

Weil wir wissen,  
wie wertvoll  
das eigene Heim  
im Leben ist.



# WOHNBAUFÖRDERUNG EIGENHEIM

**BAUEN +  
WOHNEN**



IN NIEDERÖSTERREICH



## inhalt

Vorwort	3
Einleitung	4
Förderung	5
Familienförderung	6
Punktesystem	7
100-Punkte-Haus	8
100-Punkte-Wohnung	9
Details	10
Punktesystem Energiekennzahl	11
Punktesystem Nachhaltigkeit	13
Bonus Lagequalität	23
Eigenheim in Passivbauweise	24
Förderung	25
Checkliste Einreichung	26
Antrag	28
Antragstellende Person	28
Einkommen	28
Beschaffenheit der Baulichkeit	30
Förderungsantrag	30
Zusicherung des Darlehens	31
Sicherstellung des Darlehens	32
Auszahlung des Darlehens	33
Rückzahlung des Darlehens	34
Endabrechnung	34
Beispiele	35

## impresum

Herausgeber & Verleger:  
 Amt der NÖ Landesregierung,  
 Abteilung Wohnungsförderung, Landhausplatz 1 / Haus 7A, 3109 St. Pölten

Redaktionelle Bearbeitung: grafik:zuckerstättner  
 Lektorat: Tina Nikiema-Spiegel  
 Grafisches Konzept und Gestaltung: Peter Uhl – krahphix.at  
 Bildquelle: Markus Morianz, „die umweltberatung“, photos.com  
 Druck: Berger, Horn © Jänner 2011.

## vorwort

### Liebe Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher,

der wichtigste Platz auf der Welt ist das Zuhause. Das gilt für das Land, in dem man lebt. Und das gilt erst recht für die eigenen vier Wände, in denen man wohnt.

Deshalb tun wir in Niederösterreich so viel für den Wohnbau wie kein anderes Bundesland.

Wir haben die NÖ Wohnbauförderung zu einem Modell weiterentwickelt, das den Namen „NÖ Wohnbaumodell“ verdient hat.

Dabei sind es vor allem drei Prinzipien, die wir uns mit dem „NÖ Wohnbaumodell“ zum Ziel gesetzt haben: **Einfach – Sozial – Natürlich.**

**Einfach** – weil unsere Fördermodelle so punktgenau wie nötig, aber trotzdem so einfach wie möglich sein sollen.

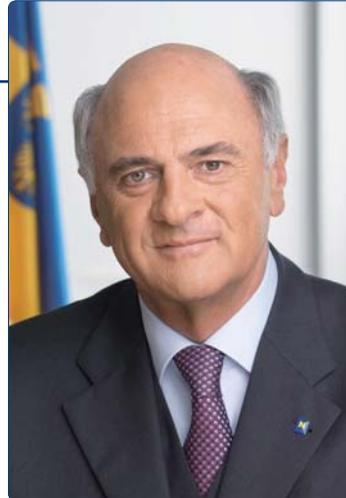
**Sozial** – weil wir mit der Wohnbauförderung genau denen am stärksten helfen wollen, die es am meisten brauchen, z. B.: jungen Familien mit Kindern.

**Natürlich** – weil es sich bei uns besonders lohnt, wenn man die Umwelt und die Natur schont.

So unterschiedlich wie die Bedürfnisse, so unterschiedlich sind auch die Förderungen durch unser NÖ Wohnbaumodell – vom Bau eines Eigenheimes über die Sanierung bis zum Wohnzuschuss. Und so vielfältig wie die Bedürfnisse sind, so vielfältig können auch die Fragen dazu sein.

Auch die umfangreichste Information kann daher vielleicht nicht alle Fragen beantworten, die sich bei der Errichtung Ihres Eigenheimes stellen. Deshalb bieten wir auch für Ihre persönliche Beratung so viel Unterstützung wie nie zuvor: Unsere Wohnbau-Hotline 02742/22133 ist für Sie da.

Wir freuen uns, wenn wir mit dem NÖ Wohnbaumodell auch für Ihr neues Zuhause einen wichtigen Beitrag leisten können und wünschen Ihnen alles Gute!



Dr. Erwin Pröll  
Landeshauptmann

Mag. Wolfgang Sobotka  
Landeshauptmann-Stellvertreter

## wohnbauförderung eigenheim



Träumen Sie schon lange davon, Ihr eigenes Heim zu schaffen?

Mit der neuen Förderung der Errichtung von Eigenheimen unterstützt Sie das Land Niederösterreich, diese Träume zu verwirklichen.

Besonders gefördert werden die jungen niederösterreichischen Familien und ein umweltschonendes und energiesparendes Bauen, welches die laufenden Kosten senkt und sogar den Wert Ihres Eigenheimes erhöht.

Das gilt nicht nur für EigenheimbesitzerInnen, sondern auch für zu künftige BesitzerInnen von Eigentumswohnungen! Tun Sie sich, Ihren Kindern und der Umwelt etwas Gutes – mit der Eigenheimförderung des Landes Niederösterreich!

## förderung

**Durch energiebewusste und nachhaltige Bauweise erreichen Sie eine hohe Wohnqualität.**

### Zum Beispiel:

- mit sehr gutem Wärmeschutz
- durch Heizungsanlagen mit erneuerbarer Energie bzw. biogener Fernwärme
- mit ökologischen Baustoffen
- mit dicht verbundenen Bauteilen, die keine Wärmebrücken bilden
- mit sehr guter Verglasung für eine optimale Nutzung des Sonnenlichtes
- mit Wärmerückgewinnung aus der Raumluft
- mit einem professionellen Planer

### Wie funktioniert die Eigenheimförderung?

- Die Eigenheimförderung besteht aus der Familienförderung, aus einem Punktesystem für nachhaltige Bauweise sowie einem Bonus Lagequalität.
- Als Voraussetzung für die Zuerkennung dieser Förderungen gilt aufgrund bundesweiter Vereinbarungen ein Mindeststandard beim Heizwärmebedarf (HWB).
- Beim Neubau ist die Verwendung innovativer klimarelevanter Heizsysteme eine Förderungsvoraussetzung.
- Die Förderung der Errichtung von Eigenheimen erfolgt in Form eines Darlehens des Landes Niederösterreich mit einer Laufzeit von 27,5 Jahren und ist mit 1 % jährlich im Nachhinein verzinst.



#### NACHHALTIGE BAUWEISE

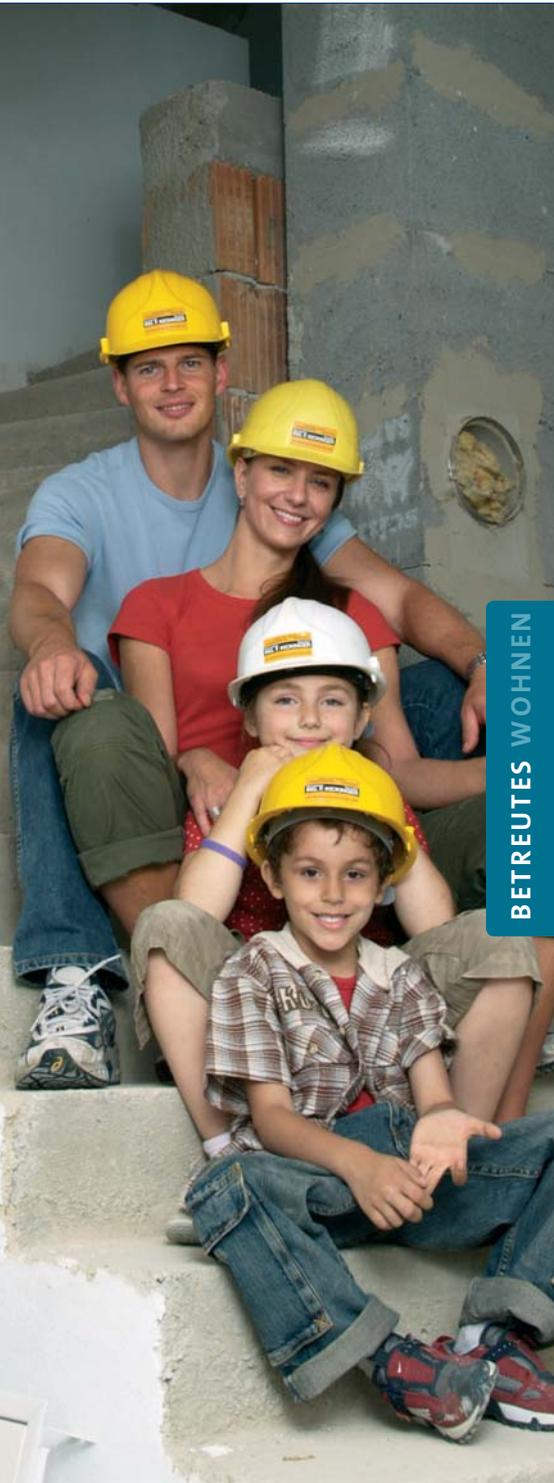
Bauen für die Zukunft – Faktoren wie Ökologie, Wohnqualität und Einsatz von erneuerbaren Ressourcen werden hierbei berücksichtigt und in die Planung mit einbezogen.

# familienförderung

## HINWEIS

Voraussetzung für die Förderung ist ein Mindeststandard beim Energiebedarf.

Familienförderung allein kann nicht bezogen werden.



BETREUTES WOHNEN

Die Familienförderung richtet sich nach der jeweiligen Familiensituation, wobei die Antragstellung bis zur Erteilung der Fertigstellungsmeldung erfolgen kann.

- € 4.000,- für Jungfamilien (das sind Familien mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind, wobei ein Lebenspartner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Einreichung noch nicht vollendet hat, sowie Einzelpersonen bis zum 35. Lebensjahr mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind)
- € 6.000,- für das erste zum Haushalt gehörende versorgungsberechtigte Kind
- € 8.000,- für das zweite zum Haushalt gehörende versorgungsberechtigte Kind
- € 10.000,- ab dem dritten zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind sowie für jedes weitere Kind
- € 10.000,- für jedes behinderte Kind, für das erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird
- € 7.500,- für Einzelpersonen oder Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55% im Sinne des § 35 EstG 1988 BGBl. Nr. 400/1988 aufweist, oder wenn ein Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegeldgesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 besteht.

Für die bis jetzt genannten Punkte kann bis zur Fertigstellungsmeldung eine Aufstockung des Darlehens beantragt werden. Das heißt: Eine Jungfamilie mit einem Kind (Familienförderung € 10.000,- bereits bewilligt) bekommt während der Bauphase Zuwachs. Für das zweite Kind kann nun eine Aufstockung beantragt werden. Dadurch erhält die Familie ein zusätzliches Darlehen von € 8.000,-

## Arbeitnehmerförderung

- € 2.500,- für ArbeitnehmerInnen, die seit mindestens drei Jahren ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in Niederösterreich haben und in den letzten 15 Monaten vor Einreichung des Antrages mindestens 12 Monate unselbstständig erwerbstätig waren (dieser Betrag kann pro Wohneinheit einmal zuerkannt werden)

## punktesystem

Durch energiesparende und nachhaltige Bauweise können im Rahmen eines Punktesystems weitere Fördermittel beansprucht werden.

Die Energiekennzahl (Heizwärmebedarf) gibt an, wie viel Heizwärme das berechnete Gebäude im Jahr unter genormten Bedingungen am tatsächlichen Standort benötigt. Für die Förderung wird die Energiekennzahl mit dem Referenzklima von 3.400 Kd/a herangezogen.

Maximal 100 Punkte können für eine energiesparende und nachhaltige Bauweise zuerkannt werden. Jeder Punkt ist € 300,- wert. Somit können Fördermittel in der Höhe von € 30.000,- zugesprochen werden.

Beim Punktesystem ist zwischen zwei Varianten zu unterscheiden:

- 100-Punkte-Haus  
bei Errichtung von Eigenheimen  
und
- 100-Punkte-Wohnung  
bei Wohnungen im Geschoßwohnbau



Die Förderung im Geschoßwohnbau kann für frei finanzierte Objekte, wenn mindestens drei Wohnungen über mehrere Geschoße verteilt sind, beantragt werden. Diese kann jede(r) zukünftige WohnungseigentümerIn beantragen, sofern das Wohnungseigentum ausdrücklich im Kaufvertrag vorgesehen ist. Weiters ist auch die Antragstellung vor Baubeginn möglich, wenn der/die zukünftige WohnungseigentümerIn ideelle Anteile (Anteile an der Liegenschaft) besitzt, welche dann inklusive Förderung bei Fertigstellung in das Eigentum übergehen.

Die förderungsrelevante Energiekennzahl bezieht sich nicht auf eine einzelne Wohnung sondern auf das gesamte Gebäude.

# 100-punkte-haus

für Förderung bei der Errichtung von Eigenheimen

1 Punkt = € 300,-

## Punkte auf Basis Energiekennzahl in Abhängigkeit vom A/V-Verhältnis *(Details siehe Seite 11)*

### A/V-Verhältnis *gültig für Anträge bis 31. 12. 2011*

	≥ 0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	Punkte
<b>EKZ</b>	45	43	42	40	38	37	35	33	32	30	28	27	25	<b>50</b>
<b>in</b>	36	35	33	32	31	29	28	27	25	24	23	21	20	<b>60</b>
<b>kWh/m<sup>2</sup>a</b>	15	14	14	13	13	12	12	11	11	–	–	–	–	<b>80</b>
	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	<b>*</b>

### A/V-Verhältnis *gültig für Anträge ab 1. 1. 2012*

	≥ 0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	Punkte
<b>EKZ</b>	36	35	34	32	31	30	28	27	25	24	23	21	20	<b>60</b>
<b>in</b>	15	14	14	13	13	12	12	11	11	10	10	10	10	<b>80</b>
<b>kWh/m<sup>2</sup>a</b>	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	<b>*</b>

\* Eigenheim in Passivbauweise siehe Seite 24

## Punkte auf Basis Nachhaltigkeit *(Details siehe Seite 13)*

**Punkte**

### Heizungsanlagen

- ▀ mit festen biogenen Brennstoffen (nach Möglichkeit in Kombination mit einer thermischen Solaranlage) **20**
- ▀ oder mit biogener Fernwärme **20**
- ▀ oder mit Wärmepumpenanlagen (nach Möglichkeit in Kombination mit einer thermischen Solaranlage oder einer Photovoltaikanlage) **15**
- ▀ oder Anschluss an Fernwärme aus Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen bzw. die Nutzung sonstiger Abwärme **15**
- ▀ oder raumluftunabhängige Einzelöfen **5**

kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung **7**

Solaranlage oder Wohnraumlüftungskompaktgerät zur Warmwasseraufbereitung **5**

Solaranlage für Warmwasseraufbereitung und Zusatzheizung **10**

Wärmepumpenanlage zur Warmwasseraufbereitung mit einer Photovoltaikanlage (mindestens 2 kW peak) **5**

Photovoltaikanlage **15**

Barrierefreiheit **10**

ökologische Baustoffe *bis zu* **15**

Sicherheitspaket *bis zu* **5**

begrüntes Dach *bis zu* **5**

Garten-, Freiraumgestaltung **3**

Beratung, Berechnung des Energieausweises **1**

# 100-punkte-wohnung

für Förderung bei der Errichtung von Wohnungen im Geschößwohnbau

1 Punkt = € 300,-

## Punkte auf Basis Energiekennzahl in Abhängigkeit vom A/V-Verhältnis *(Details siehe Seite 11)*

	A/V-Verhältnis <i>gültig für Anträge bis 31. 12. 2011</i>													
	≥ 0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	Punkte
<b>EKZ</b>	45	43	42	40	38	37	35	33	32	30	28	27	25	<b>50</b>
<b>in</b>	36	35	33	32	31	29	28	27	25	24	23	21	20	<b>60</b>
<b>kWh/m²a</b>	15	14	14	13	13	12	12	11	11	10	10	10	10	<b>80</b>

	A/V-Verhältnis <i>gültig für Anträge ab 1. 1. 2012</i>													
	≥ 0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	Punkte
<b>EKZ in</b>	36	35	34	32	31	30	28	27	25	24	23	21	20	<b>60</b>
<b>kWh/m²a</b>	15	14	14	13	13	12	12	11	11	10	10	10	10	<b>80</b>

## Punkte auf Basis Nachhaltigkeit *(Details siehe Seite 13)*

	Punkte
Heizungsanlagen	
▀ mit festen biogenen Brennstoffen (nach Möglichkeit in Kombination mit einer thermischen Solaranlage)	<b>20</b>
▀ oder mit biogener Fernwärme	<b>20</b>
▀ oder mit Wärmepumpenanlagen (nach Möglichkeit in Kombination mit einer thermischen Solaranlage oder einer Photovoltaikanlage)	<b>15</b>
▀ oder Anschluss an Fernwärme aus Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen bzw. die Nutzung sonstiger Abwärme	<b>15</b>
▀ oder raumluftunabhängige Einzelöfen	<b>5</b>
kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung	<b>5</b>
Solaranlage oder Wohnraumlüftungskompaktgerät zur Warmwasseraufbereitung	<b>5</b>
Solaranlage für Warmwasseraufbereitung und Zusatzheizung	<b>10</b>
Wärmepumpenanlage zur Warmwasseraufbereitung mit einer Photovoltaikanlage (mindestens 2 kW peak)	<b>5</b>
Photovoltaikanlage <i>bis zu</i>	<b>15</b>
Barrierefreiheit	<b>10</b>
ökologische Baustoffe <i>bis zu</i>	<b>15</b>
Sicherheitspaket <i>bis zu</i>	<b>3</b>
begrüntes Dach <i>bis zu</i>	<b>4</b>
Garten-, Freiraumgestaltung	<b>3</b>

**Ab 1. 1. 2012** wird bei Gebäuden mit einem A/V-Verhältnis von 0,8 oder darüber im Falle einer teilsolaren Raumheizung mit mindestens 15% solarem Deckungsanteil bzw. bei Installationen einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 2 kW peak dies beim zulässigen Heizwärmebedarf mit 10% des Anforderungswertes berücksichtigt.

Beispiel: Bei einem A/V-Verhältnis von 0,8 oder darüber ist beim Einbau einer teilsolaren Raumheizung (oder einer Photovoltaikanlage) eine EKZ von 40 kWh/m<sup>2</sup>a ausreichend.

## bonus lagequalität

Wenn Lagequalität, Infrastruktur und Bebauungsweise bestimmte Voraussetzungen erfüllen, können bis zu € 4.500,- zusätzlich zugesprochen werden (*Details siehe Seite 23*).

Für ein Eigenheim mit zwei Wohneinheiten (fällt in den Bereich Punktesystem – 100-Punkte-Haus) werden für die zweite Wohnung 40% des ermittelten Betrages (Summe aus Familienförderung für die zweite Wohnung, 100-Punkte-Haus und Bonus Lagequalität) als Darlehen zuerkannt.

## eigenheim in passivbauweise

Für die Errichtung eines Eigenheimes in Passivbauweise wird bei Erreichen einer Energiekennzahl von höchstens 10 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr bezogen auf ein Referenzklima von 3.400 Kd/a, ein Darlehen in der Höhe von € 50.000,- gewährt (*Details siehe Seite 24*).

### HINWEIS

Ab drei frei finanzierten Wohnungen (die über mehrere Geschoße verteilt sind) kann ausschließlich die Förderung für die Errichtung im Geschoßwohnbau beantragt werden. Details dazu siehe 100-punkte-wohnung.



# punktesystem energiekenzahl

## Was ist das A/V-Verhältnis?

Dividiert man die Summe der Außenflächen A (z. B. Fenster, Außenwände, Kellerdecke, Obergeschoßdecke) durch das beheizte Volumen V (Summe des von den Außenflächen umschlossenen Volumens) des Hauses, so erhält man das A/V-Verhältnis. Kompaktes Bauen bedeutet, das A/V-Verhältnis so gering als möglich zu halten.

Je kleiner das A/V-Verhältnis ist, desto weniger wärmeabgebende Außenfläche ist vorhanden. Fazit: Desto weniger kostbare Wärme geht verloren.

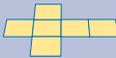
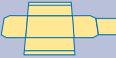
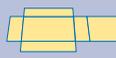
In der Regel liegt bei einem typischen Ein- bzw. Zweifamilienhaus, mit einem beheizten Bruttovolumen von ungefähr 511 m<sup>3</sup>, das A/V-Verhältnis zwischen 0,65 und 0,80. Mehrfamilienhäuser haben auf Grund des größeren Volumens ein günstigeres A/V-Verhältnis. In besonderen Fällen bis 0,20.

Die Kugelform ist am kompaktesten und wäre somit ideal.

Beachten Sie, dass geometrische Körper bei selbem Volumen verschiedene Oberflächen haben und dadurch ein unterschiedliches A/V-Verhältnis aufweisen.

Die nachstehende Grafik soll veranschaulichen, wie sich die dazugehörige Oberfläche in verschiedenen Baukörpern darstellt und das A/V-Verhältnis beeinflusst. Das typische Einfamilienhaus mit 130 m<sup>2</sup> hat ein Volumen von ca. 511 m<sup>3</sup>.



Hausform	Volumen	Außenfläche	A/V-Verhältnis
	V = 511 m <sup>3</sup>	A = 309 m <sup>2</sup>	A/V = 0,60
	V = 511 m <sup>3</sup>	 A = 384 m <sup>2</sup>	A/V = 0,75
	V = 511 m <sup>3</sup>	 A = 384 m <sup>2</sup>	A/V = 0,75
	V = 511 m <sup>3</sup>	 A = 437 m <sup>2</sup>	A/V = 0,86

Um die Punkte auf Basis des Energieausweises ermitteln zu können, muss man das A/V-Verhältnis und die Energiekennzahl kennen.

Beispiele: Bei einem Eigenheim mit einem A/V-Verhältnis von 0,70 und einer EKZ von 38 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr erhält man 50 Punkte.

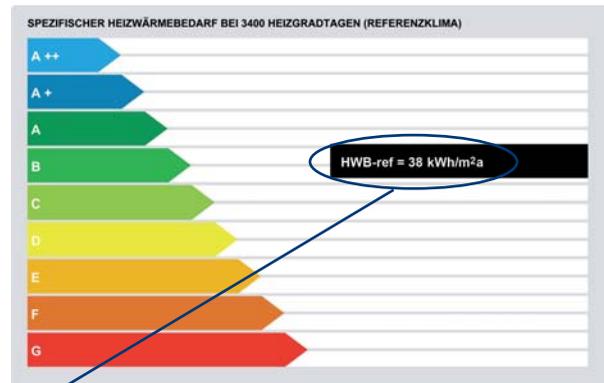
Bei einem A/V-Verhältnis von 0,64 und einer EKZ von 28 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr erhält man 60 Punkte.

### Energieausweis für Wohngebäude

gemäß Onorm H 5055 und Richtlinie 2002/91/EG

**OIB**  
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDEDATEN	
Brutto-Grundfläche	284,13 m <sup>2</sup>
beheiztes Brutto-Volumen	830,1 m <sup>3</sup>
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	1,43 m
<b>Kompaktheit ((A/V))</b>	<b>0,70 1/m</b>
mittlerer U-Wert (Um)	0,29 W/m <sup>2</sup> K
LEK-Wert	26



1. A/V-Verhältnis ablesen

2. EKZ ablesen

EKZ in kWh/m <sup>2</sup> a	A/V-Verhältnis														Punkte
	≥ 0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20		
45	43	42	40	38	37	35	33	32	30	23	21	20	10	10	50
36	35	33	32	31	29	28	27	25	24	23	21	20	10	10	60
15	14	14	13	13	12	12	11	11	-	-	-	-	10	10	80
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	*

3. zwischen 10 und 42 einordnen

### HINWEIS

Das A/V-Verhältnis (auch Kompaktheit genannt) finden Sie im Energieausweis unter den Gebäudedaten.

### HINWEIS ZUM RUNDEN

Bei einem A/V-Verhältnis von 0,71 oder 0,72 ist die Spalte 0,70 zutreffend.  
Bei einem A/V-Verhältnis von 0,73 oder 0,74 ist die Spalte 0,75 zutreffend.



## punktesystem nachhaltigkeit

Eine Förderungsvoraussetzung beim Neubau ist die Verwendung innovativer klimarelevanter Heizsysteme. Das sind Anlagen, die vorwiegend biogene Brennstoffe und erneuerbare Umweltenergien nutzen. Diese sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen zu kombinieren (ausgenommen sind der Anschluss an Fernwärme und Einzelöfen).

Unter folgenden Anlasspunkten kann von einer Kombination der Heizung mit einer Solaranlage abgesehen werden:

- ▶ Wenn keine nach südost bis südwest orientierte Dachfläche, mit geeigneter Neigung und in entsprechender Größe, vorhanden ist.
- ▶ Wenn in der Umgebung bzw. auf Nachbargrundstücken Verschattungselemente (Gebäude, Bewaldung etc.) die Nutzung und die Wirtschaftlichkeit überwiegend beeinflussen.
- ▶ Wenn die Wirtschaftlichkeit baulicher Maßnahmen aufgrund des Baufortschrittes zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht mehr gegeben ist (z. B.: Rohrleitungsdurchführung).
- ▶ Wenn ein Wohnraumlüftungskompaktgerät mit Wärmerückgewinnung einschließlich Warmwasseraufbereitungsfunktion eingebaut wird.



Der Einbau eines Erdgasbrennwertgerätes mit einer thermischen Solaranlage ist nur dann zulässig, wenn kein innovatives klimarelevantes Heizsystem (siehe Seite 14–16) eingebaut werden kann.

Unter folgenden Anlasspunkten kann von einer biogenen Heizung abgesehen werden:

- ▶ Es gibt keine Zufahrtsmöglichkeit für die Brennstofflieferung (zum Grundstück) bzw. auch keine Möglichkeit zur Brennstofflagerung.
- ▶ Aus Gründen der Luftreinhaltung darf kein Heizsystem mit biogenen Brennstoffen errichtet werden.
- ▶ Es gibt keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit.

Unter folgenden Anlasspunkten kann von einer Wärmepumpenanlage abgesehen werden:

- ▶ Die Grundstücksfläche ist zu klein bzw. die notwendige Bodenbeschaffenheit ist nicht gegeben (Erdwärmenutzung, Flächenkollektoren).
- ▶ Die Möglichkeit einer Tiefenbohrung am Grundstück ist nicht gegeben (z. B.: fehlende Zufahrtsmöglichkeit, Bodenbeschaffenheit, Wasserrechtsbewilligung).
- ▶ Die Grundwassernutzung ist nicht möglich.
- ▶ Die Schallemissionen sind nicht vertretbar (außen aufgestellte Luftwasserwärmepumpe).

Wenn alle Punkte zutreffen kann ein Erdgasbrennwertgerät mit einer thermischen Solaranlage eingebaut werden.



### Innovative klimarelevante Heizsysteme: Heizungsanlagen mit festen biogenen Brennstoffen bzw. biogener Fernwärme

Nachfolgende Anlagen können gefördert werden, sofern eine Typenprüfung vorliegt und die in Niederösterreich jeweils gültigen Emissionsgrenzwerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

- ▶ Pellets- und Hackschnitzelheizungsanlagen samt angeschlossenem Wärmeverteilungssystem (z. B.: Fußboden- oder Wandheizung, Radiatoren) nach Möglichkeit in Kombination mit einer thermischen Solaranlage oder
- ▶ Stückholzkessel mit Pufferspeicher samt angeschlossenem Wärmeverteilungssystem (z. B.: Fußboden- oder Wandheizung, Radiatoren) nach Möglichkeit in Kombination mit einer thermischen Solaranlage oder
- ▶ Anschluss an Fernwärmenetze, die mit überwiegend biogenen Brennstoffen betrieben werden oder
- ▶ Heizeinsätze mit geregelter Verbrennungsablauf inklusive Pufferspeicher in ortsfest gesetzten Öfen oder Herden samt angeschlossenem Wärmeverteilungssystem nach Möglichkeit in Kombination mit einer thermischen Solaranlage.

#### HINWEIS

Von Vorteil ist ein Wärmeverteilungssystem in Niedertemperaturausführung (Vorlauftemperatur bis 45 °C). Das sind z. B.: Fußboden-, Wandheizungen oder Niedertemperaturradiatoren. Dadurch kann die Behaglichkeit gesteigert und der Brennstoffverbrauch reduziert werden.



## Innovative klimarelevante Heizsysteme: Wärmepumpenanlagen

Alternativ zu den genannten Verbrennungssystemen gibt es die Möglichkeit Umweltenergien sinnvoll zu nutzen: Wärmepumpenanlagen sollen nach Möglichkeit mit einer thermischen Solaranlage oder einer Photovoltaikanlage kombiniert werden.

Wärmepumpenanlagen zur ausschließlichen Beheizung müssen eine Mindestjahresarbeitszahl von 4 aufweisen.

Nachfolgende Anlagen können gefördert werden, sofern eine Typenprüfung vorliegt und ein gesicherter Wärmeentzug über die gesamte Heizperiode durch Flächenkollektoren, Tiefbohrsonden, Energiebrunnen etc. gewährleistet ist:

- Wärmepumpen mit Direktverdampfung
- Sole/Wasserwärmepumpen
- Wasser/Wasserwärmepumpen
- Luft/Wasserwärmepumpen

jeweils samt angeschlossenem Wärmeverteilungssystem

### HINWEIS

Wenn bei der Errichtung einer neuen Wohneinheit die Energiekennzahl  $\leq 15 \text{ kWh/m}^2$  pro Jahr beträgt oder eine wirtschaftliche Nutzbarkeit von Erdwärme und Wasser am Grundstück nicht gegeben ist, reicht bei Wärmepumpenanlagen zur Beheizung, eine Mindestjahreszahl von 3.



## Innovative klimarelevante Heizsysteme: Anschluss an Fernwärme aus Kraft- Wärme-Koppelung bzw. die Nutzung sonstiger Abwärme

In Kraftwerken wird durch thermische Prozesse (Verbrennung) Strom erzeugt. Die als Nebenprodukt erzeugte Abwärme wird mittels Fernwärmeleitungen zur Beheizung von Gebäuden genutzt.

## Innovative klimarelevante Heizsysteme: Raumluftunabhängige Einzelöfen

- ▶ Kachelöfen, Pellets-, Kamin- oder Speicheröfen können gefördert werden, wenn
  - ▶ sie nach Möglichkeit raumluftunabhängig ausgeführt werden.
  - ▶ sie über einen feuerungstechnischen Wirkungsgrad von mindestens 80% verfügen.
  - ▶ sie 70% der Gebäudeheizlast abdecken.
  - ▶ sie ausschließlich mit fester Biomasse (Holzprodukten) beheizt werden können.

### RAUMLUFTUNABHÄNGIG

Raumluft unabhängig bedeutet, dass die Verbrennungsluft von außen zugeführt wird, z.B.: über einen unbenutzten Kamin.

- ▶ kein anderes innovatives klimarelevantes Heizsystem vorhanden ist bzw. eingebaut wird.
- ▶ sie das CE-Kennzeichen tragen (ausgenommen Kachelöfen). Diese Kennzeichnung besteht aus den Buchstaben „CE“ mit folgendem Schriftbild: **CE**

## Kontrollierte Wohnraumlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung

Bei alten, nicht sanierten Häusern konnte der ständige Luftaustausch durch undichte Fenster und Bauteile erfolgen. Da die neuen Bauten luftdicht ausgeführt werden, um die Wärmeenergie im Haus zu halten, wird es notwendig, den Luftwechsel zu gewährleisten um Bauschäden in Folge von Kondensat zu vermeiden.

Dies geschieht durch den Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung. Diese Anlage saugt verbrauchte, warme Luft aus den Wohnräumen ab und führt gleichzeitig frische Luft zu. Die abgasaugte Luft wird über ein Wärmetauschersystem geführt, um damit Wärme zu entziehen, die der Frischluft wieder zugeführt werden kann. Dieser Austausch wird als Wärmerückgewinnung bezeichnet. Mit diesen Anlagen können die Gesundheit, die Behaglichkeit, die Raumlufthygiene und das Wohlbefinden im Wohnhaus deutlich gesteigert werden. Darüber hinaus beeinflussen diese Anlagen in positiver Weise die Energiekennzahl, sofern die Gebäudehülle luftdicht ausgeführt wird. Der zu erwartende Wärmegewinn aus der Abluft ist im Energieausweis ausgewiesen.

Förderbar sind Anlagen mit Wärmetauschern, die einen Wirkungsgrad von mindestens 65% aufweisen und bei denen die Frischluft nach Möglichkeit über entsprechend dimensionierte Erdreichwärmetauscher vorgewärmt wird. Die Ventilatoren müssen so beschaffen sein, dass ein Betrieb mit niedrigstem Stromverbrauch ermöglicht wird.

## Wohnraumlüftungskompaktgeräte zur Warmwasseraufbereitung

Wohnraumlüftungskompaktgeräte sind in der Regel Wohnraumlüftungsanlagen mit mehrfacher Funktion (Lüftung, Heizung, Warmwasseraufbereitung und eventuell Kühlung).

Beim Einbau eines Wohnraumlüftungskompaktgerätes mit Wärmerückgewinnung einschließlich Warmwasseraufbereitungsfunktion können beim Eigenheim 7 Punkte für die Wohnraumlüftungsfunktion und weitere 5 Punkte für die Warmwasseraufbereitungsfunktion zuerkannt werden.

Bei der Förderung der Errichtung einer Wohnung im Geschoßwohnbau werden 5 Punkte für die Wohnraumlüftungsfunktion und ebenfalls weitere 5 Punkte für die Warmwasseraufbereitungsfunktion zuerkannt.

## Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung

Die Solaranlage muss mindestens 4 m<sup>2</sup> groß sein und der Warmwasserspeicher mindestens 300 l umfassen. Förderbar sind auch geeignete Bi-, Multivalentenspeicher- sowie Frischwassermodule.

## Solaranlagen für Warmwasseraufbereitung und Zusatzheizung

In diesem Fall ist eine Kollektorfläche von mindestens 15 m<sup>2</sup> und ein mindestens 300 l Warmwasserspeicher (12 m<sup>2</sup>/300 l bei Vakuumkollektoren) - bzw. geeignete Bi-, Multivalentenspeicher- sowie Frischwassermodule - förderbar.

## Wärmepumpenanlagen zur Warmwasseraufbereitung mit einer Photovoltaikanlage (mindestens 2 kW peak)

Bei Wärmepumpenanlagen zur Warmwasseraufbereitung ist darauf zu achten dass ein COP  $\geq$  3,0 eingehalten werden muss. Dieser Wert ist vom Gerätehersteller gemäß EN 255 Teil 3 nachzuweisen.

## Photovoltaikanlage

Photovoltaikanlagen liefern durch die Kombination von Photovoltaikgenerator und Wechselrichter netzkonformen Solarstrom. Photovoltaik ist die direkte Umwandlung von Sonnenlicht in elektrischen Strom. Die Einheit Kilowattpeak (kWp) gibt die Nennleistung des Photovoltaikmoduls unter genormten Testbedingungen an. Technische Auskünfte erhalten Sie bei der Energieberatung Niederösterreich unter 02742/22144.

Wenn in Wohnungen im Geschoßwohnbau eine Photovoltaikanlage installiert wird und über den Zählpunkt (Stromzähler) der Allgemeinflächen des Gebäudes angeschlossen wird, werden 5 Punkte im Zuge der Nachhaltigkeit anerkannt.

Bei Eigenheimen und Wohnungen im Geschoßwohnbau können 15 Punkte zuerkannt werden, wenn die installierte(n) Photovoltaikanlage(n) über die einzelnen Wohnungsstromzähler angeschlossen wird/werden.



## Barrierefreiheit

Es werden bauliche Maßnahmen im Zuge des Punktesystems gefördert, da es wichtig ist, für alle Lebenslagen der Zukunft gerüstet zu sein.

### Kriterien die unbedingt erfüllt werden müssen:

#### Horizontale Verbindungswege

- ▶ Eingangsbereich/Eingangstüre
  - durchschnittlich 150 cm horizontale Bewegungsfläche (vor u. hinter der Eingangstüre)
  - Türbreite: mind. 90 cm (lichte Breite)
  - optimal: schwellenlos
  - suboptimal: Schwellenhöhe max. 2 cm
  - Beleuchtung
  - Überdachung
- ▶ Innenbereich Gang
  - schwellenlos
  - Gangbreite vor Türen oder bei Richtungsänderung > 150 cm
- ▶ Innenbereich Wohnraum
  - schwellenlos

#### Bewegungsflächen und Durchgangsbreiten

- ▶ Türen
  - lichte Breite: mind. 80 cm (ausgenommen Eingangstüre)
  - Positionierung der Tür: mind. 50 cm aus der Ecke auf der Drückenseite
  - Bedienkraft: max. 25 Newton, darüber motorisch unterstützt
  - Bad und WC: Tür nach außen öffnen- und entriegelbar
- ▶ Bewegungsfläche
  - Gangbreite: mind. 120 cm
  - Bewegungsfläche: Ø 150 cm bei Richtungsänderung sowie strategischen Bereichen (u. a. Küche, Bad, WC)
  - Wenn Bad und WC durch leichtes Entfernen der Trennwand bei Bedarf zusammengelegt werden können (anpassbarer Wohnbau), ist darauf zu achten, dass danach die Bewegungsfläche sichergestellt ist.

#### Sanitärbereich

- die konstruktive Vorbereitung der Wände für die spätere Anbringung von Haltegriffen (siehe auch ÖNORM B1600) bei Dusche, WC und Badewanne bzw. einem höhenverstellbaren WC muss gegeben sein
- einen mind. 20 cm/65 cm hoch unterfahrbaren Waschtisch (Montagehöhe: 83–85 cm) verwenden
- Dusche ist bodengleich auszuführen (wenn geplant)

#### Anpassbarer Wohnbau

- ▶ Funktionelles Raumkonzept
  - Wohnen/Schlafen/Kochen/Essen/Sanitärräume barrierefrei erreichbar
  - bei zu geringer Bewegungsfläche ist die spätere Anpassbarkeit durch Zusammenlegen von Bad/WC bzw. WC/Abstellraum vorzusehen
- ▶ Konstruktive Maßnahmen
  - zur späteren Entfernung vorgesehene Trennwände enthalten keine Installationen (Strom, Wasser, Gas); durchgehender Estrich (siehe auch ÖNORM B 1600)
  - bei einem für einen Lift oder einer Hebebühne vorgesehenen Platz sollten darunter keine Installationen oder Einbauten vorhanden sein



## Ökologische Baustoffe

Neben der Energiekennzahl (thermische Qualität der Gebäudehülle) ist auch die Wahl der Baustoffe bei der Errichtung des Eigenheimes von großer Bedeutung. Bei den ökologischen Standards werden vor allem folgende Punkte beachtet:

- nachwachsende Rohstoffe
- minimaler Transportaufwand
- geringerer Energieeinsatz im Herstellungsprozess
- Verarbeitung auf der Baustelle
- Verweildauer im Gebäude
- Aufwand beim Abbruch bzw. bei der Entsorgung

Dadurch wird das Klima geschont und die Treibhausgase können reduziert werden. Aber nicht nur der Umwelt zuliebe, sondern auch zum eigenen Wohlfühlen, zur Erhaltung der Gesundheit und für ein behagliches Wohnen ist die sorgfältige Auswahl der Baumaterialien nach ökologischen Kriterien von hoher Wichtigkeit.

### ÖKOLOGISCHE BAUSTOFFE

Nähere Details dazu finden Sie auch im Internet unter [www.baubook.at/noe/](http://www.baubook.at/noe/).

**Insgesamt können maximal 15 Punkte in folgenden zwei Gruppen gesammelt werden:**

- ▀ ÖKO-Kennzahl (Ökoindikator 3 der thermischen Gebäudehülle)
- ▀ Einsatz geprüfter ökologischer Baustoffe

### HINWEIS

Die ÖKO-Kennzahl wird bei der Energieausweiserstellung ermittelt. Nähere Infos dazu erhalten Sie bei Ihrem Energieausweisersteller.

### ÖKO-Kennzahl (Ökoindikator 3 der thermischen Gebäudehülle)

Die ÖKO-Kennzahl bewertet die ökologische Belastung für die Umwelt, die bei der Herstellung einer Gebäudehülle entsteht.

Folgende Parameter der eingesetzten Baustoffe werden dabei berücksichtigt:

- ▀ Primärenergieeinsatz (Energieeinsatz bei der Herstellung der Baustoffe)
- ▀ Versäuerungspotenzial
- ▀ globale Erwärmung durch Treibhausgase

Das Ergebnis ist eine Zahl zwischen 0 und 100. Die ÖKO-Kennzahl wird im Zuge der Energiekennzahlermittlung berechnet. Je niedriger dieser Wert, desto geringer ist die ökologische Belastung durch die Gebäudehülle. Insgesamt können dadurch bis zu 7 Punkte gesammelt werden, wie aus nebenstehender Tabelle ersichtlich ist.

ÖKO-Kennzahl	Punkte
100–81	0
80–71	1
70–61	2
60–51	3
50–41	4
40–31	5
30–21	6
20–0	7

### Einsatz geprüfter ökologischer Baustoffe

Für bestimmte umweltgerechte, gesundheitsverträgliche und funktionale Bauprodukte und Einrichtungsgegenstände gibt es ein Gütesiegel.



Bauteil	Punkte
Tragkonstruktion Außenwand	2
Dämmung Außenwand	2
Dämmung oberste Geschoßdecke	2
Dämmung unterste Geschoßdecke	2
Ausbauplatten	2
Innenputze	2
Estriche	2

### Folgende Gütesiegel werden berücksichtigt:

- ▀ IBO – Österreichisches Institut für Baubiologie und -ökologie ([www.ibo.at](http://www.ibo.at))
- ▀ Das Österreichische Umweltzeichen ([www.umweltzeichen.at](http://www.umweltzeichen.at))
- ▀ natureplus ([www.natureplus.de](http://www.natureplus.de))

## Sicherheitspaket

Das Sicherheitspaket sollte bereits in der Planung berücksichtigt werden und ist nur sinnvoll, wenn ein entsprechender Gesamtschutz (Sicherung des Kellerbereiches, Nebeneingangstüren etc.) gegeben ist.

### HINWEIS

Der Kriminaltechnische Beratungsdienst (BKA) informiert Sie kostenlos über Sicherheitsvorkehrungen. Auskünfte erteilt Ihre nächste Polizeidienststelle.

### Folgende Maßnahmen werden gefördert:

#### ■ Mechanischer Schutz:

Sicherheitsfenster und -türen mit mindestens Widerstandsklasse 2

Im Geschoßwohnbau kann ab dem ersten und bis zum vorletzten Obergeschoß bei Fenstern die Widerstandsklasse 1 betragen.

Die Fenster und Türen müssen der ÖNORM B5338 oder ENV 1627 entsprechen. Der Nachweis ist durch ein Zertifikat des Herstellers zu erbringen.

#### ■ Elektronischer Schutz:

Alarmanlagen nach VSÖ- oder VDS-Richtlinien, bzw. EN 50130 oder EN 50131

Einbau von Videoüberwachungsanlagen entsprechend dem Stand der Technik  
*(nur in Verbindung mit einer Alarmanlage förderbar)*

Wobei der Einbau dieser durch eine konzessionierte Firma erfolgen muss und diese die entsprechende Richtlinie bestätigt.

## Begrüntes Dach

### HINWEIS

„Natur im Garten“ – das Fachteam des Gartentelefon steht Ihnen unter 02742/743 33 zur Verfügung.

### Es gibt zwei Arten der Dachbegrünung:

#### ■ Extensive Begrünung

Extensivbegrünungen bestehen aus einer dünnen Bodenschicht. Die Vegetation kann sich weitgehend selbst erhalten. Eine zusätzliche Wasser- oder Nährstoffzufuhr ist nicht erforderlich.

Die Pflanzen sind an die extremen Standortbedingungen angepasst (Moose, Kräuter, Gräser, Dickblattgewächse). Gehölze müssen regelmäßig entfernt werden. Die Dachabdichtungsbahn muss mindestens 15 cm über die fertige Gründachoberfläche ragen.

#### ■ Intensive Begrünung

Das intensiv begrünte Gartendach ist eine vollwertige und voll nutzbare Grünanlage auf dem Dach. Es können Stauden, Gehölze, Rasen, im Einzelfall auch Bäume gepflanzt werden. Wartung, Pflege und Bewässerung sind wie bei herkömmlichen Gartenanlagen erforderlich.

Für die Umsetzung von einer dieser beiden Arten können in Form einer Teilbegrünung 2 Punkte zuerkannt werden. Bei einer überwiegenden Gesamtbegrünung werden die maximalen 5 Punkte zuerkannt.

## Beratung, Berechnung des Energieausweises

Für die energieoptimierte Planung und Berechnung des Energieausweises wird 1 Punkt zuerkannt.



## Garten-, Freiraumgestaltung

Für das Erreichen der Punkte müssen folgende Kriterien erfüllt werden:

Kernkriterien (alle müssen erfüllt werden):

- keine Verwendung chemischer Pestizide (Pflanzenschutz)
- keine Verwendung leicht löslicher Mineraldünger
- kein Torf zur Bodenverbesserung

Zusatzkriterien (7 sind zu erfüllen):

- Wildstrauchhecke
- Wiese, Wiesenelemente
- Zulassen von Wildwuchs
- Sonderstandorte (feucht oder trocken)
- Laubbäume
- Blumen und blühende Stauden
- Komposthaufen
- Nützlingsunterkünfte
- Mulchen
- Gemüsebeete und Kräuter
- Obstgarten und Beerensträucher
- Mischkultur-Fruchtfolge-Gründüngung

## bonus lagequalität

Für folgende Bebauungsweisen werden € 1.500,- zuerkannt:

► **Gekuppelte Bauweise bzw. einseitig aneinander gebaute Gebäude**

Die Gebäude auf zwei Bauplätzen, ausgenommen Nebengebäude (z. B. Garagen, Werkzeughütten etc.), sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinanderzubauen. An der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Die gekuppelte Bauweise kann im Bebauungsplan definiert sein.

► **Doppelwohnhaus, Reihenhaus**

Das Objekt ist Teil einer Gebäudegruppe mit geschlossener Gestaltung.

Für folgende Bebauungsweisen werden € 4.500,- zuerkannt:

► **Geschlossene Bauungsweise bzw. beidseitig aneinander gebaute Gebäude**

Die Gebäude, ausgenommen Nebengebäude (z. B. Garagen, Werkzeughütten etc.), sind von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder bis zu einer Baufluchtlinie (Abgrenzung innerhalb eines Grundstücks, über die nicht hinaus gebaut werden darf) zu bauen. Die geschlossene Bauweise kann im Bebauungsplan definiert sein.

► **Bauvorhaben in der Zentrumszone**

Die Zentrumszone gemäß NÖ Raumordnungsgesetz muss im Flächenwidmungsplan ausgewiesen sein.

► **Bauvorhaben im Bauland Kerngebiet**

Das Bauland Kerngebiet gemäß NÖ Raumordnungsgesetz muss im Flächenwidmungsplan ausgewiesen sein.

**Maximal wird ein zusätzliches Darlehen für Lagequalität von € 4.500,- gewährt.**



### HINWEIS

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan liegen bei der Gemeinde auf.

# eigenheim in passivbauweise



## Träumen Sie schon lange vom Eigenheim?

Vom Eigenheim mit besonders niedrigen Energiekosten bei höchster Wohnqualität und Behaglichkeit? Verwirklichen Sie Ihren Traum und nutzen Sie die erhöhte Förderung des Landes Niederösterreich für die Errichtung Ihres Eigenheimes in Passivbauweise. Da ökologisch vernünftige Standards zur Entlastung Ihrer Geldbörse und der Umwelt beitragen.

Das **Passivhaus** besteht aus thermisch optimierten Komponenten, sodass sich ein sehr geringer Restenergiebedarf ergibt. Der Einbau eines klassischen Zentralheizungssystems kann bei einer ausgeklügelten Planung und auch Ausführung entfallen und trotzdem herrscht das ganze Jahr über ein angenehmes Raumklima vor.

### Zum Beispiel durch:

- verbesserten Wärmeschutz nach allen Seiten (Wände, Decken, Böden, Türen und Fenstern)
- möglichst kompakte Bauformen (A/V-Verhältnis)
- Minimierung der Wärmebrücken (Bauteilverbindungen)
- Komfortlüftung mit hohem Wärmerückgewinnungsgrad
- optimale Ausnützung der Sonnenenergie durch die Anordnung der Hauptfenster nach Süden
- hohe Luftdichtheit der Gebäudehülle ( $\leq 0,6 \text{ h}^{-1}$ )

**Bei jeder Planung eines Passivhauses müssen die klimatischen Bedingungen am Errichtungsstandort berücksichtigt werden.**

### Das Passivhaus

An ein Passivhaus werden hohe Anforderungen gestellt. Damit das Gesamtsystem nach Fertigstellung nicht nur am Papier „funktioniert“, sondern mit allen Vorzügen bewohnt werden kann, sind mehr qualitätssichernde Maßnahmen als bei einer konventionellen Hauserrichtung notwendig.

Von entscheidender Bedeutung ist schon die **Planungsphase** selbst. Für die Realisierung eines Projektes in Passivhausbauweise ist die Zusammenarbeit mit qualifizierten Planungspartnern Grundlage. Gerade weil ein gut durchdachtes Bauwerk eine bessere Wohnqualität und geringere Erhaltungskosten in Aussicht stellt.

Da die Energieverluste beim Passivhaus im Detail liegen, ist eine sorgfältige Detailplanung unumgänglich. Neben einer kompetenten Planung ist aber auch eine laufende Baustellenüberwachung während der Ausführungsphase wichtig, da bei der Umsetzung eines Bauvorhabens viele Professionisten zusammenarbeiten und die Qualitäten der von den Handwerkern zu erbringenden Leistungen im Vorfeld genau definiert und später kontrolliert werden sollten.

# förderung

## Förderung Eigenheim in Passivbauweise

- ▶ Als Voraussetzung für die Zuerkennung dieser Förderung gilt ein Mindeststandard beim Heizwärmebedarf. Die **Energiekennzahl darf höchstens 10 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr**, bezogen auf das Referenzklima von 3.400 Kd/a, betragen. (Berechnungsmethode gemäß Richtlinie 6 des Österreichischen Institutes für Bautechnik – OIB).
- ▶ Die Förderung für die Errichtung von einem Eigenheim (Ein- oder Zweifamilienhaus) in Passivbauweise erfolgt in Form eines Darlehens des Landes Niederösterreich in der Höhe von **€ 50.000,-**. Die Laufzeit beträgt 27,5 Jahre und ist mit 1 % jährlich im Nachhinein verzinst.
- ▶ Wenn Lagequalität, Infrastruktur und Bebauungsweise bestimmte Voraussetzungen erfüllen, gibt es einen weiteren Betrag von bis zu **€ 4.500,-** zusätzlich (*Details siehe Seite 23*).
- ▶ Für ein Eigenheim mit zwei Wohneinheiten, welche von nahestehenden Personen bewohnt werden, wird für die zweite Wohneinheit 40% des ermittelten Darlehensbetrages (Summe aus dem Fixbetrag von € 50.000,- Bonus Lagequalität und bei Vorlage und Unterschreitung der Einkommensgrenzen zuzüglich der Familienförderung abgestimmt auf die zweite Wohneinheit) zuerkannt.

### HINWEIS

Das Punktesystem kommt bei der Förderung eines Eigenheimes in Passivbauweise nicht zu tragen.

Ab drei frei finanzierten Wohnungen (die über mehrere Geschoße verteilt sind) kann ausschließlich die Förderung für die Errichtung im Geschoßwohnbau beantragt werden. Details dazu in der 100-punkte-wohnung.

## Einkommen

Es gibt die Möglichkeit ohne Einkommensnachweise, um die Förderung für die Errichtung eines Eigenheimes in Passivbauweise einzureichen.

Bei Vorlage und Unterschreitung der Einkommensgrenze, wird die Familienförderung zusätzlich zuerkannt (*Details siehe Seite 28 und 29*).

## Einreichzeitpunkt

Alle Anträge um Förderung für die Errichtung eines Passivhauses sind **vor Baubeginn** einzubringen, da die Donau-Universität Krems als kompetenter Berater und als Prüfgan das Bauvorhaben begleitet.



# checkliste einreichung

---

Da die Qualitätssicherung beim Eigenheim in Passivbauweise sehr wichtig ist, ist die Betreuung durch Fachleute unbedingt notwendig. Alle eingelangten Anträge um Zuerkennung der Förderung werden aus diesem Grund von der Donau-Universität Krems begleitet. Folgende Unterlagen sind für die verschiedenen Beratungstermine bereit zu halten:

## **Vorabberatung**

---

Auf Wunsch des Förderwerbers kann eine Vorabberatung in Anspruch genommen werden. Folgende Unterlagen sind hierfür notwendig:

- Einreichplan
- Energieausweis mit einer Energiekennzahl von höchstens 10 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr

**Kontaktdaten:** Department für Bauen und Umwelt, Donau-Universität Krems 02732/893-2667 oder auf [www.donau-uni.ac.at/dbu](http://www.donau-uni.ac.at/dbu)

## **Einreichung**

---

Für ein Eigenheim in Passivbauweise sind zusätzlich zu den auf Seite 31 angeführten Unterlagen erforderlich:

- Rechtskräftige Baubewilligung, Niederschrift und Baubeschreibung (*in Kopie*)
- Energieausweis mit einer Energiekennzahl von höchstens 10 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr
- Baubehördlich genehmigter Einreichplan (*Original*)
- Nachweis der Sommertauglichkeit
- bei Luft-Direktheizung: Einzelraumnachweis der Heizlast mit dem Passivhausprojektierungspaket (PHPP)

**Zuständigkeit:** Fragen Sie Ihre ArchitektIn, BaumeisterIn, Fertighausfirma, ZimmermeisterIn, BauphysikerIn, FachplanerIn - hierzu Befugte – nach den notwendigen Unterlagen!

## Baustellenberatung im Rohbau

- ▶ Detaillierter Wärmebrückennachweis inklusive einer Detailzeichnung der Bauteilanschlüsse  
Zuständigkeit: ArchitektIn, BaumeisterIn, BauphysikerIn, FachplanerIn, Fertighausfirma
- ▶ Lüftungskonzept mit Anlagenbeschreibung und Nachweis des Wirkungsgrades der Wärmerückgewinnung  
Anforderung: Der Wärmebereitstellungsgrad der Anlage muss mindestens 75% betragen.  
Zuständigkeit: HaustechnikplanerIn, InstallateurIn
- ▶ Unterfertigte Checkliste: 16 Komfortkriterien für Lüftungsanlagen  
Zuständigkeit: HaustechnikplanerIn, InstallateurIn

## Baustellenberatung Haustechnik

- ▶ Heizlastberechnung  
Zuständigkeit: HaustechnikplanerIn, InstallateurIn

## Endabnahme des Eigenheimes

- ▶ Luftdichtigkeitstest  
Anforderung:  $n_{50}$ -Wert  $\leq 0,6 \text{ h}^{-1}$
- ▶ Prüfzeugnis der Fenster  
Anforderung: U-Wert des gesamten Fenster  $\leq 0,80 \text{ W/m}^2\text{K}$
- ▶ Übergabeprotokoll Komfortlüftung  
Zuständigkeit: BaumeisterIn, FensterherstellerIn, Fertighausfirma, HaustechnikplanerIn, InstallateurIn

## Auszahlung des Darlehens

Der ermittelte Darlehensbetrag für die Errichtung eines Eigenheimes in Passivbauweise wird nach gemeindeamtlich bestätigtem Baufortschritt in höchstens 3 Teilbeträgen ausbezahlt:

30% nach Fertigstellung des Kellers samt Decke oder Fundamentplatte,

40% nach Fertigstellung des Rohbaues mit Dach und weitere

30% bei Nachweis, dass die der Förderung zugrunde liegende Energiekennzahl eingehalten worden ist.

Die Auszahlung erfolgt nur bei Vorlage eines amtlichen Grundbuchauszuges über die Einverleibung des Wohnbauförderungsdarlehens und wenn keine Überbelastung der Liegenschaft besteht.



## antragstellende person

Natürliche Personen, die österreichische StaatsbürgerInnen oder Gleichgestellte\* und GrundeigentümerInnen eines Baugrundes bzw. Bauberechtigte sind.

Bei EhepartnerInnen oder nahe stehenden Personen muss zumindest ein(e) HälfteeigentümerIn (50% Eigentum an der Liegenschaft) österreichische(r) StaatsbürgerIn sein.

Eine geförderte Wohneinheit darf nur von der antragstellenden Person (bei Ehepaaren oder Lebensgemeinschaften beide) oder von nahe stehenden Personen, die ein selbständiges Wohnbedürfnis (Volljährigkeit) haben, bewohnt werden.

Nahe stehende Personen sind Kinder, einschließlich Wahl- und Pflegekinder, Verwandte und Verschwägerter in gerader Linie und Geschwister sowie Onkel, Tante, Nichte und Neffe.



\* Österreichischen StaatsbürgerInnen sind gleichgestellt:

1. Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen.
2. Asylberechtigte und subsidiär Schutzberechtigte.
3. Staatsangehörige eines anderen EWR-Mitgliedstaates.
4. Schweizer StaatsbürgerInnen gemäß Abkommen über Freizügigkeit.

## einkommen

Das höchstzulässige Jahreseinkommen (netto) der zukünftigen Wohnungsbenützer darf bei einer Haushaltsgröße von

einer Person..... **€ 28.000,-**

zwei Personen..... **€ 48.000,-**

nicht überschreiten.

Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um..... **€ 7.000,-**.

Bei einer Überschreitung dieser Obergrenzen um bis zu 10% verringert sich die Förderung um 20%, bei Überschreitung bis zu 20% bewirkt dies eine Kürzung der Förderung um 50%, davon ausgenommen ist die Familienförderung.

## Berechnung des Einkommens

- **Einkünfte aus nicht selbstständiger Tätigkeit:**  
 Bei nicht selbstständiger Tätigkeit ist der Jahreslohnzettel (L16) oder die Arbeitnehmerveranlagung des Vorjahres oder der letzten drei Jahre oder eines der drei vorangegangenen Kalendermonate (vor Antragstellung) zur Berechnung des durchschnittlichen Jahreseinkommens erforderlich. Als Nachweis kann auch das dem Antrag beigelegte Formblatt verwendet werden.  
 Das Jahresnettoeinkommen berechnet sich wie folgt: Steuerpflichtige Bezüge entsprechend der Ziffer 245 des Jahreslohnzettels (L16) abzüglich der anrechenbaren Lohnsteuer entsprechend der Ziffer 260 des Jahreslohnzettels (L16).
- **Einkünfte aus selbstständiger Tätigkeit:**  
 Bei selbstständiger Tätigkeit ist der zum Zeitpunkt des Antrages um Förderung letztveranlagte Einkommenssteuerbescheid oder der letzten drei Jahre (Ermittlung des Durchschnittes) als Einkommensnachweis vorzulegen.  
 Das Jahreseinkommen berechnet sich wie folgt: Gesamtbetrag der Einkünfte abzüglich der Einkommenssteuer bzw. erstattungsfähigen Negativsteuer.
- **Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft:**  
 Sofern kein Einkommenssteuerbescheid vorgelegt wird, werden 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen, einschließlich gepachteter Flächen, sowie die vereinbarten Pachtzinse angerechnet.
- **Einkünfte aus Unterhaltszahlungen oder Alimente:**  
 Wenn Sie für sich selbst oder ein bei Ihnen lebendes Kind Unterhaltsleistungen/Alimente erhalten, wird der vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene Betrag, dem Einkommen zugerechnet. Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom Landesgericht Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.
- **Sie waren im Prüfungszeitraum Student:**  
 Bei Schülern oder Studenten, werden für die Einkommensprüfung 15 % des Einkommens der Eltern herangezogen.
- **Steuerfreie Einkünfte gemäß § 3 EStG 1988**  
 zählen auch zum Einkommen. Entsprechende Nachweise über den Bezug müssen dem Antrag beigelegt werden. Steuerfreie Einkünfte sind zum Beispiel: Ausgleichszulage, Wochenlohn, Arbeitslosengeld, Kinderbetreuungsgeld, Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete, Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz, Einkünfte aus Auslandstätigkeit, Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetz, Bezüge der Zivildienstler, Auslandseinsatzzulage, Leistungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung bzw. der Sozialhilfe

## Vom so errechneten Einkommen werden abgezogen

- Freibeträge für erhöhte Werbungskosten, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommenssteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt.
- Sollten Sie Unterhalt bzw. Alimente leisten, wird dieser Betrag Einkommens mindernd berücksichtigt.

## beschaffenheit der baulichkeit



### HINWEIS

Da Sie öffentliche Fördermittel beantragen, sind für alle Arbeiten befugte Gewerbetreibende heranzuziehen.

Das geplante Eigenheim muss für die dauernde Bewohnung geeignet sein (aufrechte Baubewilligung).

Für den Antrag um Eigenheimförderung ist die erteilte Baubewilligung ausreichend. Die Rechtskraftbestätigung kann nachgereicht werden.

Weiters darf zum Einreichzeitpunkt um Förderung die Fertigstellungsmeldung gemäß § 30 NÖ Bauordnung noch nicht erteilt worden sein.

Die Wohnung muss mindestens aus Bad (Dusche), WC, Küche (Kochnische) und Zimmer bestehen; auch sonstige Nebenräume (z. B. Abstellräume) zählen zur Wohnnutzfläche.

## förderungsantrag

Unter der Internet-Adresse [www.noe.gv.at/Neubau-Antrag](http://www.noe.gv.at/Neubau-Antrag) kann das Antragsformular heruntergeladen werden.

Das von der Wohnbauförderungsabteilung aufgelegte Antragsformular muss für die Einreichung der Förderung verwendet und inklusive aller erforderlichen Nachweise und Beilagen übermittelt werden.

Das Antragsformular kann bei folgenden Stellen eingereicht werden:

Amt der NÖ Landesregierung  
Abteilung Wohnungsförderung  
Landhausplatz 1/Haus 7A  
3109 St. Pölten

sowie bei den Außenstellen der Wohnbauförderungsabteilung und den Bürgerbüros in den Bezirkshauptmannschaften.

## Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizulegen:

- ▶ Eigentumsnachweis (z. B. Grundbuchsauszug, in Kopie)
- ▶ Gemeindebestätigung (Antragsformular, Beilage A)
- ▶ Einkommensbestätigung (Beilage B, C) bzw. Einkommensnachweis(e) (in Kopie)
- ▶ Nachweis über den Bezug von (erhöhter) Familienbeihilfe
- ▶ Nachweis bei Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55% im Sinne des § 35 EStG 88 aufweist oder wenn ein Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegeldgesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 besteht
- ▶ Willenserklärung (Beilage D oder E)
- ▶ Staatsbürgerschaftsnachweis(e) (in Kopie)
- ▶ Geburtsurkunde(n) der Kinder (in Kopie)
- ▶ Heiratsurkunde(n) (in Kopie)

Nach der Einreichung um Förderung wird im Auftrag des Landes eine kostenlose technische Förderungsberatung vor Ort durchgeführt. Ein(e) MitarbeiterIn setzt sich zeitgerecht mit dem/der FörderungswerberIn in Verbindung.

Für diese Beratung sind folgende Unterlagen vorzubereiten:

- ▶ der Baubewilligung zugrunde liegende Energieausweis
- ▶ rechtskräftige Baubewilligung, Niederschrift, Baubeschreibung
- ▶ baubehördlich genehmigter Einreichplan (Original)
- ▶ Protokoll der Energieberatung (falls vorhanden)
- ▶ bei der Beantragung von Punkten auf Basis ökologischer Baustoffe, die Berechnung des OI-3-Index (ist vom Energieausweisersteller einzufordern)

### HINWEIS

Bei Einreichung um die Passivhausförderung finden Sie alle Details zur Einreichung ab Seite 25.

## zusicherung des darlehens

Nach verwaltungsmäßiger und technischer Überprüfung des Antrages wird dieser dem Wohnbauförderungsbeirat zur Begutachtung und der NÖ Landesregierung zur Bewilligung vorgelegt.

Nach der Regierungsbewilligung werden die Zusicherung und der Schuldschein zugesandt, allerdings erst dann, wenn das Eigentumsrecht (z. B.: Wohnungseigentum, Miteigentum) im Grundbuch nachweislich einverleibt worden ist.

# sicherstellung des darlehens

Das in einem Gesamtbetrag zugesicherte Darlehen ist von der antragstellenden Person entsprechend hypothekarisch sicherzustellen (Grundbucheintragung).

Zusammen mit diesem Pfandrecht ist noch ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Niederösterreich eintragen zu lassen.

Die Gerichtsgebührenbefreiung entfällt, wenn die Wohnnutzfläche einer Wohnung 130 m<sup>2</sup>, bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150 m<sup>2</sup> überschreitet. Das Gleiche gilt auch für die Beglaubigung von Unterschriften, jedoch ist hier die Stempelgebühr zu entrichten.



## nutzfläche

### Nutzfläche nach den Wohnungsförderungsrichtlinien 2011

Die Nutzfläche einer Wohnung ist die gesamte Bodenfläche abzüglich

- ▀ der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Ausnehmungen sowie der Stiegen
- ▀ der Keller- und Dachbodenräume, sofern es sich nicht um Wohnräume samt zugehörigen Nebenräumen handelt.

#### Nutzflächendefinition nach dem Bundesministerium für Justiz

*„Nutzfläche im Sinne des § 53 Abs. 3 WFG 1984 ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Bei der Berechnung der Nutzfläche sind Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung nicht zu berücksichtigen.“*

*Keller- und Dachbodenräume sind in die Nutzfläche einzubeziehen, soweit sie ihrer Ausstattung nach für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind; dabei ist auf den objektiven Ausstattungszustand solcher Räume und nicht auf ihre tatsächliche oder beabsichtigte Verwendung abzustellen. So sind z. B. Kellerstüberln, Hobbywerkstätten oder Saunen bei der Berechnung der Nutzfläche zu berücksichtigen.“*

Allfällige Auskünfte über diese Nutzflächenberechnung erhalten Sie bei den zuständigen Bezirksgerichten.



## auszahlung des darlehens

Das ermittelte Darlehen für die Errichtung von Eigenheimen wird in höchstens drei Teilbeträgen entsprechend dem gemeindeamtlich bestätigten Baufortschritt und der Vorlage eines amtlichen Grundbuchauszuges über die Einverleibung des Wohnbauförderungsdarlehens ausbezahlt:

- 30% nach Fertigstellung des Kellers samt Decke
- 60% nach Fertigstellung des Rohbaues mit Dach
- 10% nach Endabrechnung (Fertigstellungsmeldung)

Eine Auszahlung des Darlehens kann jedoch nur dann erfolgen, wenn keine Überbelastung der Liegenschaft besteht.

*Für Förderanträge eines Eigenheimes in Passivbauweise: siehe Seite 27*

### Berechnung der Belastungsgrenze

Wohnnutzfläche x € 1.100,- abzüglich Wohnbauförderungsdarlehen

Höchstbetragspfandrechte dürfen keinesfalls vor dem Förderungsdarlehen im Grundbuch eingetragen sein.

## rückzahlung des darlehens



Das Darlehen hat einen Rückzahlungszeitraum von 27,5 Jahren. Die jährliche Rückzahlung beträgt in den ersten fünf Jahren 2% des Darlehensbetrages. Sie erhöht sich ab dem 6. Rückzahlungsjahr jeweils in 5-Jahres-Intervallen um 1% des Darlehensbetrages (z. B. 6.–10. Rückzahlungsjahr 3% usw.).

Die Rückzahlung erfolgt halbjährlich zum 1. April und 1. Oktober und beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin, der dem Termin der Auszahlung des Darlehensbetrages „Fertigstellung des Bauzustandes Rohbau mit Dach“ folgt.

Die Verwaltung der Rückzahlung des Wohnbauförderungsdarlehens erfolgt durch die Hypo NOE Landesbank AG.

## endabrechnung

Für den Abschluss des Förderungsantrages ist innerhalb von fünf Jahren ab Darlehensbewilligung das Endabrechnungsformular vorzulegen.

Dieses Formblatt beinhaltet eine gemeindeamtliche Bestätigung, dass das geförderte Objekt ordnungsgemäß errichtet wurde und gemäß der NÖ Bauordnung benützt werden darf, sowie die Meldebestätigung(en) über den Hauptwohnsitz aller Benützer (bei Ehepartnern oder Lebensgemeinschaften beide) sowie eine Bestätigung des Bauführers bzw. der Bauführerin, dass das Objekt zumindest die Energiekennzahl wie bei der Einreichung um die Förderung der Errichtung von Eigenheimen aufweist.

Der/die BauführerIn bestätigt im Falle des Einbaus von kontrollierten Wohnraumlüftungsanlagen die Dichtheit (Druckdichtheitsprüfung) der Gebäudehülle. Darüber hinaus muss bei jeglicher Abänderung der Bauausführung (Baustoffe, Nachhaltigkeit) neuerlich ein von einer befugten Person ausgestellter Energieausweis vorgelegt werden. Sollte dieser Ausweis eine geringere Förderung nach dem Punktesystem bewirken, ist mit einer teilweisen oder gänzlichen Rückzahlung der Förderung zu rechnen.

### HINWEIS

Mit dem Wohnzuschuss hilft das Land NÖ zusätzlich, die monatlichen Kosten zu minimieren. Informieren Sie sich, ob diese Unterstützung für Sie in Frage kommt.

Nähere Informationen unter [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at) oder an der NÖ Wohnbau-Hotline unter 02742/22133.

## beispiele

### Beispiel 1

Eine Jungfamilie mit zwei Kindern lebt seit drei Jahren in Niederösterreich und möchte ein Eigenheim errichten. Der Vater ist Arbeitnehmer. Als Familienförderung erhält sie € 20.500,-.

Sie beschließt, nach den Richtlinien des neuen Wohnbaumodells zu bauen und setzt Maßnahmen, durch die sie eine Gesamtpunkteanzahl von 91 erreicht. Dadurch errechnet sich bei € 300,- pro Punkt ein Betrag von € 27.300,-.

Die Gesamtförderung aus der Familienförderung und dem „100-Punkte-Haus“ ergibt daher ein Wohnbodarlehen von insgesamt € 47.800,-.

### Beispiel 2

Eine Jungfamilie mit zwei Kindern möchte ein Eigenheim in Passivbauweise errichten. Als fixen Darlehensbetrag erhält die Familie € 50.000,- für die EKZ von 8 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. Da die Einkommensgrenzen unterschritten werden, erhält sie aus der Familienförderung € 18.000,-.

Aufgrund der Auswahl des Baugrundstückes (Zentrumszone) können zusätzlich € 4.500,- zugesprochen werden.

Die Gesamtförderung aus der Familienförderung, dem Eigenheim in Passivbauweise und dem Bonus Lagequalität ergibt sich ein Wohnbodarlehen von insgesamt € 72.500,-.

### Beispiel 3

Eine Jungfamilie mit einem Kind lebt seit drei Jahren in Niederösterreich und möchte eine Eigentumswohnung im Geschoßwohnbau von einem Bauträger kaufen. Beide Elternteile sind Arbeitnehmer.

Die Wohnnutzfläche beträgt 111 m<sup>2</sup> und die Gesamtbaukosten für diese Wohnung belaufen sich auf € 161.000,-.

Aus der Familienförderung erhält die Jungfamilie € 12.500,-.

Durch die vom Bauträger gesetzten Maßnahmen ergibt sich im Punktesystem eine Gesamtpunktezahl von 72. Dadurch errechnet sich bei € 300,- pro Punkt ein Betrag von € 21.600,-.

Die Gesamtförderung aus der Familienförderung und der 100-Punkte-Wohnung ergibt daher ein Wohnbodarlehen von insgesamt € 34.100,-.

## **NÖ Eigenheim**

Amt der NÖ Landesregierung  
Abteilung Wohnungsförderung  
Landhausplatz 1/Haus 7A  
3109 St. Pölten

**Wohnbau-Hotline: 02742/22133**

Mo-Do: 8-16 Uhr, Fr: 8-14 Uhr

**E-Mail: [wohnbau@noel.gv.at](mailto:wohnbau@noel.gv.at)**

Internet: [www.noel.gv.at/bauen-wohnen/bauen-neubau.html](http://www.noel.gv.at/bauen-wohnen/bauen-neubau.html)

**BAUEN +  
WOHNEN**



IN NIEDERÖSTERREICH

**WOHNBAUFÖRDERUNG**