

WOHNBAUFÖRDERUNG 2019

# JOURNAL

**KLEINE  
ZEITUNG**

**WOHNBAU-  
FÖRDERUNG  
IN KÄRNTEN  
2019**

## Die Zukunft des Wohnens - Informationen aus erster Hand

- ▶ **EIGENHEIMBAU**
- ▶ **GRUPPENWOHNBAU**
- ▶ **ALTHAUSSANIERUNG**
- ▶ **MEHRGESCHOSSIGER  
WOHNBAU**
- ▶ **EIGENTUMSWOHNUNGEN**
- ▶ **EIGENMITTEL-  
ERSATZKREDIT**

In Kooperation mit:

**LAND**  **KÄRNTEN**



**Halle 5  
Stand A01**

Besuchen Sie uns auf der  
**Häuslbauermesse 22. bis 24.02.2019**  
und holen Sie sich vorher Ihre **Freikarte!**

**Das ZU HAUSE ist ein höchstpersönlicher Ausdruck seines Selbst.  
Kein Haus gleicht einem ANDEREN!**

ZU HAUSE ist, wo man liebt, müht, lebt, sich und andere findet. Nichts drückt die Persönlichkeit von Menschen unmittelbarer aus, als das eigene zu Hause. KärntenHaus ist ein völlig neues Konzept des Wohnens, das aus der Heimat geschöpfte Lebensräume bietet. Häuser, die so individuell sind wie ihre Besitzer. Räume, die so einzigartig sind wie die Ansprüche ihrer Bewohner!

#### Leistungen:

- Generalunternehmerleistung durch zertifizierte Baupartner
- Alle Ausbaustufen vom Rohbau bis schlüsselfertig
- Musterhäuser oder individuell geplant
- Energieberatung durch das Energieforum Kärnten
- Förderberatung durch den Förderbutler

#### Laden Sie Ihr KärntenHaus 4.0 auf – zum Bestpreis!:

- Energiesparpaket
- Sonnenstropmpaket
- Elektroautopaket
- Smarthomepaket
- Naturpool-Gartenparadiespaket

**UNSER KÄRNTENHAUS-TEAM IST FÜR SIE DA:**  
0660 / 423 19 66 • [www.kaerntenhaus.com](http://www.kaerntenhaus.com)

**WERTE DIE MAN  
KAUFEN KANN**

[www.diemarkenschneiderei.com](http://www.diemarkenschneiderei.com)



FOTO: FOTOLIA/SEWCREAM

## Bedeutende Starthilfe

Ein **wohnliches Zuhause** ist für viele Kärntner nicht nur ein Herzenswunsch, es ist ein menschliches Grundbedürfnis. Damit Wohnen leistbar bleibt, wurde das Wohnbauförderungsgesetz grundlegend überarbeitet. Die Wohnbauförderung Kärnten unterstützt Sie dabei, den Traum vom Eigenheim zu realisieren. Die neuen Richtlinien erleichtern künftig den Weg zur Förderung. Das vorliegende Journal gibt einen Überblick über das Förderprogramm des Landes Kärnten.

Ihr **Journal-Team**

**IMPRESSUM: Medieninhaber und Herausgeber:** Kleine Zeitung GmbH & Co KG, Hasnerstraße 2, 9020 Klagenfurt. **Konzeption & Produktion:** Anzeigen und Marketing Kleine Zeitung GmbH & Co KG – © PR-Redaktion. **Projektleitung:** Hanspeter Kaiser. **Layout:** Styria Media Design GmbH & Co KG, [www.styriamediadesign.at](http://www.styriamediadesign.at). **Titelbild:** FOTOLIA/candy1812. Inhaltsbilder (wenn nicht anders gekennzeichnet): FOTOLIA. **Anzeigen:** Hanspeter Kaiser (Projektleitung), Elke Hartwegger, Christopher Kriegl, Klaus Krall. **Druck:** Druck Carinthia GmbH & Co KG, 9300 St. Veit/Glan.

Alle in diesem Journal verwendeten Daten, Fakten, Beispiele und Interpretationen wurden auf Basis des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes des Amtes der Kärntner Landesregierung, Wohnbauförderung, erstellt. Gültig ab 1. 1. 2018. Druck- und Satzfehler vorbehalten.

ENTGELTLICHE EINSCHALTUNG

## Inhalt

|       |   |
|-------|---|
| 4     | Grundsätzliches zur Kärntner Wohnbauförderung   |
| 6-9   | Errichtung und Erwerb von Wohnungen – allgemeine Voraussetzungen der Kärntner Wohnbauförderung  |
| 10-13 | Errichtung von Wohnraum im Eigentum   |
| 14-17 | Ersterwerb von Wohnraum direkt vom Bauträger  |
| 18-19 | Mietwohnungen und Wohnheime im mehrgeschoßigen Wohnbau  |
| 20-21 | Neue Wohnformen und flexibler Wohnbau   |
| 22-23 | Gewährung eines Eigenmittlersatzkredites  |
| 24-25 | Barrierefreie Maßnahmen oder altersgerechtes Wohnen   |
| 26-29 | Sanierung von Eigenheimen, sonstigen Gebäuden und Wohnhäusern im mehrgeschoßigen Wohnbau (außer Wohnhäuser im (Mit-)Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gemeinden) |
| 30-31 | Sanierung von Wohnhäusern und Wohnheimen gemeinnütziger Bauvereinigungen und Gemeinden  |
| 32-34 | Schaffung von Wohnraum in Bestandsobjekten und Erwerb von Bestandsobjekten  |
| 36    | Begleitmaßnahmen zur Sicherung einer zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung  |

# Grundsätzliches zur Wohnbauförderung



FOTO: FOTOLIA/FOTOMEK

- ✓ Revitalisierung von Bestandsobjekten durch Errichtung von Mietwohnungen oder Wohnraum für den Eigenbedarf durch Umnutzung von leerstehenden Bestandsobjekten in Siedlungsschwerpunkten
- ✓ Barrierefreie Maßnahmen im Eigenheim (z. B. Rampe im Eingangsbereich, Umbau Sanitärräume) und im mehrgeschoßigen Wohnbau (z. B. nachträglicher Lifteinbau)
- ✓ Wohnhaussanierung – Förderung der thermisch-energetischen Sanierung von Gebäuden von der Einzelbauteilsanierung zur Erhöhung des Wärmeschutzes über die Umstellung des Heizsystems auf erneuerbare Energien, Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen bis zur umfassenden energetischen Sanierung
- ✓ kostenlose Vor-Ort-Energieberatung
- ✓ Sanierungscoach – Sanierungsbegleitung bei der umfassenden energetischen Sanierung
- ✓ Beratungsprogramme bei der Entwicklung von Wohnquartieren, Reconstructing Projekten, Aktivierung von Leerstand zur Wohnraumnutzung und bei Sanierungsmaßnahmen im mehrgeschoßigen Wohnbau
- ✓ Beratungstisch zur Analyse der Wohnsituation und Auslotung von Optimierungspotenzialen für eine Um- oder Nachnutzung von leerstehenden Häusern oder Räumlichkeiten durch einen Architekten, Steuerberater, Rechtsanwalt, Berater der Wohnbauförderung (Anmeldung bei der Gemeinde)

**AUSKÜNFTE UND INFORMATIONEN:**  
**Abteilung 11 – Zukunftsentwicklung, Arbeitsmarkt und Wohnbau, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt**  
[www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at)  
**E-Mail: [abt11.wohnbau@ktn.gv.at](mailto:abt11.wohnbau@ktn.gv.at)**  
**Sekretariat: 050536-31002, 31004**

Am 1. 1. 2018 ist das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz – K-WBFG 2017 in Kraft getreten. Zeitgemäßes, qualitativ hochwertiges und leistbares Wohnen für die Kärntner Bevölkerung sicherzustellen, dies unter Berücksichtigung klimarelevanter, ökologischer Gesichtspunkte, ist eine der wichtigsten Zielsetzungen der neuen Wohnbauförderung.

Leistbares und zukunftsweises Wohnen steht im Fokus der neuen Wohnbauförderung. Die Anforderungen an das Wohnen haben sich verändert. Neue Haushaltsformen, neue Lebensstile und Arbeitswelten, wie beispielsweise Homeoffice, sowie die Digitalisierung prägen unsere Gesellschaft, die vielfältiger, flexibler und mobiler geworden ist. Aufgrund dieser neuen Herausforderungen mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen wurde die Wohnbauförderung angepasst,

weiterentwickelt und es wurden bedarfsgerecht verschiedenste Förderungsmodelle entwickelt. Erstmals gibt es in vielen Bereichen die Wahlmöglichkeit zwischen Direktzuschüssen und Förderungskrediten, sodass maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle angeboten werden können.

Kostengünstiges energiesparendes ökologisches Bauen und Sanieren, ein Angebot an preiswerten Mietwohnungen, die Belebung von Orts- und Stadtkernen, d. h. „Innen vor Außen“ durch Nachverdichtung des Bestandes, etwa durch Einbau einer Wohnung in ein Eigenheim und altersgerechtes barrierefreies Wohnen sind zentrale Themen der Wohnbauförderung.

Wesentlich ist, dass die energetischen Mindestanforderungen deutlich entschärft und an die Erfordernisse der Baubewilligung angepasst wurden, bürokratische

Hemmnisse wurden beseitigt.

#### Was wird gefördert?

- ✓ Errichtung von Eigenheimen in Siedlungsschwerpunkten
- ✓ Einbau, Zubau einer Wohnung in ein Eigenheim, z. B. Dachgeschossausbau
- ✓ Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheims (direkt vom Errichter)
- ✓ Errichtung von kostengünstigen Mietwohnungen im gemeinnützigen sozialen Wohnbau durch Neubau oder Reconstructing
- ✓ Finanzierungsbeiträge von Mietern für Grund- und Baukostenanteilen geförderter gemeinnütziger Mietwohnungen
- ✓ Schaffung von Wohnraum durch Auf-, Zu-, Um- oder Einbau einer Wohnung in einer bestehenden alten Bausubstanz
- ✓ Erwerb von bestehenden z. B. leerstehenden alten Eigenheimen (Hauskauf) in Orts- und Siedlungsschwerpunkten



**MAG. ANGELIKA FRITZL,**  
 Unterabteilungsleiterin  
 Wohnbauförderung Land Kärnten

FOTO: FOTOLIA/DRUBIG-PHOTO

## Kostengünstiger Wohnraum

### Frau Fritzl, das neue Kärntner Wohnbauförderungsgesetz ist seit 1. 1. 2018 in Kraft. Was daran ist neu?

Zielsetzung der neuen Wohnbauförderung ist es, ein leistbares Zuhause für die Kärntner Bevölkerung zu ermöglichen. Daher wurde der Zugang zur Wohnbauförderung wesentlich erleichtert. Die Einkommensgrenzen wurden angehoben, die Kreditkonditionen deutlich reduziert, Mieten gesenkt und die energetischen Mindestvoraussetzungen entschärft. Erstmals gibt es in vielen Bereichen auch die Wahlmöglichkeit zwischen einem Direktzuschuss und einem Förderungskredit.

### Welche Förderungsmöglichkeiten gibt es konkret?

Es gibt eine Vielzahl von attraktiven Förderungen, von der Eigenheimförderung über die Förderung von barrierefreien Maßnahmen bis zur thermisch energetischen Sanierung von Wohnhäusern und für den Umbau von nicht mehr den Wohnbedürfnissen entsprechenden Bestandsobjekten.

### Ist die Wohnbauförderung noch interessant, wenn man ein Eigenheim errichten will?

Gerade für Häuslbauer ist die Wohnbauförderung interessant, da es um langfristige Finanzierungen geht. Der Förderungs-

kredit sichert auf die gesamte Laufzeit kalkulierbare niedrige Zinsen, auch wenn das Zinsniveau am Kapitalmarkt steigt. Zusätzlich gibt es Zuschüsse zur Rückzahlung eines Bankkredites.

### Und wenn keine Kreditfinanzierung benötigt wird?

Dann kann ein Einmalzuschuss, der Häuslbauerbonus, in Anspruch genommen werden.

### Heute wollen viele Menschen im Alter möglichst lange in ihrem eigenen Wohnbereich verbleiben. Welche Anreize wurden geschaffen?

Wenn jemand vorausschauend sein Eigenheim altersfit macht, werden Direktzuschüsse für nachträgliche barrierefreie Maßnahmen gewährt. Auch ein nachträglicher Lifteinbau wird gefördert. Beim Neubau von Eigenheimen gibt es für barrierefreie Bauweisen einen hohen Bonus zur Basisförderung.

### Wie sieht es mit Klimaschutz und Energieeffizienz in Sachen

**Wohnbauförderung aus?**  
 Die thermisch-energetische Sanierung senkt Energiekosten und bringt mehr Wohnkomfort. Die Sanierungsförderung wurde auf Direktzuschüsse umgestellt. Gefördert werden verschiedene Dämmmaßnahmen, der Heizungstausch auf erneuerbare Energie, wie z. B. der Ausstieg aus dem Öl, die Errichtung von Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen oder die umfassende energetische Sanierung, bei der auch ein Sanierungscoach gefördert wird.

### Die Anforderungen an das Wohnen ändern sich im Laufe des Lebens. Wenn Kinder wegziehen, ist das Haus sehr schnell unwirtschaftlich, weil zu groß. Was tun?

Wenn das Haus nicht mehr den Wohnbedürfnissen entspricht oder kaum noch leistbar ist, weil zu groß, gibt es als besondere Serviceleistung der Wohnbauförderung den so genannten Beratungstisch in der jeweiligen Gemeinde. Fachexperten aus den Bereichen der Architekten, Steuerbe-

ratener, Rechtsanwälte und der Wohnbauförderung setzen sich an einen Tisch, analysieren die Wohnsituation und entwickeln mögliche Optionen für alternative Nutzungen. So kann beispielsweise durch geschickte Umplanung eine zweite Wohnung eingebaut und durch eine Vermietung Kosten gespart werden.

### Werden dann auch die Umbaumaßnahmen gefördert?

Für die Umbaumaßnahmen in Bestandsobjekten gibt es auch Förderungsmöglichkeiten.

### Wer gibt Auskunft, Beratung und Information zum neuen Wohnbauförderungsgesetz?

Das Team der Wohnbauförderung gibt gerne Auskünfte über einen optimalen Förderungsmix.

Förderungsanträge sind in der Abteilung 11 – Wohnbau, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt, einzubringen und stehen auch unter [www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at) zur Verfügung.

# Gut geplant ist besser gebaut

Die Kärntner Wohnbauförderung gilt seit Jahren als fixe Größe im Kärntner Wohnbau. Mit dem neuen Wohnbauförderungsgesetz, das am 1. 1. 2018 in Kraft getreten ist, wurden die Einkommensgrenzen angehoben und die energetischen Mindestanforderungen deutlich entschärft.



FOTO: FOTOLIA /CHLOROPHYLLE

Der Wunsch, sich ein Haus oder den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen, steht bei vielen Kärntnern nach wie vor ganz weit oben auf der Prioritätenliste. Auf derselben Stufe findet sich die Kärntner Wohnbauförderung, die über Jahre hinweg einen wichtigen Baustein des Finanzierungsinstrumentariums darstellt. Die rechtliche Grundlage für die Wohnbauförderung bildet das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017.

**1. Wer wird gefördert?** Förderungsanträge können von begünstigten Personen gestellt werden, die Eigentümer (Miteigentümer) der Bauliegenschaft sind.

Als begünstigt gelten Personen, die einen dringenden Wohnbe-

darf haben und das geförderte Objekt ganzjährig und regelmäßig als Hauptwohnsitz nutzen und folgende Voraussetzungen erfüllen:

- ✓ Volljährigkeit (Ausnahme nur in begründeten Ausnahmefällen)
- ✓ Nachweis des Bedarfs am geförderten Wohnraum
- ✓ Österreichischer Staatsbürger oder einem solchen gleichgestellt
- ✓ das Jahreseinkommen (Familieneinkommen) übersteigt nicht das höchstzulässige Jahreseinkommen.

## 2. Höchstzulässiges Jahreseinkommen

Das höchstzulässige Jahreseinkommen (Familieneinkommen) für die Gewährung einer Förderung beträgt bei einer Haushaltsgröße von

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| 1 Person                | € 38.000  |
| 2 Personen              | € 55.000  |
| 3 Personen              | € 61.000  |
| 4 Personen              | € 67.000  |
| für jede weitere Person | + € 6.000 |

## 3. Was gilt als Jahreseinkommen?

Als Jahreseinkommen gilt das Bruttojahreseinkommen des der Antragstellung und dem Abschluss des Kaufvertrages (bei Erwerbsförderung) vorangegangenen Kalenderjahres (ohne Familienbeihilfe) und wird bei Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit - sofern nicht zur Einkommenssteuer veranlagt - wie folgt berechnet:

- Bruttobezüge gem. § 25 EStG 1988
- Werbungskosten gemäß § 16 EStG 1988
- gesetzliche Abfertigungen, Kapitalabfindungen und steuerlich

begünstigte freiwillige Abfertigungen  
- außergewöhnliche Belastungen gem. § 34 EStG 1988  
- Freibeträge gem. §§ 35, 104, 105 und 106a EStG 1988  
- Lohnsteuer

Weiters zählen zum Einkommen auch z. B. Überstundenzuschläge, Arbeitslosen-, Kinderbetreuungs- und Wochengeld, Studienbeihilfen, gesetzlich, gerichtlich oder vertraglich festgesetzte Unterhaltszahlungen sowie Lehrlingsentschädigungen im Ausmaß von 30 %, sofern die Bezieher mit Eltern oder Großeltern im gemeinsamen Haushalt leben.

Die Einkünfte sämtlicher householdangehöriger Personen sind offenzulegen.

## 4. Was gilt als Wohnhaus?

Als Wohnhaus gilt ein Gebäude, das auch Wohnzwecken dient, wobei die Wohnungen den unten angeführten Bestimmungen zu entsprechen haben.

## 5. Was gilt als Wohnung?

Als Wohnung gilt eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene normal ausgestattete Wohnung, die mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), WC und Bade- oder Duschgelegenheit besteht und deren Nutzfläche nicht weniger als 25 m<sup>2</sup> beträgt. Bei Wohngebäuden mit zwei Wohnungen müssen die geförderten Wohnungen baulich in sich abgeschlossen sein. Ausnahme: Bei bäuerlichen Wohngebäuden mit zwei Wohnungen muss nur

die zweite Wohnung baulich in sich abgeschlossen sein.

## 6. Was gilt als Eigenheim?

Ein Eigenheim ist ein Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen, wovon eine zur Benützung durch den Förderungswerber bestimmt ist.

## 7. Was gilt als sonstiges Gebäude?

Ein sonstiges Gebäude ist ein Gebäude, das nicht zu Wohnzwecken dient, jedoch nach Abschluss von Baumaßnahmen zur ganzjährigen Wohnnutzung geeigneten Wohnraum aufweist.

## 8. Was versteht man unter normaler Ausstattung?

Darunter versteht man, dass die zu fördernde Wohnung den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen

entsprechend in normaler Ausstattung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten auszuführen ist. Es dürfen keine Baustoffe verwendet werden, die eine Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen bei der Bauausführung des Objektes bewirken; die Baustoffe dürfen im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden, halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.

## 9. Wie wird die Nutzfläche berechnet?

Die Nutzfläche umfasst die gesamte Bodenfläche einer Wohnung einschließlich Loggien und Win-

tergärten abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnahmen) abzgl. 2 % von der Nettogrundrissfläche bzw. bei verputzten oder verkleideten Wänden von der aus den Planmaßen (Rohbaumaße) errechneten Grundrissfläche. Keller- und Dachbodenräume, soweit sie für Wohnzwecke nicht geeignet sind, weiters Treppen, Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume in Verbindung mit einer Wohnung werden bei der Berechnung der Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Bei Eigenheimen ohne Unterkellerung zählen Räume für technische Zwecke (Heizung, Lüftung, Warmwasserspeicher) und Lagerzwecke (Holz-, Pelletslager)

► **ERRICHTUNG  
UND ERWERB VON  
WOHNUNGEN -  
ALLGEMEINE  
VORAUSSETZUNGEN**



FOTO: FOTOLIA/TIBERIUS GRACCHUS

mit einer Fläche von insgesamt 10 m<sup>2</sup> nicht zur Nutzfläche.

**9. Gibt es eine Nutzflächenobergrenze?**

Bei Errichtung oder Erwerb von Wohnraum wird eine Förderung nur gewährt, wenn die Nutzfläche der Wohnung 130 m<sup>2</sup>, bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

In begründeten Ausnahmefällen (z. B. historisch wertvolle oder denkmalgeschützte Gebäude) ist nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirates eine Überschreitung der höchstzulässigen Wohnnutzfläche zulässig.

**WICHTIG!**

Bei einer Überschreitung der angeführten höchstzulässigen Nutzfläche von 130 bzw. 150 m<sup>2</sup> wird keine Förderung gewährt.

**10. Was ist die förderbare Nutzfläche?**

Bei der Förderung der Errichtung und des Erwerbs von Wohnraum im Eigentum bemisst sich das Ausmaß der Förderung nach der förderbaren Nutzfläche, die von der Haushaltsgröße abhängig ist.

Die förderbare Nutzfläche beträgt bei einer Haushaltsgröße von

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| 1 Person            | 50 m <sup>2</sup>  |
| 2 Personen          | 65 m <sup>2</sup>  |
| 3 Personen          | 75 m <sup>2</sup>  |
| 4 Personen          | 90 m <sup>2</sup>  |
| 5 Personen          | 105 m <sup>2</sup> |
| 6 Personen          | 115 m <sup>2</sup> |
| mehr als 6 Personen | 125 m <sup>2</sup> |

**11. Wann spricht man von einer Jungfamilie?**

Als Jungfamilie gelten

- ✓ ein Ehepaar mit oder ohne Kinder oder eine eingetragene Partnerschaft, wenn beide Ehegatten oder eingetragenen

Partner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht vollendet haben;

- ✓ Lebensgefährten, wenn beide das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht vollendet haben und zumindest einer ein oder mehrere eigene oder adoptierte, haushaltszugehörige Kinder, für welche Familienbeihilfe bezogen wird, aufweist;

- ✓ Alleinstehende, wenn sie das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht vollendet haben und ein oder mehrere eigene oder adoptierte, haushaltszugehörige Kinder, für welche Familienbeihilfe bezogen wird, aufweisen.

**12. Was versteht man unter nahestehenden Personen?**

Unter nahestehenden Personen versteht man Verwandte in gerader Linie (Großeltern, Eltern, Kinder und Enkelkinder)

einschließlich der Adoptiv- und Pflegekinder, Geschwister, Verschwägerter in gerader Linie (dies gilt für eingetragene Partner sinngemäß), eigene adoptierte Kinder und Pflegekinder.

**13. Was ist ein Förderungskredit?** Ein Förderungskredit ist ein zinsbegünstigter Landeskredit, der erstrangig im Grundbuch sicherzustellen ist.

**14. Was ist ein Annuitätzuschuss?**

Ein Teil der Förderungssumme wird neben dem Förderungskredit in Form von Annuitätzuschüssen zu den Rückzahlungsraten (Zinsen- und Tilgungsraten) eines sonstigen zur Finanzierung der Wohnung aufgenommenen Hypothekarkredits gewährt.

**15. Was ist ein „Häusbauerbonus“?**

Der „Häusbauerbonus“ ist ein

nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss, der auf eine Dauer von 20 Jahren erstrangig im Grundbuch sicherzustellen ist.

**16. Was ist besonders zu beachten?**

Das zu verbauende Grundstück muss im Siedlungsschwerpunkt im örtlichen Entwicklungskonzept (OEK) der Standortgemeinde ausgewiesen sein.

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss nachweislich gesichert sein (Bankbestätigung).

Wer eine geförderte Wohnung bezieht, ist verpflichtet, seine Rechte an den bisher zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnungen binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des Landes in bestimmten Fällen zulässig.

**17. Antragstellung**

Förderungsanträge können beim Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 11, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt, eingebracht werden.



FOTO: FOTOLIA/MONKEY BUSINESS

Die Formblätter stehen auch unter [www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at) zum Download zur Verfügung.

Förderungsanträge, die den erforderlichen Nachweis über die elektronische Übermittlung des Energieausweises an die ZEUS

Datenbank und die Baubewilligung nicht angeschlossen haben, gelten als nicht eingebracht.

**19. Zusicherung**

Bei positiver Erledigung erhält der Förderungswerber

eine schriftliche Zusicherung samt Schuldschein und erwirbt damit Anspruch auf die Förderung.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at)

ANZEIGE

Weil ich meinen Traum umgesetzt haben **Willroider. Das Meisterhaus.**

ALLES AUS EINER HAND

- Baumeister Willroider
- Tischlerei Willroider
- Zimmerei Willroider
- Innenarchitektur ...

**www.willroider.at**

Stadbaumeister Josef Willroider

ENTGELTLICHE EINSCHALTUNG

ANZEIGE

**KOSMOS** SONNENSCHUTZ

**WICKNORM** FENSTER MACHEN HÄUSER

FENSTER | HAUSTÜREN | SONNENSCHUTZ

Wir bieten:  
Individuelle Beratung, Planung und Abwicklung der Fenster- und Sonnenschutzanlagen von Einfamilienhäusern bis hin zu großen Objektbauten.

Wicknorm Fenster GmbH  
Völkermarkter Str. 85 | 9020 Klagenfurt | Tel.: 0463 / 316 83  
E-Mail: [klagenfurt@kosmos.at](mailto:klagenfurt@kosmos.at) | [klagenfurt@wicknorm.at](mailto:klagenfurt@wicknorm.at)

[www.kosmos.at](http://www.kosmos.at) | [www.wicknorm.at](http://www.wicknorm.at)

[www.kleinezeitung.at/wohnbaufoerderung](http://www.kleinezeitung.at/wohnbaufoerderung)

# Eigenheimbau ist Individualität

Seit 1. 1. 2018 wurde der Weg zur Wohnbauförderung drastisch erleichtert und damit wieder mehr Anreize geschaffen, sich auf das Lebensprojekt „Eigenheimbau“ einzulassen.



„Gewährt wird ein Förderkredit mit garantierten Zinsen von 1 % bis zum 20. Jahr und 1,5 % für die Restlaufzeit. Zusätzlich gibt es Zuschüsse zur Finanzierung des Bankkredites.“

**NATASCHA WAGNER,**  
Experte für Kleinbau und Ersterwerb



FOTO: FOTOLIA/NATEE MEEPIAN

Die Wohnbauförderung unterstützt Interessenten dabei, den Traum vom Eigenheim zu realisieren. Der Wegfall der strengen energetischen Mindestanforderungen und eine Wahlmöglichkeit zwischen einem Häuslbauerbonus (Direktzuschuss) oder einem Förderkredit mit attraktiven Zinskonditionen erleichtern den Zugang zur Wohnbauförderung.

Bei Inanspruchnahme eines Förderkredits für die Neuerrichtung eines Eigenheims oder die Schaffung von Wohnraum durch Zubau oder Einbau einer Wohnung in ein bestehendes Gebäude (z. B.: Dachgeschoßausbau, Aufstockung) wird eine **Basisförderung von € 300/m<sup>2</sup> Nutzfläche** gewährt.

Diese wird durch Bonusbeträge nochmals erhöht.

Besonders gefördert werden  
 ✓ Jungfamilien mit einem Bonus von € 10.000  
 Bonusbeträge gibt es ferner bei:  
 ✓ Errichtung eines Niedrigstenergiehauses  
 ✓ Verwendung von ökologischen Baustoffen

- ✓ Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen)
- ✓ besonders platzsparenden Bauprojekten
- ✓ wenn das Wohnobjekt gewisse Lagequalitäten aufweist, z. B. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, an Nahversorger
- ✓ das Wohnobjekt sich in einer strukturschwachen ländlichen Gemeinde befindet,
- ✓ bereits altersfit bzw. barrierefrei gebaut wird.

### 1. Wer wird gefördert?

Der Förderungswerber muss  
 ✓ eine begünstigte Person sein  
 ✓ (Mit-)Eigentümer oder Wohnungseigentümer der zu verbauenden Liegenschaft sein.

### 2. Was wird gefördert?

Gefördert wird für den eigenen Wohnbedarf und hinsichtlich einer zweiten Wohnung auch des Wohnbedarfs einer dem Förderungswerber nahestehenden begünstigten Person (mit Ausnahme seines Ehegatten oder eingetragenen Partners oder Lebensgefährten) die  
 ✓ Errichtung eines Eigenheims, von Gebäuden im Gruppenwohnbau oder eines Doppelhauses mit je

- maximal 2 Wohnungen,
- ✓ Errichtung einer Wohnung oder von zusätzlichem Wohnraum durch Auf-, Zu-, Um- oder Einbau in Wohnhäuser oder sonstige Gebäude, wobei die neue (zusätzliche Fläche) überwiegen muss (mehr als 50 %).

### 3. Welche energetischen Anforderungen gibt es?

a) Anforderungen an Energiekennzahlen  
 Die Energiekennzahlen der Baubewilligung reichen aus.

### BERECHNUNG DER FÖRDERUNG:

für die Errichtung einer Wohnung in einem Eigenheim durch Nachverdichtung im Niedrigstenergiegebäude Standard:

|  |                 |
|--|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Errichtung einer Wohnung durch Zubau</li> <li>▶ 95 m<sup>2</sup> Nutzfläche</li> <li>▶ Jungfamilie, 1 Kind</li> <li>▶ förderbare Nutzfläche für 3 Personen: 75 m<sup>2</sup></li> </ul> |                 |
| Basisförderung: 75 m <sup>2</sup> x € 300  | € 22.500        |
| Beantragte Bonusbeträge:   |                 |
| ✓ Bonus Nachverdichtung 75 m <sup>2</sup> X € 150  | € 11.250        |
| ✓ Energieeffizienzbonus 75 m <sup>2</sup> X € 100  | € 7.500         |
| ✓ Umweltbonus Ökoindex < 120   | € 4.000         |
| ✓ Bonus für Sonnenenergie Photovoltaik - 2kWp - 2 kWp X € 1.000  | € 2.000         |
| ✓ Bonus strukturschwacher ländlicher Raum  | € 5.000         |
| ✓ Bonus Jungfamilie  | € 10.000        |
| ✓ Bonus Standortqualität   | € 5.000         |
| <b>Förderungssumme</b>   | <b>€ 67.250</b> |
| Aufteilung in  |                 |
| 60 % Förderungsdarlehen  | € 40.350        |
| 40 % Annuitätenzuschüsse   | € 26.900        |

**Zu beachten ist jedoch,** dass für die Wohnbauförderung  
 - keine fossilen Brennstoffe (Kohle, Heizöl)  
 - keine Elektroheizungen  
 - keine Infrarotheizungen  
 - Erdgasbrennwertanlagen nur in Ausnahmefällen und unter bestimmten Voraussetzungen zum Einsatz gelangen dürfen.

b) Anforderungen an die Heizungs- und Warmwasserversorgung

Im Fernwärmebereich ist verpflichtend an das Fernwärmenetz anzuschließen bzw. sind alternativ bei einem besonders hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand „hocheffiziente alternative Energiesysteme“ einzusetzen.

### 4. Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch Gewährung  
 ✓ eines Förderkredits (zinsbegünstigten Kredits) und  
 ✓ von Annuitätenzuschüssen oder alternativ  
 ✓ eines Einmalzuschusses (Häuslbauerbonus) - für die Errichtung von Eigenheimen, Eigenheimen im Gruppenwohnbau und Doppelhäusern.

Der Förderkredit und Häuslbauerbonus sind erstrangig im Grundbuch sicherzustellen.

### 5. Wie hoch ist die Förderung?

a. Förderungskredit und Annuitätenzuschüsse  
 Bei Gewährung eines Förderungskredits und von Annuitätenzuschüssen wird die errechnete Förderungssumme im Ausmaß von 60 % wird als Förderungskredit und im Ausmaß von 40 % in Form von Annuitätenzuschüssen gewährt.

Der Förderungskredit hat eine Laufzeit von 30 Jahren, Verzinsung 1 % p. a. in den ersten 20 Jahren und 1,5 % p. a. ab dem 21. Jahr bis zum Laufzeitende.

Die Annuitätenzuschüsse haben eine Laufzeit von maximal zehn Jahren und wird der Antrag auf Gewährung des Zuschusses für die ersten 5 Jahre gleichzeitig mit dem Förderungskredit gestellt.

b. Einmalzuschuss (Häuslbauerbonus)  
 Dieser Zuschuss beträgt  
 ✓ € 7.000 oder  
 ✓ € 10.000 bei einem Niedrigstenergiegebäude - Standard 2020

### BERECHNUNG DER FÖRDERUNG:

für ein freistehendes Eigenheim - Bauen mit Energiekennzahlen der Baubewilligung:

|   |                 |
|---|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Errichtung eines Eigenheimes</li> <li>▶ 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche</li> <li>▶ Jungfamilie, 1 Kind</li> <li>▶ förderbare Nutzfläche für 3 Personen: 75 m<sup>2</sup></li> </ul> |                 |
| Basisförderung: 75 m <sup>2</sup> x € 300   | € 22.500        |
| Beantragte Bonusbeträge:  |                 |
| ✓ Umweltbonus Ökoindex 160 - 120  | € 1.500         |
| ✓ Bonus für Sonnenenergie Photovoltaik - 4kWp - 4 kWp X € 1.000   | € 4.000         |
| ✓ Bonus barrierefreie Bauweise  | € 10.000        |
| ✓ Bonus strukturschwacher ländlicher Raum   | € 5.000         |
| ✓ Bonus Jungfamilie   | € 10.000        |
| <b>Förderungssumme</b>  | <b>€ 53.000</b> |
| Aufteilung in   |                 |
| 60 % Förderungsdarlehen   | € 31.800        |
| 40 % Annuitätenzuschüsse  | € 21.200        |

# Träume als Schlüssel zum Haus



FOTOS: WEICHELBAU (2)

Ein Hausbau ist immer eine langfristige finanzielle Entscheidung. Für Markus Gugganig war dieser Schritt, da er auch über das passende Grundstück verfügte, allerdings eine logische Entscheidung.



„Habe die Vorteile des zinsbegünstigten Förderkredits gerne in Anspruch genommen.“

Markus Gugganig

**Wohnen im Grünen.** Hausbau – ja oder nein? Wo wird gebaut? Diese grundsätzlichen Fragestellungen waren im Fall des Eigenheimbaus von Markus Gugganig in Laas (Gemeinde Flattach) so gut wie nicht relevant. „Da viel Grund im Familienbesitz vorhanden ist, war es für mich ganz klar, dass ich diesen Vorteil nutzen wollte“, so Gugganig. Zur Zeit lebt er mit seiner kleinen Familie, Gattin Stefanie Treuer und dem sieben Monate alten Töchterlein Laura-Sofie Gugganig, in einer Genossenschaftswohnung. „Die finanziellen Mittel sind aber natürlich beschränkt“, betont

Gugganig, der für sein Projekt „Wohnhaus mit Nebengebäude und Luftwärmepumpe“ die Vorteile der Kärntner Wohnbauförderung gerne in Anspruch genommen und dabei auch den Jungfamilienbonus und Bonus für strukturschwachen ländlichen Raum erhalten hat. Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt somit aus einem Mix von Wohnkredit, Eigenmitteln und Wohnbauförderung. Der zinsbegünstigte Förderkredit und die nicht rückzahlbaren Annuitätzuschüsse (Direktzuschüsse) können die finanzielle Belastung doch etwas abfedern.

**Einzug steht bevor.** „Das Haus selbst ist von außen fertig“, erzählt Gugganig. Jetzt kommt noch der Innenausbau, denn Anfang bis Mitte Dezember ist der Einzug geplant. Ein „Christkindl“ für die kleine Familie, die ihr erstes gemeinsames Weihnachtsfest im neuen Eigenheim feiern kann. „Die Errichtung des Nebengebäudes inklusive Carport wird dann nächstes Jahr umgesetzt. Und natürlich

ist auch noch die Gestaltung der Außenanlagen ein Thema“, so Gugganig. „Aber das Schöne ist, dass man sich sein Zuhause nach seinen Wünschen gestalten und auch verändern kann.“

## WOHNHAUS MIT NEBENGEBAUDE UND LUFTWÄRMEPUMPE in LAAS

### Details der Förderung:

- ▶ Darlehen EUR 29.400,-/ AZ EUR 19.600,-
- ▶ 70 % bereits ausbezahlt
- ▶ Bonus für Jungfamilie EUR 10.000,-
- ▶ Bonus für strukturschwachen ländlichen Raum
- ▶ Errichtung eines Wohnhauses mit Nebengebäude und Luftwärmepumpe in Laas
- ▶ Finanzierung des Bauvorhabens aus Wohnkredit, Eigenmitteln und Wohnbauförderung

## BARRIEREFREIER BUNGALOW in SCHWARZ (EBENTHAL)

### Details der Förderung:

- ▶ Häuslbauerbonus EUR 10.000,-
- ▶ Errichtung eines barrierefreien Bungalows für 1 Person mit 121,4 m<sup>2</sup>
- ▶ Förderungswerberin ist Pensionistin
- ▶ Finanzierung des Bauvorhabens aus dem Verkaufserlös eines Eigenheimes

# Barrierefrei wohnen auf einer Ebene

Der Wohntraum von Margit Stolz, die sich im Siedlungsgebiet Schwarz am Hinterradsberg einen schlüsselfertigen Bungalow errichten lässt, garantiert eine barrierefreie Wohnqualität bis ins hohe Alter.

**Geplante Zukunft.** Darauf zu warten, bis eine notwendige Entscheidung durch aktuelle Ereignisse vorweggenommen wird, scheint für Margit Stolz keine Option zu sein. Der pensionierten Buchhalterin war immer schon klar, dass sie in ihrem Eigenheim alleine durch die „isolierte“ Lage abseits einer Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die vielen Stufen im Gebäude nicht bis ins hohe Alter leben wird können. Der erste Gedanke war daher, sich eine Stadtwohnung zu kaufen. „Die hohen Betriebskosten haben mich aber abgeschreckt. Und da ich immer in einem eigenen Haus gewohnt habe, konnte ich mich mit dieser Situation absolut nicht anfreunden“, betont Margit Stolz.

**Barrierefrei und behindertengerecht.** Die einzige Option war

daher ein Neubau, und der musste auf jeden Fall barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgelegt sein. Das Grundstück im Grünen wurde mit Sorgfalt gewählt und musste spezielle Erwartungen, wie die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, erfüllen. „In unmittelbarer Nähe zu meinem Bungalow gibt es eine ÖPNV-Haltestelle und das Angebot des Mobil-E in Ebenthal ist ebenfalls eine ganz tolle Sache“, so Stolz, die dadurch nicht unbedingt mehr auf das eigene Auto angewiesen ist.

**Wohnqualität nach Maß.** Der barrierefreie Bungalow bietet auf 121,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen geräumigen Wohnraum mit Essbereich und Übergang in die Küche, ein Schlafzimmer, Badezimmer, Technikraum sowie vorausblickend ein Gästezimmer sowie -bad mit

Dusche für eine zweite im Haushalt lebende Person bei etwaiger Pflegebedürftigkeit. „Ich glaube, ich habe bei der Ausstattung fast ein wenig zuviel Einfluss genommen, aber der Bungalow entspricht somit von Beginn an ganz und gar meiner Vorstellung“, sagt Stolz, die von den zeitraubenden Gesprächen in der Planungs- und Umsetzungsphase dann doch etwas überrascht wurde. „Es gibt in meinem Fall ja grundsätzlich zwei Fördervarianten. Ich habe mich für den Häuslbauerbonus verbunden mit einer Einmalzahlung entschieden“, so Stolz. Die Wärmeversorgung des Bungalows erfolgt über Wärmepumpe und Kaminofen, denn es sollte eine einfache, möglichst wartungsarme Technik zum Einsatz kommen. Der Bungalow ist spätestens im Februar 2019 bezugsfertig.



„Förderansuchen für den Häuslbauerbonus war eine Bauchentscheidung.“

Margit Stolz



FOTOS: TRAUSSNIG (2)

# Sichere finanzielle Basis

Die Kärntner Wohnbauförderung bietet vielfach die Basis für einen realistischen Umsetzungsplan des Projektes „Hausbau“ oder „Wohnung“. Mit ihr lassen sich die finanziellen Belastungen besser abfedern.



FOTO: FOTOLIA / JAKUB KRECHOWICZ

Die Kärntner Wohnbauförderung schafft ein gutes Gefühl beim Hausbau oder Wohnungserwerb. Dabei steht hinsichtlich der Planung eine solide finanzielle Basis für das Projekt an erster Stelle. Den Bedarf an Wohnraum zu sichern sowie allgemein Wohnen zeitgemäß zu gestalten und leistbar zu machen, sind wesentliche Ziele des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 2017. Punkte wie die soziale, wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit sowie ein leichter Zugang zu leistbarem Eigentum im städtischen und ländlichen Raum sind weitere Kernpunkte.

**Gefördert** wird der Erwerb von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen direkt vom Bauträger. Besondere Berücksichtigung finden dabei Jungfamilien. Spezielle Bedeutung hat zudem eine klima- und energiesparende, ökologische und ressourcenschonende Bauweise sowie die Nähe etwa zu umweltfreundlicher Mobilität, zu Einrichtungen der täglichen Nahversorgung, der sozialen Infrastruktur (medizinische Versorgung, Apotheke, Schulen, Kindergarten, öffentliche Verwaltung, Dienstleistungsbetriebe u.a.m.) sowie zu Einrichtungen für Erholung und Freizeit. Diese Förderungsmaßnahme soll nachhaltiges qualitativ hochwertiges Bauen, den Einsatz erneuerbarer Energien oder Umstieg auf umweltfreundliche Mobilität forcieren und damit einen Beitrag zur Entlastung der Wohnkosten und Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen privater Haushalte leisten.

## 1. Wer wird gefördert?

Der Förderungswerber muss

- ✓ eine begünstigte Person sein
- ✓ (Mit-)Eigentümer oder Wohnungseigentümer der zu verbauenden Liegenschaft sein

## 2. Was wird gefördert?

Gefördert wird der Ersterwerb direkt vom Errichter

- ✓ einer Eigentumswohnung für den Eigenbedarf
- ✓ eines Eigenheimes, von Eigenheimen im Gruppenwohnbau mit jeweils max. zwei Wohnungen für den eigenen Wohnbedarf und hinsichtlich einer zweiten Wohnung auch des Wohnbedarfs einer dem Förderungswerber nahestehenden begünstigten Person mit Ausnahme seines Ehegatten oder eingetragenen Partners oder Lebensgefährten.

## 3. Welche energetischen Anforderungen gibt es? Anforderungen an Energiekennzahlen

Die Anforderungen an die Energiekennzahlen wurden entschärft, die Wohnbauförderung kann mit der Baubewilligung beantragt werden.

**Zu beachten ist jedoch, dass für die Wohnbauförderung**

- keine fossilen Brennstoffe (Kohle, Heizöl)
- keine Elektroheizungen
- keine Infrartheizungen
- Erdgasbrennwertanlagen nur in Ausnahmefällen und unter bestimmten Voraussetzungen zum Einsatz gelangen dürfen.

## Anforderungen an die Heizungs- und Warmwasserversorgung

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung hat gemäß der Art. 15a B-VG Vereinbarung durch folgende „hocheffiziente alternative Energiesysteme“ zu erfolgen, sofern die zu fördernde Baulichkeit nicht in einem vorgegebenen Fernwärmebereich und der Anschluss an dieses Netz mit einem besonders hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden ist.

## 4. Was sind die Förderungsvoraussetzungen?

- ✓ Bei Eigentumswohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau und Eigenheimen im Gruppenwohnbau muss die Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft vorliegen, die vom Errichter vor Baubeginn der zu fördernden Wohnung zu beantragen ist.
- ✓ Beim Ersterwerb von Eigenheimen darf die Baubewilligung ab Antragstellung nicht länger als 5 Jahre zurückliegen. Die Zusage einer grundsätzlichen Förderungsbereitschaft ist nicht erforderlich.
- ✓ Der Kauf muss zu Fixpreisen oder, wenn es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, maximal zu den nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz zulässigen Preisen erfolgen.
- ✓ Der höchstzulässige Kaufpreis einer Wohnung darf € 2.500/m<sup>2</sup> Nutzfläche bzw. für den Fall, dass ein Qualitätsstandard von mindestens Klima:aktiv Silber des BMLFuW ([www.klimaaktiv.at](http://www.klimaaktiv.at)) erreicht wird, € 2.750/m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigen.



FOTO: FOTOLIA /AYTUNCOYLUM

- ✓ Die jeweils angeführte Kaufpreisobergrenze umfasst den Kaufpreis je Wohnung samt Zubehör (Balkone, Terrassen, Kellerabteil), d. h. die darauf entfallenden anteiligen Grund- und Baukosten, inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Kaufpreis für Tiefgaragenplätze, oberirdische Pkw-Abstellplätze oder Carports wird in die maximal zulässige Kaufpreisobergrenze nicht eingerechnet, darf jedoch ein marktübliches Preisniveau nicht überschreiten. Für den Fall eines nicht gesonderten Ausweises von Tiefgaragenplätzen, oberirdischen Pkw-Abstellplätzen oder Carports im Gesamtkaufpreis gemäß Kaufvertrag werden folgende Pauschalsätze (inkl. USt.) in Abzug gebracht:

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Tiefgaragenplatz:               | € 17.000 |
| Oberirdischer Pkw-Abstellplatz: | € 5.000  |
| Carport:                        | € 8.000  |

**Wichtiger HINWEIS:** Eine Förderung erfolgt nur zum Ersterwerb von schlüsselfertigem Wohnraum.

## 5. Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch Gewährung

- ✓ eines zinsbegünstigten Kredits (Förderungskredit) und
- ✓ von Annuitätzuschüssen

## 6. Wie hoch ist die Förderung?

Die Förderungshöhe ergibt sich aus der Basisförderung und Bonusbeträgen und wird die Förderungssumme im Ausmaß von

## BERECHNUNG DER FÖRDERUNG

Erwerb einer Eigentumswohnung mit 65 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
Kaufpreisobergrenze: € 2.500 x 65 m<sup>2</sup>, exkl. Tiefgarage

|   |                 |
|---|-----------------|
| 2 Personen<br>förderbare Nutzfläche für 2 Personen: 65 m <sup>2</sup> |                 |
| Basisförderung: 65 m <sup>2</sup> x € 300                             | € 19.500        |
| Beantragte Bonusbeträge:  |                 |
| ✓ Bonus verdichtete Bauweise  | € 9.750         |
| ✓ Energieeffizienzbonus 65 m <sup>2</sup> X € 100                     | € 6.500         |
| ✓ Umweltbonus Ökoindeks <120  | € 3.250         |
| ✓ Bonus Standortqualität  | € 5.000         |
| <b>Förderungssumme</b>  | <b>€ 44.000</b> |
| Aufteilung in   |                 |
| 60 % Förderungsdarlehen   | € 26.400        |
| 40 % Annuitätzuschüsse  | € 17.600        |



# CHECKLIST



FOTO: FOTOLIA/TIERNEY

- ✓ **Bonus barrierefreie Bauweise (nur für Eigenheime):** € 10.000
  - ✓ **Bonus strukturschwacher ländlicher Raum:** € 5.000
  - ✓ **Bonus Jungfamilie (alle Familienmitglieder unter 35 Jahren zählen dazu):** € 10.000
  - ✓ **Bonus für behindertengerechte bauliche Maßnahmen (für ein Haushaltsmitglied mit Behinderung):** € 15.000
  - ✓ **Bonus Standortqualität** (z. B. ÖPNV-Haltestelle und zwei weitere Infrastruktureinrichtungen innerhalb von 1.000 Metern Luftlinie): € 5.000
  - ✓ **Bonus für Passivhaus-Standard:** € 50/m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
  - ✓ **Bonus Niedertemperaturheizung (nur für Eigentumswohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau):** € 10/m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
  - ✓ **Bonus Qualitätsstufen: klima:aktiv (nur für Eigentumswohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau)** Bei der Errichtung eines Geschoßwohnbaues in der Qualitätsstufe:
    - klima:aktiv Silber:** Bonusbetrag € 80/m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
    - klima:aktiv Gold:** Bonusbetrag € 100/m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche
- Deklarationsplattform: <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeude-deklarieren/gebaeuedeklaration.html>
- Die detaillierten Förderungsvoraussetzungen sind der Richtlinie für die Förderung der Errichtung von Wohnraum im Eigentum zu entnehmen oder man informiert sich bei den Beratern der Kärntner Wohnbauförderung.
- Weitere Informationen finden Sie unter [www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at)**



„Leistbares Eigentum ist auch für Jungfamilien durch einen zinsgünstigen Förderkredit und zusätzliche Zuschüsse möglich.“

**ELFRIEDE PIRKER,**  
Experte für Ersterwerb und mehrgeschoßigen Wohnbau

- ✓ 60 % als Förderungskredit und im Ausmaß von
- ✓ 40 % in Form von Annuitätzuschüssen gewährt.

Ein Förderungskredit hat eine Laufzeit von 30 Jahren, Verzinsung 1 % p. a. in den ersten 20 Jahren und 1,5 % p. a. ab dem 21. Jahr bis zum Laufzeitende.

Der Annuitätzuschuss, der eine Laufzeit von maximal zehn Jahren hat, wird gleichzeitig mit dem Förderungskredit beantragt.

**Berechnung der Förderung:**

Das Förderungsausmaß errechnet sich aus der **Basisförderung in Höhe von € 300/m<sup>2</sup>** förderbarer Nutzfläche und den jeweils zutreffenden Bonusbeträgen, wie:

- ✓ **Bonus für verdichtete Bauweise** in Abhängigkeit der Grundstücksgröße (€ 50-100/m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche) und Bonus für Nachverdichtung (€ 150/m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche)

- ✓ **Energieeffizienzbonus:** € 100/m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche

- ✓ **Umweltbonus:** bis zu € 8.000 bei Eigenheimen und bis zu € 100/m<sup>2</sup> förderbarer

Nutzfläche bei Eigentumswohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau

- ✓ **Bonus für Sonnenenergie I. Thermische Solaranlage:** bis max. € 6.000

**II. Photovoltaikanlage:** € 1.000/kWp bis € 4.000/kWp für Eigenheime bzw. € 2/m<sup>2</sup>förderbarer Nutzfläche (max. 4.000) für Eigentumswohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau

**BERECHNUNG DER FÖRDERUNG:**

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>mit klima:aktiv Silber Standard:</b>  |                 |
| Erwerb einer Eigentumswohnung mit 75 m <sup>2</sup> Nutzfläche Kaufpreisobergrenze: € 2.750 X 75 m <sup>2</sup> , exkl. Tiefgarage Jungfamilie, 1 Kind förderbare Nutzfläche für 3 Personen: 75 m <sup>2</sup> |                 |
| <b>Basisförderung:</b> 75 m <sup>2</sup> x € 300   | € 22.500        |
| <b>Beantragte Bonusbeträge:</b>  |                 |
| ✓ Bonus verdichtete Bauweise   | € 11.250        |
| ✓ Energieeffizienzbonus 75 m <sup>2</sup> X € 100  | € 7.500         |
| ✓ Umweltbonus Ökoindex <120  | € 3.750         |
| ✓ Bonus Jungfamilie  | € 10.000        |
| ✓ Bonus Standortqualität   | € 5.000         |
| ✓ klima:aktiv Silber   | € 6.000         |
| <b>Förderungssumme</b>   | <b>€ 66.000</b> |
| <b>Aufteilung in</b>   |                 |
| 60 % Förderungsdarlehen  | € 39.600        |
| 40 % Annuitätzuschüsse   | € 26.400        |

ANZEIGE



**Wohlfühlfaktor Wohnraum**



Wir begutachten, messen, analysieren, dokumentieren

- Raumklima
- Schimmel
- Wohngifte wie Formaldehyd und flüchtige organisch Verbindungen (VOC)
- Elektro-Smog
- Luftdichtheitsmessungen (Blower Door)
- Thermografie
- Energieeffizienz



Eine fehlerhafte Bauausführung kann nicht nur Bauteile zerstören, sondern gefährdet auch ihre Gesundheit durch Bildung von Schimmel oder Wohngiften.



Eine Qualitätsprüfung die sich lohnt!



Mobil: +43 (0)664-4101844 Siebenhügelstr. 13 / B 02 office@hjh-messtechnik.at A-9020 Klagenfurt a. WS

[www.hjh-messtechnik.at](http://www.hjh-messtechnik.at)

ANZEIGE

**Einbauschränke mit Schiebetüren. Nach Maß.**



**T. 0676 76 77 300**

[www.schranksysteme-akron.at](http://www.schranksysteme-akron.at)  
[info@schranksysteme-akron.at](mailto:info@schranksysteme-akron.at)



# Leistbares Wohnen im Fokus



FOTO: FOTOLIA /SVETAZI

**Günstige Mieten, langfristige Mietverträge, hoher Wohnkomfort in attraktiven zentralen Lagen, barrierefreie und energieeffiziente Bauweise unter Berücksichtigung sozialer Aspekte mit den Bedürfnissen der Bewohner im Mittelpunkt, sind Qualitätsmerkmale des sozialen gemeinnützigen Wohnbaus.**

Leistbares Wohnen mit hoher Wohnqualität und -zufriedenheit zu ermöglichen, wird als vorrangiges Ziel der Kärntner Wohnbauförderung angesehen. Ein Beispiel dafür ist die Förderung von preisgünstigen Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnbaugesellschaften. Die Mieten im gemeinnützigen Sektor sind bis zu 30 % günstiger als Mietwohnungen von bei privaten Vermietern.

Den Ansprüchen der Bewohner gerecht zu werden, ist eine zentrale Herausforderung. Denn bestimmt werden Wohnqualität und -zufriedenheit nicht nur durch eine energieeffiziente sowie hochwertige Bauweise mit funktionalen Grundrissen und privaten Freiraumflächen, wie Balkone, sondern vor allem durch die Möglichkeit der Mitbestimmung bei der Gestaltung des eigenen Wohnumfeldes und gute soziale bzw. nachbarschaftliche Kontakte.

Daher liegt das Hauptaugenmerk auf sozialer Nachhaltigkeit, die einen gleich hohen Stellwert hat wie die Architektur, ökologische und wirtschaftliche Aspekte. Zentrale Lagen mit viel Grünraum und kurze Wege mit fußläufiger Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel, Anbindung an Radwege, an zentrale Dienstleister des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Nahversorger, Frisör, Bäcker, Gastronomie, ein schulisches Umfeld, Betreuungseinrichtungen für Kinder, gute Freizeitmöglichkeiten und eine gut gelebte Nachbarschaft sind die heutigen Anforderungen der Bewohner.

Gemeinschaftsflächen und Begegnungszonen sowie der Einsatz von „Kümmerern“, also Ansprechpersonen vor Ort, die ein offenes Ohr für die Bedürfnisse der Bewohner haben, sollen dazu beitragen, die Wohnzufriedenheit zu steigern.

## 1. Was und wer werden gefördert?

Gefördert wird die

- ✓ Errichtung von Mietwohnungen (einschließlich Reconstructing) im mehrgeschoßigen Wohnbau und Reihenhäusern durch gemeinnützige Bauvereinigungen oder Gemeinden sowie die
- ✓ Errichtung von Wohnheimen durch Institutionen, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen.

Welche Wohnbauvorhaben gefördert werden, legt der Wohnbauförderungsbeirat in mehrjährigen Wohnbauprogrammen fest.

## 2. Was sind die Förderungsvoraussetzungen?

- ✓ Die Bauliegenschaft muss im Siedlungsschwerpunkt des örtlichen Entwicklungskonzeptes (OEK) der Standortgemeinde vorgesehen sein und das Bauvorhaben muss den Erfordernissen einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden entsprechen.
- ✓ Die Nutzfläche jeder Wohnung darf 130 m<sup>2</sup>, bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Ausnahmen gibt es für

Wohngemeinschaften oder Wohnverbundsysteme.

- ✓ Die angemessenen Gesamtbaukosten und die förderbaren Abbruch- und Entsorgungskosten dürfen nicht überschritten werden.
- ✓ Die städtebauliche und baukünstlerische Qualität des Bauvorhabens muss durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Durchführung von städtebaulichen und baukünstlerischen Wettbewerben gesichert sein.

## 3. Wie wird gefördert?

- ✓ Die Förderung erfolgt durch die
- ✓ Gewährung eines zinsbegünstigten Kredits

## 4. Voraussetzungen für die Vermietung

Geförderte Mietwohnungen dürfen nur an begünstigte Personen vergeben werden. Dabei beträgt das höchstzulässige Jahreseinkommen (Familieneinkommen) bei einer Haushaltsgröße von

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| 1 Person                 | € 38.000 |
| 2 Personen               | € 55.000 |
| 3 Personen               | € 61.000 |
| 4 Personen               | € 67.000 |
| Für jede weitere Person+ | € 6.000  |

Um eine geförderte Mietwohnung zu erhalten, sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- ✓ Österreichischer Staatsbürger oder einem solchen gleichgestellt
- ✓ Volljährigkeit (Ausnahme nur in begründeten Ausnahmefällen)
- ✓ Nachweis des Bedarfs am geförderten Wohnraum (z. B. Wechsel von einer nicht geförderten in eine geförderte Wohnung,

beruflich bedingter Ortswechsel...)

- ✓ Nutzung des geförderten Wohnobjektes ausschließlich für den eigenen Wohnbedarf als Hauptwohnsitz
- ✓ Verpflichtung zur Aufgabe der Rechte an den bisher regelmäßig als Hauptwohnsitz genutzten Wohnungen binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung

## 5. Übertragung geförderter Wohnungen in das Wohnungseigentum

Geförderte Mietwohnungen dürfen in das Wohnungseigentum des Mieters unter bestimmten Voraussetzungen übertragen und können Förderungskredite übernommen werden. Eine wesentliche Voraussetzung ist das Vorliegen einer begünstigten Person.

Das Formblatt „Ansuchen auf Übernahme des Wohnbauförderungskredites“, ist zusammen mit allen erforderlichen Nachweisen bei der Wohnbauförderungsstelle einzureichen.

## 6. Antragstellung für eine geförderte Mietwohnung

Anträge auf eine geförderte Mietwohnung sind bei der zuständigen Gemeinde oder der Wohnbaugesellschaft einzubringen.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at)

# Lebendige Nachbarschaft in bester Lage

„Die neue Mietwohnung bietet ein hohes Maß an Lebensqualität.“

Franziska Happacher



FOTO: TRAUSSNIG

**Franziska Happacher hat sich in ihrer neuen, 68 m<sup>2</sup> großen Mietwohnung schon gut eingelebt. Perfekte Infrastruktur in einer lebendigen Nachbarschaft erfüllt hohe Ansprüche an Wohn- und Lebensqualität.**

**Alles in Gehweite.** Die neu errichtete Genossenschaftswohnung in der Morogasse hat viel zu bieten, was Mieter glücklich macht. Ruhige Stadtlage, eingebettet in eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Bushaltestation in unmittelbarer Nähe und Linienverkehr im 15-Minuten-Takt, Lebensmittelgeschäften, Krankenhaus, Apotheken sowie Schulen usw., waren Entscheidungskriterien, die auch Franziska Happacher überzeugt haben. Sie ist Anfang Juli gemeinsam mit ihrer erwachsenen Tochter, die derzeit in Wien studiert,

eingezogen. „Vor Kurzem hat auch noch eine Bäckerei mit Café eröffnet. Das ist natürlich besonders fein“, freut sich Happacher, die im Stadtverkehr das Rad bevorzugt. „Da ich täglich mit dem Fahrrad die Arbeit fahre, sind der absperrbare Abstellplatz direkt beim Hauseingang sowie die optimale Anbindung an das Radwegenetz einfach perfekt.“

Die 68 m<sup>2</sup> große Wohnung hat einen optimalen Grundriss und bietet neben einem kombinierten Küchen-/Wohnraum mit Balkonzugang zwei Schlafzimmer und ein geräumiges Bad. „Die ökologische Bauweise war für mich ein weiteres Entscheidungskriterium. Im massiven Ziegelbau herrscht ganz einfach ein ganz anderes Wohnklima. Weitere Pluspunkte sind die Fußbodenheizung und die zentral gesteuerte, sehr leise arbeitende Lüftung im Badezimmer“, so Happacher. Zudem ist die gesamte Wohnanlage barrierefrei gestaltet. „Ich hatte schon mit einigen älteren Mietern Kontakt, die gerade deshalb nochmals einen Wohnungswechsel vornehmen mussten“, betont Happacher, die auch

die gute Nachbarschaft und sozialen Kontakte anspricht. „Meine unmittelbaren Nachbarn gehen scheinbar recht früh zu Bett, so dass es bei mir absolut ruhig ist“, lächelt sie. Vom Balkon aus kann sie den Blick in Grüne und die darunterliegenden Gärten genießen. Lärm vom Spielplatz oder den nutzbaren Grünflächen mit Sitzmöglichkeiten kann sie nicht feststellen.

**Einsparungspotenzial.** „Im Vergleich zu meiner alten Mietwohnung dürfte ich mir bei laufender Miete monatlich rund 150 Euro einsparen. Natürlich fehlen noch die Vergleichswerte, allerdings untermauern die Vorschriften von 40 Euro für Strom und 60 Euro für Wärme diese Einschätzung“, betont Happacher. Parkplatzprobleme sind in der Stadt ein leidiges Thema. Der Sozialbau in der Morogasse verfügt allerdings über eine leistungsfähige Tiefgarage mit direktem Zugang auf die jeweilige Wohneinheit. „An meiner alten Wohnadresse wäre die Miete eines Tiefgaragenplatzes viel zu teuer gewesen“, freut sich Happacher über dieses Angebot.

## GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG in der MOROGASSE 39A IN KLAGENFURT

### Technische Daten:

- Bauvollendung: 04/2018
- Niedrigenergiehaus, Heizwärmebedarf HWB: 25 kWh/m<sup>2</sup>a
- Barrierefreie Bauweise (Lift, barrierefreie Wohnungsgrundrisse)
- Mauerwerk: Ziegel mit integrierter Wärmedämmung und Thermoputz
- Heizsystem: Fernwärme, Niedertemperaturheizung, Fußbodenheizung
- sehr günstige Errichtungskosten: EUR 1500/m<sup>2</sup>
- Tiefgaragenparkplätze

► NEUE WOHNFORMEN  
FLEXIBLER WOHNBAU

Große Fensterflächen,  
viel Grün und ein  
nachhaltiges Konzept:  
Das ist das neueste  
Projekt des KSW KSW

# Klagenfurt Grünes Wohnwunder

Das KSW-Kärntner Siedlungswerk engagiert sich in Sachen sinnvoller Nachnutzung und errichtet einen nachhaltigen sozialen Wohnbau in der Klagenfurter Maximilianstraße.

Den städtebaulichen Trends und den Vorgaben des Landes folgend, hat sich das Kärntner Siedlungswerk in den letzten Jahren auf den Erwerb von Liegenschaften in zentralen Lagen mit bester Infrastruktur konzentriert. So konnte in der Maximilianstraße ein erheblicher Teil des brachliegenden Betriebsareals der Telekom zur sinnvollen Nachnutzung durch den sozialen Wohnbau gesichert werden. Nach intensiver Vorbereitung wurde dem Projekt ein in städtebaulicher Hinsicht hochkarätig besetzter Architektenwettbewerb zugrundegelegt. „Unser Thema dort war eines, das uns schon seit Jahren begleitet: Wie können wir ökologisch sinnvolle Maßnahmen setzen, die den Mietern und der Umwelt zugutekommen?“, so Geschäftsführer Ing. Harald Stranner vom KSW.

Herausgekommen ist ein nachhaltiges Konzept, das nun in zentraler Lage auf einem Areal von 13.600 Quadratmetern in neun Wohnhäusern mit 148 Wohneinheiten umgesetzt wird. Der Baustart erfolgte im Frühjahr 2018. Die gut durchdachten Grundrisse sind sowohl für Singles und Paare als auch Familien geeignet und werden in unter-

schiedlichen Größen errichtet. Die Wohnungen entsprechen den Grundsätzen des anpassbaren Wohnbaus – das heißt, alle Wohneinheiten sind barrierefrei und können behindertengerecht eingerichtet werden.

Zeitgemäß urbanem Wohnen entsprechend ist der direkte Blick ins Grüne von jeder Wohnung aus möglich. Es wird eine Parkland-

„Große Freude, dass wir mit diesem Projekt den Gewinn für Mieter und Umwelt optimieren können.“

Ing. Harald Stranner, Teil der Geschäftsführung beim Kärntner Siedlungswerk

schaft mit fließenden Übergängen geschaffen, die in eine hervorragende städtische Infrastruktur eingebettet ist. Zudem wird ein Teil der Fassade „begrünt“. Stranner: „Nachdem Betriebskosten bei den

Mietern natürlich ein großes Thema sind, haben wir uns für ein System entschieden, das keiner Pflege oder Wartung bedarf. An einer straßenseitig gelegenen Fläche werden wir testen, wie gut das in der Praxis funktioniert.“

Dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung tragend, sind die Wohnhäuser nicht nur energiesparend angeordnet, sondern werden mit PV-Anlagen auf allen Flachdächern ausgestattet. Bei der Planung wurde ein besonderes Augenmerk auf die Verbrauchsmöglichkeit der erzeugten Energie gelegt und so wird es möglich sein, den Öko-Strom der PV-Anlage den Mietern ohne Umwege direkt gutzuschreiben. „Da sind wir gemeinsam mit den Klagenfurter Stadtwerken Vorreiter. Im Rahmen des Ökostromgesetzes wird der verbrauchte Strom der zukünftigen Mieter eins zu eins mit dem eigens erzeugten Strom gegengerechnet. In sehr sonnenreichen Zeiten dürften sich die Stromkosten somit minimieren“, so Stranner.

Doch das Thema „Strom“ wurde noch weiter gedacht: Die Wohnanlage wird künftig als Zentrum für E-Mobilität dienen, was vor allem durch einen künstlerisch gestalte-

ten „Photovoltaik-Suntree“ im Einfahrtsbereich präsentiert wird. Desweiteren können interessierte Mieter in der Tiefgarage Lade-Stationen für Elektroautos installieren lassen und zwei e-car-sharing-Stellplätze wurden ange-dacht. „Dank mehrerer e-car-sharing Projekte in Klagenfurt ist es uns möglich, ein Netz aufzubauen. Eine Zeit lang wird das KSW dieses Angebot aus eigener Tasche fördern, damit wir am Standort Maximilianstraße zwei Elektroautos zur Verfügung stellen können.“ Außerdem wird der soziale Wohnbau in das Infrastrukturnetz von „nextbike“ Fahrradverleih integriert. „Wir planen in weitere Folge auch E-Bikes in das Verleihangebot aufzunehmen. Ein geeigneter, absperbarer Raum ist bereits eingeplant“, so Stranner.

Mit der Abteilung Entsorgung des Magistrates Klagenfurt gemeinsam projektiert, werden der Hausmüll und das Altpapier erstmals in Klagenfurter Wohnbau mittels Presscontainer entsorgt. Dies bringt eine Vollumsreduktion um das Fünffache und somit eine stark verringerte Frequenz der Müllabfuhr sowie keinerlei Geruchsbelästigung für Mieter und Anrainer.

# Wohnbauprojekt Viktring Gemeinschaft leben

Erstmals in Kärnten bekommt eine neugebaute Wohnanlage den Service einer Sozialraumkoordinatorin. Neben hohem Komfort der wohnbaugeförderten Wohnanlage liegt das Augenmerk besonders auf Begegnung unter den neuen Mietern.

Im Stadtteil Klagenfurt, Viktring, wird das bestehende Siedlungsgebiet um eine wohnbaugeförderte Wohnanlage mit insgesamt 9 Wohnhäusern und 229 Mietwohnungen erweitert. Davon werden 6 Häuser mit 154 Mietwohnungen von der Kärntner Heimstätte, eine der drei gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften vom Landeswohnbau Kärnten, ausgeführt. Die weiteren Einheiten werden von der Vorstädtischen Kleinsiedlung gebaut.

Die neuen Gebäude der Kärntner Heimstätte entstehen im Bereich Illyrerweg/Josef-Nischelwitzer-Straße, auf einem Grundstück im Ausmaß von rund 16.500 Quadratmetern, in der KG Stein. „Die Planung stammt von DI Reinhold Wetschko. Das Investitionsvolumen beträgt rund 21,6 Mio. Euro. Dies stellt einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der heimischen Wirtschaft in Kärnten dar“, teilt Mag. Harald Repar, kaufmännischer Geschäftsführer der LWBK, mit. „Mit dem Bau wurde im Juni 2017 begonnen, die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2020 geplant.“

**Gemeinnütziger, sozialer Wohnraum.** Als wichtiges Förderkriterium und besonderes Merkmal der neuen Wohnhausanlage ist das sozialräumliche Konzept hervorzuheben. „Zur Förderung und Stärkung der Gemeinschaft wird den Bewohnerinnen und Bewohnern über die Diakonie de la Tour eine Sozialraumkoordinatorin zur Verfügung stehen. Zu einem gerin-

gen Eigenkostenanteil von rund 0,33 Euro pro Quadratmeter inkl. USt. wird die Sozialraumkoordinatorin die künftigen Mieterinnen und Mieter vor Ort bei sozialen Fragen und Anliegen unterstützen“, informiert die Geschäftsführung.

Mag. (FH) Bettina Oschgan, die dann 30 Wochenstunden für die Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort sein wird, freut sich schon auf das Projekt: „Es ist einmalig in Kärnten. Prinzipiell möchte man weg von der Anonymität und hin zu einer lebendigen Nachbarschaft“, erzählt die Sozialraumkoordinatorin. „Das Zusammenleben und die Wohnqualität in der Anlage werden durch die professionelle Koordination zusätzlich gesteigert“, ergänzt Pfarrer Dr. Hubert Stotter, Rektor der Diakonie de la Tour.

Dem Sozialraumkonzept ist in einem der neuen Häuser eigens eine Einheit mit rund 75 Quadratmetern, mit Gemeinschaftsräumen und Terrasse für Freizeitaktivitäten wie Yoga, Basteln, Kochen sowie für Vorträge, Lesungen etc. gewidmet. „Darüber hinaus ist es mir ein Anliegen, dass sich die Menschen gut kennenlernen, um sich gegenseitig eventuell sogar unter die Arme greifen zu können. Einkaufen für die ältere Dame beispielsweise. So wird das Wohnen dort zu einer Bereicherung für alle“, sagt Bettina Oschgan.

**Barrierefreier Wohnbau.** Die Erschließung der neuen Häuser



Gerade im Entstehen: die neugebaute Wohnanlage in Viktring  
KÄRNTNER HEIM-  
MAT, FOTOLIA

erfolgt nach den Grundsätzen der ÖNORM B1600 „Barrierefreies Bauen“. Jedes Geschöß ist barrierefrei über einen behindertengerechten Aufzug erreichbar, der im Stiegenhaus gelegen ist. Weiters werden die Wohnungen nach den Grundsätzen der Richtlinie „anpassbarer Wohnbau“ errichtet und sind im Bedarfsfall behindertengerecht adaptierbar.

Auf die Grünraumgestaltung und ein zeitgerechtes Mobilitätskonzept wurde besonderer Wert gelegt. Im Erdgeschoß befinden sich Wohnungen mit Terrassen, einigen sind zudem Gartenflächen zur privaten Nutzung vorgelagert. In den Obergeschoßen verfügen nahezu alle Wohneinheiten über Balkone bzw. Loggien.

Ebenso werden Vorbereitungen für E-Car-Ladestationen sowie für einen Car-Sharing-Point getroffen – ganz im Sinn eines modernen, zeitgemäßen Mobilitätskonzeptes. Private und halböffentliche Grünzonen mit Geh- und Fahrradverbindungen sowie gemeinschaft-

liche Gartenbereiche und ein Spielplatz sind geplant. Ebenso wird für ausreichend Begrünung gesorgt, u. a. sollen in den Hofflächen zusätzliche Laubbäume gepflanzt werden. Auf Wunsch der Mieterinnen und Mieter wird das Angebot auch für Urban Gardening, Hochbeete, Lauben etc. erweitert.

Die Wohnungsvergabe erfolgt über das Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt. Die monatlichen Mietkosten belaufen sich pro Quadratmeter-Wohnnutzfläche auf rund 7,60 Euro inklusive HK, BK und USt., hinzu kommt ein Kostenanteil für Tiefgarage/Carport und Sozialraumkoordination. Die Projektumsetzung wird durch Wohnbauförderungsmittel des Landes Kärnten unterstützt. Der Kärntner Heimstätte ist es als gemeinnützige Wohnbaugesellschaft somit auch in Zukunft möglich, der Kärntner Bevölkerung qualitätsvolles und leistbares Wohnen zu gewähren.



# Sorgenfrei in die neue Wohnung

Der Eigenmittlersatzkredit des Landes ist ein geeignetes Instrument, um die Finanzierung von Bau- und Grundkostenbeiträgen für geförderte Mietwohnungen im mehrgeschoßigen gemeinnützigen Wohnbau zu erleichtern.

Um den Kreis der Anwärter zu vergrößern, die für eine geförderte Mietwohnung infragekommen, wurde im Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 die Richtlinie für die Gewährung eines Eigenmittlersatzkredites grundlegend erneuert. Denn Mieter geförderter Wohnungen haben mitunter anteilige Bau- oder Grundkosten zu tragen, die ihnen gemeinnützige Bauvereinigungen oder Gemeinden vorschreiben. Wo diese die Eigenmittel, die auf die angemessene Nutzfläche entfallen, nicht aufbringen können, bietet die Wohnbauförderung die Möglichkeit, einen Eigenmittlersatzkredit zu beantragen. Entscheidendes Kriterium: Die Aufbringung der Eigenmittel darf den Mietern aufgrund ihrer persönlichen Eigentumsverhältnisse nicht zumutbar sein.

Indem ein solcher Eigenmittlersatzkredit gewährt und die anteiligen Grund- bzw. Baukosten gesichert werden, wird der Zugang zu geförderten leistbaren Mietwohnungen erleichtert. Diese Maßnahme soll, begleitend zu den Mietensenkungsprogrammen des Landes, auch das Wohnen in geförderten Altbauobjekten, insbesondere im ländlichen Raum, wieder attraktiver machen.

## 1. Was versteht man unter dem Eigenmittlersatzkredit?

### WICHTIG!

Nicht gefördert werden die Kautions sowie Eigenmittelleistungen für Grundkostenanteile, die zur nachträglichen Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum berechtigen.

Unter dem Eigenmittlersatzkredit versteht man einen Kredit zur Finanzierung eines vorgeschriebenen Finanzierungsbeitrages (Bau- und Grundkostenbeitrages) im geförderten mehrgeschoßigen gemeinnützigen Wohnbau.

## 2. Wer wird gefördert?

Gefördert werden Mieter bzw. Nutzungsberechtigte, die Eigenmittel für eine aus Mitteln der Wohnbauförderung geförderte Mietwohnung einer Gemeinde oder einer gemeinnützigen Bauvereinigung aufzubringen haben.

Die Antragstellung hat spätestens 3 Monate nach Wohnungszuweisung bzw. Abschluss des Miet- oder Nutzungsvertrages durch die gemeinnützige Bauvereinigung oder Gemeinde zu erfolgen.

## 3. Persönliche Voraussetzungen

Der Mieter bzw. Nutzungsberechtigte muss eine  
✓ begünstigte Person,  
✓ Österreichischer Staatsbürger oder einem solchen gleichgestellt sein und  
✓ den Bedarf am geförderten Wohnraum nachweisen.

Dabei beträgt das höchstzulässige Familieneinkommen bei einer Haushaltsgröße von

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| 1 Person                  | € 25.333 |
| 2 Personen                | € 36.667 |
| 3 Personen                | € 40.667 |
| 4 Personen                | € 44.667 |
| Für jede weitere Person+€ | 4.000    |

## 4. Was wird gefördert?

Gefördert werden vom Erst- oder Nachfolgemietler bzw. Nutzungsberechtigten aufzubringende  
✓ Eigenmittelleistungen zur Finan-

zierung des Grundkosten-/Baukostenanteiles einer geförderten Mietwohnung einer Gemeinde oder einer gemeinnützigen Bauvereinigung

## 5. Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch Gewährung eines Eigenmittlersatzkredites, Laufzeit 10 Jahre, Verzinsung 0,5 % jährlich. Der Kredit ist vom Mieter bzw. Nutzungsberechtigten in monatlichen gleichbleibenden Zinsen und Tilgung umfassenden Annuitäten rückzuerstatten.

## 6. Wie hoch wird gefördert?

Gefördert wird  
✓ zwischen 50-80 % des Finanzierungsbeitrages

Informationen finden Sie unter [www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at)



„Wichtig ist, den Antrag auf den Eigenmittlersatzkredit gleich bei der Wohnungszuweisung beim Vermieter abzugeben, um keine Fristen zu versäumen.“

**MAG. MANUELA ZLATKIC,**  
Expertin für Eigenmittlersatzkredit und mehrgeschoßigen Wohnbau

## BERECHNUNG DER FÖRDERUNG

### Berechnung des Eigenmittlersatzkredits:

|   |                        |
|---|------------------------|
| Bezug der Wohnung:                      | 1. 2. 2018, 2 Personen |
| Wohnnutzfläche:                         | 79,40 m <sup>2</sup>   |
| Förderbare Nutzfläche:                  | 75 m <sup>2</sup>      |
| Grundkostenbeitrag gesamt:              | € 5.610                |
| davon förderbar für 75 m <sup>2</sup> : | € 5.300                |
| Miete inkl. Betriebskosten:             | € 524,34               |

### Berechnung in Abhängigkeit vom Einkommen:

|                   |             |             |
|-------------------|-------------|-------------|
| Einkommen Mieter: | € 35.000,00 | € 17.000,00 |
|-------------------|-------------|-------------|

**Förderung Grundkostenanteil/ Eigenmittlersatzkredit Land:** € 2.650,00 (50 %) € 3.180,00 (60 %)

|                           |            |         |
|---------------------------|------------|---------|
| Eigenmittelanteil Mieter: | € 2.650,00 | € 2.430 |
|---------------------------|------------|---------|

### Bedingungen Eigenmittlersatzkredit:

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Laufzeit:                    | 10 Jahre   |
| Verzinsung:                  | 0,5 % p.a. |
| Annuitäten (Zinsen+Tilgung): | monatlich  |

### Höhe der monatlichen Belastung für den Mieter:

|   | Variante 1)       | Variante 2)       |
|---|-------------------|-------------------|
| Miete inkl. Betriebskosten:                 | EUR 524,34        | EUR 524,34        |
| Rate Eigenmittlersatzkredit                 | EUR 22,67         | EUR 27,20         |
| <b>Monatliche Belastung für den Mieter:</b> | <b>EUR 547,01</b> | <b>EUR 551,54</b> |



FOTO: TRAUSSNIG

„Diese Stadtwohnung ist ein echter Glücksfall und hat nur Vorteile.“

Barbara Mühlbacher

# Bezahlbarer Wohnraum in der Stadt

Der soziale Wohnungsbau orientiert sich flexibel an den Bedürfnissen der Mieter. Kleinere, barrierefreie Wohnungen, wie jene von Barbara Mühlbacher in der Klagenfurter Morogasse, sind stark nachgefragt.

**Ein-Personen-Haushalt.** Für Barbara Mühlbacher war die alte Wohnung mit 115 m<sup>2</sup> nach dem Auszug der mittlerweile erwachsenen Kinder nicht nur zu groß, sondern mit monatlichen Kosten von rund 1000 Euro auch viel zu teuer.

**Finanzielle Hilfe.** Eine neue Wohnung ist aber immer auch an die Frage der Leistbarkeit geknüpft. Da war die finanzielle Abfederung durch die Gewährung des Eigenmittlersatzkredites für den Finan-

zierungsbeitrag eine große Hilfe. „Das heißt, in meinem Fall wurden 50 m<sup>2</sup> gefördert“, sagt Mühlbacher, die mit ihrer 73 m<sup>2</sup> großen, barrierefreien Wohnung mehr als zufrieden ist. „Ich spare mir rund 300 Euro pro Monat im Vergleich zu meiner alten Wohnung“, spricht sie den finanziellen Vorteil an. Und die Barrierefreiheit – auch wenn das für die Pensionistin derzeit noch nicht das Thema ist – ist natürlich ein weiterer Pluspunkt. Außerdem ist der Grundriss der

südseitig mit bodentiefen Fenstern ausgerichteten Wohnung für ihre Bedürfnisse perfekt ausgelegt. „Besonders angenehm ist die Fußbodenheizung“, so Mühlbacher, die am 1. August eingezogen ist.

**Hohe Lebensqualität.** Ein großer Vorteil ist die Stadtlage. „Ich brauche knapp 8 Minuten zu den City Arkaden und verschiedenste Lebensmittelgeschäfte sind ebenfalls leicht zu Fuß erreichbar“, spricht Mühlbacher die perfekte Infrastruktur an. Krankenhaus, Apotheken, Bushaltestelle sowie Fahrradwege liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe. „Die Wohnanlage selbst ist sehr gepflegt. Es gibt Spazierwege mit Sitzmöglichkeiten sowie eine kleine Naturwiese, die nicht gemäht wird“, freut sich Mühlbacher über das perfekte Umfeld.

## GEFÖRDERTE MIETWOHNUNG in der MOROGASSE 39A IN KLAGENFURT

### Details der Förderung:

- Finanzierungsbeitrag in Höhe von EUR 4.950,-
- Eigenmittlersatzkredit in Höhe von EUR 2.355,-
- Förderung bereits ausbezahlt
- Die neue 73 m<sup>2</sup> große Wohnung ist barrierefrei und verfügt über eine optimale Grundrissgestaltung



FOTOS: WEICHELBAUN (2)

## Gartenwohnung erleichtert den Alltag

Gesundheitliche Probleme haben oft ein  
ganzes Bündel an Sorgen im Schlepptau.  
Daniela Dietrichsteiner hat durch den Umzug in  
die Mietwohnung am Münzweg wieder mehr  
Lebensqualität gewonnen.



„Dank dem  
Eigenmittel-  
ersatzkredit  
war die neue  
Wohnung  
finanzierbar.“

Daniela Dietrichsteiner

**Ein Lichtblick.** Nach massiven gesundheitlichen Problemen, welche Daniela Dietrichsteiner schließlich in die Reha-Pension zwangen, war der gelungene Umzug in die neue Mietwohnung am Münzweg 9 ein erster Lichtblick. Durch die Krankheit und die damit verbundene Erwerbsunfähigkeit – bis dahin hatte sie als Friseurin gearbeitet – waren die Eigenmittel aufgebraucht. Die alte Wohnung lag im dritten Stock. Es gab keinen Lift und „ich habe die Stiege auf Grund meiner Lungenerkrankung oft nicht mehr geschafft“, erzählt Dietrichsteiner. „Außerdem darf ich praktisch nichts Schweres heben oder tragen, wodurch ich ständig auf Hilfe angewiesen war.“

**Erdgeschosswohnung mit Garten.** Die neue, 70 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. „Und die fünf Stufen bis zur Eingangstür sind zu schaffen“, freut sich Dietrichsteiner. An Tagen, wo es ihr nicht so gut geht, kann sie ihr 7-jähriges Kind auch alleine in den Garten schicken. „In der alten Wohnung waren wir beide im dritten Stock praktisch eingesperrt“, so Dietrichsteiner. „Ich bin sehr froh über die Zusage für den Eigenmittlersatzkredit, den ich in kleinen Raten zurück-

zahlen kann.“ Mit der Reha-Pension ist man ja nicht kreditwürdig, weshalb auch die niedrigeren Mietkosten eine große Hilfe sind.

**Perfekte Infrastruktur.** Die zentrale Lage der Wohnung am Stadtrand mit perfekter Infrastruktur ist ein weiterer großer Pluspunkt. Die Schule, Bushaltestelle (Linienverkehr im 15-Minuten-Takt), Lebensmittelgeschäfte, Krankenhaus, Apotheken und Fahrradweg sind ganz in der Nähe. „Aber auch das Stadtzentrum ist in knapp 15 Minuten zu Fuß erreichbar“, so Dietrichsteiner.

### GEFÖRDERTE MIETWOHNUNG am MÜNZWEG 9 IN VILLACH

#### Details der Förderung:

- Finanzierungsbeitrag in Höhe von EUR 3.093,-
- Eigenmittlersatzkredit in Höhe von EUR 1.706,11
- Förderung bereits zugesichert
- Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten

## Besondere Ansprüche an den Wohnraum

Wer sein Eigenheim altersfit machen möchte, sollte nicht darauf warten, bis körperliche Einschränkungen ein solches Vorhaben erschweren. Die Kärntner Wohnbauförderung unterstützt Menschen, die voraussichtlich die eigenen vier Wände an die Bedürfnisse des Alters anpassen oder behindertengerecht gestalten möchten und fördert vorbeugende altersgerechte bzw. behindertengerechte Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Ein- oder Zweifamilienwohnhaus, im Erschließungsbereich oder innerhalb einer Wohnung im mehrgeschoßigen Wohnbau. Vorrangige Ziele: Wohnkomfort erhöhen und älteren Menschen bzw. Menschen mit Behinderung einen möglichst langen Verbleib in ihrer gewohnten Umgebung ermöglichen.

#### 1. Wer wird gefördert?

- a. (Mit-)Eigentümer des Gebäudes
- b. Besteller Verwalter des Gebäudes
- c. Wohnungsinhaber – Mieter, Wohnungseigentümer oder (Mit-)Eigentümer, der eine in seinem Haus gelegene Wohnung selbst benützt

#### 2. Was wird gefördert?

Gefördert werden folgende Maßnahmen für barrierefreies oder altersgerechtes Wohnen:

- a. im Ein- oder Zweifamilienwohnhaus (Eigenheim mit maximal 2 Wohnungen):
  - ✓ Barrierefreie äußere Erschließung zum Hauseingang (z. B. Einbau einer Rampe, Türverbreiterung)
  - ✓ Bauliche Maßnahmen zur Barriere-reduzierung innerhalb der Wohnung (z. B. Türverbreiterung, automatische Schließ-türen, Treppenlift...)
  - ✓ Barrierefreier, altersgerechter und/oder behindertengerechter Umbau der Sanitärräume, z. B.

Einbau einer Dusche, Einbau eines behindertengerechten WCs  
✓ Bauliche Maßnahmen durch Zubau barrierefreier Räume im Ausmaß von insgesamt max. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche, um auf einer Ebene barrierefrei wohnen zu können.

Eine Förderung von Maßnahmen im Ein- oder Zweifamilienwohnhaus ist nur möglich, wenn zumindest die barrierefreie Erschließung des Eingangsbereichs durchgeführt wird oder bereits vorhanden ist, außer es liegt ein fachärztliches Gutachten über die Notwendigkeit der Maßnahmen vor.

b. Im mehrgeschoßigen Wohnbau außerhalb der Wohnung:

- ✓ äußere Erschließung zum Eingangsbereich / Parkplatz / Tiefgarage
- ✓ erstmaliger Einbau von Aufzügen, mit zumindest vier Geschoßestiegstationen in Wohnhäusern mit mindestens sechs Wohnungen
- c. für Menschen mit Behinderung in Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und im mehrgeschoßigen Wohnbau:
  - ✓ bauliche Maßnahmen, um Barrieren abzubauen und ein behindertengerechtes Wohnen zu ermöglichen.

Das Vorliegen eines fachärztlichen Gutachtens über die Notwendigkeit der Durchführung der Maßnahmen ist erforderlich.

#### 3. Was sind die Förderungsvoraussetzungen?

- Die Förderungsvoraussetzungen sind u. a.:
- ✓ Die Bauvollendung muss mind. fünf Jahre vor Antragstellung erfolgt sein, außer es liegt ein fachärztliches Gutachten über die Notwendigkeit der Maßnahme(n) vor.
  - ✓ Hauptwohnsitzliche Nutzung der



FOTO: FOTOLIA/PBOMBAERT

geförderte(n) Wohnung(en)  
✓ max. Nutzfläche 200m<sup>2</sup>

#### 4. Wie und wie hoch wird gefördert?

- a. Barrierefreie Maßnahmen im Ein- oder Zweifamilienhaus
  - ✓ Gewährung eines Einmalzuschusses in Höhe von 30 % der förderbaren Gesamtkosten von max. € 35.000 je Wohnung für
  - Maßnahmen zur barrierefreien äußeren Erschließung und Barriere-reduzierung innerhalb der Wohnung – max. € 2.400
  - altersgerechten und/oder behindertengerechten Badumbau – max. € 3.600
  - bauliche Maßnahmen/Zubau zur Schaffung von barrierefreien Räumen – max. € 4.500
- b. Barrierefreie Maßnahmen im mehrgeschoßigen Wohnbau
  - vom (Mit-)Eigentümer oder bestellten Verwalter beantragte Förderungen erfolgen durch
  - ✓ Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses, zahlbar auf die Dauer von 10 Jahren.

- Von Mietern, Wohnungsinhabern oder (Mit-)Eigentümern, die eine im mehrgeschoßigen Wohnbau gelegene Wohnung selbst nutzen, beantragte Förderungen erfolgen durch
  - ✓ Gewährung eines Einmalzuschusses im Ausmaß von 30 % der förderbaren Gesamtkosten in Höhe von max. € 20.000.
- Weitere Informationen finden Sie unter [www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at)**



„Gefördert werden sowohl der vorausschauende altersgerechte Umbau als auch notwendige barrierefreie Maßnahmen bei gesundheitlicher Beeinträchtigung (z. B. Einbau eines Treppenlifts, Badumbau, usw...)“

Petra Rassi, Expertin für  
Wohnhaussanierung

► RICHTLINIE FÜR DIE SANIERUNG VON EIGENHEIMEN, SONSTIGEN GEBÄUDEN UND WOHNHÄUSERN IM MEHRGESCHOSSIGEN WOHNBAU

(außer Wohnhäuser im (Mit-)Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gemeinden)

Bereits in der Startphase unterstützt die Wohnbauförderung Haus- und Wohnungseigentümer sowie Mieter dabei, Bestandsflächen thermisch-energetisch zu sanieren. Ein besonderes Serviceangebot ist die kostenlose Vor-Ort-Energieberatung.

# Das Zuhause zukunftsfit machen



„Die Auszahlung eines Einmalzuschusses erfolgt unmittelbar nach Abschluss der Sanierungsarbeiten und Einreichung der Endabrechnung.“

**Helmut Steiner, Experte Wohnhaussanierung**

- ✓ Bauberechtigter oder
- ✓ bestellter Verwalter des Gebäudes ist.

## 2. Was wird gefördert

- Gefördert wird die thermisch-energetische Sanierung von
- ✓ Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen,
  - ✓ sonstigen Gebäuden, die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ganzjährig bewohnt werden,
  - ✓ Miet- und Eigentumswohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau und Wohnheimen (außer Wohnhäuser im (Mit-)Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gemeinden).

Folgende Sanierungsmaßnahmen werden gefördert:

### I. Beratungsleistungen

- a. Vor-Ort-Energieberatung  
Gefördert werden Leistungen von

Energieberatern aus dem Energieberaternetzwerk Kärnten, wie z. B.:

- ✓ Begutachtung des Gebäudes (Rundgang außen, Heizraum ...)
- ✓ Beurteilung des Energieverbrauchs und Empfehlung von Maßnahmen, welche den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser nachhaltig reduzieren (thermische Sanierung, Heizungsumstellung ...)
- ✓ Kostenschätzung der empfohlenen Sanierungsmaßnahmen und Förderberatung
- ✓ Zusammenfassung der Beratung (inkl. Kostenvergleich von Einzelmaßnahmen und umfassender Sanierung)

b. Sanierungscoach – Sanierungsbegleitung  
Gefördert werden bei einer umfassenden energetischen Sanierung je nach Bedarf folgende Leistungen:

- ✓ Analyse von Problemstellungen (Feuchte, Zugerscheinungen...)
- ✓ Unterstützung beim Förderansuchen
- ✓ Unterstützung bei der Angebotseinholung
- ✓ Beratung bei energetischen Fragen während der Bauausführung
- ✓ Unterstützung bei der Kontrolle und Abrechnung von Bauleistungen
- ✓ Unterstützung bei der Zusammenstellung von Unterlagen für die Förderstelle

Befugte Unternehmer sind unter [www.neteb-kaernten.at](http://www.neteb-kaernten.at) zu finden.

## II. Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes einzelner Bauteile

Gefördert werden folgende Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes:

- Dämmung Außenwand = 14 cm
- Dämmung oberste Geschoßdecke = 24 cm
- Dämmung unterste Geschoßdecke = 10 cm

## III. Energieeffiziente ökologische Haustechnikanlagen

- ✓ Neuerrichtung und Erweiterung von Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und/oder Wärmeerzeugung
- ✓ Heizungsanlagentausch auf erneuerbare Energie, z. B. Anschluss an Fernwärme, Pelletskessel, Scheitholzkessel, Hackgutkessel
- ✓ Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ Erstmalige Errichtung von Photovoltaikanlagen
- ✓ Heizungsoptimierung (z. B. Austausch auf Hocheffizienzpumpen, hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage)

## IV. Umfassende energetische Sanierung

Umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen sind zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen eines Gebäudes.

**HINWEIS:**  
Förderungen für die umfassende

energetische Saneierung werden nur gewährt, wenn keine Heizsysteme auf fossiler Basis (Kohle, Öl, Elektroheizung, Infrarotheizung) verwendet werden.

Es sind entweder

- ✓ drei thermische Maßnahmen oder
- ✓ zwei thermische Maßnahmen in Kombination mit der Erneuerung des Heizsystems

aus dem folgenden Katalog vorzunehmen:

Fenster, Dach (Dachdämmung) oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem

Als relevantes Haustechniksystem gelten: Solaranlage zur Warmwasserbereitung, Solaranlagen zur Heizungseinbindung, Photovoltaikanlage, Anschluss Fernwärme, Holzvergaserheizung mit Pufferspeicher, Hackschnitzelheizung, Pelletsheizung, Heizungsanlage mit Biomasse, Wärmepumpenheizung, Kontrollierte Wohnraumlüftung.

**HINWEIS:**  
Die Wärmepumpenheizung wird zwar als Maßnahme berücksichtigt, jedoch nicht gefördert.

## 3. Wie lauten die Förderungsvoraussetzungen?

Wesentliche Voraussetzungen

sind unter anderem:

- ✓ zum Zeitpunkt der Antragstellung muss das Gebäude (Gebäudeteile) mindestens 20 Jahre alt sein, außer es handelt sich um
- Maßnahmen zur Nutzung alternativer erneuerbarer Energien (5 Jahre Bauvollendung), oder
- den Anschluss an Fernwärme.
- ✓ Nachweis über die kostenlose Vor-Ort Energieberatung
- ✓ Hauptwohnsitzliche Nutzung der geförderte(n) Wohnung(en) nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme(n) (außer bei Wohnheimen).
- ✓ Zulässige Nutzfläche der geförderten Wohnung von max 200 m<sup>2</sup>.
- ✓ Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen hat durch beauftragte Unternehmer zu erfolgen.
- ✓ Die Mindestkosten der Sanierung müssen € 2.000 exkl. USt. (außer Heizungsoptimierung) betragen.
- ✓ Vorlage eines Energieausweises (Plan- und Fertigstellungsenergieausweis) bei der umfassenden energetischen Sanierung digital im Wege der ZEUS-Datenbank.

**HINWEIS:**  
Mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen darf ab dem Zeitpunkt der Antragstellung begonnen werden.

Arbeiten und Investitionen, die vor Antragstellung getätigt wurden, werden bei der Förderung nicht berücksichtigt.

## 4. Wie und wie hoch wird gefördert?

Die Förderung für Eigenheimen und sonstige Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen erfolgt

- ✓ in Form eines Einmalzuschusses oder alternativ
- ✓ in Form eines Förderungskredites.

### (1) Eigenheimen und sonstige Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen

Die Sanierungsförderung erfolgt wahlweise in Form eines Einmalzuschusses oder alternativ in Form eines Förderungskredites.

a. Einmalzuschuss im Ausmaß von max. 30 % bzw. 40 % der förderbaren Sanierungskosten

### a) Beratungsleistungen

Vor-Ort-Energieberatung kostenlos  
Sanierungscoach bei umfassender Sanierung: max. 70 % der Kosten € 800

Energieausweis (Plan- und Fertigstellungsenergieausweis) bei umfassender Sanierung € 300

b) Einzelbauteilmaßnahmen  
Wärmeschutz  
Dämmung Außenwände € 5.000

Dämmung Dach und oberste Geschoßdecke € 2.500

Dämmung Kellerdecke € 1.500



FOTO: FOTOLIA / GUY

▶ **RICHTLINIE FÜR DIE SANIERUNG VON EIGENHEIMEN, SONSTIGEN GEBÄUDEN UND WOHNHÄUSERN IM MEHRGESCHOSSIGEN WOHNBAU**

(außer Wohnhäuser im (Mit-)Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gemeinden)



FOTO: FOTOLIA/BUMANN

**c) Haustechnikanlagen**  
Fernwärme € 2.900

Heizungsanlagen für biogene Brennstoffe € 2.200

Heizungsanlagen für biogene Brennstoffe inkl. Entsorgung € 2.700

Heizungsanlagen für biogene Brennstoffe in Verbindung mit Solar € 2.500

Heizungsanlagen für biogene Brennstoffe in Verbindung mit Solar inkl. Entsorgung € 3.000

Kontrollierte Wohnraumlüftung € 1.200

Solaranlage je m<sup>2</sup> Aperturfläche € 210 - € 3.150

max. Photovoltaik-Anlage € 350 - € 1.400

max je kWp Heizungsoptimierung € 450

**d) Umfassende energetische Sanierung** € 15.000

Zuschlag für 2. Wohnung € 5.000

**e) Bonus bei Verwendung von Dämmmaterial aus nachwachsenden Rohstoffen (Hanf, Zellulose, Holzfaser, etc.)**

Zuschlag von 50 % auf Förderungen der Bauteile gemäß lit. b  
**b. Förderungskredit im Ausmaß von max. 60 % der förderbaren Sanierungskosten**  
Der Förderungskredit hat eine Laufzeit von 15 Jahren, mit einer Verzinsung von 1 % jährlich.

**(2) Wohnhäuser, sonstige Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen und Wohnheime (mehrgeschoßiger Wohnbau)**  
Die Sanierungsförderung erfolgt durch Gewährung eines ✓ nicht rückzahlbaren Zuschusses auf die Dauer von 10 Jahren.

**I. Das Ausmaß der Förderung beträgt je Wohnung:**  
✓ 30 % der förderbaren Sanierungskosten zur Erhöhung des Wärmeschutzes einzelner Bauteile  
Zuschuss max: € 10.300

✓ 35 % der förderbaren Sanierungskosten für energieeffiziente Haustechnikanlagen  
Zuschuss max: € 12.600

✓ 25% der förderbaren Sanierungskosten für Maßnahmen zur Heizungsoptimierung  
Zuschuss max: € 125

✓ 50 % der förderbaren Sanierungskosten für eine umfassende energetische Sanierung -

Zuschuss max: € 24.000

bei Erreichen der Qualitätsstufe klima:aktiv Silber  
Zuschuss max: € 30.000

✓ bei Verwendung von Dämmmaterial aus nachwachsenden Rohstoffen werden die förderbaren Kosten des Dämmmaterials um 40 % erhöht  
✓ Zusätzliche Gewährung eines Einmalzuschusses bei der umfassenden energetischen Sanierung für den Sanierungscoach iHv max. € 800 und für den Energieausweis (Plan- und Fertigstellungsenergieausweis) iHv max: € 300

**Weitere Informationen finden Sie unter [www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at)**



FOTO: FOTOLIA /TALAJ



FOTO: WEICHELBAUN

„In Sachen Komfort steht das Heizen mit Pellets dem mit Öl in nichts nach.“

**Andreas Mikula**

# Ökologisch sinnvolle Pelletsheizung

**Der Umstieg von Öl auf Holzpellets war für Andreas Mikula keine große Sache. Als Tischler steht er dem Holz in jedem Fall näher und durch die Förderungsmöglichkeit war die Entscheidung letztlich einfach.**

## HEIZUNGSANLAGEN-TAUSCH im EINFAMILIENHAUS IN ARNOLDSTEIN

### Details der Förderung:

- ▶ Einmalzuschuss
- ▶ Heizungsanlagentausch im Wohnbereich auf erneuerbare Energie (Pelletsheizung) anstelle von Einzelöfen (Kohle und Holz)
- ▶ Das Haus liegt nicht im Fernwärmebereich
- ▶ Baubewilligung aus dem Jahr 1977

**Heizungstausch.** Heizen mit Öl, Gas oder Holzpellets - eine Grundentscheidungsfrage, die auf Basis der Energieeffizienz eines Heizsystems auch zwischendurch immer wieder zu hinterfragen ist. „Der umwelttechnische Aspekt, aber auch die Tatsache, dass Holzpellets nahezu CO<sub>2</sub>-neutral verbrennen, waren für mich entscheidende Fakten beim Heizungstausch“, betont Andreas Mikula. „Ein zusätzlicher Anreiz war natürlich auch die Förderungsmöglichkeit.“

**Saubere Komfortheizung.** Als wei-

teren Grund für den Heizungstausch im Frühjahr führt Mikula die Energiekosten an: „Das Öl wird auf lange Sicht gesehen sicher wieder teurer. Pellets hingegen werden bei uns produziert, was auch versorgungstechnisch wichtig ist, und ich erwarte, dass sich die Pelletspreise stabilisieren.“ Punkt Komfort müssen bei dieser Heizform keine Abstriche gemacht werden. Moderne Holzpelletsheizungen haben eine sehr gute Verbrennung, wodurch fast keine Asche bleibt, und sind einfach zu bedienen. „Was die Kosten betrifft,

denke ich, dass diese vorerst unterm Strich ziemlich gleich sein werden“, so Mikula, der ursprünglich auch Fernwärme (Anschluss nicht möglich) in Betracht gezogen hatte.

„Die Pelletsheizung ist aber überhaupt kein Nachteil. Sie benötigt kaum mehr Platz als die alte Ölheizung und der unangenehme Heizölgeruch im Keller gehört auch der Vergangenheit an“, freut sich Mikula, der zu einem späteren Zeitpunkt eventuell auch noch eine Solaranlage für die Warmwasserbereitung plant.



„Habe die Chance genutzt, dass es seit Jänner wieder eine Förderung für Solaranlagen gibt.“

Karl Plasl

FOTO: WEICHELBRÄUN

## Solaranlage fürs Warmwasser

„Einfach traumhaft“: Karl Plasl aus St. Leonhard ist mit seiner Solaranlage für die Warmwasserbereitung im Sommer höchst zufrieden. Die Investition hat sich auf jeden Fall bezahlt gemacht.

**Gratis Sonnenenergie nutzen.** Eine solarthermische Anlage zur Warmwasserbereitung kann schon mit kleiner Kollektorfläche recht gute Erträge erzielen. Karl Plasl hat auf dem Dach seines Bungalows eine Solaranlage mittlerer Größe installieren lassen. „Mit dem Ergebnis bin ich sehr zufrieden. Durch die Solaranlage konnte der Bedarf an Warmwasser im Sommer komplett gedeckt werden“, freut sich Plasl über die Effizienz dieser umweltfreundlichen und kostenlosen Energiequelle. „Ich habe mir damit in den Sommermonaten den unwirtschaftlichen Betrieb meiner Hauptheizanlage – ein Holz-Festbrennofen und Ölheizung – erspart“.

**100 Prozent versorgt.** Selbst ein oder zwei Tage schlechtes Wetter verursachen hinsichtlich der Warmwasserversorgung durch

den vorhandenen Pufferspeicher keinen Engpass. Die Anlage arbeitet auch wirklich sehr effizient, obwohl jetzt noch ein großer Baum zwischen 9 und 11 Uhr für eine Beschattung sorgt. „Ab 11 bis ungefähr 17 Uhr entfaltet sie aber bei voller Sonneneinstrahlung ihre Leistungsstärke und erhitzt die Flüssigkeit, die zwischen Kollektor und Pufferspeicher zirkuliert, auf 80 Grad“, sagt Plasl. „Durch die Widerhitze am Dach werden bis 21 Uhr immerhin noch 40 Grad erreicht. Die Investition hat sich

auf jeden Fall ausgezahlt, wobei ich auch die Fördermöglichkeit durch das Land in Anspruch genommen habe.“

**Ausbau geplant.** Mit dem bisherigen Betriebsergebnis der Solaranlage äußerst zufrieden, denkt Karl Plasl sogar eine mögliche Erweiterung an. Der Überschuss für die Warmwasserbereitung könnte dann in die Heizung umgeleitet werden, was bei der aktuellen Anlage mit nur einem Pufferspeicher nicht möglich ist.

### ERRICHTUNG SOLARANLAGE im EINFAMILIENHAUS IN ST. LEONHARD

#### Details der Förderung:

- ▶ Einmalzuschuss
- ▶ Neuerrichtung einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung und/oder Wärmeerzeugung
- ▶ Bauvollendung im Jahr 1970/Einbau Ölheizung im Jahr 1993

## Mehr Wohnkomfort in Altobjekten



FOTO: FOTOLIA/HANOHIKI

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz haben im neuen Wohnbauförderungsgesetz einen besonders hohen Stellenwert. Auf Basis einer ganzheitlichen Betrachtung wurde eine Strategie entwickelt, um zeitgemäßes Wohnen in Alt- und Bestandsobjekten zu ermöglichen.

**W**esentliche Zielsetzung des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 2017 ist die Sicherung einer zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung der Kärntner Bevölkerung. Der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Nachhaltigkeit sowie raumordnungsrechtlichen Aspekten wird dabei besonderes Augenmerk geschenkt. Im Sinne dieser Intention sollen Förderanreize zur deutlichen Hebung des Wohnkomforts in Bestandsobjekten gemeinnütziger Wohnbauträger und Gemeinden geschaffen werden.

Maßnahmen wie die Anpassung von Grundrissen an geänderte Lebensformen und Wohnstile, die Schaffung von Grün- und Freiräumen oder ein Anbringen von Balkonen sollen zu einer Erhöhung der Wohn- bzw. Aufenthaltsqualität in Wohnanlagen beitragen.

#### 1. Wer wird gefördert?

- Gefördert werden Sanierungsmaßnahmen gemeinnütziger Bauvereinigungen und Gemeinden bei in ihrem im (Mit-)Eigentum stehenden
- ✓ mehrgeschoßigen Wohnhäusern
  - ✓ Wohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau
  - ✓ Wohnheimen
  - ✓ sonstigen Gebäuden

✓ Reihenhäusern und Eigenheimen mit jeweils höchstens 2 Wohnungen

#### 2. Was wird gefördert?

##### I. Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen

**Wesentliche Voraussetzung:** Die Sanierungsmaßnahmen stehen bei gleichzeitiger energetischer Sanierung des Bestandes (sofern nicht bereits energetisch saniert) in einer wirtschaftlich vertretbaren Relation zum Aufwand, und gehen über die gewöhnliche Instandhaltung hinaus.

Gefördert werden insbesondere:

- ✓ die Errichtung oder die Ausgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden Anlagen in normaler Ausstattung, wie zentrale Waschküchen, Gemeinschaftsräume und Grün- und Freiraumgestaltung (z. B. Anbringen von Balkonen)
- ✓ Infrastruktureinrichtungen für alternative Mobilitätsformen
- ✓ die Errichtung oder Umgestaltung von Wasser- und Stromleitungen sowie Sanitäranlagen
- ✓ Maßnahmen zur Erhöhung des Schallschutzes
- ✓ die Vereinigung von Wohnungen oder von sonstigen Räumen zu Wohnungen

- ✓ die Teilung von Wohnungen
- ✓ die Änderung der Grundrissgestaltung

Nicht gefördert werden reine Verschönerungsmaßnahmen

##### II. Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes einzelner Bauteile

Gefördert werden Einzelbauteilmaßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes, wie **Dämmung der Außenwand, obersten und untersten Geschoßdecke**

##### III. Energieeffiziente ökologische Haustechnikanlagen

- ✓ Neuerrichtung und Erweiterung von Solaranlagen zur Warmwasserbereitung
- ✓ Heizungsanlagentausch auf erneuerbare Energie, z. B. Anschluss an Fernwärme, Pelletskessel, Scheitholzkessel, Hackgutkessel
- ✓ Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ Erstmalige Errichtung von Photovoltaikanlagen
- ✓ Heizungsoptimierung (z. B. Austausch auf Hocheffizienzpumpen, hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage)

##### IV. Umfassende energetische Sanierung

Umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen sind zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen eines Gebäudes.

**HINWEIS:** Förderungen für die umfassende energetische Saneierung wer-

den nur gewährt, wenn keine Heizsysteme auf fossiler Basis (Kohle, Öl, Elektroheizung, Infrarotheizung) verwendet werden.

Es sind entweder

- ✓ drei thermische Maßnahmen oder
- ✓ zwei thermische Maßnahmen in Kombination mit der Erneuerung des Heizsystems

aus dem folgenden Katalog vorzunehmen:

Fenster, Dach (Dachdämmung) oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem

Als relevantes Haustechniksystem gelten: Solaranlage zur Warmwasserbereitung, Solaranlagen zur Heizungseinbindung, Photovoltaikanlage, Anschluss Fernwärme, Holzvergaserheizung mit Pufferspeicher, Hackschnitzheizung, Pelletsheizung, Heizungsanlage mit Biomasse, Wärmepumpenheizung, Kontrollierte Wohnraumlüftung.

**HINWEIS:** Die Wärmepumpenheizung wird zwar als Maßnahme berücksichtigt, jedoch nicht gefördert.

#### 3. Was ist zu beachten?

Für die Gewährung eines Zuschusses für Sanierungsmaßnahmen nach dieser Richtlinie ist ein mittelfristiges Gesamtkonzept bzw. -strategiekonzept (zumindest für die nächsten fünf Jahre), versehen mit einem Finanzierungsplan samt Wirtschaftlich-

keitsberechnung (unter Darlegung der Mietentwicklung), aus dem der (energetische) Status des Gebäudes und die geplanten Maßnahmen hervorgehen, samt Zeitplan der Umsetzung vorzulegen.

#### 4. Wie lauten die Förderungsvoraussetzungen?

Wesentliche Voraussetzungen sind unter anderem:

- ✓ zum Zeitpunkt der Antragstellung muss das Gebäude (Gebäudeteile) mindestens 20 Jahre alt sein, außer es handelt sich um
- Maßnahmen zur Nutzung alternativer erneuerbarer Energien (5 Jahre Bauvollendung), oder
- den Anschluss an Fernwärme.
- ✓ Nachweis über die kostenlose Vor-Ort-Energieberatung
- ✓ Hauptwohnsitzliche Nutzung der geförderte(n) Wohnung(en) nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme(n) (außer bei Wohnheimen).
- ✓ Zulässige Nutzfläche der geförderten Wohnung von max 200 m<sup>2</sup>.
- ✓ Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch befugte Unternehmer.
- ✓ Einhaltung der Vergabevorschriften der Wohnbauförderung.
- ✓ Vorlage eines Energieausweises (Plan- und Fertigstellungsenergieausweis) bei der umfassenden energetischen Sanierung digital im Wege der ZEUS-Datenbank.

#### 5. Wie und wie hoch wird gefördert?

Die Sanierungsförderung erfolgt durch Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses auf die Dauer von 10 Jahren.

Informationen finden Sie unter [www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at)



FOTO: WEICHSSELBRAUN

„Mit der App habe ich Leistung und Ertrag der Anlage sowie den Verbrauch im Blick.“

Alexander Umfahrer

## Umweltfreundliche Energie

**Eine möglichst autonome Energieversorgung hat viele Vorteile. Alexander Umfahrer hat sich nicht zuletzt aufgrund steigender Stromkosten für die Errichtung einer Photovoltaikanlage entschieden.**

**80 Prozent Ersparnis.** Die ersten Betriebsmonate der neuen Photovoltaikanlage haben Alexander Umfahrer gänzlich überzeugt. Die im Juli montierte Anlage mit 6,3 kWp versorgt den 4-Personen-Haushalt in Paternion problemlos mit umweltfreundlicher Energie. „Bei Tag bringt die Photovoltaikanlage einen Ertrag von bis zu 5 Kilowattstunden, mit dem sämtliche Geräte im Haus betrie-

ben und der Akkuspeicher aufgeladen werden kann. Der Rest wird ins Netz eingespeist“, zieht Umfahrer eine erste Bilanz. In den Nachtstunden wird die benötigte Energie ausschließlich über den Akku-Speicher bezogen. „Es wird aber nicht einmal die Hälfte der zur Verfügung stehenden Energie verbraucht“, so die ersten Erfahrungswerte.

**Alles im Blick.** Übers Internet bzw. eine App kann Alexander Umfahrer Leistung und Ertrag seiner Photovoltaikanlage jederzeit abrufen, sich über den Verbrauch oder die Einspeisung ins Netz informieren. Selbst eine Fernwartung der Anlage wäre über die App möglich. Auf längere Sicht gesehen ist die Photovoltaikanlage demnach die einfachste Lösung, Stromkosten zu sparen, wobei sich die Förderungsmöglichkeiten natürlich auch positiv auf die Rentabilität auswirken.

#### ERRICHTUNG PHOTOVOLTAIKANLAGE im EINFAMILIENHAUS IN PATERNION

##### Details der Förderung:

- Einmalzuschuss
- Erstmalige Errichtung einer Photovoltaikanlage
- Baubewilligung aus dem Jahr 1965, Zubau im Jahr 1997, Bauvollendung 1998

## Bestandsobjekte als Chance sehen

Stadt- und Ortszentren wieder zu beleben, kann nur gelingen, wenn diese auch bewohnt sind. Hier setzt die Kärntner Wohnbauförderung an, indem sie die Schaffung von leistbarem Wohnraum in bestehenden Objekten finanziell unterstützt.



FOTO: FOTOLIA /PHOTO 5000

**S**tellen Immobilien in zentralen Lagen längere Zeit leer, hat das Auswirkungen auf das Umfeld und die Entwicklung von Orts- und Stadtkernen. Sanieren statt Leerstand lautet daher der Leitsatz, mit dem die Wohnbauförderung die Schaffung von leistbarem Wohnraum forciert. Ziel ist es, die Potenziale von bestehenden Objekten zu nutzen und diese einer wirtschaftlich sinnvollen Wohnnutzung zuzuführen. Das stärkt Orts- und Stadtkerne.

Für die Nutzung zu Wohnzwecken bieten sich nicht (mehr) bewohnbare Wohnhäuser oder leerstehende sanierungsfähige Gebäude bzw. Geschäfts- oder ehemals gewerblich genutzte Flächen an. Neben zusätzlichem Wohnraum, etwa durch Dachausbauten, bietet die Nutzung bestehender Flächen auch den Vorteil, dass das Objekt in seinem Wert steigt. Das gilt insbesondere, wenn das Gebäude gleichzeitig

energetisch optimal saniert wird. Dank der vielen Möglichkeiten, die sich beim Aus- und Umbau eröffnen, können neue Wohnmodelle und barrierefreie Wohnungen entstehen. Das Beispiel auf Seite 34 zeigt, dass Förderungen für energetische Sanierungsmaßnahmen und Ausbaumaßnahmen kombinierbar sind. Für einen optimalen Förderungsmix wird eine Beratung in der Wohnbauförderung empfohlen.

#### 1. Was wird gefördert?

Gefördert werden:

- a. die Errichtung von Wohnungen bzw. Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- oder Einbau im direkten baulichen Verbund mit einem (nicht mehr) bewohnbaren Altbestand oder in sonstigen Gebäuden, insbesondere in Siedlungsschwerpunkten
- ✓ für den eigenen Wohnbedarf bzw. für nahestehende Personen oder

für Zwecke der Vermietung des sanierten Wohnraums bzw. der Wohnungen.

- Die förderbaren Kosten umfassen die (anteilig) der geförderten Wohnungen zuordenbaren Gesamtbaukosten, das sind
- Planungskosten (z. B. Architekt, Bauleitung und Baukoordinator, Bauverwaltungskosten),
  - Baukosten (z. B. Baumeisterarbeiten einschließlich Abbrucharbeiten),
  - Baunebenkosten (z. B. Anschlussgebühren für Kanal, Fernwärme, Wasser, Strom) und
  - Kosten der Haustechnik.

- b. der Erwerb von Bestandsobjekten (z. B. Eigenheim mit höchstens 2 Wohnungen), die in Siedlungsschwerpunkten liegen und der Mindestanforderung an die Energiekennzahlen entsprechen, durch
- begünstigte Personen für den eigenen Wohnbedarf und hinsicht-

lich einer zweiten Wohnung auch des Wohnbedarfs einer dem Förderungswerber nahestehenden begünstigten Person.

#### Eine Förderung ist nur zulässig, wenn:

- ✓ kein Kauf im Nahebereich des Förderungswerbers vorliegt
- ✓ der Erwerb der Liegenschaft bzw. des Förderobjektes zu einem angemessenen Kaufpreis (ortsüblicher Preis) erfolgt
- ✓ der Kaufvertrag maximal 3 Monate vor Antragstellung rechtskräftig abgeschlossen wurde
- ✓ das Bestandsobjekt zum Zeitpunkt der Antragstellung den Energiekennzahlen gemäß der OIB-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, Ausgabe März 2015, entspricht oder binnen einem Jahr ab Beantragung des Förderkredites eine energetische Sanierung des Bestandsobjektes auf diesen Energiestandard erfolgt.

► RICHTLINIE FÜR DIE SCHAFFUNG VON WOHNRAUM IN BESTANDSOBJEKTEN UND ERWERB VON BESTANDSOBJEKTEN

**2. Allgemeine Förderungsvoraussetzungen, u. a.**

- ✓ Das Gebäude (Gebäudeteile) muss zum Zeitpunkt der Antragstellung älter als 20 Jahre sein.
- ✓ Hauptwohnsitzliche Nutzung der geförderten Wohnungen nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme(n)
- ✓ Die Nutzfläche der durch Zu-, Um- oder Einbau oder durch Erwerb geförderten Wohnung(en) darf 130 m<sup>2</sup>, bei mehr als 5 Personen 150 m<sup>2</sup>, nicht übersteigen.
- ✓ Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen hat durch befugte Unternehmer und in einer wirtschaftlich und technisch kostenoptimalen Ausführung zu erfolgen.
- ✓ Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen haben insgesamt nachweislich mindestens € 2.000 exklusive Umsatzsteuer (USt.) zu betragen.
- ✓ Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein.
- ✓ Im Falle der Vermietung des sanierten Wohnraumes darf auf die Laufzeit der Förderung die Richtwertmiete nicht überschritten werden

**3. Wie wird gefördert?**

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung eines Förderungskredites mit einer Laufzeit von 20 Jahren, Verzinsung 1% jährlich, mit einer Zinsen und Tilgung umfassenden jährlichen Annuität von 5,52 %, die in monatlichen Teilbeträgen tilgungsplankonform zu entrichten ist.

**3.1. Erwerb von Bestandsobjekten**

Die Förderungshöhe beträgt  
**a.** bei Gewährung eines Förderungskredites höchstens € 300/m<sup>2</sup> Nutzfläche in Abhängigkeit der Haushaltsgröße, z. B.: Jungfamilie mit 1 Kind: bei einer Haushaltsgröße von 3 Personen sind 75 m<sup>2</sup> förderbar, der Förderungskredit beträgt höchstens € 22.500.  
**b.** beim Erwerb von Bestandsobjekten



FOTO: FOTOLIA /SERGEY PETERMAN

jekten in Orts- und Stadtkernen besteht die Wahlmöglichkeit zwischen einem Förderungskredit wie unter lit. a angeführt oder einem Direktzuschuss in Höhe von € 7.000.

| Förderungshöhe € 300 je m <sup>2</sup> |          |
|--|----------|
| bis 20 m <sup>2</sup>                  | € 6.000  |
| bis 30 m <sup>2</sup>                  | € 9.000  |
| bis 40 m <sup>2</sup>                  | € 12.000 |
| bis 50 m <sup>2</sup>                  | € 15.000 |
| bis 60 m <sup>2</sup>                  | € 18.000 |
| bis 70 m <sup>2</sup>                  | € 21.000 |
| bis 80 m <sup>2</sup>                  | € 24.000 |
| bis 90 m <sup>2</sup>                  | € 27.000 |
| bis 100 m <sup>2</sup>                 | € 30.000 |
| bis 110 m <sup>2</sup>                 | € 33.000 |
| bis 120 m <sup>2</sup>                 | € 36.000 |
| bis 130 m <sup>2</sup>                 | € 39.000 |

**3.2. Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- und Einbau in Bestandsobjekten**

Der Förderungskredit beträgt  
 ✓ für den Eigenbedarf bzw. Wohnbedarf nahestehender Personen höchstens € 300/m<sup>2</sup> Nutzfläche in Abhängigkeit der Haushaltsgröße  
 ✓ für Zwecke der Vermietung höchstens € 300/m<sup>2</sup> Nutzfläche, die sich zwischen € 6.000 (20m<sup>2</sup>) und € 39.000 (130m<sup>2</sup>) bewegt. Die durchschnittliche Wohnnutzfläche aller neuen bzw. sanierten Wohnungen darf 75 m<sup>2</sup> nicht übersteigen

Weitere Informationen finden Sie unter [www.wohnbau.ktn.gv.at](http://www.wohnbau.ktn.gv.at)

**BERECHNUNG DER FÖRDERUNG:**

**von Bau- und thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen für den Einbau einer Wohnung in ein leerstehenden Geschäftshauses:**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Objekt: Geschäftshaus  |                 |
| Wohnnutzfläche: 120 m <sup>2</sup>   |                 |
| Anzahl der Personen: 3   |                 |
| Förderbare Nutzfläche (für Baumaßnahmen): 75 m <sup>2</sup>  |                 |
| Sanierungsmaßnahmen: umfassende Sanierung (Wärmedämmung an den Außenmauern mit nachwachsenden Dämmstoffen (Hanf), Heizungstausch und Isolierung der Kellerdecke) |                 |
| Sanierungskosten:  | € 45.000        |
| Baumaßnahmen: Umbauarbeiten (Grundrissänderung, Einbau Bad/WC etc.)  |                 |
| Baukosten:   | € 67.500        |
| Förderung der Sanierungsmaßnahmen  |                 |
| Förderung durch Einmalzuschüsse  |                 |
| kostenlose Energieberatung (im Wert von € 200)   |                 |
| Planungs-/Fertigstellungsenergieausweise   | € 300           |
| Sanierungscoach  | € 800           |
| Umfassende Sanierung   | € 15.000        |
| Bonus nachwachsender Dämmstoff VWS   | € 2.500         |
| <b>Umfassende Sanierung Einmalzuschuss</b>   | <b>€ 18.600</b> |
| <b>Förderungskredit Umbau 75 m<sup>2</sup> x € 300</b>   | <b>€ 22.500</b> |

Das Haus Sternberg nach der Umsetzung des neuen Konzepts  
 WALTER LUTTENBERGER



# Wohnraum schaffen Aus alt mach neu

Mit Hilfe der Kärntner Wohnbauförderung wurde ein Altobjekt durch das Architekturbüro Kopeinig in ein absolutes Schmuckstück mit drei komfortablen Wohnungen verwandelt.

**A**usgangspunkt war ein Einfamilienhaus der 1950er-Jahre, wie es in den Nachkriegsjahren in Mitteleuropa zigfach ausgeführt wurde. In leichter Südhanglage am Waldrand etwas außerhalb von Velden am Wörthersee und am Fuße des Sternbergs gelegen, schlummerte das Gebäude jahrelang vor sich hin, bis es zum Leerstand kam. Was kann aus diesem Haustypus werden? Welche Qualitäten hat der Bestand? Was ist zu entfernen und was ist hinzuzufügen, waren dann die Fragen. Es wurde ein Konzept entwickelt, woraus drei Miniwohnungen entstanden und mit dem exemplarisch aufgezeigt wird, wie die Nachnutzung dieses Gebäudetypus aussehen kann. Dabei war es wichtig, keine Sanierung, sondern eine Strategie umzusetzen, welche die soziale Komponente berücksichtigt und nachhaltiger Umgang mit dem Vorhandenen beinhaltet, ohne dabei objektiv zu werden. „Dieses Projekt war ein Herzensanliegen“, erzählt Architekt DI Gerhard Kopeinig. „Leerstand sollte eigentlich zu einem Mehrwert gemacht und nicht als

Belastung im ländlichen Raum gesehen werden.“

Durch die Südhanglage war es möglich, dass jede der drei Wohnungen einen eigenen Außenzugang erhält. Daher konnte die sehr steile und ins Kellergeschoß nicht vorhandene Innenstiege entfernt werden und es musste – außer eine kurze Stahlgitter-Außenstiege – auch kein Stiegenhaus neu geschaffen werden. Verwendet wurden Materialien aus der Umgebung, nicht nur aus Nachhaltigkeit, sondern auch um sich einzufügen und zu vermitteln – zur Umgebung und zu den BewohnerInnen. Lärchenholzfassade, Dämmung mit Steinwolle, Holzsparran am

Dach, von unten frei sichtbares Ziegeldach (um den Scheunencharakter zu verdeutlichen), Innenverkleidungen aus Holz und Bergahorn am Bergweg sind nur einige davon. Entstanden ist ein umfassend saniertes Drei-Familien-Wohnhaus als Niedrigstenergiegebäude mit Komfortlüftung und Restwärmedeckung durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefenbohrung. Kopeinig: „Die Wohnbauförderung hat ermöglicht, dass hier ein leerstehendes Einfamilienhaus in drei Kleinwohnungen umgewandelt worden ist und damit leistbarer Wohnraum im ländlichen Raum für junge Leute ermöglicht wird.“

**ECKDATEN:  
 KATEGORIE: SANIERUNG**

**Nutzung:** Wohnen  
**Baubeginn:** September 2015  
**Fertigstellung:** April 2016  
**Grundstücksfläche:** 965 m<sup>2</sup>  
**Bebaute Fläche:** 118 m<sup>2</sup>  
**Bruttogeschoßfläche:** 255 m<sup>2</sup>  
**Energiekennzahl:**  
 Altbau saniert: C  
**HWBspez.:** 55,3 kWh/m<sup>2</sup>a  
**Energiequelle:** Monovalente Wärmepumpe

**ALLGEMEINES:**

**Planer:**  
 Arch+more Ziviltechniker GmbH  
**Bauwerber:**  
 Arch. DI Gerhard Kopeinig  
**Bauort:** Bergweg 3  
 9220 Velden am Wörthersee  
**Grundstücks-Nr.:**  
 747 K.G.: 75303 Duel  
**Anzahl der Geschoße:**  
 3 (Bestandsanierung + Zubau - Kellergeschoß, Bestandsanierung Erdgeschoss, Dachgeschoss)  
**Wohnnutzflächen:** 159,03 m<sup>2</sup>  
 Wohnung 1 - 55,72 m<sup>2</sup>  
 Wohnung 2 - 55,50 m<sup>2</sup>  
 Wohnung 3 - 47,81 m<sup>2</sup>



Das Haus vor dem Umbau

# Wertvoller Lebensraum

Um das Wohnen in alten Siedlungs- und Ortskernen wieder lebenswert zu gestalten, bietet die Kärntner Wohnbauförderung attraktive Förderanreize und umfangreiche Beratungsmöglichkeiten.



FOTO: FOTOLIA /PHOTO 5000

Die Revitalisierung von Bestandsobjekten stellt eine äußerst effektive Maßnahme zur Belebung alter Stadt- und Ortskerne dar. Die Kärntner Wohnbauförderung bietet attraktive Förderanreize für Maßnahmen, die zu einer Schaffung von Wohnräumen durch Um- bzw. Nachnutzung von Bestandsobjekten führen sowie Unterstützung bei einer Veränderung der Wohnsituation. Damit sollen Siedlungs- und Ortskerne sowie Stadtteile im Sinne der Nachhaltigkeit neu belebt werden. Um zeitgemäßes Wohnen im Zeichen von Wohnqualität und Energieeffizienz zu ermöglichen, werden ferner thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen gefördert. Grundlage ist das Gesetz über den Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten.

Für Eigentümer bzw. Projektträger besteht zudem die Möglichkeit, in der jeweiligen Standortgemeinde einen Beratungstisch mit Fachexperten einzurichten.

## 1. Wer wird gefördert?

Gefördert werden natürliche Personen und juristische Personen, die  
✓ (Mit-)Eigentümer des Gebäudes  
✓ bestellte Verwalter  
✓ Projektträger sind.

## 2. Förderbare Maßnahmen ✓ Quartiersentwicklung und Quartiersmanagement

Wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung von leistbarem Wohnraum bei gleichzeitig hoher Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner. Neben der Architektur, ökonomischen und ökologischen Faktoren ist dabei die soziale Nachhaltigkeit ein bedeutender Aspekt. Bei der Planung ist auf unterschiedliche Wohnformen mit vielfältigen Grundrissen, auf eine soziale Infrastruktur mit Begegnungszonen, Gemeinschaftsräume, Freiraumgestaltung, Urban gardening, etc. Bedacht zu nehmen.

Eine soziale Durchmischung, partizipative Mitbestimmungskonzepte und dgl. sollen gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen.

Damit sich nachhaltige soziale Strukturen in einem Wohnquartier entwickeln können, bedarf es einer professionellen Begleitung, durch einen Quartiersmanager als soziales Bindeglied zwischen den Bewohnern.

## Förderbar sind:

- a. Personal- und Sachkosten in direktem Zusammenhang mit sozialraumorientierten Maßnahmen zur Förderung der sozialen Nachhaltigkeit, in bestehenden mindestens 50 Wohnungen umfassenden Wohnquartieren bzw. neu zu entwickelnden Stadtteil- bzw. Wohnquartieren gemeinnütziger Bauvereinigungen oder Gemeinden, wie z. B.
  - Einrichtung einer Koordinations- bzw. Anlaufstelle/Informationsdrehscheibe („Kümmerer“), u. a. zur
    - ✓ bedarfsgerechten Beratung der Bewohner zu unterschiedlichen Fragestellungen und Themen
    - ✓ Ermittlung von Angeboten, Ressourcen, Themen, Bedarf im

Wohnquartier zur Förderung des Miteinanders durch gemeinschaftliche nachbarschaftliche Aktivitäten, Veranstaltungen,

- b. Beratungsleistungen zur Durchführung bewusstseinsbildender Maßnahmen im Zusammenhang mit Reconstructing-Projekten gemeinnütziger Bauvereinigungen oder Gemeinden, insbesondere Durchführung von Informationsveranstaltungen
  - Aktivierung von Leerstand in Bestandsobjekten zur Schaffung von Wohnräumen durch Nachnutzung von Bestandsobjekten
  - Zur Aktivierung von leerstehenden bzw. nur noch zum Teil bewohnten und damit wirtschaftlich nicht zweckmäßig genutzten Bestandsobjekten zur Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Errichtung von Ein- bzw. Zubauten und Umbau von Objekten in Siedlungsschwerpunkten besteht die Möglichkeit, in der jeweiligen Standortgemeinde einen Beratungstisch zur Durchführung einer Erstberatung der

Eigentümer bzw. Projektträger mit Fachexperten aus dem Kreis der Architekten, Steuerberater, Rechtsanwälte und Wohnbauförderung zur Auslotung möglicher Verwendungspotenziale der Objekte und zur Information über steuerliche, rechtliche und förderungsrelevante Themenstellungen einzurichten.

## Förderbar sind:

- Beratungsleistungen befugter externer Unternehmer (z. B. Architekten bzw. Ziviltechniker, Wirtschaftstreuhänder, Rechtsanwälte) zur gezielten Information der Eigentümer bzw. Projektträger im Rahmen eines von der jeweiligen Standortgemeinde einzurichtenden Beratungstisches, der die Teilnahme von mindestens drei Interessenten von zu sanierenden Objekten zu umfassen hat, wovon nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden kann.

✓ Beratung bei thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen

## Im mehrgeschoßigen Wohnbau (Wohnhaus mit mindestens drei Wohnungen) soll im Zuge von Kommunikationsprozessen Mietern bzw. Eigentümern auf Basis des Sanierungskonzeptes die Vorteilhaftigkeit thermisch-energetisch sanierter Gebäudesubstanz vermittelt werden, um Entscheidungsfindungsprozesse zur Erzielung der für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erforderlichen Mehrheiten zu unterstützen bzw. zu verkürzen und einen Anreiz zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zu schaffen.

Im mehrgeschoßigen Wohnbau (Wohnhaus mit mindestens drei Wohnungen) soll im Zuge von Kommunikationsprozessen Mietern bzw. Eigentümern auf Basis des Sanierungskonzeptes die Vorteilhaftigkeit thermisch-energetisch sanierter Gebäudesubstanz vermittelt werden, um Entscheidungsfindungsprozesse zur Erzielung der für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erforderlichen Mehrheiten zu unterstützen bzw. zu verkürzen und einen Anreiz zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zu schaffen.

## Förderbar sind:

- Beratungsleistungen befugter externer Unternehmer (Architekten, Soziologen, etc.) – die nicht schon Auftragnehmer für die Erstellung des Sanierungskonzeptes bzw. der Planung der Sanierungsmaßnahme sind/waren – zur gezielten Information der Mieter bzw. Eigentümer im

Rahmen von Mieter- bzw. Eigentümerversammlungen über die zu erwartenden Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen\*

## 3. Wie und wie hoch wird gefördert? Quartiersentwicklung und Quartiersmanagement

- Maßnahmen der sozialraumorientierten Quartiersentwicklung durch Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses im Ausmaß von max. 100 % der förderbaren Personal- und Sachkosten, max. € 70.000/Jahr, auf eine Projektdauer von max. 2 Jahren.
- Beratungsleistungen externer Fachexperten im Zusammenhang mit Reconstructing-Projekten durch Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses im Ausmaß von max. 100 % der förderbaren Kosten, max. für 20 Beratertage je Projekt bzw. Baustufe zu einem Tagessatz von max. € 1.200, exkl. USt., einschließlich Nebenkosten, wie z. B. Reisekosten, Diäten, Barauslagen.

## ✓ Aktivierung von Leerstand in Bestandsobjekten zur Schaffung von Wohnräumen durch Nachnutzung von Bestandsobjekten

Die Förderung erfolgt durch Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses im Ausmaß von max. 90 % der förderbaren Kosten von max. € 3.000, exkl. USt., einschließlich Nebenkosten, wie Fahrtkosten, Diäten, Barauslagen, für einen Beratungstisch, von jedem teilnehmenden Interessenten (Eigentümer/Projektträger) ist ein Kostenbeitrag in Höhe von € 50 zu leisten.

## ✓ Begleitende Beratung bei thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen

Die Förderung erfolgt durch Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses im Ausmaß von max. € 3.000, exkl. USt. der förderbaren Beratungskosten, einschließlich Nebenkosten, von jedem Teilnehmer ist ein Kostenbeitrag von € 50 zu leisten.

# Wohnen: AK fördert und berät

Durch die hohen Wohnkosten ist eine fundierte Mietrechtsberatung besonders wichtig. Die AK-Experten beraten über Rechte und Pflichten von Mietern, helfen bei der Kontrolle von Betriebskostenabrechnungen oder überprüfen Mietverträge. Hinzu kommen Förderungen.

FOTO: AK/HELGE BAUER



Michael Tschamer,  
AK-Mietrechtsexperte

„Wir raten dazu, sich vor Abschluss eines Mietvertrages genau zu informieren.“

**M**uss ich beim Ausziehen aus der Wohnung ausmalen? Wer muss die Reparatur bzw. den Austausch einer defekten Therme zahlen? Wie hoch darf die Maklerprovision für Mieter sein? Diese und andere Fragen stellen tagtäglich Mieter in der Wohnrechtsberatung der Arbeiterkammer Kärnten.

Michael Tschamer, AK-Mietrechtsexperte: „Wir helfen Mietern dabei, sich im Mietschangel zurechtzufinden und bieten eine umfassende Beratung. Wir raten dazu, sich vor Abschluss eines Mietvertrages genau zu informieren. Nur im Vorhinein können Verträge einvernehmlich abgeändert

werden. Im Nachhinein muss leider sehr oft der Gerichtsweg beschritten werden.“ Die Miet- und Wohnrechtsberatung sowie der Betriebskostencheck werden in Kooperation und mit finanzieller Unterstützung des Landes Kärnten angeboten. Zum kostenlosen Service der AK gehört folgendes Angebot:

#### Infos für Mieter

Was sind Betriebskosten? Nach welchem Schlüssel müssen sie aufgeteilt werden? Wie werden Heizung und Warmwasser abgerechnet? Antworten erhalten Mieter in der kostenlosen Miet- und Wohnrechtsberatung. Entweder telefonisch oder persönlich bei einem Beratungstermin.

#### Prüfung der Mietverträge

Bereits vor der Unterzeichnung eines Mietvertrages sollte man sich bei Unklarheiten an die Experten der AK wenden, um den Vertrag zu prüfen. Dies gilt natürlich auch bei laufenden Mietverträgen.

#### Wohnrechtsberatung

Beim Ein- oder Ausziehen stellen sich für Mieter zahlreiche Fragen: Muss ich ausmalen? Wird meine Kautions verzinst? Kann ich eine Ablöse von der Genossenschaft verlangen? Mehr Infos auf [kaernten.arbeiterkammer.at/miete](http://kaernten.arbeiterkammer.at/miete)

#### Maklerprovisionsrechner

Sie wollen wissen, wie hoch die

Maklerprovision für eine Mietwohnung ausfällt? Dann können Sie diese ganz einfach online berechnen. [maklerprovision.arbeiterkammer.at](http://maklerprovision.arbeiterkammer.at)

#### Mieterhebung

Alle zwei Jahre erhebt die AK Kärnten mittels Fragebogen die Wohnkosten von Kärntner Mietern. Die Ergebnisse bieten nicht nur eine Orientierungshilfe für Mieter, sondern sind auch die Basis dafür, Forderungen zum Wohl heimischer Mieter zu erstellen.

#### Betriebskostencheck

Seit 2014 bieten AK und Land Kärnten die kostenlose Überprüfung der Betriebs- und Jahreskostenabrechnungen bei Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie Eigentumswohnungen an.

#### Kostenlose Broschüren

In den kostenlosen AK-Broschüren „Mietrecht: Für Mieter von Privatwohnungen“, „Wohnrecht: Für Mieter von Genossenschaftswohnungen“ sowie „Betriebskosten: Mehr Durchblick bei Mietwohnungen“ finden Sie alle wichtigen Informationen, damit Sie zu Ihrem Recht kommen. Bestelltelefon **050 477-2823**

#### Telefonische Beratung Miet- und Wohnrecht

Montag, Mittwoch, Donnerstag, 14.30 bis 16.30 Uhr  
Telefon: **050 477-2001**



## AK-Wohnbaurdarlehen:

# Jetzt beantragen!

Die Arbeiterkammer Kärnten unterstützt ihre Mitglieder mit dem AK-Wohnbaurdarlehen. Die Förderungen im Überblick:

#### AK-Präsident Günther Goach:

„Wohnen muss leistbar sein, die AK hilft.“

FOTOS: AK/JOST&amp;BAYER, FOTOLIA/DEAGREEZ



#### „Schaffung von Wohnraum“

Aller Anfang ist bei der Schaffung von Wohnraum schwer – nicht mit dem zinslosen AK-Wohnbaurdarlehen! Mit dem Wohnbaurdarlehen wird ein Hausbau, ein Wohnungskauf, eine Sanierung oder Investition in Alternativenenergie gefördert. Der Förderungsbetrag des zinslosen AK-Wohnbaurdarlehens reicht von 800 Euro bis zu einem Maximalbetrag von 6.000 Euro. Auf das zinslose Darlehen, mit einer monatlichen Rückzahlungsrate von 40 Euro bis 100 Euro, haben alle kammerumlagepflichtigen (mind. 1 Jahr) Arbeitnehmer einen mehrmaligen Anspruch.

#### „Junges Wohnen“

Zusätzlich gibt es für junge Arbeitnehmer, die ein eigenes Zuhause gründen wollen, ein zinsloses Wohnbaurdarlehen in der Höhe von 3.000 Euro für eine Genossenschafts- oder Gemeindegewohnung. Die Voraussetzun-

gen für ein „Junges Wohnen“-Darlehen sind:

- ▶ Sie haben das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet.
- ▶ Sie müssen, wenn Sie Arbeitnehmer sind, zum Zeitpunkt der Antragstellung bei der AK Kärnten mindestens sechs Monate umlagepflichtig gewesen sein.
- ▶ Sie müssen, wenn Sie Lehrling sind, zum Zeitpunkt der Antragstellung das 18. Lebensjahr vollendet haben und in einem aufrechten Lehrverhältnis stehen.

#### Mehr Infos:

[kaernten.arbeiterkammer.at/foerderungen](http://kaernten.arbeiterkammer.at/foerderungen)  
[foerderungen@akktn.at](mailto:foerderungen@akktn.at)  
Telefon: **050 477-4002**



## glas-struckl Ihre Glaserei in Klagenfurt

Als professionelle Glaserei in Kärnten bietet Ihnen GLAS STRUCKL seit über 40 Jahren qualitativ hochwertige Produkte und Dienstleistungen rund um den Rohstoff Glas.

Unser Glaser-Meister kümmert sich gerne um Ihre individuellen Anliegen und Bedürfnisse und berät Sie hinsichtlich der unzähligen Gestaltungsmöglichkeiten, die sich mit Glas bieten.

Gerne erstellen wir Ihnen ein persönliches Angebot auch direkt bei Ihnen Vorort und gehen dabei genau auf Ihre Anliegen ein.

Ebenso sind wir Ihr Partner für alle Glasreparaturen in Kärnten.

Klagenfurt • Völkermarkter Str. 286 • Telefon 463 342 33

## AK-WOHNBAUDARLEHEN: JETZT BEANTRAGEN!



**Aller Anfang ist bei der Schaffung von Wohnraum schwer – nicht mit dem zinsenlosen AK-Wohnbaurdarlehen!**

Mit dem Wohnbaurdarlehen wird ein Hausbau, ein Wohnungskauf, eine Sanierung oder Investition in Alternativenergie gefördert. Der Förderungsbetrag des zinsenlosen AK-Wohnbaurdarlehens reicht von 800 Euro bis zu einem Maximalbetrag von 6.000 Euro. Auf das zinsenlose Darlehen, mit einer monatlichen Rückzahlungsrare von 40 Euro bis 100 Euro, haben alle kammerumlagepflichtigen (mind. 1 Jahr) Arbeitnehmer einen mehrmaligen Anspruch.

## AK-WOHNBAUDARLEHEN: „JUNGES WOHNEN“

Zusätzlich gibt es für junge Arbeitnehmer, die ein eigenes Zuhause gründen wollen, ein zinsenloses Wohnbaurdarlehen in der Höhe von 3.000 Euro für eine Genossenschafts- oder Gemeindewohnung.



Die Voraussetzungen für ein „Junges Wohnen“ - **Darlehen sind:**

- Sie haben das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet.
- Sie müssen, wenn Sie Arbeitnehmer sind, zum Zeitpunkt der Antragstellung bei der AK Kärnten mindestens sechs Monate umlagepflichtig gewesen sein.
- Sie müssen, wenn Sie Lehrling sind, zum Zeitpunkt der Antragstellung das 18. Lebensjahr vollendet haben und in einem aufrechten Lehrverhältnis stehen.



**„WOHNEN MUSS  
LEISTBAR SEIN - DIE AK HILFT“**

Günther Goach, AK Präsident