteil in üblicher Größe) vorgesehen ist. Hinsichtlich der sonstigen Ausstattung der Wohnhäuser und Wohnungen gelten grundsätzlich die Bestimmungen der Tiroler Bauordnung.

1.3.10 Nutzfläche (NF)

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 selbständigen Zivilingenieurs usw.) werden nicht zur Nutzfläche gerechnet, wenn

sie zur Ausübung der beruflichen Tätigkeit des Förderungswerbers oder nahestehender Personen, die im Haushalt des Förderungswerbers leben, bestimmt sind und die Haupteinkünfte aus dieser selbständigen Tätigkeit erzielt werden. Bodenflächen, über denen die Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt, wie bei schrägen Decken, Stiegen udgl. zählen genauso nicht zur Nutzfläche wie Bastelräume 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 v.H. davon ab.

1.3.11 Wohnhaus

Als Wohnhaus gilt ein Gebäude mit einer oder mehreren Wohnungen.

1.3.12 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 Krankenräume, 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. Ein Wohnheim kann auch als Teil eines Wohnhauses errichtet werden.

1.3.13 Wohnung

Als Wohnung gilt eine zur ganzjährigen Benützung (als Hauptwohnsitz) bestimmte, baulich in sich abgeschlossene und normal ausgestattete Wohnung, die mindestens aus einem Zimmer, einer Küche (Kochnische), einer Toilette, einem Bad oder einer Dusche und einem Abstellraum innerhalb oder außerhalb der Wohnung besteht und deren Nutzfläche mindestens 30 m² und höchstens 150 m² beträgt. Bei Wohnungen in einem Gebäude, das zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehört oder das dem Denkmalschutzgesetz oder dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021 unterliegt oder dessen Erhaltung der Bewahrung eines erhaltenswerten Orts- oder Straßenbildes dient, kann das Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit in begründeten Fällen entfallen und darf die Nutzfläche, wenn es die besondere bauliche Gestaltung des Wohnhauses bedingt, mehr als 150 m² betragen. Bei Gebäuden ohne Unterkellerung, die innerhalb einer Wohnung einen Raum für die Haustechnik (z.B. Heizung, Lüftung, Warmwasserspeicher, Energiespeicher oder Brennstofflager) aufweisen, darf die Nutzfläche mehr als 150 m² betragen, und zwar um das Nutzflächenausmaß dieses Haustechnikraums, maximal um 15 m².

Bei der Errichtung von landwirtschaftlichen Hofstellen, deren Erhaltung für das Gepräge des Orts- und Landschaftsbildes von Bedeutung ist, gilt bezüglich der Nutzflächenberechnung eine Sonderregelung.

1.3.14 Verdichtete Bauweise

Wohnhäuser (Eigenheime) und Wohnungen sind in verdichteter Bauweise errichtet, wenn sie (unter Zugrundelegung zusammenhängender Abschnitte) Teil einer Anlage sind und der Grundstücksanteil (Grundverbrauch) pro Wohnung, die zur Befriedigung eines regelmäßigen Wohnbedürfnisses bestimmt ist, höchstens 400 m² beträgt.

1.3.15 Sollzinssatz

Sollzinssatz ist der als fester oder variabler periodischer Prozentsatz ausgedrückte Zinssatz, der auf jährlicher Basis auf die in Anspruch genommenen Kreditauszahlungsbeträge angewandt wird.

2 Voraussetzungen für die Gewährung von Förderungen

2.1 Gebäudebezogene Voraussetzungen

2.1.1 Allgemeine Voraussetzungen

- Die Gesamtkosten (Gesamtbaukosten und Grundkosten) müssen angemessen sein (inklusive WGG-Rücklage, Pauschalsatz zur Risikoabgeltung).
- Die zu fördernden Wohnhäuser, Wohnungen und Wohnheime müssen in normaler Ausstattung ausgeführt werden.
- Das zu fördernde Gebäude muss ausreichend gegen Brandschaden versichert sein.
- 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. Die Baumaterialien beziehen sich auf folgende Produktgruppen:
    - XPS-Dämmplatten
    - PUR/PIR-(Polyisocyanurat)-Dämmstoffe
    - Phenolharz-, Melaminharz- und Resol-Hartschaumplatten
    - Montageschäume, Reiniger, Markierungssprays und ähnliche Produkte auf PUR-/PIR-Basis in Druckgasverpackungen

  Bei objektgeförderten Gebäuden ist der Verzicht auf die Verwendung derartiger Stoffe in den Ausschreibungen zu verlangen.
- Allfällige Werbe- bzw. Informationsmaßnahmen von Bauträgern dürfen nicht aus Wohnbauförderungsmitteln oder von den Wohnungsbenutzern im Zuge der Endabrechnung bezahlt werden. Für erforderliche Werbe- und Informationsmaßnahmen darf zudem nur ein Betrag von höchstens 3‰ der Gesamtbaukosten der einzelnen Objekte, maximal jedoch EUR 11.000,-- vorgesehen werden.
- Ein Wohnheim wird nur dann gefördert, wenn ein ordnungsgemäßer und wirtschaftlich gesicherter Betrieb des Wohnheimes erwartet werden kann.
- Wohnhäuser mit mehr als 75 Wohnungen werden nur in Ausnahmefällen gefördert.
- Der Förderungswerber darf im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes nicht die Verpflichtung übernommen haben, bei der Planung oder Ausführung des zu fördernden Vorhabens oder bei Rechtsgeschäften über dieses Vorhaben die Leistungen einer bestimmten Person in Anspruch zu nehmen. Dies gilt nicht für Leistungen für die Planung von einer Anlage mit mehreren Wohnhäusern in verdichteter Bauweise.
- Das Land kann eine Überprüfung der (Kauf-, Anwartschafts- und Wohnungseigentums-)Verträge vornehmen (lassen). Der Bauträger muss die erforderlichen Gewerbeberechtigungen haben und auf Verlangen des Landes vorlegen.
- Bei Errichtung von objektgeförderten Vorhaben hat der Förderungswerber zwecks Darstellung des für die Errichtung des Gebäudes erforderlichen Mittelflusses ein gesondertes (zumindest buchhalterisches) Konto zu führen und sämtliche Zahlungen über dieses Konto abzuwickeln.
- Die Gestaltung des Vorhabens muss zeitgemäßen Wohnbedürfnissen und einer qualitätsvollen Architektur entsprechen. Zur Sicherung einer solchen Architektur kann bei objektgeförderten Bauvorhaben die Gewährung einer Förderung von der Durchführung eines Wettbewerbs zur Erlangung von Planungsleistungen im Sinne der Regelung der Wohnbauförderung (Richtlinie zur Durchführung von Wettbewerben zur Erlangung von Planungsleistungen) abhängig gemacht werden.
- Bei der Ausführung von Vorhaben, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen, Gemeinden, Gemeindeverbänden oder sonstigen befugten Bauträgern errichtet werden, ist auf dem Baugrundstück mit einer Tafel darauf hinzuweisen, dass für das Vorhaben eine Förderung des Landes Tirol gewährt wird.

2.1.2 Gesamtenergieeffizienz

Grundsätzlich sind die Mindestanforderungen an die Energiekennzahlen für den Neubau gemäß der Tiroler Bauordnung 2022 einzuhalten.

Im Zusammenhang mit der Errichtung einer Wohnung durch Zu- oder Umbau (z. B. Einbau einer Wohnung in einen Dachboden) kann von der Einhaltung der Mindestanforderung an die Energiekennzahl für den Neubau Abstand genommen werden, wenn nachfolgende U-Werte der Hauptbauteile nachgewiesen werden:

– Dach bzw. Decke gegen Außenluft und Dachräume	U	≤ 0,13 W/m²K
– Wände gegen Außenluft und Dachräume	U	≤ 0,15 W/m²K
– Fußböden und Wände gegen Keller oder Erdreich	U	≤ 0,25 W/m²K
– Fenster (Rahmen und Glas) (bezogen auf das Prüfmaß 123 cm x 148 cm)	U_W	≤ 0,90 W/m²K

Die Berechnung der Energiekennzahlen hat grundsätzlich nach den Bestimmungen der TBO 2022 idgF zu erfolgen. In begründeten Fällen (z.B. charakteristische oder denkmalgeschützte Gebäude) kann von der Einhaltung der Anforderungen an die Energiekennzahlen Abstand genommen werden.

2.1.3 Haustechnik – Energiesysteme

Der Einsatz klimafreundlicher Energiesysteme ist bei Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung.

Das sind insbesondere:

a) Holzzentralheizung, z.B. Pellets-, Hackgutkessel sowie Holzvergaserkessel mit mindestens 1000 Liter Pufferspeicher,

b) Wärmepumpe (Wärmequelle Grundwasser, Erdreich, Luft),

c) Fern- oder Nahwärme-System oder Fern- oder Nahkälte-System, wenn dieses überwiegend auf Energie aus erneuerbaren Quellen, auf Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, auf sonstiger Abwärme oder auf einer Kombination davon beruht.

Die Einhaltung der Anforderungen und die fachgerechte Ausführung ist durch Bekanntgabe der Anlagennummer in der Tiroler Heizungs- und Klimaanlagendatenbank nachzuweisen.

2.1.4 Haustechnik – Photovoltaikanlage

Die Errichtung einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) ist Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung (Mindestleistung laut Punkt 6.7). Die Anlage muss dem Stand der Technik entsprechen und von einer befugten Fachkraft fach- und normgerecht montiert und installiert werden. Der Nachweis ist durch Vorlage eines von einem befugten Unternehmen unterfertigten Prüfprotokolls nach OVE/ÖNORM E-8101 zu erbringen. Sofern funktionelle, bautechnische oder baurechtliche Gründe einer Errichtung einer PV-Anlage in entsprechender Größe entgegenstehen, reduzieren sich die Anforderungen in diesem Ausmaß.

Bei Errichtung von objektgeförderten Mietwohnhäusern ist bei einer PV-Anlagengröße von über 20 kWp nach Möglichkeit eine gemeinschaftliche Erzeugungsanlage im Sinne des Elektrizitätswirtschaftsgesetzes vorzusehen. Die Mieter können frei entscheiden, sich dabei zu beteiligen. Ausgenommen sind PV-Anlagen, die durch einen Contractor umgesetzt werden.

2.2 Personenbezogene Voraussetzungen

2.2.1 Allgemeine Voraussetzungen

Der Förderungswerber muss Eigentümer des Baugrundstückes oder Bauberechtigter sein, wobei das Baurecht auf mindestens 50 Jahre bestellt sein muss. Einer natürlichen Person wird eine Förderung nur gewährt, wenn sie

- volljährig und entscheidungsfähig ist und die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt bzw. im Sinne des § 17a TWFG 1991 österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt ist,
- ihr Eigentums- oder Nutzungsrecht an der bisher zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses verwendeten Wohnung binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufgibt,
- ihr Eigentums- oder Nutzungsrecht – auf Verlangen des Landes – auch an anderen Wohnhäusern oder Wohnungen innerhalb einer angemessenen Frist aufgibt,
- im Zeitpunkt der Einbringung des Förderungsansuchens oder der Erteilung der Zusicherung eine begünstigte Person ist.

Diese personenbezogenen Voraussetzungen gelten auch für sonstige Nutzungsberechtigte (z. B. für nahestehende Personen) von geförderten Wohnungen. Geförderte Wohnungen dürfen nur an begünstigte Personen übertragen oder – vorbehaltlich der Zustimmung des Landes – vermietet werden.

Vom Erfordernis der Volljährigkeit und Entscheidungsfähigkeit kann aus dringenden sozialen Gründen abgesehen werden.

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.

2.2.2 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 Wohnungsinhabers je nach Größe des Haushaltes die nachstehend angeführten Einkommensgrenzen nicht übersteigt.

Personenanzahl	Einkommensobergrenze
1	EUR 4.100,--
2	EUR 6.700,--
3	EUR 7.210,--
für jede weitere Person	EUR + 510,--

Werden die Einkommensgrenzen überschritten, wird die Förderung für subjektgeförderte Bauvorhaben und für Vorhaben nach Punkt 8.1 (Erwerb von Wohnungen und Wohnhäusern) und Punkt 8.3 (Fertigstellung von Wohnungen) dieser Richtlinie für jeweils begonnene EUR 100,--, um welche die festgelegte Einkommensgrenze überschritten wird, um 25 % gekürzt. Allfällige Zuschüsse für energiesparende und umweltfreundlichen Maßnahmen sind von dieser Förderungskürzung nicht umfasst und können (als Zusatzförderung) in ungekürzter Höhe gewährt werden.

2.2.3 Sonderregelungen Einkommensgrenzen

- Ehegatten bzw. Lebensgefährten wird eine Förderung auch dann gewährt, wenn jeder Ehegatte bzw. Lebensgefährte für sich alleine die Einkommensobergrenze für eine Person nicht überschreitet.
- Bei geförderten Mietwohnungen, die in das Wohnungseigentum des bereits ursprünglich vom Land als förde-

rungswürdig eingestuften Mieters übertragen werden, kann eine nochmalige Überprüfung der Förderungswürdigkeit zum Zeitpunkt der Übertragung unterbleiben.

- Bei Personen, die nachweislich ihre bisher benutzte kostengünstige, geförderte Mietwohnung zu Gunsten anderer förderungswürdiger Personen aufgeben, kann bei Zuteilung einer neuen geförderten Wohnung von der Einhaltung der Einkommensobergrenze abgesehen werden.

2.2.4 Einkommensberechnung

2.2.4.1 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

2.2.4.2 Selbständige - Einkommensteuerveranlagung

Einkommen nach § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988

zuzüglich

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

abzüglich

- gewinnerhöhend aufgelöste Beträge eines Gewinnfreibetrages und der
- Einkommenssteuer

2.2.4.3 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.

2.2.4.4 Bei der Einkommensberechnung zu berücksichtigen sind

- gerichtlich oder vom Land anerkannte, vertraglich festgesetzte Unterhaltsleistungen, die dem Förderungswerber (Mieter) oder der Ehegattin (dem Ehegatten) oder der Lebensgefährtin (dem Lebensgefährten) zufließen oder von diesen Personen zu zahlen sind,
- steuerfreie Bezüge (z.B. Wochen-, Kinderbetreuungs-, Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Ausgleichszulage),
- ein angemessener Anteil sonstiger Einnahmen (z.B. Mindestsicherung).
- 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 Kinder), der jeweilige Betrag nach § 5 Abs. 2 Tiroler Mindestsicherungsgesetz (TMSG), LGBl. Nr. 99/2010, in der Fassung LGBl. Nr. 52/2017, als Einkommen berücksichtigt. Dieser Betrag 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.
- Bei der Gewährung einer Beihilfe wird ein Drittel des nachgewiesenen Einkommens dieser weiteren im gleichen Haushalt lebenden Personen, zumindest jedoch der angeführte Mindestsatz des TMSG bei der Ermittlung des (Familien-)Einkommens berücksichtigt.

2.2.5 Einkommensnachweis

Bei einer Förderung von Vorhaben in nicht verdichteter Bauweise (Eigenheimen), der Erwerbs- und der Fertigstellungsförderung hat der Nachweis des Einkommens im Regelfall **im Erklärungsweg** (durch wahrheitsgetreue, betragsmäßige Einstufung des Einkommens durch den Förderungswerber im Ansuchen) zu erfolgen.

Das Einkommen ist dann konkret nachzuweisen, wenn dies vom Land ausdrücklich verlangt wird oder wenn es sich um die Förderung von Vorhaben in verdichteter Bauweise sowie um die Gewährung von Beihilfen handelt. Nicht wahrheitsgetreue Angaben werden strafrechtlich geahndet.

Das Einkommen ist - soweit nicht eine Einstufung im Erklärungsweg erfolgen kann **- 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. Weiters ist eine Erklärung über allfällige Einkünfte im Ausland abzugeben. Bis Februar eines Jahres kann vom Lohnzettel für das zweitvorangegangene Kalenderjahr ausgegangen werden.

b) Selbständige

Das (Familien-)Einkommen ist durch Vorlage des Einkommensteuerbescheides und eines Nachweises für einen allfälligen Gewinnfreibetrag für das letzte veranlagte Kalenderjahr nachzuweisen; bezieht eine solche Person auch Einkünfte aus nicht selbständiger 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.

2.2.6 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 und allenfalls auch die jeweils geltenden Beträge nach § 5 Abs. 2 TMSG, LGBl. Nr. 99/2010 in der Fassung LGBl. Nr. 52/2017 bei der Einkommensberechnung zugrunde gelegt werden. Diese Beträge werden entsprechend der Änderung des Ausgleichszulagenrichtsatzes für Alleinstehende nach § 293 Abs. 1 lit. a sublit. bb ASVG abzüglich des Beitrages zur gesetzlichen Krankenversicherung jährlich angepasst.
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.
Bei der Berechnung einer Beihilfe kann ein Mindesteinkommen zugrunde gelegt werden, welches sich aus dem Betrag nach § 5 Abs. 2 TMSG, LGBl. Nr. 99/2010 in der Fassung LGBl. Nr. 52/2017 (dabei sind höchstens 4 Personen zu berücksichtigen) zuzüglich Hauptmietzins (= Miete ohne Betriebskosten) errechnet.
Bei der Berechnung einkommensabhängiger Förderungen (z.B. Junges Wohnen / Wohnstarthilfe, Beihilfe) kann das Einkommen der letzten 3 Jahre nicht zugrunde gelegt werden. Die Berücksichtigung des Einkommens der letzten 3 Monate ist nur möglich, wenn es sich um ein kontinuierliches Einkommen handelt.

2.2.7 Überprüfung der Einkommens- und Familienverhältnisse

Eine Förderung erfolgt nur, wenn der Förderungswerber (die natürliche Person) einer Überprüfung der Einkommens- und Familienverhältnisse während der Laufzeit der Förderung zustimmt und über Verlangen des Landes auch die erforderlichen Unterlagen vorlegt. Bei Überschreiten der in der jeweiligen Wohnbauförderungsrichtlinie festgelegten Einkommensobergrenzen kann das Land die Einstellung der Zuschüsse oder Beihilfen bzw. eine Rückzahlung des gewährten Förderungskredits unter Zugrundelegung des höchsten Annuitätensatzes verfügen.

2.3 Gesamtbaukosten

Die Gesamtbaukosten umfassen:

- die Kosten der Errichtung eines Wohnhauses, einer Wohnung oder eines Wohnheimes unter Einbeziehung allfälliger Dienstwohnungen für Hausbesorger, jedoch unter Ausschluss von Räumen, die für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke ausgestattet sind,
- die Kosten der Errichtung von zu fördernden Geschäftsräumen,
- die Kosten der Errichtung von Räumen und Anlagen, die zur allgemeinen Benützung durch die Bewohner bestimmt sind,
- die Kosten der Errichtung von Stellplätzen und Garagen,
- die Kosten der Errichtung von Schutzräumen,
- die Kosten der Errichtung des Gehsteiges,
- die Kosten eines im Zuge der Bauführung (Umbau) erforderlichen Abbruches,
- den Wert eines bei der Bauführung verwendeten Altbestandes, sofern dieser Wert im Vergleich zu den Gesamtbaukosten geringfügig ist,
- die Anschlussgebühren und die Aufschließungskosten innerhalb des Baugrundstückes sowie Erschließungsbeiträge laut TVAG,
- die Kosten der erforderlichen Bauplanung, Bauleitung, Bauverwaltung sowie Bauarbeitenkoordination,
- die zur Finanzierung des jeweiligen Vorhabens erforderlichen Kosten,
- die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer abgezogen werden kann.

Bei der Ermittlung der Gesamtbaukosten wird von den Kosten einer normalen Ausstattung bei Oberflächenendausführung ausgegangen.

2.3.1 Gliederung der Gesamtbaukosten

Die Gesamtbaukosten gliedern sich in:

a) Kosten des Wohnhauses (der Wohnung) bzw. des Wohnheimes (Kostensumme 1),

b) Kosten der Außenanlagen (Kostensumme 2) und

c) Baunebenkosten (Kostensumme 3).

   Baunebenkosten sind:

   - Kosten der Planung
   - Kosten der Bauleitung
   - Kosten der Bauverwaltung (höchstens laut Entgeltrichtlinienverordnung 1994)
   - angemessene Kosten der Bauarbeitenkoordination
   - Kosten für Sonderprojektierungen durch Dritte (höchstens laut Honorarordnung der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten)

Gemeinnützige Bauvereinigungen, Gemeinden und sonstige befugte Bauträger haben die bei der Abwicklung des geförderten Vorhabens erwirtschafteten Skonti bei der Abrechnung des Vorhabens kostenmindernd zu berücksichtigen.

2.3.2 Ermittlung der Gesamtbaukosten

- Bei der Errichtung von Eigenheimen und Wohnungen durch natürliche Personen werden die Gesamtbaukosten unter Zugrundelegung der vom Land in der Anlage 1 festgelegten angemessenen Beträge (als Mindestbetrag) festgesetzt.
- Beim Ersterwerb von Wohnhäusern und Wohnungen durch natürliche Personen sind die Gesamtkosten (Summe aus Gesamtbaukosten und Grundkosten) durch eine Fix- oder Höchstpreisvereinbarung nachzuwei-

sen. Eine Förderung erfolgt nur, wenn der vereinbarte Preis im Rahmen der vom Land festgestellten angemessenen Gesamtkosten liegt.

- Bei der Errichtung von objektgeförderten Bauvorhaben (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Wohnheime) sind nach positiver Begutachtung des jeweiligen Vorhabens durch das Kuratorium die tatsächlichen Gesamtbaukosten bekannt zu geben. Auf Verlangen des Landes sind die tatsächlichen Gesamtbaukosten durch die Vorlage verbindlicher Angebote nachzuweisen. Leistungen, die in den Bereich verschiedener Gewerbe fallen, können auch gemeinsam ausgeschrieben und (an Generalunternehmer) vergeben werden.
- Bei förderbaren Gesamtanlagen (Eigentumswohnungen) und Mietwohnhäuser mit Kaufoption können bei der Ermittlung der Gesamt(bau)kosten auch Fix- oder Höchstpreisvereinbarungen, die im Rahmen der vom Land ermittelten Gesamtkostenobergrenze liegen müssen, der Förderung zugrunde gelegt werden.
- Bei sonstigen Vorhaben werden die dafür vorgesehenen Gesamtbaukosten, höchstens jedoch die vom Land ermittelten Gesamtbaukosten der Förderung zugrunde gelegt.

Als Baukosten einer Wohnung gilt der Anteil an den Gesamtbaukosten, der nach dem vom Förderungswerber spätestens bis zur Erteilung der Zusicherung bekannt zugebenden Berechnungsschlüssel (Nutzfläche, Nutzwert oder sonstiger Kostenschlüssel) auf die Wohnung entfällt.

Als angemessen gelten jene Baukosten, die bei normaler Ausstattung und Oberflächenendausführung des geförderten Vorhabens vorliegen und die sich im Rahmen der in der Anlage 1 angeführten Gesamtbaukostensätze (EUR/m²) multipliziert mit der maßgebenden Fläche (NF_{AGBK}) zuzüglich der nachstehend angeführten Zuschläge bewegen.

Fläche zur Ermittlung der angemessenen Gesamtbaukosten (NF_{AGBK})

Die für die Ermittlung der angemessenen Gesamtbaukosten maßgebende Fläche (NF_{AGBK}) ergibt sich aus der nach dieser Wohnbauförderungsrichtlinie festgestellten Nutzfläche (NF) 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

- Errichtung von Stellplätzen oder Garagen in oder für geförderte Vorhaben
  - je Stellplatz einer Tief- oder Hochgarage mit eigenen Verkehrsflächen um einen Betrag, der dem Zehnfachen des angemessenen Garagenkostensatzes der Anlage 1 entspricht; bei (übereinander angeordneten) Doppelparkplätzen kommt pro Stellplatz das Neunfache dieses Betrages zum Ansatz,
  - je Stellplatz in einer sonstigen Garage um einen Betrag, der dem Sechsfachen des angemessenen Garagenkostensatzes der Anlage 1 entspricht,

  Im Falle einer entsprechenden baubehördlichen Vorschreibung werden die Kosten von bis zu 1,75 Garagenstellplätzen pro geförderter Wohnung bei der Ermittlung der Gesamtbaukosten berücksichtigt.
- Errichtung von qualitätsvollen Fahrrad- / E-Bike-Stellplätzen entsprechend Punkt 6.7 je Stellplatz um einen Betrag, der dem einfachen des angemessenen Garagenkostensatzes der Anlage 1 entspricht
- Errichtung von Wohnheimen höchstens um 15 %, für den Anteil des Pflegebereiches von Wohnheimen höchstens um 20 %,
- Errichtung von Wohnungen in Wohnhäusern, die nach dem Denkmalschutzgesetz oder dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021 zu erhalten sind, um die Mehrkosten für besondere Maßnahmen, die auf Grund dieser Vorschriften erforderlich sind und nicht durch öffentliche Förderungen in der Form nicht rückzahlbarer Zuschüsse finanziert werden, höchstens um 25 %,
- Ausführung als Tiroler Nullemissionsgebäude um 3 %,
- Installation einer Komfortlüftungsanlage um 5 %,

- Installation einer qualitätsvollen Wärmeversorgung um 2 %,
- Errichtung einer Anlage zur Solarnutzung um EUR 1.000 pro kWp oder m² Aperturfläche bzw. um EUR 1.200 pro kWp bei Kombination mit einem Batteriespeicher (mindestens 0,5 kWh Speichergröße pro kWp)
- Errichtung von Gebäuden mit ökologisch vorteilhaften Baustoffen um 7 % bei $OI3_{BG0,BGF}$-Kennzahl ≤ 90 oder 10 % bei $OI3_{BG0,BGF}$-Kennzahl ≤ 70,
- Dachbegrünung (extensiv, intensiv, Dachgarten) oder Fassadenbegrünung um EUR 75,-- pro m² begrünter Fläche,
- Installation einer E-Ladestation (für E-Auto) um EUR 2.000,-- pro Ladestation,
- Einbau einer Dusche (statt Badewanne) um EUR 1.000,-- pro Dusche
- Einbau eines Personenliftes in Wohnanlagen, bei denen laut Tiroler Bauordnung die Errichtung eines Liftes nicht zwingend vorgeschrieben ist, um die Mehrkosten der Aufzugsanlage (Liftmechanik),
- besonderen (z.B. Errichtung einer Stützmauer mit einer Höhe von über 2 Meter) unvermeidbaren Erschwernissen bei der Bauführung, bei unvorhersehbaren Erschwernissen oder der Bauführung in bestimmten Regionen, jeweils höchstens um 10 %, wenn entsprechende erforderliche Mehrkosten gegeben sind,
- Zubauten mit erschwerter Bauführung aufgrund besonderer lokaler Gegebenheiten (z.B. erschwerte Baustelleneinrichtung, besondere Tiefgaragenplanung) oder bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 Meter um 5 %,
- Bauvorhaben mit zwei oder mehr freistehende (oberirdische) Gebäude / Baukörper um 5 %,
- Bauvorhaben, bei denen die Anzahl der Kleinwohnungen (bis zu 55 m² Nutzfläche) über 25 % der Gesamtzahl der Wohnungen liegt, um EUR 12.000,-- pro Wohnung, höchstens um 7 %,
- künstlerischer Ausgestaltung um höchstens EUR 26.000,--,
- Durchführung eines Wettbewerbs zur Erlangung von Planungsleistungen im Sinne der Regelung der Wohnbauförderung um die Mehrkosten, höchstens um 1 %,
- Errichtung von Gemeinschaftsräumen in Wohnhäusern mit mehr als 20 Wohnungen oder in Wohnhäusern, die dem Denkmalschutzgesetz oder Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021 unterliegen, um 0,5 %,
- erforderlichen, besonderen Ausstattungen von Wohnungen, Wohnanlagen im Interesse von Menschen mit Behinderung und im Rahmen des betreuten Wohnens um die Mehrkosten, sowie
- um die Umsatzsteuer, soweit diese vom Förderungswerber nicht als Vorsteuer geltend gemacht werden kann.

2.4 Grundkosten

Bei Vorhaben in verdichteter Bauweise müssen die Grundkosten gemeinsam mit den Baukosten im Rahmen der vom Land für das jeweilige Vorhaben ermittelten Gesamtkosten liegen. Ein Baurechtszins gilt als angemessen, wenn dieser 2,5 v.H. pro Jahr der angemessenen Grundkosten nicht überschreitet. Wertsicherungsvereinbarungen sind zulässig.

Wenn eine Gemeinde einen Grund für die Schaffung förderbarer Wohnungen zur Verfügung stellt, dürfen die Grundkosten nur in der Höhe berechnet werden, dass die Wohnungsbenutzer dadurch mit nicht mehr als höchstens 90 % der für die jeweilige Gemeinde zulässigen angemessenen Grundkosten oder durch einen dementsprechend niedrigen Bauzins belastet werden.

Bei der Ermittlung des angemessenen Grundanteiles kann von der für die Berechnung der angemessenen Gesamtbaukosten maßgebenden Fläche zuzüglich 6,25 m² pro Autoabstellplatz und zuzüglich 0,75 m² pro Fahrradabstellplatz (lt. Punkt 6.7) ausgegangen werden. Die angemessenen Grundkosten errechnen sich grundsätzlich aus dieser ermittelten Fläche (m²) multipliziert mit den angemessenen Grundkosten „Spalte B“ der Grundpreistabelle, die auf der Homepage der Abteilung Wohnbauförderung (https://www.tirol.gv.at/wohnbau) veröffentlicht ist. Für vertraglich zugeordnete Privatgärten zu Wohnungen können pro Quadratmeter Gartenfläche Grund-

kosten in der Höhe der angemessenen Grundkosten „Spalte A“ der Grundpreistabelle verrechnet werden (maximal 100 m² pro Wohnung).

Bei Errichtung einer subjektgeförderten Anlage auf parzellierten Grundstücken gelten folgende Grundkosten als angemessen: Grundstücksfläche (m²) multipliziert mit den angemessenen Grundkosten „Spalte B“ der Grundpreistabelle.

Angemessene Abbruchkosten eines Gebäudes können zusätzlich zu den angemessenen Grundstückskosten verrechnet werden (sofern diese nicht bei Umbaumaßnahmen den Baukosten zuzuordnen sind).

2.5 Finanzierung

Die Finanzierung der zu fördernden Maßnahmen und Vorhaben muss gesichert sein. Die Finanzierung kann durch Eigenmittel, eigene Arbeitsleistungen, Kredite von Bausparkassen oder der Wohnbauinvestitionsbank oder sonstige (Hypothekar)Kredite erfolgen.

Die Finanzierbarkeit eines zu fördernden Bauvorhabens ist insbesondere dann gegeben, wenn der Kapitaldienst, der sich aus der Finanzierung des zu fördernden Bauvorhabens errechnet (z.B. Rückzahlungsrate Bank- und Wohnbauförderungskredit), zuzüglich des Betrages nach § 5 Abs. 2 TMSG, LGBl. Nr. 99/2010, in der Fassung LGBl. Nr. 52/2017, das monatliche Familieneinkommen nicht überschreitet.

Vorrangige Hypothekarkredite sind mittels Festbetragshypothek zu besichern. Die Berechnung der Zinsen hat dekursiv zu erfolgen.

Sonstige (Hypothekar)Kredite können mit fixem oder variablem Zinssatz vereinbart werden.

Kredit mit fixem Zinssatz: Ein Fixzinssatz muss – unbeschadet der u.a. Mindestlaufzeit – zumindest über eine Dauer von fünf Jahren vereinbart sein.

Kredit mit variablem Zinssatz: Der Sollzinssatz eines Hypothekarkredits darf höchstens 1,75 Prozentpunkte über dem 3-Monats-Euribor, kaufmännisch gerundet auf die zweite Dezimalstelle (Nachkommastelle) liegen. Es muss vereinbart sein, dass eine Anpassung des Sollzinssatzes jeweils zum 1. Jänner, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober eines jeden Jahres erfolgt, wobei als Grundlage für die Anpassung des Sollzinssatzes der einen Bankarbeitstag vor dem jeweiligen Anpassungszeitpunkt von der European Banking Federation (EBF) veröffentlichte 3-Monats-Euribor oder ein an dessen Stelle tretender Wert, kaufmännisch gerundet auf die zweite Dezimalstelle (Nachkommastelle), maßgeblich ist.

Eigenmittel: Bei der Errichtung oder beim Ersterwerb von Wohnhäusern und Wohnungen in verdichteter Bauweise oder für die Errichtung von Wohnheimen (Förderungen gemäß Punkt 5.2, 5.3, 5.6) hat der Förderungswerber bzw. der künftige (Wohnungs-)Eigentümer **Eigenmittel in der Höhe von mindestens 5 %** der Gesamtbaukosten aufzubringen. Bringt ein (Wohnungs-)Eigentümer Eigenmittel in einem höheren Ausmaß auf, so sind die erhöhten Eigenmittel bei der Bemessung des auf die betreffende Wohnung entfallenden Kapitalmarktkredits mindernd zu berücksichtigen.

Bei Eigenheimen (nicht verdichtete Bauweise), bei Vorhaben des Mietwohnbaues, bei Vorhaben, die unter Zugrundelegung eines Bestandvertrages durch Leasing finanziert werden sowie bei Förderungsmaßnahmen im Sinne des § 15 TWFG 1991 entfällt das Erfordernis der Aufbringung von Eigenmitteln.

Laufzeit: Bei der Errichtung von objektgeförderten Bauvorhaben dürfen zur Finanzierung nur hypothekarisch besicherte Kredite (insbesondere auch Bausparkredite) mit einer **Laufzeit von mindestens 25 Jahren** verwendet werden.

Bei der Gewährung einer Förderung für die Errichtung oder den Ersterwerb eines Eigenheimes oder einer Wohnung durch natürliche Personen und bei Förderungsmaßnahmen im Sinne des § 15 TWFG 1991 muss die **Laufzeit** des Hypothekarkredits **mindestens 10 Jahre** betragen.

Eine Finanzierung durch Kredite, die anfänglich unterzinsig gewährt werden, bzw. eine dynamische Kostendeckung im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist zulässig.

Fremdwährungskredite sind nicht zulässig.

2.6 Wohnungsvergabe

Bei objektgeförderten Mietwohnhäusern sowie bei förderbaren Gesamtanlagen (Eigentumswohnungen) muss die Wohnungsvergabe nach nachvollziehbaren objektiven, sozialen Kriterien im Sinne der Wohnungsvergabe-Richtlinie (z.B. Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, Wohnbedarf, Einkommen) und möglichst unter Beachtung der jeweils förderbaren Wohnnutzfläche erfolgen.

Die Verantwortung der ordnungsgemäßen Wohnungsvergabe liegt bei der vergebenden Stelle (Gemeinde, Bauträger). Das Land behält sich die Kontrolle der Vergabe der geförderten Wohnungen und Konsequenzen im Falle der Nichteinhaltung der Wohnungsvergabe-Richtlinie vor. Eine Förderung eines objektgeförderten Vorhabens ist nur möglich, wenn ein entsprechender Wohnbedarf für das gesamte Vorhaben gegeben ist.

Bei geförderten Wohnungen, die von natürlichen Personen errichtet werden und die nicht zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses des Förderungswerbers oder der ihm nahestehenden Personen bestimmt sind, hat die (Bauort)Gemeinde ein Vorschlagsrecht von zumindest drei förderungswürdigen Nutzungsberechtigten pro Wohnung, wenn die Bauortgemeinde für dieses Vorhaben eine Leistung nach § 14 Abs. 2 TWFG 1991 erbringt. In diesem Falle hat der Förderungswerber die Wohnung(en) an eine der vorgeschlagenen Personen zu vermieten. Die (Bauort)Gemeinde kann sich - bis zur gänzlichen Tilgung der Förderung - das Recht der Weitervergabe frei werdender, geförderter Wohnungen dann vertraglich sichern, wenn auch die erste Vergabe durch sie erfolgt ist. Eine solche Sicherung des Weitergaberechts ist so rechtzeitig mit dem Bauträger und dem Land zu vereinbaren, dass es vertraglich gesichert werden kann.

3 Förderungswerber

Eine Förderung wird gewährt an:

3.1 Natürliche Personen

welche volljährig und entscheidungsfähig sind und die **österreichische Staatsbürgerschaft** besitzen bzw. nach § 17a TWFG 1991 solchen gleichgestellt sind und zum Kreis der **begünstigten Personen** gehören:
für die Errichtung eines Wohnhauses (Eigenheimes) oder von Wohnungen,
für den Ersterwerb eines Eigenheimes oder einer Wohnung für den Eigenbedarf,
für den Erwerb eines nicht (mehr) wohnbaugeförderten Wohnhauses oder einer Wohnung,
für die Fertigstellung von Wohnungen,
für die Schaffung von Dienstnehmerwohnungen,
für weitere förderbare Vorhaben im Sinne des 3. Abschnittes des TWFG 1991.

3.2 Gemeinnützige Bauvereinigungen

mit Sitz in Österreich
zur Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen (Geschäftsräumen) und Wohnheimen,
für förderbare Vorhaben im Sinne des 3. Abschnittes des TWFG 1991.

3.3 Gemeinden

zur Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen,
zum Ersterwerb von Wohnungen,

für den Erwerb eines nicht (mehr) wohnbaugeförderten Wohnhauses oder einer Wohnung,
für weitere förderbare Vorhaben im Sinne des 3. Abschnittes des TWFG 1991.
Für die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen können auch Gemeindeverbände und Unternehmungen, an denen Gemeinden oder Gemeindeverbände mit mehr als 50 v.H. des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt sind, als Förderungswerber auftreten.

3.4 Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen

mit Sitz in Österreich, die nach Satzung, Stiftung oder sonstigem Statut und ihrer Geschäftstätigkeit ausschließlich oder unmittelbar kirchlichen, gemeinnützigen oder sozialen Zwecken dienen
zur Errichtung von Wohnheimen,
zur Errichtung oder zum Ersterwerb von Wohnungen (bzw. Wohnheimen) für begünstigte Personen,
zur Schaffung von Dienstnehmerwohnungen.

3.5 Befugte gewerbliche Bauträger

mit Sitz in Österreich unter den für gemeinnützige Bauvereinigungen zulässigen Preisberechnungen und nach dem TWFG 1991 und dieser Wohnbauförderungsrichtlinie geltenden Voraussetzungen (z.B. in Bezug auf die Ermittlung der Kosten des Vorhabens) wenn die für eine ordnungsgemäße Abwicklung des zu fördernden Vorhabens erforderlichen Sicherheiten gegeben sind und die Prüfung der Verwendung der Förderung gesichert ist
zur Errichtung von förderbaren Vorhaben (Wohnhäuser, Wohnungen, Heime usw.).

3.6 Juristische Personen oder eingetragene Personengesellschaften

mit Sitz in Österreich
zur Schaffung von Dienstnehmerwohnungen.

4 Arten der Förderung

Die Förderung besteht in der Gewährung von

- Förderungskrediten,
- Zuschüssen,
- Beihilfen.

Die Höhe der Förderung richtet sich nach der Wohnungs- und Haushaltsgröße, wobei entsprechend der Anzahl der im künftigen Haushalt lebenden Personen (Förderungswerber und nahestehende Personen) höchstens die förderbare Nutzfläche zugrunde gelegt wird. Weiters ist die Höhe der Förderung vom Grundverbrauch, der Nettonutzflächendichte, der Haustechnik und von ökologischen und energetischen Kriterien abhängig.

Förderungskredite werden je nach Art des Vorhabens unter Zugrundelegung eines **Pauschalbetrages oder eines Fixbetrages** pro m² förderbarer Nutzfläche gewährt.

5 Förderungskredit

Das Land gewährt für die nachstehend angeführten Förderungsmaßnahmen Förderungskredite.
Die unter Punkt 5.1 bis einschließlich 5.4 angeführten Förderungsmaßnahmen gelten als objektgeförderte Bauvorhaben. Die unter Punkt 5.5 bis einschließlich 5.7 angeführten Förderungsmaßnahmen gelten als subjektgeförderte Bauvorhaben.

5.1 Errichtung von Wohnhäusern mit Mietwohnungen

Das Land gewährt an

- **gemeinnützige Bauvereinigungen,**
- **Gemeinden (Gemeindeverbände; Unternehmen, an denen Gemeinden oder Gemeindeverbände mit mehr als 50 v.H. des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt sind),**
- **befugte Bauträger,**
- **Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen,**

für die Errichtung von Wohnhäusern mit Mietwohnungen folgende Förderungskredite:

Der Förderungskredit ist abhängig von der Nettonutzflächendichte und beträgt:

Nettonutzflächendichte	**Förderungskredit pro m² förderbarer Nutzfläche**
mehr als 0,55	**EUR 2.000,--** (mit Annuitätenzuschuss)
über 0,4 bis 0,55	**EUR 1.810,--** (mit Annuitätenzuschuss)
bis 0,4	**EUR 1.810,--** (ohne Annuitätenzuschuss)

Bei objektgeförderten Mietwohnungen (ausgenommen Reihenhausanlagen) wird die endgültige Förderung unter Zugrundelegung der auf Grund der Familien- bzw. Haushaltsgrößen förderbaren Nutzfläche aller Wohnungen zum Zeitpunkt des Bezuges ermittelt (Globalförderung).

Bei objektgeförderten Mietwohnhäusern (außer bei Vorhaben des besonderen Mietwohnbaues, bei Baurechtsgründen und bei Vorhaben, bei denen sich eine Gebietskörperschaft das (Weiter-)Vergaberecht vertraglich gesichert hat) muss vom Bauträger - spätestens in den Mietverträgen - die Option eingeräumt werden, dass die Mieter nach Ablauf von 5 Jahren nach Bezug ihre Wohnungen erwerben können.

5.2 Errichtung von förderbaren Gesamtanlagen (Eigentumswohnungen)

Das Land gewährt an

- **gemeinnützige Bauvereinigungen,**
- **Gemeinden,**
- **befugte Bauträger,**
- **Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen,**

für die Errichtung von förderbaren Gesamtanlagen Förderungskredite.

Die Kreditförderung beträgt für die Errichtung von förderbaren Gesamtanlagen bei einem durchschnittlichen Grundstücksanteil (Grundverbrauch) pro Wohnung, die zur Abdeckung eines regelmäßigen Wohnbedürfnisses bestimmt ist:

Ø Grundverbrauch von	Fixbetrag pro m² förderbarer Nutzfläche (mit Annuitätenzuschuss)
mehr als **350 m²** und höchstens **400 m²**	**EUR 1.190,--**
mehr als **300 m²** und höchstens **350 m²**	**EUR 1.380,--**
mehr als **250 m²** und höchstens **300 m²**	**EUR 1.570,--**
mehr als **200 m²** und höchstens **250 m²**	**EUR 1.810,--**
höchstens **200 m²**	**EUR 2.000,--**

Bei Eigentumswohnungen wird die Förderung unter Zugrundelegung der förderbaren Nutzfläche jeder einzelnen Wohnung festgelegt (individuelle Förderung).

5.3 Errichtung von Heimen

Das Land gewährt an

- **gemeinnützige Bauvereinigungen,**
- **Gemeinden (Gemeindeverbände; Unternehmen, an denen Gemeinden oder Gemeindeverbände mit mehr als 50 v.H. des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt sind),**
- **befugte Bauträger,**
- **Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen,**

für die Errichtung von Heimen Förderungskredite.

Die Kreditförderung beträgt für die Errichtung eines **Alten- oder Pflegewohnheimes EUR 1.800,-- pro m² förderbarer Nutzfläche** (mit Annuitätenzuschuss). Die maximale, förderbare Nutzfläche pro Alten- oder Pflegeheimplatz beträgt 55 m². Die Förderung darf die nachgewiesenen Kosten nicht überschreiten.

Die Kreditförderung beträgt für die Errichtung eines **sonstigen Heimes EUR 1.600,-- pro m² förderbarer Nutzfläche** (ohne Annuitätenzuschuss).

5.4 Errichtung einzelner Mietwohnungen / Einbau von Mietwohnungen

Das Land gewährt an

- **gemeinnützige Bauvereinigungen,**
- **Gemeinden (Gemeindeverbände),**
- **befugte Bauträger,**
- **Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen,**

für die Errichtung einzelner Mietwohnungen oder für den Einbau von Mietwohnungen (für volljährige und entscheidungsfähige natürliche Personen als Mieter) in bestehende Gebäude, die im Eigentum einer gemeinnützigen Bauvereinigung oder Gemeinde stehen, Förderungskredite in der Höhe von **EUR 1.810,-- pro m² förderbarer Nutzfläche** (ohne Annuitätenzuschuss).

5.5 Vorhaben in nicht verdichteter Bauweise – natürliche Person

Das Land gewährt an

- **volljährige und entscheidungsfähige natürliche Personen**

zur Errichtung oder zum Ersterwerb eines Eigenheimes oder einer Wohnung einen Förderungskredit in der Höhe von **EUR 54.000,--.**

Die Gewährung von Zuschüssen für Kinder ist möglich und wird diesbezüglich auf Punkt 6.5 verwiesen.

Bei der **Errichtung eines Eigenheimes mit zwei Wohnungen** wird in der Regel nur eine Wohnung nach dieser Wohnbauförderungsrichtlinie gefördert, es sei denn,

- es wird Wohnungseigentum begründet und
- für beide Wohnungseigentümer ist ein förderbarer Wohnbedarf gegeben.

Bei solchen Eigenheimen ist die Gewährung einer erhöhten Förderung dann möglich, wenn neben den angeführten Kriterien auch die Voraussetzungen einer verdichteten Bauweise vorliegen.

5.6 Vorhaben in verdichteter Bauweise – natürliche Person

Das Land gewährt an

- **volljährige und entscheidungsfähige natürliche Personen**

zur Errichtung oder zum Ersterwerb eines Eigenheimes (Doppel- oder Reihenhauses) oder einer Eigentumswohnung,

zur Errichtung von Mietwohnungen für nicht nahestehende Personen (z.B. durch Dachbodenausbau) Förderungskredite. Die Kreditförderung beträgt bei einem durchschnittlichen Grundstücksanteil (Grundverbrauch) pro Wohnung, die zur Abdeckung eines regelmäßigen Wohnbedürfnisses (z.B. verschiedener Wohnungseigentümer mit Wohnbedarf bei Neubauten) bestimmt ist:

Ø Grundverbrauch von	Fixbetrag pro m² förderbarer Nutzfläche
mehr als **350 m²** und höchstens **400 m²**	**EUR 1.190,--**
mehr als **300 m²** und höchstens **350 m²**	**EUR 1.380,--**
mehr als **250 m²** und höchstens **300 m²**	**EUR 1.570,--**
mehr als **200 m²** und höchstens **250 m²**	**EUR 1.810,--**
höchstens **200 m²**	**EUR 2.000,--**

Die Ermittlung des Förderungsfixsatzes erfolgt im Regelfall unter Zugrundelegung selbständiger Bauabschnitte.

5.7 Wohnung ohne weiteren Grundverbrauch – natürliche Person

Das Land gewährt Förderungskredite an

- **volljährige und entscheidungsfähige natürliche Personen**

zur Errichtung einer Wohnung ohne weiteren Grundverbrauch durch Zu- oder Umbau eines Gebäudes (z. B. Dachbodenausbau, Schaffung einer Wohnung durch Aufstockung). Sofern nach den vorstehenden Bestimmungen auf Grund einer verdichteten Bauweise nicht eine höhere Förderung zu gewähren ist, beträgt die Kreditförderung **EUR 1.570,-- pro m² förderbarer Nutzfläche.**

Voraussetzung für die Förderung ist, dass eine bestehende Verbauung eines erschlossenen Grundstückes vorliegt (Wohnbebauung oder Gewerbebetrieb). Weiters muss sich die Anzahl der Wohneinheiten erhöhen.

6 Zuschüsse

6.1 Wohnbauscheck (Alternative zum Förderungskredit)

Das Land gewährt einer förderungswürdigen, **volljährigen und entscheidungsfähigen** natürlichen Person als (Wohnungs-)Eigentümer oder Bauberechtigte für nicht als Gesamtanlage oder als Dienstnehmerwohnung geförderte Vorhaben an Stelle des Förderungskredits eine Förderung in der Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses (Wohnbauscheck). Die Wohnbauscheckförderung beträgt 35 % des fiktiv ermittelten Förderungskredits. Der Wohnbauscheck reduziert sich nach § 45 Abs. 10 TWFG 1991 um den gewährten Nachlass aus einer begünstigten Rückzahlung.

Ein Wohnbauscheck wird dem (den) selben Förderungswerber(n) im Regelfall nur einmal und nur für ein Objekt gewährt, das im Sinne der förderungsrechtlichen Voraussetzungen errichtet bzw. erworben wird, zur Befriedigung seines (ihres) regelmäßigen Wohnbedürfnisses (als Hauptwohnsitz) bestimmt ist und auch zumindest **10 Jahre** im Sinne der Bestimmungen des TWFG 1991 verwendet wird. Innerhalb dieser Frist ist eine allfällige Veräußerung des geförderten Objektes nur mit Zustimmung und zu den Bedingungen des Landes zulässig. Bei Nichteinhaltung der angeführten Bedingungen bzw. bei der Erteilung nicht wahrheitsgemäßer Auskünfte bei der Einreichung des Ansuchens ist der Wohnbauscheck unter Anwendung des § 24 TWFG 1991 zurückzuzahlen. In be-

sonders berücksichtigungswürdigen Fällen kann der zurückzuzahlende Betrag pro Jahr der ordnungsgemäßen Bewohnung um ein Zehntel reduziert werden.
Die Auszahlung des Wohnbauschecks erfolgt in der Regel frühestens nach Eintragung des (Wohnungs-)Eigentums im Grundbuch sowie nach Maßgabe des Baufortschrittes und der Terminisierung der Auszahlung in der Zusicherung. Bei Endabrechnung müssen die der Zusicherung zugrunde gelegten Förderungsvoraussetzungen vorliegen. Andernfalls wird der Wohnbauscheck entsprechend gekürzt.

6.2 Annuitätenzuschuss für objektgeförderte Mietwohnungsanlagen

Das Land gewährt für objektgeförderte Mietwohnungsanlagen mit einer Nettonutzflächendichte von mehr als 0,4 bei Nachweis der Kosten zusätzlich zum Förderungskredit (ab Bezug des Objektes) einen Annuitätenzuschuss in der Höhe von monatlich **EUR 1,50** pro m² (förderbarer) Nutzfläche auf die Dauer von **15** Jahren.

Bei Widerruf oder Kündigung des (anteiligen) Förderungskredits erfolgt die Einstellung des (anteiligen) Annuitätenzuschusses. Im Falle der Weitergabe einer geförderten Wohnung an eine förderungswürdige Person bleibt der gewährte Annuitätenzuschuss aufrecht.

6.3 Annuitätenzuschuss für förderbare Gesamtanlagen (Eigentumswohnungen)

Das Land gewährt für förderbare Gesamtanlagen bei Nachweis der Kosten zusätzlich zum Förderungskredit (ab Bezug des Objektes) einen Annuitätenzuschuss

- in der Höhe von monatlich **EUR 1,80 pro m²** (förderbarer) Nutzfläche auf die Dauer von **5** Jahren
  oder wahlweise
- in der Höhe von monatlich **EUR 0,90 pro m²** (förderbarer) Nutzfläche auf die Dauer von **10** Jahren.

Bei Widerruf oder Kündigung des Förderungskredits erfolgt die Einstellung des Annuitätenzuschusses.

6.4 Annuitätenzuschuss für Alten- oder Pflegewohnheime

Das Land gewährt für Alten- oder Pflegewohnheime bei Nachweis der Kosten zusätzlich zum Förderungskredit (ab Bezug des Objektes) einen Annuitätenzuschuss in der Höhe von monatlich **EUR 2,00 pro m²** förderbarer Nutzfläche auf die Dauer von **8** Jahren. Bei Widerruf oder Kündigung des Förderungskredit erfolgt auch die Einstellung des Annuitätenzuschusses.

6.5 Zuschuss für Kinder (für Vorhaben in nicht verdichteter Bauweise)

Das Land gewährt an **volljährige und entscheidungsfähige** natürliche Personen, die im Rahmen der Subjektförderung für die Errichtung oder den Ersterwerb eines Wohnhauses (Eigenheimes) oder einer Wohnung im Rahmen der **nicht verdichteten Bauweise** (Punkt 5.5 dieser Richtlinie) eine Förderung (Kredit oder Scheck) erhalten haben, einen Zuschuss für Kinder. Der Zuschuss beträgt **EUR 2.500,-- pro Kind** und wird gewährt

- für Kinder im Haushalt des Förderungswerbers, für die Familienbeihilfe bezogen wird, und
- für Kinder des Förderungswerbers, die bis 10 Jahre nach dem Datum der Förderungszusicherung geboren werden und den Haushalt des Förderungswerbers gegenüber dem Zeitpunkt der Zusicherung vergrößern.

Das Ansuchen um einen Zuschuss für Kinder, die nach dem Datum der Förderungszusicherung geboren werden, muss spätestens ein Jahr nach der Geburt des Kindes eingereicht werden. Es darf kein Kündigungs- bzw. Rückforderungsgrund für die Förderung vorliegen. Der Förderungswerber muss zum Zeitpunkt des Ansuchens zum Kreis der begünstigten Personen zählen. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt im Zuge der Endabrechnung bzw. nach Prüfung der Förderungsvoraussetzungen.

6.6 Zuschuss Junges Wohnen (Wohnstarthilfe)

Das Land gewährt im Zusammenhang mit der Förderung der Errichtung oder des Erwerbes (Erst- oder Folgeerwerb; Erwerb einer Mietwohnung) einer Eigentumswohnung (Punkt 5.2, 5.6, 8.1 dieser Richtlinie oder Eintritt in ein bestehendes Förderungsverhältnis nach § 8 (2) TWFG 1991) zur (teilweisen) Finanzierung des Grundanteiles einen Zuschuss Junges Wohnen zu den Bedingungen eines Wohnbauschecks. Die in diesem Sinne geförderte Eigentumswohnung muss in einem in verdichteter Bauweise errichteten Wohnhaus mit mindestens drei Eigentumswohnungen liegen, die vom jeweiligen Wohnungseigentümer zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz) bewohnt wird. Eigentumswohnungen gleichgestellt sind Reihenhausanlagen mit Wohnungseigentumsbegründung und mit mindestens drei Wohneinheiten. Der Zuschuss Junges Wohnen wird natürlichen Personen gewährt, die im Zeitpunkt der Einbringung des Förderungsansuchens das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Bei Familien oder Eigentümerpartnerschaften gilt diese Voraussetzung als erfüllt, wenn zumindest eine (volljährige, entscheidungsfähige) Person das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Die Höhe ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle (Beträge in Euro):

	Einkommen						
Haushaltsgröße	bis 2.000	über 2.000 bis 2.200	über 2.200 bis 2.400	über 2.400 bis 2.600	über 2.600 bis 2.800	über 2.800 bis 3.000	über 3.000
Alleinstehende(r)	10.000	8.500	7.000	5.500	4.000	2.500	0

	Einkommen							
Haushaltsgröße	bis 3.000	über 3.000 bis 3.200	über 3.200 bis 3.400	über 3.400 bis 3.600	über 3.600 bis 3.800	über 3.800 bis 4.000	über 4.000 bis 4.200	über 4.200 bis 4.400
Familie ohne Kind oder mit 1 Kind sowie Eigentümerpartnerschaft	18.000	16.500	15.000	13.500	12.000	10.500	9.000	7.500
Familie mit 2 Kindern	18.000	18.000	16.500	15.000	13.500	12.000	10.500	9.000
Familie mit 3 Kindern	18.000	18.000	18.000	16.500	15.000	13.500	12.000	10.500
Familie mit 4 Kindern	18.000	18.000	18.000	18.000	16.500	15.000	13.500	12.000

	Einkommen							
Haushaltsgröße	über 4.400 bis 4.600	über 4.600 bis 4.800	über 4.800 bis 5.000	über 5.000 bis 5.200	über 5.200 bis 5.400	über 5.400 bis 5.600	über 5.600 bis 5.800	über 5.800
Familie ohne Kind oder mit 1 Kind sowie Eigentümerpartnerschaft	6.000	4.500	3.000	1.500	0			
Familie mit 2 Kindern	7.500	6.000	4.500	3.000	1.500	0		
Familie mit 3 Kindern	9.000	7.500	6.000	4.500	3.000	1.500	0	
Familie mit 4 Kindern	10.500	9.000	7.500	6.000	4.500	3.000	1.500	0

(Bei höheren Einkommen und/oder bei größeren Haushalten wird der Zuschuss Junges Wohnen durch analoge Fortsetzung der Tabelle ermittelt).

Der Höchstbetrag des Zuschusses Junges Wohnen ist mit der Höhe des Grundkostenanteiles limitiert. Die Auszahlung erfolgt nach Zusicherung.

6.7 Energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen

Das Land gewährt in Verbindung mit geförderten Vorhaben nach Punkt 5 (Neubau) für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen eine Zusatzförderung in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschusses. Die Höhe des Zuschusses ergibt sich aus der Gesamtzahl der Punkte multipliziert mit der förderbaren Nutzfläche und multipliziert mit dem Punktewert von **EUR 15,--** für Gebäude ≤ 300 m² Nutzfläche und von **EUR 13,--** für Gebäude > 300 m² Nutzfläche bzw. aus einem Fixbetrag pro Einheit.

Energie und Energieversorgung	
– Tiroler Nullemissionsgebäude ……..	5 Punkte
– Komfortlüftung ……	3 Punkte
– Qualitätsvolle Wärmeversorgung ……	1 Punkt
– Solarnutzung pro kW_{peak} oder pro m² Aperturfläche ……..	€ 125,-
Ressourcen und Kreislaufwirtschaft	
– OI3 90 / 70 ……	3 / 5 Punkte
– Rückbaufähiges Bauen ……..	½ Punkt
Klimawandelanpassung	
– Passive Maßnahme zur Vermeidung sommerlicher Überwärmung ……	½ Punkt
– Begrünung (Dach / Fassade) ……	€ 50,-
– Wassersparende Maßnahme (Regenwassernutzung) ……	€ 1.200,-
Umweltfreundliche Mobilität	
– Qualitätsvolle Fahrrad- /E-Bike-Stellplätze ……..	1 Punkt
– Mobilitätskonzept (bauvorhabenspezifisch) ……	½ Punkt
Planung und Qualitätssicherung	
– klima**aktiv** bronze oder silber ……	½ Punkt
– klimak**aktiv** gold oder Passivhauszertifzierung nach PHI ……..	1 Punkt

Anforderungen für die Zusatzförderungen:

- **Tiroler Nullemissionsgebäude**

  Ein Tiroler Nullemissionsgebäude ist ein Gebäude, das den unter Referenzklimabedingungen maximal zulässigen Heizwärmebedarf $HWB_{Ref,max.RK}$ von 19 kWh/m²a einhält oder unterschreitet und mit einer Komfortlüftungsanlage ausgestattet ist. Weiters hat das Gebäude den unter Referenzklimabedingungen maximal zulässigen Endenergiebedarf $EEB_{zul,RK}$ für Neubau entsprechend der OIB-Richtlinie 6, Ausgabe September 2025, Punkt 4.4.1 ab 1.1.2030, einzuhalten.

- **Qualitätsvolle Wärmeversorgung**

  Eine Zusatzförderung wird gewährt, wenn eine der nachfolgenden Wärmeversorgungen ausgeführt wird:
  - Hocheffiziente Nah-/Fernwärme aus erneuerbaren Quellen, insbesondere Biomasse von zumindest 80 %
  - Holzzentralheizungsgeräte (Hackgut, Stückholz, Pellets) sind förderbar, wenn die Emissionsgrenzwerte der Umweltzeichen Richtlinie UZ 37 (2025) im Volllastbetrieb für Heizkessel und ein Kesselwirkungsgrad von mindestens 85 % eingehalten werden sowie jene mit einer Nennwärmeleistung > 50 kW, die die Emissionsgrenzwerte der Umweltzeichenrichtlinie UZ 37 (2021) im Volllastbetreib einhalten.
  - Bei ortsfest gesetzten Grund- und Speicheröfen (Einzelofen oder Zentralheizung) ist ein Nachweis für den Wirkungsgrad von mindestens 85 % mittels Kachelofenberechnung gemäß EN 15544 zu erbringen.

- Wärmepumpen (Wärmequelle Grundwasser, Erdreich, Luft) sind förderbar, wenn nachfolgende Kriterien eingehalten werden:
  - Einhaltung der EHPA-Gütesiegelkriterien in der jeweils gültigen Version, bestätigt durch ein unabhängiges Prüfinstitut.
  - Das eingesetzte Kältemittel darf ein GWP von 750 nicht überschreiten (F-Gase Verordnung EU 2024/573).
  - Maximale Vorlauftemperatur des Wärmeabgabesystems (Wand-/Fußbodenheizung) grundsätzlich 40°C. Vom Grundsatz der maximalen Vorlauftemperatur kann im Falle des Einsatzes eines Zwei-Leiter-Wärmeverteilsystems mit hygienischer Trinkwasserbereitung abgewichen werden.

Das Wärmeversorgungssystem ist mit einem effizienten Warmwasserbereitungssystem zu kombinieren. Dazu zählen insbesondere effiziente Speicher, deren Energieeffizienz zumindest der Klasse B entspricht (Warmhalteverlust: $<12 + 5{,}93 \times V^{0,4}$ [Watt]; V = Speichervolumen in Liter) oder Brauchwasserwärmepumpen. Wassersparende Armaturen (z.B. WC Spülmengen-Dosierung (Spartaste), Duschkopf mit max. 6 l/min oder Waschtisch mit max. 5 l/min) sollen standardmäßig installiert werden.

- **Solarnutzung**
  - **Solaranlage:** Es sind nur Kollektoren förderbar, für die eine Produktzertifizierung einer anerkannten Prüfstelle nach der „Solar-Keymark"-Richtlinie oder dem „Austria Solar" Gütesiegel vorliegt. Folgende Mindestgröße der Solaranlage ist erforderlich:
    - Für Gebäude ≤ 300 m² Wohnnutzfläche: mindestens 4 m² Kollektor-Aperturfläche pro Wohnung
    - Für Gebäude > 300 m² Wohnnutzfläche: mindestens 2 m² Kollektor-Aperturfläche pro Wohnung

    Pro Quadratmeter Kollektor-Aperturfläche sind 50 Liter Speicherinhalt vorzusehen. Die maximal förderbare Kollektorfläche ist mit 20 m² pro Wohnung begrenzt.
  - **Photovoltaikanlage (PV-Anlage):** Folgende Mindestleitung der PV-Anlage ist erforderlich:
    - Bei Wohngebäuden mit bis zu 10 Wohnungen: 2 kW_{peak} pro Wohnung, zumindest 7 kW_{peak}
    - Bei Wohngebäuden mit mehr als 10 Wohnungen: 1 kW_{peak} pro Wohnung, zumindest 20 kW_{peak}

    Von der Gesamtleistung der PV-Anlage werden maximal 20 kW_{peak} gefördert.

  Der Nachweis über die fachgerechte Ausführung ist durch Bekanntgabe der Anlagennummer in der Tiroler Heizungs- und Klimaanlagendatenbank zu erbringen.

- **Passive Maßnahmen zur Vermeidung sommerlicher Überwärmung** der Räume an Ost-, Süd- und West-Fassaden sowie Räume mit Dachfenster (außenliegende, elektrisch betriebene, bewegliche Sonnenschutzeinrichtung) werden im Rahmen der Zusatzförderung gefördert. Diese Sonnenschutzeinrichtungen, wie z.B. Außenraffstore und Außenjalousien, Rollläden und Senkrechtmarkisen müssen einen Abminderungsfaktor gtot-Wert ≤ 0,15 aufweisen, unabhängig von der Anwesenheit von Personen verwendbar sein (z.B Zeitsteuerung) sowie eine für die Windverhältnisse am Standort geeignete Gebrauchstauglichkeit aufweisen.
- Eine **Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung** ist im Rahmen der Zusatzförderung förderbar, wenn eine Zu- und Abluftanlage mit einem zentralen, dezentralen oder wohnungsweisen Lüftungsgerät (keine Einzellüfter) mit Wärmerückgewinnung installiert wird und dabei folgende Kriterien grundsätzlich erfüllt werden:
  - Luftmengenspezifische elektrische Leistungsaufnahme mit Außenluftfilter zumindest ePM1 (50%) (Lüftungsgerät ≤ 0,32 W/(m³h), Wärmepumpenkombigeräte ≤ 0,40 W/(m³h) nach EN 13141-7, Modulgeräte über 1.000 m³/h ≤ 0,45 W/(m³/h) bei Auslegungsbedingungen)
  - Temperaturänderungsgrad nach ÖNORM B 8110-6-1 einschließlich Feuchtezuschlag (Lüftungsgerät ≥ 85%, Wärmepumpenkombigerät ≥ 80 %, Modulgerät über 1.000 m³/h ≥ 85%)
  - Luftdichtheitstest n50-Wert lt. ÖNORM EN ISO 9972 ≤ 0,6 1/h

- **Ökoindex - ökologisch vorteilhafte Baustoffe:** Bewertet wird die ökologische Materialqualität mittels Ökoindex 3 je m² Bruttogrundfläche für die thermische Gebäudehülle inkl. Trenndecken. Der Nachweis und die Dokumentation erfolgt im Zuge der Erstellung des Energieausweises. Daten und Grundlagen werden in der baubook-Plattform (http://www.baubook.at) verwaltet. Das Bewertungsverfahren ist im OI3-Leitfaden des Institutes für Baubiologie und Bauökologie in Wien (IBO) beschrieben und ist auf der Homepage der Abteilung Wohnbauförderung (www.tirol.gv.at/wohnbau) abrufbar.
- **Dachbegrünung** (extensiv oder intensiv)**:** Förderungsfähig sind Maßnahmen ab einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 10 Zentimetern.
- **Rückbaufähiges Bauen**
  Erstellung eines Rückbaukonzeptes in Anlehnung an die ÖNORM B 3151 bzw. an den klimaaktiv Kriterienkatalog. Das Konzept hat Aussagen zu den Prinzipien Reduktion, Wiederverwertung und Entsorgung zu umfassen. Folgende Bauteile sind zu behandeln:
    - Böden, Oberflächen, gegebenenfalls abgehängte Decken
    - Innenwände, Innentüren
    - Fassadensysteme Wärmedämmung, Fenster und Außentüren, Dach
    - Primärkonstruktion, tragende Decken und Wände
    - Technische Gebäudeausstattung
- **Wassersparende Maßnahmen**
  Gefördert wird der erstmalige Einbau einer Regenwassernutzung für die Toiletten-Spülung und / oder für die Gartenbewässerung. Das Fassungsvermögen des Regenwassertanks hat mindestens 3.000 Liter zu betragen.
- **Qualitätsvolle Fahrrad- / E-Bike Stellplätze**

  Die Stellplätze müssen folgenden Qualitätskriterien entsprechen: überdacht, leicht zugänglich (möglichst unmittelbarer Nahbereich zum Hauseingang), absperrbar, beleuchtet, ausreichende Anzahl an Elektroanschlüsse für E-Bikes, ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen zur Verwahrung von Spezialfahrrädern (z.B. Lastenräder, Fahrradanhänger)
  Eine Förderung wird gewährt, wenn mindestens 2 Fahrradstellplätze pro Wohnung errichtet werden. Es ist mindestens eine Stellplatzfläche pro Fahrrad von 1,5 m² bei einem Standardsystem oder 1 m² bei einem Doppelstockparksystem vorzusehen. Eine planliche Darstellung des Fahrradraumes mit dem gewählten Fahrradhalterungssystem ist erforderlich.
- **Mobilitätskonzept**
  Eine Förderung wird gewährt, wenn ein bauvorhabenspezifisches Mobilitätskonzept erstellt wird, das zu einer Verringerung des motorisierten Individualverkehrs führt und mit dem eine Verringerung der bisher vorgeschriebenen Abstellmöglichkeiten erreicht wird. Der Bescheid der Baubehörde ist vorzulegen.

Für die Überprüfung der technischen Anforderungen der Haustechniksysteme dient grundsätzlich die Produktdeklaration auf der Produktdatenbank GET (www.produktdatenbank-get.at). Eine Liste der förderbaren Haustechniksysteme ist auf der Homepage der Abteilung Wohnbauförderung (www.tirol.gv.at/wohnbau) abrufbar.

Der Förderungswerber (Bauträger) haftet für die Einhaltung der zugrunde gelegten Werte bzw. Maßnahmen. Auf Verlangen sind im Zuge der Endabrechnung konkrete Nachweise über die Ausführung vorzulegen. Der Planer und die ausführenden Firmen haben die berechneten bzw. ausgeführten Werte zu bestätigen.

Die Förderung ist grundsätzlich gleichzeitig mit der Einreichung des Wohnbauförderungsansuchens zu beantragen und wird im Zuge der Endabrechnung des Wohnobjektes festgelegt und ausbezahlt, sofern kein Kündigungs- bzw. Rückforderungsgrund für den Förderungskredit / Scheck vorliegt. Im Zuge der Endabrechnung sind erforderliche Abnahmebestätigungen (Formblatt), Gerätespezifikationen und auf Verlangen des Landes weitere Nachweise vorzulegen.

6.8 Zuschuss – Kleinbauvorhaben

Das Land gewährt in Verbindung mit geförderten Vorhaben nach Punkt 5 der Wohnbauförderungsrichtlinie (Neubau; ausgenommen Punkt 5.3 und Punkt 5.4) für Kleinbauvorhaben eine Zusatzförderung in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschusses. Gefördert werden Bauvorhaben mit 3 bis 12 Wohneinheiten. Ausgenommen sind Bauvorhaben, bei denen weniger als drei Wohneinheiten neu errichtet werden. Die Höhe des Zuschusses beträgt EUR 60,-- pro Quadratmeter förderbare Nutzfläche.

7 Beihilfe

Das Land gewährt zum Wohnungsaufwand von geförderten Wohnungen, die durch (Förderungs-)Kredite nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954, dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, dem Wohnbauförderungsgesetz 1984, dem Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, dem Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, aus dem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds oder dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds oder sonst unter überwiegender Zuhilfenahme von Bundesmitteln oder auf Grund des TWFG 1991 nach Punkt 5 dieser Wohnbauförderungsrichtlinie (Neubau) finanziert wurden, über Ansuchen eine Beihilfe nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.

Eine Beihilfe wird in der Regel nur für Vorhaben (Wohnungen) gewährt, die im Rahmen der verdichteten Bauweise errichtet werden. Keine Beihilfe wird für Wohnungen, deren Förderungskredit gekündigt wurde und für Heime gewährt.

Eine Beihilfe wird nur an volljährige und entscheidungsfähige österreichische Staatsbürger sowie an nach § 17a TWFG 1991 gleichgestellte Personen gewährt. An andere volljährige und entscheidungsfähige natürliche Personen wird eine Beihilfe nur gewährt, wenn sie seit mindestens fünf Jahren in Tirol den Hauptwohnsitz haben.

Die Beihilfe wird grundsätzlich nur einem Wohnungsinhaber und zudem nur dann gewährt, wenn der nach der Haushaltsgröße berechnete angemessene Wohnungsaufwand die (unter Zugrundelegung der Haushaltsgröße und des monatlichen Familieneinkommens) nach der Anlage 2 zu ermittelnde, zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung übersteigt.

Das zumutbare Ausmaß der Wohnungsaufwandsbelastung vermindert sich bei einem monatlichen Familieneinkommen (1/12 des jährlichen Familieneinkommens laut Berechnung des Einkommens nach dieser Richtlinie) bis EUR 2.799,99 um 6 % bei:

- Haushalten, bei denen ein Mitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit im Sinne des § 35 Einkommensteuergesetztes 1988 im Ausmaß von mindestens 50 % aufweist,
- Haushalten mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967,
- Familien.

Bei einem monatlichen (Familien-)Einkommen ab EUR 2.800,-- vermindern sich die 6 % um 0,1 % pro EUR 10,-- des Überschreitungsbetrages.

Wohnungsaufwand für Miet- und Genossenschaftswohnungen

Der Wohnungsaufwand einer Miet- oder Genossenschaftswohnung umfasst jenen Teil des Mietzinses, der

a) der (verstärkten) Tilgung und Verzinsung des nach dem TWFG 1991 gewährten Förderungskredits oder eines damit vergleichbaren (Förderungs-)Kredits,
b) der Tilgung und Verzinsung sonstiger zur Finanzierung der Gesamtbaukosten des geförderten Vorhabens aufgenommener Hypothekarkredite abzüglich gewährter Zuschüsse,
c) der Abstattung der Eigenmittel des Vermieters und der Deckung der Kosten der Erhaltung im Sinne des § 2 Abs. 1 der Tiroler Wohnbauförderungsverordnung, LGBl. Nr. 81/1991, i.d.g.F., vermehrt um einen allfälligen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag bei Wohnungen, die nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 gefördert worden sind,

d) der Verzinsung der zur Finanzierung der Gesamtbaukosten eingesetzten Eigenmittel des Vermieters und der zur Deckung der Kosten der Erhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 Z 3 und 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bezahlten Beträge,

e) der Tilgung und Verzinsung des nach dem TWFG 1991 gewährten Förderungskredits für die Finanzierung der Eigenmittelaufbringung oder eines damit vergleichbaren Eigenmittelersatzdarlehens sowie

f) der Abgeltung der allenfalls nach lit. a) bis e) anfallenden Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer)

dient.

Wohnungsaufwand für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen

Der Wohnungsaufwand für ein Vorhaben in verdichteter Bauweise (Reihenhaus, Eigentumswohnung usw.) umfasst

a) die Tilgung und Verzinsung der zur Errichtung, den Ersterwerb oder die Verbesserung größeren Umfanges (nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968) aufgenommenen Hypothekarkredite (Förderungskredit, Kapitalmarktkredit) abzüglich gewährter Zuschüsse,

b) die zur Deckung der Kosten der Erhaltung (insbesondere nach § 14 Abs.1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes) bezahlten Beträge sowie

c) die Rückzahlungsraten von Förderungskrediten für die Finanzierung der Eigenmittelaufbringung oder damit vergleichbarer Eigenmittelersatzdarlehen.

Berechnungsgrundlage Wohnungsaufwand

Der Wohnungsaufwand wird auf Grund der anerkannten Endabrechnung, bis zu deren Vorliegen auf Grund des Finanzierungsplanes der Zusicherung berechnet. Bei der Berechnung des Wohnungsaufwandes werden nur hypothekarisch besicherte Kredite mit den in der jeweiligen Kreditpromesse festgelegten Konditionen, höchstens jedoch mit einer Belastung berücksichtigt, die zum Zeitpunkt des Wirksamkeitsbeginnes der Beihilfen nicht höher liegt als 5,25 %-Punkte jährlich über dem einen Bankarbeitstag vor dem jeweiligen Anpassungszeitpunkt (1. Jänner, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober) von der European Banking Federation (EBF) veröffentlichten 3-Monats-Euribor, kaufmännisch gerundet auf die zweite Dezimalstelle (Nachkommastelle).

Bei objektgeförderten Bauvorhaben sowie bei subjektgeförderten Objekten, für die ab 1.10.1996 ein Förderungskredit gewährt wurde, ergibt sich die anrechenbare Wohnungsaufwandsbelastung aus der Finanzierung laut dem Finanzierungsplan der Zusicherung bzw. der anerkannten Endabrechnung.

Bei subjektgeförderten Wohnungen, die vor dem 1.10.1996 durch Gewährung eines Förderungskredits gefördert wurden, wird bei der Berechnung der Beihilfe ein anrechenbarer Wohnungsaufwand von höchstens EUR 4,-- pro m² (förderbarer) Wohnnutzfläche zugrunde gelegt.

Der Wohnungsaufwand vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt werden.

Die der Berechnung der Beihilfe zugrunde zulegende förderbare (anrechenbare) Nutzfläche beträgt bei einem Haushalt mit einer Person höchstens 50 m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende Person um höchstens 20 m².

Zum Wohnungsaufwand für ein Eigenheim (Vorhaben in nicht verdichteter Bauweise) wird eine Beihilfe nur in einem Ausnahmefall gewährt. Ein Ausnahmefall ist insbesondere dann gegeben, wenn das Einkommen bei einem 1-Personen-Haushalt weniger als EUR 940,-- beträgt. Bei größeren Haushalten erhöht sich der Betrag um jeweils EUR 140,-- pro weiterer Person. Ein Ausnahmefall ist auch dann gegeben, wenn sich die Einkommenssituation insbesondere einer Familie mit Kind(ern) aus unverschuldeten Gründen wesentlich verschlechtert.

Die Beihilfe wird über Ansuchen jeweils für ein Jahr, in der Regel beginnend mit dem, dem Zeitpunkt der Einreichung des Ansuchens folgenden Monatsersten gewährt. Ein Ansuchen, das bis zum dritten Werktag des jeweili-

gen Monats eingereicht wird, gilt noch als rechtzeitig für diesen Monat eingereicht. Besteht in diesem Monat noch keine Verpflichtung zur Zahlung von Mieten oder Nutzungsentgelten oder wurde die Wohnung bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht bezogen, so beginnt der Lauf der Beihilfe ab dem Monat, in dem die Zahlung fällig ist und die regelmäßige Bewohnung erfolgt.

Eine kontinuierliche Weitergewährung einer Beihilfe kann bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen dann erfolgen, wenn spätestens innerhalb von 3 Monaten nach dem Auslaufen des vorhergehenden Beihilfe-Bewilligungszeitraumes um die Weitergewährung der Beihilfe angesucht wird. Die Beihilfe wird monatlich ausgezahlt. Beihilfen, die unter der im § 11 Abs. 3 TWFG 1991 festgesetzten Grenze liegen, werden nicht gewährt.

Der Empfänger der Beihilfe hat dem Land jeden Umstand, der zu einer Verringerung der Höhe der Beihilfe oder zu deren Einstellung führen kann, innerhalb eines Monats von dem Zeitpunkt an, in dem er von diesem Umstand Kenntnis erlangt hat, unter Beibringung der entsprechenden Unterlagen mitzuteilen. Die Höhe der Beihilfe wird auf Grund der geänderten Verhältnisse jedenfalls dann neu festgelegt, wenn das Ausmaß der Änderung mindestens 30 % gegenüber der bisher monatlich gewährten Beihilfe beträgt.

In begründeten sozialen Härtefällen kann die gewährte Beihilfe auf einen befristeten Zeitraum in der ursprünglichen Höhe belassen werden.

Eine Beihilfe, die zu Unrecht empfangen wurde, ist zurückzuzahlen.

8 Besondere Förderungsmaßnahmen nach § 15 TWFG 1991

8.1 Erwerb von Wohnhäusern und Wohnungen

Das Land gewährt Förderungen an

- **volljährige und entscheidungsfähige natürliche Personen** für den Eigenbedarf oder den Bedarf einer begünstigten nahestehenden Person,
- **Gemeinden** zur Weitergabe an begünstigte Personen

für den Erwerb eines (nach dem Datum der Baubewilligung des Bestandes) mindestens vier Jahre alten, nicht (mehr) wohnbaugeförderten Wohnhauses (einer Wohnung) zu einem angemessenen Preis. Als angemessen gilt ein Preis, wenn der auf der Homepage der Abteilung Wohnbauförderung (https://www.tirol.gv.at/wohnbau) für Erwerbsförderungen nach § 15 TWFG 1991 bekanntgegebene Preis für die jeweilige Gemeinde nicht überschritten wird. Für die Gewährung der Erwerbsförderung ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage (Punkt 2.1.4) keine Förderungsvoraussetzung.

Die Höhe der Kreditförderung beträgt **EUR 27.500,--**, jedoch höchstens 50 % (Scheck: höchstens 17,5 %) des Gesamtkaufpreises.

Beim Erwerb eines Wohnhauses (einer Wohnung) für begünstigte Personen sind bei der Bemessung der Förderung die Verhältnisse jener Personen zu berücksichtigen, die in die Wohnung einziehen. Beim Zusammentreffen der Förderung des Erwerbes und der Fertigstellung eines Wohnhauses (einer Wohnung) wird die für den Förderungswerber günstigere (höhere) Förderung gewährt.

Der Erwerb eines Wohnhauses (einer Wohnung) von einer nahestehenden Person wird nur in Ausnahmefällen gefördert.

8.2 Errichtung, Erwerb und sonstige Schaffung von Wohnungen für Dienstnehmer

Das Land gewährt Förderungskredite an

- **volljährige und entscheidungsfähige natürliche Personen,**
- **juristische Personen oder eingetragene Personengesellschaften**,
- **gemeinnützige Bauvereinigungen**, welche mit Zustimmung des Landes Dienstnehmerwohnungen errichten und diese an Unternehmen mit Bedarf an Dienstnehmerwohnungen übertragen (verkaufen, vermieten),
- **Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen**,
  - für die Errichtung von Wohnungen für Dienstnehmer,
  - für den Erwerb von Wohnungen für Dienstnehmer,
  - für den Kauf von Gebäuden und den Umbau derselben zu Wohnungen für Dienstnehmer,
  - für den Umbau von Gebäuden zu Wohnungen für Dienstnehmer.

Für die Gewährung einer Förderung für die Schaffung von Dienstnehmerwohnungen (ausgenommen Errichtung von Wohnungen für Dienstnehmer und Ersterwerb von Wohnungen für Dienstnehmer) sind die Einhaltung der Anforderungen an die Energiekennzahlen (Punkt 2.1.2), die Anforderung an die Haustechnik - Energiesysteme (Punkt 1.3.16) sowie die Errichtung einer Photovoltaikanlage (Punkt 2.1.4) keine Förderungsvoraussetzung.

Als angemessen gilt ein Preis, wenn der auf der Homepage der Abteilung Wohnbauförderung (https://www.tirol.gv.at/wohnbau) für Erwerbsförderungen nach § 15 TWFG 1991 bekanntgegebene Preis für die jeweilige Gemeinde nicht überschritten wird.

Der Förderungskredit beträgt **EUR 425,-- pro m² förderbarer Nutzfläche**, höchstens jedoch für 120 m² pro Wohnung. Der Kredit kann zudem nur höchstens 50 % der Gesamtkosten betragen.

Eine Förderung von Dienstnehmerwohnungen setzt voraus, dass die Wohnungen in angemessener Nähe des Standortes des zu fördernden Unternehmens (Betriebes) liegen. Gefördert werden nur in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Wohnungen. Geförderte Dienstnehmerwohnungen dürfen höchstens zu einem kostendeckenden Betrag an Dienstnehmer überlassen werden.

Eine Förderung erfolgt nur, wenn ein konkreter Bedarf an Wohnungen für familienfremde Dienstnehmer gegeben ist. Familienfremd sind Dienstnehmer, die nach dieser Richtlinie nicht zu den nahestehenden Personen des Förderungswerbers zählen. Ein Bedarf an Dienstnehmerwohnungen ist insbesondere dann nicht gegeben, wenn bestehende Personalunterkünfte oder Personalwohnungen in Gästezimmer umgewandelt und dafür Ersatz geschaffen werden soll. Über das Vorliegen eines Bedarfes an Dienstnehmerwohnungen können vom Land Stellungnahmen z. B. der Wirtschaftskammer, der betreffenden Gemeinde usw. verlangt werden.

Zur Vermeidung des Leerstehens von geförderten Dienstnehmerwohnungen können diese mit Zustimmung des Landes auch an Dienstnehmer anderer Unternehmen überlassen werden. Die Verantwortung für die ordnungsgemäße Vergabe und Nutzung der Wohnungen liegt beim Förderungswerber. Der Förderungswerber hat sich zu verpflichten, für den Fall der Kündigung oder Fälligstellung der Förderung wegen zweckwidriger Nutzung der Wohnungen zusätzlich zum aushaftenden Kredit noch einen Betrag in der halben Höhe der ursprünglichen Förderung zurückzuzahlen. Zur Absicherung dieser Forderung sind im Grundbuch neben der Sicherstellung der Förderung entsprechend erhöhte Nebengebühren vorzusehen.

Der Förderungswerber muss im Regelfall (Wohnungs-)Eigentümer bzw. Bauberechtigter der zu verbauenden Liegenschaft sein bzw. werden. Die Gewährung einer Förderung für Dienstnehmerwohnungen erfolgt ungeachtet der Höhe des (Familien-)Einkommens.

Die Förderung wird als De-minimis-Beihilfe gewährt. Dies setzt voraus, dass die in den vergangenen drei Jahren (rollierender Zeitraum) gewährten De-minimis-Beihilfen den Gesamtbetrag von EUR 300.000,-- (Bruttosubventionsäquivalent) nicht überschreiten. Derartige Förderungen sind dem Land im Zuge des Ansuchens bekannt zu geben.

8.3 Fertigstellung von Wohnungen

Das Land gewährt Förderungen an

- **volljährige und entscheidungsfähige natürliche Personen** für den Eigenbedarf oder den Bedarf einer begünstigten, nahestehenden Person

für die Fertigstellung von Wohnhäusern, Wohnungen, die nicht nach anderen Bestimmungen dieser Richtlinie gefördert wurden. Die Höhe der Förderung hängt von der Anzahl der im (künftigen) Haushalt lebenden Personen (Förderungswerber und nahestehende Personen) und von der Wohnnutzfläche ab und beträgt:

Haushaltsgröße	**Nutzfläche** von **mindestens**	**Kredit**	**Wohnbauscheck (statt Kredit)**
1 oder **2** Personen	**30** m²	**EUR 7.000,--**	**EUR 2.450,--**
3 Personen	**85** m²	**EUR 9.000,--**	**EUR 3.150,--**
4 und mehr Personen	**95** m²	**EUR 10.000,--**	**EUR 3.500,--**

8.4 Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung

Das Land gewährt Förderungen an

- **volljährige und entscheidungsfähige natürliche Personen,**
- **Gemeinden,**
- **gemeinnützige Bauvereinigungen oder öffentliche Fonds**

für Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung - sofern sie nicht im Rahmen der Dorferneuerungsrichtlinien des Landes gefördert werden - einschließlich vorbereitender Untersuchungen zur Beurteilung struktureller und städtebaulicher Verhältnisse; für die Durchführung von Ideenwettbewerben und die Erstellung von Gutachten im Zusammenhang mit oder als Folge von vorbereitenden Untersuchungen; die Anmietung von Räumen zur vorübergehenden Unterbringung von Personen beim Umbau zu fördernder Wohngebäude während des dafür notwendigen Zeitraumes, längstens jedoch auf die Dauer von 2 Jahren; für die Errichtung von erforderlichen Sammelgaragen und Schutzräumen für Wohnungen; für die vorbildhafte Sanierung von Wohnhäusern, deren Erhaltung der Bewahrung eines erhaltenswerten Orts- oder Straßenbildes dient und für die nach den Bestimmungen des 1. und 2. Abschnittes des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 keine oder keine ausreichende Förderung gewährt werden kann sowie für Maßnahmen zur Hofentkernung.

Die Förderung kann in der Gewährung eines Kredits, in rückzahlbaren oder nicht rückzahlbaren Zuschüssen oder in Beihilfen bestehen. Die Art der Förderung und deren Höhe wird im Rahmen der Begutachtung durch das Kuratorium je nach Zweckmäßigkeit und Bedarf einzeln festgelegt. Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Zusicherung und Sicherstellung derselben sowie nach Maßgabe des Bedarfes.

8.5 Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes

Das Land gewährt Förderungen an

- **volljährige und entscheidungsfähige natürliche Personen,**
- **Gemeinden,**
- **gemeinnützige Bauvereinigungen**

für Einrichtungen zur Verbesserung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes wie z. B. Gemeinschaftsräume, Geschäftsräumlichkeiten im Sinne des § 5 Abs. 2 des TWFG 1991.

Die Förderung kann in der Gewährung eines Kredits oder in rückzahlbaren oder nicht rückzahlbaren Zuschüssen bestehen. Die Art der Förderung und deren Höhe wird grundsätzlich (ausgenommen betreutes Wohnen) im Rahmen der Begutachtung durch das Kuratorium je nach Zweckmäßigkeit und Bedarf einzeln festgelegt.

Für Mietwohnhäuser, die für **betreutes Wohnen** bestimmt sind und ein entsprechendes Konzept vorliegt, werden erforderliche Flächen für Infrastrukturräumlichkeiten (z.B. Aufenthaltsraum, Pflegebad, allgemein zugängliche Toilette) bei der Förderung berücksichtigt. Die Wohnungen müssen einen barrierefreien Zugang aufweisen (Lift, Rampe) und behindertengerecht ausgestattet sein. Die Förderung besteht in der Gewährung eines Förderungskredits als Zuschlag zur Förderung der Wohnungen. Die Höhe der Förderung (EUR pro m² förderbarer Nutzfläche) entspricht dem Förderungssatz der Wohnungen. Ein Annuitätenzuschuss wird nicht gewährt.
Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Sicherstellung derselben und nach Maßgabe des Bedarfes.

8.6 Sonstige Impulsförderungen

Das Land gewährt Förderungen insbesondere an

- **volljährige und entscheidungsfähige natürliche Personen,**
- **Gemeinden,**
- **gemeinnützige Bauvereinigungen**

für sonstige Vorhaben und Maßnahmen, die der Befriedigung eines dringenden Wohnbedarfes dienen und für die nach sonstigen Bestimmungen dieser Wohnbauförderungsrichtlinie oder der Wohnhaussanierungsrichtlinie wegen des Fehlens einzelner Voraussetzungen keine oder – in besonderen Ausnahmefällen – keine ausreichende Förderung gewährt werden kann. Eine Impulsförderung wird nur gewährt, wenn sie zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar ist.
Im Rahmen dieser besonderen Maßnahmen fördert das Land u.a.

- die erforderliche Aussiedlung von Hofstellen (durch die Gewährung eines Förderungsfixsatzes von EUR 680,-- pro m² förderbarer Nutzfläche an Stelle der Förderung nach Punkt 5.5 dieser Richtlinie; die Förderung wird im Einzelfall durch das Kuratorium festgelegt).
- Altenwohnungen im Zuge der Förderung von landwirtschaftlichen Hofstellen (durch einen Kreditzuschlag in der Höhe von EUR 7.300,--)
- beim (Erst)Erwerb und bei der Errichtung von Wohnungen in besonders geschützten Gebäuden, die u.a. dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021, Denkmalschutzgesetz unterliegen oder im Bereich eines Dorferneuerungsgebietes situiert sind (durch die Gewährung eines Zuschlages zum Kredit in der Höhe von EUR 200,-- pro m² förderbarer Nutzfläche)
- besondere Planungen auf Grund von Wettbewerben zur Erlangung von Planungsleistungen in Zusammenhang mit der Förderung von Wohnungen im Rahmen einer verdichteten Bauweise (durch die Gewährung eines im Zuge der Endabrechnung auszuzahlenden Zuschusses bis zu EUR 1.500,--; in besonderen Fällen z. B. bei erhöhten Kosten in sehr sensiblen Lagen kann ein Zuschuss bis EUR 3.700,-- pro Wohnung gewährt werden).
- **Vorhaben des besonderen Mietwohnbaues** unter der Voraussetzung, dass
  - kostengünstige (mindestens 5 % unter den angemessenen Gesamtbaukosten liegende) Wohnungen mit einer geringeren förderbaren Nutzfläche (mindestens 10 m² unter der förderbaren Nutzfläche laut Wohnbauförderungsrichtlinie) geschaffen werden;
  - eine vom Förderungswerber nachzuweisende nachhaltige Kostenminimierung durch einfach ausgeführte und besonders kostengünstig finanzierte Bauvorhaben besteht;
  - bei sonstiger Kündigung der Förderung auf (vom Land nicht genehmigte) Sonderausstattungen verzichtet wird;
  - die Miete (aus den Grund- und Baukosten) mindestens in den ersten 10 Jahren 2/3 der auf gleiche Weise ermittelten Miete einer normal geförderten Mietwohnung nicht überschreitet;
  - die Vergabe der Wohnungen eines besonderen Mietwohnbaues an Personen mit sehr geringem Einkommen (höchstens 2/3 der Einkommensgrenzen) erfolgt;
  - ein Vorhaben mit höchstens 30 Wohnungen errichtet wird.

- **Impulsförderung Starterwohnungen**
  Für Bauvorhaben, die nachfolgende Kriterien erfüllen, wird ein Zuschuss in der Höhe von € 150,-- pro m² förderbare Nutzfläche gewährt:
  - ein Wohnen ohne Personenkraftwagen soll weitestgehend möglich sein und daher sollen nach Möglichkeit ein Car-Sharing Modell und jedenfalls qualitätsvolle Fahrrad- / E-Bike-Stellplätze (mindestens 4 m² je Wohnung, überdacht, leicht zugänglich, absperrbar, beleuchtet, Elektroanschluss) vorgesehen werden;
  - das Baugrundstück soll sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz (kurze Gehzeit zum nächsten Bahnhof / Haltestelle) angeschlossen sein;
  - Glasfaser-Internetanschluss ist vorzusehen;
  - Wohnungsgröße bis max. 55 m²;
  - nach Möglichkeit sollen Gemeinschaftsräume vorhanden sein;
  - Mietdauer max. 10 Jahre;
  - Die Bewohner dürfen zum Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben; um eine soziale Durchmischung zu ermöglichen, können 10 % der Wohnungen auch an Personen vergeben werden, die über dieser Altersgrenze liegen;
  - ein allenfalls zur Vorschreibung gelangender Finanzierungsbeitrag soll gering sein.
- **Impulsförderung Sicheres Wohnen –** für Gebäude mit bis zu sechs Wohnungen wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in der Höhe von EUR 1.450,-- pro geförderte Wohnung im Sinne des anpassbaren Wohnbaus gewährt, wenn nachfolgende Kriterien erfüllt sind:
  a) Die gesamte Wohnung muss schwellenfrei sein. Das bedeutet, dass innerhalb der Wohnung Streiftüren auszuführen sind.
  b) Die nutzbare Durchgangslichte bei Haus- und Wohnungseingangstüren muss mindestens 90 cm, bei allen anderen Türen mindestens 80 cm betragen.
  c) Die Breite der Verkehrswege (Treppen, Gänge) muss mindestens 120 cm betragen. Eine verringerte lichte Treppenlaufbreite von 90 cm für Wohnungstreppen ist zulässig, wenn die Funktionen Wohnen, Schlafen, Kochen und die Sanitäreinrichtungen zumindest für eine Person in der barrierefrei zugänglichen Wohnebene vorhanden sind.
  d) Die Sanitärräume sind barrierefrei auszugestalten. Dies kann auch durch das Zusammenlegen von Räumen (Toilette und Bad, Bad und Abstellraum, Toilette und Abstellraum) später erfolgen. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass dann die erforderlichen Bewegungsflächen (Durchmesser mindestens 150 cm) für die Benutzung mit Rollstühlen, Gehilfen und Rollatoren gegeben sind.
  e) Eine ausreichend tragfähige Unterkonstruktion bei den Wänden im Sanitärbereich für die Montage von Stützgriffen bzw. Haltegriffen muss gegeben sein. Haltegriffe bei Badewannen und Duschkabinen sollen standardmäßig montiert werden.
  f) Stiegen: Die Stufen müssen eine gleitsichere Oberfläche aufweisen.
  g) Die Farbe der Handläufe soll zur Wand kontrastieren und die Handläufe sind nach Möglichkeit über die erste und letzte Stufe hinaus weiterzuführen.
- Wohnheime, die von **volljährigen und entscheidungsfähigen** natürlichen Personen errichtet werden
- integratives Wohnen sowie
- sonstige (Pilot)Projekte

Die Festlegung der Art und Höhe der **Impulsförderung** erfolgt - sofern nach dieser Richtlinie keine konkrete Förderung vorgesehen ist - bis zu einem Betrag von EUR 4.000,-- durch das zuständige Regierungsmitglied, ansonsten durch das Kuratorium im Rahmen der Begutachtung des Vorhabens je nach Zweckmäßigkeit und Bedarf.
Die Auszahlung der Förderung erfolgt bei Gewährung von Zuschlägen gleichzeitig mit der Auszahlung des Förderungskredits, bei der Gewährung von Zuschüssen im Zuge der Endabrechnung des Vorhabens.

9 Kreditkonditionen

9.1 Verzinsung und Rückzahlung des Förderungskredits

Der Förderungskredit hat eine Laufzeit von 37,5 Jahren und ist wie folgt zurückzuzahlen:

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 %**

- Die Verzinsung des Förderungskredits beginnt mit 1. Jänner, 1. April, 1. Juli oder 1. Oktober, der dem Bezug des Wohnhauses (Eigenheimes), der Wohnung oder des Wohnheimes nachfolgt. Die Rückzahlung erfolgt in Vierteljahresraten, wobei die erste Rate zum Ende des 3. Monats nach dem Beginn der Verzinsung fällig ist.
- Bei Förderungen nach Punkt 8 dieser Richtlinie (z.B. Erwerbsförderung, Fertigstellungsförderung) beginnt die Verzinsung des Förderungskredits mit dem der Auszahlung des Kredits folgenden 1. Jänner, 1. April, 1. Juli oder 1. Oktober. Die Rückzahlung erfolgt in Vierteljahresraten, wobei die erste Rate zum Ende des 3. Monats nach dem Beginn der Verzinsung fällig ist.

9.2 Sicherstellung, Auszahlung, förderungsrechtliche Beschränkungen

Der Förderungskredit ist grundsätzlich durch Einverleibung eines Pfandrechtes im Grundbuch sicherzustellen. Darüber hinaus ist – im Falle der Gewährung eines Kredits – hinsichtlich der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes im Grundbuch einzuverleiben. Ist der Förderungswerber (im Ausnahmefall) nicht grundbücherlicher Eigentümer oder Bauberechtigter der geförderten Liegenschaft, so ist der Kredit auf eine andere, vom Land festzulegende Weise, sicherzustellen.

Bei der Förderung der Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen durch gemeinnützige Bauvereinigungen und sonstige juristische Personen (mit Ausnahme von Gemeinden, Gemeindeverbänden und Personengesellschaften, die im überwiegenden Einflussbereich einer Gemeinde stehen) ist spätestens gleichzeitig mit der Eintragung des Pfandrechtes für den Förderungskredit und des Veräußerungsverbotes ein Belastungsverbot zu Gunsten des Landes Tirol einzuverleiben.

Die grundbücherliche Sicherstellung des Kredits und die Einverleibung des Veräußerungsverbotes kann bei der Gewährung von Krediten von weniger als EUR 11.000,-- unterbleiben, es sei denn, es sprechen im Einzelfall besondere Umstände für eine Einverleibung (z. B. bei Förderung einer Wohnung für eine nahestehende Person).

Die Auszahlung des Förderungskredits erfolgt nach grundbücherlicher Sicherstellung sowie nach Maßgabe des Baufortschrittes, der Terminisierung der Auszahlungen in der Zusicherung und der vorhandenen Mittel. Für subjektgeförderte Bauvorhaben erfolgt die Auszahlung der Förderung nach:

- Ausführung des Rohbaues (mit Dachgleiche) 60 %
- dem Einsetzen der Fenster 90 %
- Fertigstellung des Gebäudes, Einreichung und Überprüfung der Endabrechnung 100 %

9.3 Abschlag vom Förderungskredit

Ein nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz, BGBl.Nr. 340/1987, der Rückzahlungsverordnung, LGBl. Nr. 52/1985, oder nach dem TWFG 1991 im Rahmen einer begünstigten Rückzahlung gewährter Nachlass wird bei der Berechnung des Förderungskredits abgezogen, wenn die Gewährung des Nachlasses zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens um die Gewährung des Förderungskredits weniger als zehn Jahre zurückliegt.

10 Verfahren

10.1 Allgemeines

Für die Beantragung der Förderungsmittel sind die dafür vorgesehenen **Formblätter** zu verwenden. Ansuchen können nach technischer Verfügbarkeit auch elektronisch eingebracht werden. 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.

Nach Vollendung des geförderten Vorhabens hat der Förderungswerber unverzüglich, längstens jedoch innerhalb von 18 Monaten, dem Land die **Endabrechnung** zur Prüfung vorzulegen. Bei Vorhaben, bei denen anlässlich der Zusicherung keine Angebote vorzulegen sind, werden die vom Land bei der Zusicherung festgestellten Gesamtbaukosten auch im Zuge der Endabrechnung zugrunde gelegt, wenn das Vorhaben plangemäß ausgeführt worden ist und keine Bedenken gegen die Abrechnung vorgebracht werden.

Bei objektgeförderten Vorhaben gibt das Land dem Förderungswerber nach Vorlage der Endabrechnung die auf Grund derselben festgestellten Gesamtbaukosten bekannt. Vorhaben, die unter Zugrundelegung einer Fix- oder Höchstpreisvereinbarung abgewickelt wurden, werden auf Basis dieser Vereinbarung abgerechnet. Das Land behält sich stichprobenartige Kontrollen der Vorhaben und der Abrechnung vor. Bei der Endabrechnung eines Vorhabens durch das Land werden erforderlichenfalls der Förderungswerber, der Planverfasser und der Bauleiter sowie Nutzungsberechtigte der Wohnungen oder Wohnungseigentümer gehört.

Der Förderungswerber hat den Nutzungsberechtigten und den Wohnungseigentümern die vom Land in der Endabrechnung festgestellten Gesamtbaukosten nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

Durch die Feststellung der Gesamtbaukosten durch das Land bleiben andere (allenfalls gerichtliche) Möglichkeiten zur Feststellung der Gesamtbaukosten unberührt.

Im Zuge der Endabrechnung eines objektgeförderten Vorhabens ist über Ersuchen des Förderungswerbers eine Aufstockung des ursprünglich gewährten Förderungskredits möglich, wenn Mehrkosten auf Grund einer Vergrößerung der bei der Zusicherung der Förderung zugrunde gelegten Nutzfläche entstanden sind.

Belege über Baukosten sind mindestens sieben Jahre nach Endabrechnung aufzubewahren und den Organen des Landes auf deren Verlangen vorzulegen.

Eine Übertragung der Förderung ist nur mit Zustimmung des Landes möglich.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des TWFG 1991.

10.2 Einreichfristen

10.2.1 Neubauförderung

Das Förderungsansuchen muss in der Regel **vor Baubeginn** eingereicht werden. Bei Objekten, die durch **natürliche Personen** in Eigenregie errichtet werden, kann das Ansuchen bis spätestens **6 Monate nach Baubeginn** eingereicht werden. Bei einem Ersterwerb ist das Ansuchen zudem innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Benützungsbewilligung bzw. dem Erstbezug der Anlage, spätestens jedoch **6 Monate nach dem Erwerb** einzubringen, wenn das Vorhaben mit Zustimmung des Landes begonnen wurde.

10.2.2 Zuschuss Junges Wohnen (Wohnstarthilfe)

Ansuchen um Gewährung eines Zuschusses Junges Wohnen sind einzureichen:

- bei nach Punkt 5.2 geförderte Vorhaben: bis längstens 6 Monate nach Bezug der Wohnung
- bei nach Punkt 5.6 oder Punkt 8.1 geförderte Vorhaben: gemeinsam mit dem Ansuchen um die Gewährung eines Förderungskredits (eines Wohnbauschecks)
- bei Eintritt in ein bestehendes Förderungsverhältnis (z.B. Mietkauf): bis längstens 6 Monate nach dem Erwerb

10.2.3 Erwerb und Fertigstellung

Ansuchen auf Gewährung einer Förderung für den **Erwerb** eines Wohnhauses oder einer Wohnung sind spätestens **6 Monate nach dem Erwerb,** Ansuchen für die **Fertigstellung** eines Wohnhauses oder einer Wohnung sind **vor der Fertigstellung** einzureichen.

10.2.4 Wohnungen für Dienstnehmer

Ansuchen auf Gewährung einer Förderung für die Errichtung, den Erwerb oder die sonstige Schaffung von Wohnungen für Dienstnehmer sind in der Regel **vor dem Baubeginn** oder beim Erwerb bis **spätestens 6 Monate nach dem Erwerb** einzureichen.

10.2.5 Beihilfen

Ansuchen auf Gewährung einer Beihilfe können frühestens drei Monate vor der voraussichtlichen Fertigstellung des Wohnhauses (der Wohnung) eingereicht werden.

10.3 Förderung bei Zusammentreffen verschiedener Vorhaben

Bei Ansuchen um die gleichzeitige Förderung eines Vorhabens nach anderen auf Grund des TWFG 1991 erlassenen Richtlinien und dieser Wohnbauförderungsrichtlinie kann für die zusammentreffenden Maßnahmen eine Förderung gewährt werden, welche die Kosten aller förderbaren Maßnahmen unter Zugrundelegung einer einheitlichen Förderungsbasis entsprechend berücksichtigt. Die Art der Förderung richtet sich bei Zusammentreffen unterschiedlicher Förderungen für die verschiedenen Maßnahmen nach der überwiegenden Förderung.

So kann beispielsweise eine Förderung nach der Wohnbauförderungsrichtlinie (Neubau) gewährt werden, wenn die zu erwartenden Baukosten für den Zu-, Ein- oder Umbau von Wohnhäusern, Wohnungen über 75 % der angemessenen Gesamtbaukosten (Anlage 1) liegen.

11 Einreichstellen

Ansuchen auf Gewährung einer Förderung (Förderungskredit, Wohnbauschecks, sonstige Zuschüsse, Beihilfen) sind **grundsätzlich** bei der jeweils zuständigen **Bezirkshauptmannschaft** einzureichen.

AUSNAHMEN:

- Förderungsansuchen in den **Bezirken Innsbruck Stadt und Innsbruck Land** sind beim Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Wohnbauförderung, Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck, einzureichen.
- **Wohnbeihilfenansuchen für objektgeförderte Wohnungen** sind beim Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck, einzureichen.
- Förderungsansuchen für die **Schaffung von Dienstnehmerwohnungen** sind beim Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck, einzureichen.
- Förderungsansuchen für **objektgeförderte Bauvorhaben** sind beim Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck, einzureichen.
- Förderungsansuchen für **Maßnahmen gemäß Punkt 8.4, 8.5 und 8.6** dieser Richtlinie sind beim Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck, einzureichen.

12 In-Kraft-Treten

Diese Wohnbauförderungsrichtlinie gilt grundsätzlich für objektgeförderte Vorhaben, die ab 1.1.2027 vom Kuratorium positiv begutachtet werden und für alle anderen Vorhaben, die ab diesem Stichtag eingereicht werden. Die Anlage 2 der Richtlinie (Zumutbarkeitstabelle) gelangt für Wohnbeihilfeansuchen zur Anwendung, deren Bewilligungszeitraum bzw. bei einer Änderung einer Beihilfe deren Änderungszeitraum ab dem 1.1.2027 beginnt.

Für subjektgeförderte Vorhaben, für die vor dem Inkrafttreten der Wohnbauförderungsrichtlinie, Ausgabe 1.1.2027, das Erstansuchen eines Wohnhauses (technische Prüfung) positiv erledigt wurde, kann die Wohnbauförderungsrichtlinie, Ausgabe 1.1.2026, herangezogen werden.

Die Wohnbauförderungsrichtlinie, Ausgabe 1.10.2017, wurde unter Einhaltung der Bestimmungen der Richtlinie (EU) 2015/1535 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. September 2015 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft notifiziert (Notifikationsnummer 2017/0274/A).

Anlage 1

Angemessene Gesamtbaukosten

gültig ab 1. Jänner 2027

Wohnobjekt	**EUR**
Eigenheim/Doppelhaus/Reihenhaus vollunterkellert; Wohnheim	3.190,- pro m²
Eigenheim/Doppelhaus/Reihenhaus teilunterkellert	3.115,- pro m²
Garagenkostensatz	2.890,-

Wohnhaus	**EUR pro m²**
bis **12** Wohnungen	3.145,-
13 bis **15** Wohnungen	3.075,-
16 bis **18** Wohnungen	3.005,-
19 bis **21** Wohnungen	2.895,-
22 bis **24** Wohnungen	2.780,-
mehr als **24** Wohnungen	2.690,-

Die in der Anlage 1 festgesetzten Gesamtbaukosten (Grundbeträge) erhöhen sich um die in der Wohnbauförderungsrichtlinie angeführten objektbezogenen Zuschläge.

Bei Vorhaben mit verschiedener Nutzung (Wohnungen, Büros, sonstige Räumlichkeiten) wird die Gesamtnutzfläche für Büros und sonstige Räumlichkeiten, soweit sie 80 m² oder ein Vielfaches davon überschreitet, fiktiv als Wohnung(en) angerechnet.

Der Grundbetrag für teilunterkellerte Eigenheime, Doppelhäuser, Reihenhäuser kommt dann zur Anwendung, wenn entweder nur eine Teilunterkellerung gegeben ist oder wenn sich in der Ebene der Kellerflächen auch Nutzflächen (lt. Wohnbauförderungsrichtlinie) oder Stellplätze befinden.

Anlage 2

Zumutbarkeitstabelle - Beihilfe

Die nachfolgende Tabelle zeigt die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung in Prozent des Familieneinkommens (1/12 des jährlichen Nettoeinkommens). Sie ist abhängig von der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen und dem Familieneinkommen (< kleiner; ≥ größer gleich):

Personen im Haushalt	< 1.400	≥ 1.400 < 1.450	≥ 1.450 < 1.500	≥ 1.500 < 1.550	≥ 1.550 < 1.600	≥ 1.600 < 1.650	≥ 1.650 < 1.700	≥ 1.700 < 1.750	≥ 1.750 < 1.800	≥ 1.800 < 1.850	≥ 1.850 < 1.900
1	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10
2	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8
3	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6
4	-	-	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2

Personen im Haushalt	≥ 1.900 < 1.950	≥ 1.950 < 2.000	≥ 2.000 < 2.050	≥ 2.050 < 2.100	≥ 2.100 < 2.150	≥ 2.150 < 2.200	≥ 2.200 < 2.250	≥ 2.250 < 2.300	≥ 2.300 < 2.350	≥ 2.350 – für jeweils weitere € 5,- um 0,1 % mehr, höchstens
1	10,1-11	11,1-12	12,1-13	13,1-14	14,1-15	15,1-16	16,1-17	17,1-18	18,1-19	23 %
2	8,1-9	9,1-10	10,1-11	11,1-12	12,1-13	13,1-14	14,1-15	15,1-16	16,1-17	22 %
3	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10	10,1-11	11,1-12	12,1-13	13,1-14	14,1-15	21 %
4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10	10,1-11	11,1-12	12,1-13	20 %
5	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10	10,1-11	19 %
6	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	18 %
7	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	17 %
8	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	16 %
9	-	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	15 %
10	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1-1	14 %