



www.noe.gv.at

[Home](#) » [Bauen & Wohnen / Bauen / Neubau](#) » [Wohnungsbau](#) » [Wohnungsbau auf einen Blick](#)

## WOHNUNGSBAU

### (Mehrfamilienwohnhaus-Errichtung)

Wohnungsbau ist die Errichtung eines Wohnhauses (Mehrfamilienwohnhauses), für das ein Ansuchen um Zuerkennung einer Förderung eingereicht wird, und zwar

1. von einer juristischen Person oder
2. von einer natürlichen Person, wobei es in diesem Fall mehr als zwei Wohnungen zur Übertragung in das Eigentum (Wohnungseigentum) umfasst.

### [Hier geht's zum Antrag und den Formularen zum Herunterladen](#)

#### 1) ÜBERBLICK

Die am 20. September 2005 beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien zum NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 (NÖ WFG 2005) traten mit 1. Jänner 2006 in Kraft. Grundsatz dieser Förderungsrichtlinie ist eine einfache, soziale und natürliche Wohnbauförderung.

Zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen wurde durch die Landeshauptleute und den Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt- und Wasserwirtschaft eine Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor ratifiziert. Die vereinbarten energetischen Standards und Maßnahmen wurden in der am 27. Jänner 2009 beschlossenen Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 umgesetzt.

- ☞ [NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 \(PDF-Datei, 1213kb\)](#)
- ☞ [NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 \(PDF-Datei, 61kb\)](#)

Alle Ansuchen, die ab dem 01. Jänner 2006 eingereicht werden, werden nach den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 behandelt.

Ferner wurden Übergangsregelungen vorgesehen.

Einen genauen Überblick und detaillierte Informationen über das Förderungsangebot des Landes Niederösterreich finden Sie auf den nachfolgenden Seiten.

#### 2) WER KANN UM FÖRDERUNG ANSUCHEN?

Ansuchen um Förderung von Wohnungsbau können eingebracht werden von:

1. Österreichischen Staatsbürgern, denen auch EWR Bürger und Konventionsflüchtlinge gleichgestellt sind, zur Errichtung von:
  - Wohnungen (Ordnationen für Humanmediziner und Räumlichkeiten für therapeutische Behandlungen) zur Übertragung in das Wohnungseigentum
2. Gemeinden zur Errichtung von
  - Wohnungen (Ordnationen für Humanmediziner und Räumlichkeiten für therapeutische Behandlungen) zur Übertragung in das Eigentum (Wohnungseigentum)
  - Wohnungen (Ordnationen für Humanmediziner und Räumlichkeiten für therapeutische Behandlungen) zur Überlassung in Miete.
  - Wohnheimen
3. Gemeinnützigen Bauvereinigungen mit dem Sitz im Inland zur Errichtung von
  - Wohnungen (Ordnationen für Humanmediziner und Räumlichkeiten für therapeutische Behandlungen) zur Übertragung in das Eigentum (Wohnungseigentum),
  - Wohnungen (Ordnationen für Humanmediziner und Räumlichkeiten für therapeutische Behandlungen) zur Überlassung in Miete.
  - Wohnheimen
4. Anderen als den genannten juristischen Personen mit dem Sitz im Inland oder einem anderen EWR Mitgliedstaat zur Errichtung von
  - Wohnungen (Ordnationen für Humanmediziner und Räumlichkeiten für therapeutische Behandlungen) zur Übertragung in das Wohnungseigentum,

- Wohnungen (Ordnationen für Humanmediziner und Räumlichkeiten für therapeutische Behandlungen) zur Überlassung an ihre Dienstnehmer in Miete.
5. Anderen juristischen Personen, die gemeinnützigen (sozialen, karitativen) Zwecken dienen zur Errichtung von Wohnheimen.

Eine Förderung kann nur dem Liegenschaftseigentümer, Wohnungseigentümer oder Bauberechtigten zuerkannt werden.

### 3) WELCHES OBJEKT KANN GEFÖRDERT WERDEN?

Im Wohnungsbau wird die Errichtung von Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern sowie von Wohnheimplätzen in Wohnheimen gefördert. Eine Wohnung ist eine Einheit, die aus Wohn-, Aufenthalts- und Nebenräumen, zumindest jedoch aus einem Wohnraum samt Nebenraum besteht und die baubehördlich als Wohnung bewilligt ist.

Ein Wohnheim ist ein Gebäude, das baubehördlich als solches bewilligt ist und zumindest zum Teil zur Unterbringung von:

- behinderten,
- betreuungsbedürftigen (betreutes Wohnen) oder
- sozial bedürftigen Menschen dient

oder zum Zwecke der

- Aus- und Weiterbildung
- Berufsausübung
- Erholung oder Altersversorgung

bewohnt wird.

Die Förderung wird vom Vorhandensein oder von der Errichtung von Fahrradabstellplätzen in ausreichender Anzahl abhängig gemacht.

Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der ersten 5 Jahre ab Besiedelung Aufzeichnungen über den Energieverbrauch (Energiebuchhaltung) zu führen. Diese sind den Organen des Landes oder vom Land bestimmten Stellen auf Anforderung zu übermitteln.

### 4) WIE WIRD GEFÖRDERT?

#### a) Objektförderung im Rahmen des Wohnungsbaus

Eine Objektförderung ist an das Erreichen einer Mindestkennzahl (EKZ) gebunden.

Bei Bewilligungen ab 01.01.2009 und Förderungen nach dem neuen Förderungsmodell stellen innovative klimarelevante Systeme eine Förderungsvoraussetzung dar.

Innovative klimarelevante Systeme sind:

1. Systeme auf Basis erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind nach Möglichkeit mit thermischen Solaranlagen zu kombinieren.
2. elektrisch betriebene Heizungswärmepumpensysteme mit einer Jahresarbeitszahl von zumindest 4, wobei nach Möglichkeit eine Kombination mit Solaranlagen zu erfolgen hat.
3. Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt, ABl. Nr. L 52 vom 21.02.2004 S. 50, und sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt.
4. Fernwärme mit einem Anteil erneuerbarer Energie von zumindest 80 %.
5. Erdgas-Brennwert-Anlagen in Kombination mit thermischen Solaranlagen, soweit keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit gegeben ist oder aus Gründen der Luftreinhaltung oder aufgrund mangelnder Zulieferungs- oder Lagerungsmöglichkeiten der Einsatz biogener Brennstoffe nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Der Anteil der solaren Erträge soll dabei optimiert werden. Sollte lagebedingt die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden.

#### b) Subjektförderung im Rahmen des Wohnzuschusses

Nähere Informationen zu diesem Thema finden Sie unter diesem Link: [Wohnzuschuss](#)

### 5) GESTALTUNGSBEIRAT UND ARCHITEKTUR- UND PLANUNGS-AUSWAHLVERFAHREN

Für Ansuchen um Wohnungsbau gelten ab 01. Jänner 2006 folgende Voraussetzungen:

- Bauvorhaben bis 29 Wohneinheiten haben zur Voraussetzung, dass sie durch den Gestaltungsbeirat begutachtet wurden.
- Bauvorhaben ab 30 Wohneinheiten haben zur Voraussetzung, dass vor Einreichung ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren durchgeführt wurde.

Detailliertere Informationen sowohl zur Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat als auch betreffend die Durchführung eines Architektur- und Planungsauswahlverfahrens erhalten Sie im Leitfaden zum Gestaltungsbeirat, welchen Sie online als PDF-Dokument unter den Formularen zum Herunterladen abrufen können.

Der Gestaltungsbeirat besteht aus 5 Mitgliedern

- 1 Vertreter der jeweiligen Gemeinde
- 1 Vertreter des Bauträgers
- 1 Fachgutachter als Vorsitzender, welcher vom Steuerungskomitee bestimmt wird
- 1 Fachgutachter aus dem Gutachterkreis nach Wahl des Bauträgers
- 1 Fachgutachter aus dem Gutachterkreis nach Wahl des Landes

Weiters sollte der Planer des Projektes für den Dialog mit der Jury an der Sitzung des Gestaltungsbeirates teilnehmen.

Die Auflistung der Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates sowie der Mitglieder des Beurteilungsgremiums (Gutachterkreis) finden Sie ebenfalls online unter den Formularen zum Herunterladen.

Für eine Behandlung durch den Gestaltungsbeirat ist eine CD mit folgendem Inhalt vorzulegen:

- Maximal 8 Umgebungsphotos
- Photomontage mit maximal 3 bis 4 Photos
- Lageplan, aus dem der Verkehrsfluss ersichtlich ist
- Freiflächenkonzept
- Grundrisse mit möglichst wenig Maßen und spärlicher Möblierung
- Schnitte und Ansichten
- Materialbeschreibung

Sämtliche Unterlagen sollen in Form einer einzigen PDF-Datei mit einer maximalen Größe von 10 MB vorgelegt werden.

Die CD und das Datenblatt, (online abrufbar unter den Formularen zum Herunterladen) welches original unterfertigt wird, übermitteln Sie bitte auf dem Postweg an folgende Adresse:

Amt der NÖ Landesregierung  
Abteilung Wohnungsförderung - Gestaltungsbeirat  
Landhausplatz 1, Haus 7A  
3109 St. Pölten

Sämtliche Eingaben auf elektronischem Wege richten Sie bitte an folgende E-Mail-Adresse:

[wb.gestaltungsbeirat@noel.gv.at](mailto:wb.gestaltungsbeirat@noel.gv.at)

Wir weisen darauf hin, dass bei Ansuchen zur Behandlung im Gestaltungsbeirat eine Vorlaufzeit von ca. 3 Wochen zu berücksichtigen ist.

## 6) FÖRDERUNGSKONDITIONEN

Die Objektförderung besteht einerseits aus einem verzinsten Förderungsdarlehen und andererseits aus konstanten 5 %igen Zuschüssen auf die Dauer von 25 Jahren zu den Annuitäten einer Ausleiherung. Der Zuschuss im Ausmaß von 50 % des förderbaren Nominales ist verzinst und rückzahlbar, der Zuschuss im Ausmaß von 20 % ist nicht rückzahlbar. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 30 % des förderbaren Nominales zuerkannt.

Sowohl das Förderungsdarlehen als auch der rückzahlbare Zuschuss für eine Ausleiherung werden mit 1 % jährlich dekursiv verzinst. Die Annuitäten dieser beiden rückzahlbaren Förderungsleistungen (Darlehen des Landes und rückzahlbarer Zuschuss) betragen in den ersten vier Jahren 4 % des Darlehensbetrages, steigen dann in Vierjahressprüngen um jeweils 1 % an, betragen vom 21. bis 24. Jahr 9,5 % im 25. Jahr 11 % und im 26. Jahr 20 %. Ab dem 27. Jahr wird dieser zurückzahlende Betrag jährlich um 1,5 % erhöht (Wertanpassung). Beide Förderungsleistungen haben daher eine Laufzeit von ca. 34 Jahren.

Die Rückzahlung beider Förderungsleistungen beginnt mit dem Monatsersten des siebenten auf die nachweisliche Benützbarekeit folgenden Monats und ist halbjährlich zu leisten.

Die Annuitätenzuschüsse werden ab der nachweislichen Benützbarkeit freigegeben.

Der Nachweis über die Aufnahme einer Ausleiherung erfolgt durch eine Erklärung des Förderungswerbers und des Darlehens- oder Kreditgebers.

## 7) ÜBERGANGSREGELUNGEN

Bei Ansuchen, die bis zum 31.12.2008 eingebracht wurden, bereits bewilligt und noch nicht zugesichert worden sind oder bis 31.12.2009 bewilligt werden, besteht die Wahlmöglichkeit zwischen einer Förderung nach

**a) NEUEM FÖRDERUNGSMODELL (§ 30 Abs. 3 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005)**

**b) BISHERIGEM FÖRDERUNGSMODELL (§ 30 Abs. 2 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005)**

**a) NEUES FÖRDERUNGSMODELL (§ 30 Abs. 3 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005)**

Als Voraussetzung für die Förderung sind Mindestanforderungen für Wärmeschutzstandards bezogen auf das Oberflächen-Volumsverhältnis (A/V-Verhältnis) zu erfüllen.

### Bewilligung ab 01.01.2009

bei einem A/V-Verhältnis	0,8.....	Energiekennzahl	45
bei einem A/V-Verhältnis	0,2.....	Energiekennzahl	25

### Bewilligung ab 01.01.2012

bei einem A/V-Verhältnis	0,8.....	Energiekennzahl	36
bei einem A/V-Verhältnis	0,2.....	Energiekennzahl	20

### Förderbares Nominale:

Das förderbare Nominale wird nach einem Punktesystem ermittelt.

Die aufgrund der Tabellen „Energiekennzahl“, „Nachhaltigkeit“, „barrierefreies Bauen“, „Lagequalität“ oder „betreutes Wohnen“ erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 12,80 bewertet wird.

Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m<sup>2</sup>.  
Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 95 m<sup>2</sup>.  
Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35 m<sup>2</sup>.

### Energiekennzahl - Referenzklima

Die Förderungshöhe ist abhängig von einer besseren Energiekennzahl gegenüber dem Mindeststandard.

Demgemäß ergeben sich folgende Punkte (Beispiel)

A/V-Verhältnis 0,8.....	Energiekennzahl	45	50 Punkte
A/V-Verhältnis 0,8.....	Energiekennzahl	10	90 Punkte
A/V-Verhältnis 0,2.....	Energiekennzahl	25	50 Punkte
A/V-Verhältnis 0,2.....	Energiekennzahl	10	90 Punkte

### Nachhaltigkeit

Heizungsanlage mit erneuerbarer Energie bzw. biogene Fernwärme .....	20 Punkte
alternativ dazu monovalente Wärmepumpenanlagen oder Anschluss an Fernwärme aus Kraftwärmekoppelungsanlagen .....	(15) Punkte
alternativ dazu raumluftunabhängige biogene Feuererstätten .....	(5) Punkte
kontrollierte Wohnraumlüftung .....	5 Punkte
Solaranlagen (oder Wärmepumpenanlagen) .....	5 Punkte
Photovoltaik .....	5 Punkte
ökologische Baustoffe bis zu .....	15 Punkte
Sicherheitspaket bis zu .....	Punkte

begrüntes Dach bis zu .....	4
Punkte	
Garten- Freiraumgestaltung .....	3
Punkte	
Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen oder in Parkdecks mit mindestens zwei	
Geschoßen .....	4
Punkte	
alternativ dazu Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge innerhalb oder in Garagen außerhalb	
des geförderten Gebäudes .....	(2)
Punkte	

**Hinweis:**

Die Förderung von Photovoltaikanlagen ist nicht möglich, wenn diese nach dem Ökostromgesetz oder aus sonstigen Mitteln des Landes Niederösterreich gefördert werden.

Die maximale Punktzahl für Basis Energieausweis und Nachhaltigkeit ist bei 100 Punkten gegeben.

Barrierefreies Bauen

**Barrierefreies Bauen - Allgemein** ..... 5 Punkte

- Horizontale Verbindungswege
  - Zugang/Weg zum Objekt
  - Eingangsbereich/Eingangstüre
  - Innenbereich Gang (nicht in Wohnungen)
- Vertikale Verbindungswege
  - Aufzug - nachträglicher Einbau möglich außer bei Reihenhäuser und Maisonnettewohnungen
- Wohnungen
  - Sanitärbereich anpassbar
  - Türen, Bewegungsflächen barrierefrei
- Reihenhäuser und Maisonnettewohnungen
  - Erdgeschoß: anpassbarer Wohnraum / Lebensbereich und Sanitärbereich

**Barrierefreies Bauen - für das gesamte Objekt** ..... 10 Punkte

Im Objekt sind die Kriterien des "Barrierefreien Bauens im allgemeinen Bereich" erfüllt und es sind zusätzlich die vertikalen Verbindungswege (Aufzug) und Wohnungen barrierefrei (Gangbreiten, Türbreiten, Wendekreise, Sanitärbereich, ausgenommen Balkontüren und Terrassentüren)

- Bei Reihenhäusern und Maisonnettewohnungen muss eine Ebene voll barrierefrei bewohnbar sein - einschließlich einem (Extra)Zimmer

Lagequalität

Darüber hinaus ist die Zuerkennung von bis zu 15 Punkten für die Lagequalität, Infrastruktur und Bebauungsweise möglich.

Betreutes Wohnen

Eine weitere Zuerkennung von 25 Punkten ist für die Wohnform "Betreutes Wohnen" möglich, welche insbesondere Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Menschen, die altersbedingt Einschränkungen in Kauf nehmen müssen, eine selbständige Lebensführung ermöglicht:

- Barrierefreie Ausführung des Gebäudes, das heißt der Zugang ins Gebäude und auch das barrierefreie Bewegen in der Wohnung inklusive Sanitärbereich ist zu gewährleisten
- Aufzug
- Aufenthalts-/Gemeinschaftsraum für die Bewohner (beispielsweise: Lese-, Internet- und Fernsehraum); Mindestgröße 3 m<sup>2</sup>/WE, mindestens jedoch 20 m<sup>2</sup>
- Räume für Betreuer und allenfalls für einfache ärztliche Versorgung
- Notrufanlage (nachrüstbar innerhalb 24 Stunden)
- die Wohnungsgröße sollte 45 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup> betragen

- geeignete Infrastruktur, Gemeindeamt, behördliche Einrichtungen, Nahversorgung und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar
- die Vergabe darf nur in Miete erfolgen

Weiters sollten Gesundheits- und Sozialdienste zur Verfügung stehen.

Förderungen dürfen nur nach Maßgabe der für diese Wohnform gewidmeten Mittel zuerkannt werden.

#### Passivhausbauweise:

Die Errichtung eines Wohnhauses in Passivhausbauweise mit einer errechneten Energiekennzahl 10 kWh/m<sup>2</sup>.a (Referenzklima) wird im 100-Punkte-Modell ohne Punkte für Heizungen aus „Nachhaltigkeit“ mit zusätzlich 10 Punkten auf das aus der Gesamtpunktezahl für „Nachhaltigkeit und Lagequalität“ ermittelte förderbare Nominale gefördert.

#### **Hinweis:**

Für die Errichtung eines energieoptimierten Gebäudes in Passivhausbauweise ist eine weiterführende gewissenhafte Gebäudeenergieplanung unerlässlich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nach dem OIB-Verfahren berechnete Energiekennzahl (EKZ) von 10 kWh/m<sup>2</sup>.a von der mit detaillierteren Simulations- oder Passivhausberechnungen ausgewiesenen EKZ abweicht und möglicherweise optimistischere Ergebnisse liefert.

Ausgewiesene Passivhäuser erfordern daher zum Nachweis der Passivhaustauglichkeit des Gebäude- und Haustechnikentwurfs in weiterer Folge die Berechnung mit geeigneten Passivhausdimensionierungsprogrammen.

Bei Errichtung von Wohnheimen kann dieses förderbare Nominale um bis zu 25 % pro Wohnheimplatz erhöht werden, jedoch gilt dies nicht für die Wohnform "Betreutes Wohnen".

Bei der Förderung des Wohnungsbaus erhöht sich das förderbare Nominale (ausgenommen die Zuerkennung von Punkten für die Wohnform "Betreutes Wohnen") bei einer Bewilligung durch die NÖ Landesregierung bis 31. Dezember 2007 um 25 %, bei einer Bewilligung bis 31.12.2008 um 20 %, bei einer Bewilligung der Förderung bis 31.12.2009 um 15 % und bei einer Bewilligung bis 31.12.2010 um 10 %, wenn ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren durchgeführt wurde.

Ermittlung der Förderungshöhe: **BERECHNUNG** zum Download

Für weitere Details bitte das Gebäudedatenblatt downloaden (online abrufbar unter den Formularen zum Herunterladen).

#### **b) BISHERIGES FÖRDERUNGSMODELL (§ 30 Abs. 2 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005)**

Das förderbare Nominale wird nach einem Punktesystem wie folgt ermittelt (ein Punkt entspricht dem jeweiligen Betrag in EURO):

Kategorie I (ab 35 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche Wohnungen/Wohnheimplatz) .....	EURO 460,00
Kategorie II (ab 50 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche Wohnungen/Wohnheimplatz) .....	EURO 640,00
Kategorie III (ab 80 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche Wohnungen/Wohnheimplatz) .....	EURO 940,00

Eine Basisförderung kann ab der Energiekennzahl (EKZ) 40 am Referenzstandort Tattendorf zuerkannt werden. Ist die energetische Ausführung des zu fördernden Objektes besser, wird gemäß unten stehender Aufstellung mehr Basisförderung zuerkannt.

EKZ 40 .....	45 Punkte
EKZ 30 .....	55 Punkte
EKZ 20 .....	70 Punkte

Für unten angeführte Nachhaltigkeit werden weitere Punkte zuerkannt:

Heizungsanlagen mit erneuerbarer Energie bzw. biogene Fernwärme .....	25 Punkte
alternativ dazu monovalente Wärmepumpenanlagen oder Anschluss an Fernwärme aus Kraftwärmekoppelungsanlagen .....	12 Punkte
alternativ dazu raumluftunabhängige biogene Feuerstätten .....	5 Punkte
kontrollierte Wohnraumlüftung .....	5 Punkte
Solaranlagen (oder Wärmepumpenanlagen) .....	5 Punkte

ökologische Baustoffe .....	bis zu 15 Punkte
Sicherheitspaket .....	bis zu 3 Punkte
begrüntes Dach .....	bis zu 4 Punkte
Garten- Freiraumgestaltung .....	3 Punkte
Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen oder in Parkdecks mit mindestens zwei Geschoßen .....	4 Punkte
alternativ dazu Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge innerhalb oder in Garagen außerhalb des geförderten Gebäudes .....	2 Punkte

Die maximale Punkteanzahl für Basis Energieausweis und Nachhaltigkeit ist bei 100 Punkten gegeben.

Darüber hinaus ist die Zuerkennung von bis zu 10 Punkten für die Lagequalität, Infrastruktur und Bebauungsweise möglich.

Eine weitere Zuerkennung von 25 Punkten ist für die Wohnform "Betreutes Wohnen" möglich, welche insbesondere Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Menschen, die altersbedingt Einschränkungen in Kauf nehmen müssen, eine selbständige Lebensführung ermöglicht:

- Barrierefreie Ausführung des Gebäudes, das heißt der Zugang ins Gebäude und auch das barrierefreie Bewegen in der Wohnung inklusive Sanitärbereich ist zu gewährleisten
- Aufzug
- Aufenthalts-/Gemeinschaftsraum für die Bewohner (beispielsweise: Lese-, Internet- und Fernsehraum); Mindestgröße 3 m<sup>2</sup>/WE, mindestens jedoch 20 m<sup>2</sup>
- Räume für Betreuer und allenfalls für einfache ärztliche Versorgung
- Notrufanlage (nachrüstbar innerhalb 24 Stunden)
- die Wohnungsgröße sollte der Kategorie II entsprechen
- geeignete Infrastruktur, Gemeindeamt, behördliche Einrichtungen, Nahversorgung und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar
- die Vergabe darf nur in Miete erfolgen

Weiters sollten Gesundheits- und Sozialdienste zur Verfügung stehen.

Förderungen dürfen nur nach Maßgabe der für diese Wohnform gewidmeten Mittel zuerkannt werden.

Bei Errichtung von Wohnheimen kann dieses förderbare Nominale um bis zu 25 % pro Wohnheimplatz erhöht werden, jedoch gilt dies nicht für die Wohnform "Betreutes Wohnen".

Bei der Förderung des Wohnungsbaus erhöht sich das förderbare Nominale (ausgenommen die Zuerkennung von Punkten für die Wohnform "Betreutes Wohnen") bei einer Bewilligung durch die NÖ Landesregierung bis 31. Dezember 2007 um 25 %, bei einer Bewilligung bis 31.12.2008 um 20 %, bei einer Bewilligung der Förderung bis 31.12.2009 um 15 % und bei einer Bewilligung bis 31.12.2010 um 10 %, wenn ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren durchgeführt wurde.

Die Verteilung der Förderungsleistungen hat auf die einzelnen Wohnungen starr nach den Kategorien zu erfolgen.

Die Objektförderung ist auf alle Wohnungsarten, Wohnheimplätze sowie Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen, anwendbar.

Die endgültige Festsetzung der Objektförderung erfolgt nach Vorlage der Bestandspläne aufgrund der durch eine befugte Person gutachterlich festgestellten Wohnnutzfläche. Unterschreitungen der jeweiligen Kategorie um bis zu 3 % sind bereits zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung unberücksichtigt zu lassen. Bei Bewilligung bis zum 31. Dezember 2008 beginnt die Kategorie III bei 70m<sup>2</sup> mit 3 % Unterschreitungsmöglichkeit.

## 8) ENERGIEKENNZAHLE (EKZ)

Zur Ermittlung der Höhe der Wohnbauförderung muss die Energiekennzahl ermittelt werden.

Hiezu ist ein Energieausweis erforderlich.

### a) NEUES FÖRDERUNGSMODELL (§ 30 Abs. 3 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005)

Was ist die Energiekennzahl?

Die Energiekennzahl ist der rechnerische Wert, der auf der Berechnung des flächenbezogenen Heizwärmebedarfes HWBBGF (= Bruttogeschoßfläche) in kWh/m<sup>2</sup>.a (Kilowattstunde pro Quadratmeter und Jahr/Heizperiode) nach beruht.

Es ist die Berechnungsmethode gemäß Richtlinie 6 des Österreichischen Institutes für Bautechnik (OIB) bei einer Heizgradtagzahl von 3400 Kd/a (Referenzklima) anzuwenden. (Energieausweis)

#### Wie erfolgt die Bekanntgabe der Energiekennzahl?

Der Förderungswerber hat vor Zusicherung - und bei Änderungen während der Bauzeit - auch vor Genehmigung der Endabrechnung durch eine zur Erstellung des Energieausweises befugte Person in gutachtlicher Form

die Energiekennzahlen

- 1. gemäß tatsächlichem Standort
- 2. auf das Referenzklima bezogen

mittels Gebäudedatenblatt für den Wohnungsbau nachzuweisen.

Die Überprüfung des für die Ermittlung der Energiekennzahl erforderlichen Energieausweises erfolgt stichprobenartig.

### **b) BISHERIGES FÖRDERUNGSMODELL (§ 30 Abs. 2 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005)**

#### Was ist die Energiekennzahl?

Die Energiekennzahl ist der rechnerische Wert, der auf der Berechnung des flächenbezogenen Heizwärmebedarfes HWB<sub>BGF</sub> (= Bruttogeschoßfläche) in kWh/m<sup>2</sup>.a (Kilowattstunde pro Quadratmeter und Jahr/Heizperiode) nach der Grundlage zur Energiekennzahlermittlung in Niederösterreich basierend auf dem Leitfaden für die Berechnung von Energiekennzahlen des Österreichischen Institutes für Bautechnik, Ausgabe März 1999, Nummer OIB-382-010/99 beruht.

Als einheitlicher Referenzstandort wird 2523 Tattendorf herangezogen.

Den Leitfaden für die Berechnung des Heizwärmebedarfes (HWB) finden Sie online abrufbar unter den Formularen zum Herunterladen.

#### Was ist der Energieausweis?

Der Energieausweis (online abrufbar unter den Formularen zum Herunterladen) ist die rechnerische Ermittlung des jährlichen Heizenergiebedarfes eines Gebäudes und berücksichtigt die Wärmeverluste durch die Gebäudehülle, Lüftungsverluste sowie solare Gewinne durch Fenster und Glaselemente. Darüberhinaus werden innere Wärmegewinne im Wohnhaus durch Elektrogeräte, Kochen, etc. im Rahmen eines Energieausweises bilanziert und dargestellt.

#### Wie erfolgt die Bekanntgabe der Energiekennzahl?

Der Förderungswerber hat vor Zusicherung - und bei Änderungen während der Bauzeit - auch vor Genehmigung der Endabrechnung durch eine zur Erstellung des Energieausweises befugte Person in gutachtlicher Form

- 1. gemäß tatsächlichem Standort
  - 2. auf den Referenzstandort Tattendorf bezogen
- auf Seite 1 des Energieausweises für den Wohnungsbau nachzuweisen.

### **9) ANSUCHEN**

#### **Voraussetzung für die Einbringung eines Ansuchens**

Ansuchen um Förderung von Wohnungsbau ab 01.01.2006 haben zur Voraussetzung, dass sie vom Gestaltungsbeirat beurteilt wurden oder ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren durchgeführt wurde. Die Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat oder Durchführung eines Architektur- und Planungsauswahlverfahrens begründet noch keinen Anspruch auf Förderung.

#### **Wann gilt ein Ansuchen als angenommen?**

Nach positiver Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat und nach Vorlage des vollständig ausgefüllten Datenblattes, welches dem Ersuchen um Abhaltung eines Gestaltungsbeirates beizulegen ist, gilt das Ansuchen auf Zuerkennung einer Förderung für den Wohnungsbau als angenommen.

Wurde ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren durchgeführt, gilt nach Vorlage der vollständig ausgefüllten amtlichen Drucksorte WB 19 (Erklärung über die Durchführung eines Architektur- und Planungsauswahlverfahrens) das Ansuchen als angenommen.

Daher ist von der Einbringung des gesonderten Antrages vor Bewilligung der Förderung Abstand zu nehmen. Sollte ein Förderungsantrag samt Beilagen vor Bewilligung einlangen, werden diese Unterlagen an den Förderungswerber retourniert.

## 10) GRUNDLEGENDE SCHRITTE VOM ANSUCHEN BIS ZUR ENDABRECHNUNG

- **EINREICHUNG** eines Ansuchens zum Gestaltungsbeirat und Beurteilung des Bauvorhabens durch den Gestaltungsbeirat oder Vorlage einer Erklärung über die Durchführung eines Architektur- und Planungsauswahlverfahrens  
Aufgrund der positiven Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat bzw. der Durchführung eines Architektur- und Planungsauswahlverfahrens bzw. eine positive Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat kann eine Behandlung durch den Wohnbauförderungsbeirat nicht abgeleitet werden. Auf Zuerkennung einer Förderung besteht kein Rechtsanspruch.
- **BEWILLIGUNG:**  
Behandlung durch den Wohnbauförderungsbeirat und Bewilligung der Förderungsmittel durch die NÖ Landesregierung  
Im Falle, dass der Wohnbauförderungsbeirat 3 Jahre hindurch keine positive Begutachtung abgeben sollte, gilt das gegenständliche Ansuchen als zurückgezogen.
- **KOMPLETTIERUNG:**  
Mit der Bewilligung der Förderungsmittel durch die NÖ Landesregierung erhält der Förderungswerber von der Förderungsstelle die Komplettierungsunterlagen. Diese sind vom Förderungswerber ordnungsgemäß und vollständig ausgefüllt und unterfertigt mit sämtlichen erforderlichen Unterlagen in einer einzigen Eingabe zu retournieren (z.B.: Grundbuchsauszug, Energieausweis, Baukontobekanntgabe, Nachweise befugte Person, Erklärung über Ausführung - planliche Änderungen hinsichtlich Bauausführung usw.)  
Weiters ist im Zuge der Komplettierung der Wohnungsbauantrag vorzulegen: Der Antrag um Förderung von Wohnungsbau kann mittels Online-Antrag gestellt werden. Im Bedarfsfall besteht auch die Möglichkeit den Antrag herunter zu laden (online verfügbar unter den Formularen zum Herunterladen).  
Folgende Beilagen sind dem Antrag im Zuge der Komplettierung des Ansuchens anzuschließen:
  - Baubehördlich bewilligte(r) Bau- und Lageplan(-pläne) mit zur Überprüfung der Nutzfläche ausreichender Kotierung
  - Baubewilligungsbescheid mit allfälliger Niederschrift und aktueller, baubehördlich bewilligter Baubeschreibung
  - Nutzflächenaufstellung einschließlich Erklärung und gutachterliche Bestätigung (WB 81)
  - Erklärung der Baubehörde (WB 90)

Sämtliche Formulare stehen unter Formulare zum Herunterladen als PDF-Dokumente online zur Verfügung.

- **AMTLICHE ZUSICHERUNG** (wird erst nach vollständigem und ordnungsgemäßigem Vorliegen der Komplettierungsunterlagen ausgestellt)

### HINWEIS: Erst mit Annahme der amtlichen Zusicherung darf mit den Bauarbeiten begonnen werden!

- Bekanntgabe vom Förderungswerber des **GENAUEN BAUBEGINNS** und der voraussichtlichen Erreichung des Baufortschritts Rohbaufertigstellung
- **FERTIGSTELLUNG DES KELLERS:** Vorlage der Baufortschrittsmeldung - 40 % des von der NÖ Landesregierung bewilligten Förderungsdarlehens werden zur Anweisung gebracht.
- Vorlage des **GRUNDBUCHSBEschLUSSES** sowie des **GRUNDBUCHSAUSZUGES** nach erfolgter grundbücherlicher Sicherstellung des von der NÖ Landesregierung bewilligten Förderungsdarlehens im ausreichenden Range
- **FERTIGSTELLUNG DES ROHBAUES:** Vorlage der Baufortschrittsmeldung - 95 % des von der NÖ Landesregierung bewilligten Förderungsdarlehens werden zur Anweisung gebracht.
- **ÖRTLICHE BESICHTIGUNG** des Objektes im Bauzustand Rohbau
- **GESAMTFERTIGSTELLUNG DES BAUVORHABENS:** Vorlage der Baufortschrittsmeldung sowie der Benützbarkeitsbestätigung der Baubehörde (amtliche Drucksorte MH 20) einschließlich sämtlicher erforderlicher Unterlagen (z.B. bestätigte Bestandspläne, Bestandsenergieausweis etc.)
- **FREIGABE DER ANNUITÄTZUSCHÜSSE UND RÜCKZAHLUNGSVORSCHREIBUNG**
- **ÖRTLICHE BESICHTIGUNG** des fertig gestellten Objektes
- **VORLAGE DER ENDABRECHNUNG** ( amtliche Drucksorte WB 17)  
Der Förderungswerber muss innerhalb eines Jahres ab Nachweis, dass das Bauwerk gemäß den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 benützt werden darf, eine Endabrechnung vorlegen. Die Endabrechnung hat den Nachweis über die Gesamtbaukosten (Summe jener Beträge, die zur Errichtung der geförderten Baulichkeit aufgewendet wurden) in Form einer Erklärung des

Förderungswerbers zu enthalten. Diese Erklärung ist von der befugten Person zumindest hinsichtlich der erbrachten Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.

• **AUFTEILUNGSLISTE** (amtliche Drucksorte WB 26):

Vorlage der Zuordnung der Gesamtbaukosten und Finanzierung der einzelnen Wohnungen  
Die Genehmigung der Endabrechnung hat zur Voraussetzung, dass der Förderungswerber der Landesregierung die auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Gesamtbaukosten und deren Finanzierung bekannt gibt..

• **GENEHMIGUNG DER ENDABRECHNUNG** sowie Anweisung auf 100 % des durch die NÖ Landesregierung bewilligten Förderungsdarlehens.

Die Förderung wird unter der Auflage zuerkannt, dass der Förderungswerber sämtliche Nachweise (Rechnungen, Saldierungsnachweise, Baukontounterlagen) sieben Jahre für eine allfällige Überprüfung aufzubewahren und auf Aufforderung vorzulegen hat.

## 11) ANSPRECHPERSONEN

Für **fachkundige Auskünfte** vor Einbringung des Förderungsansuchens wenden Sie sich bitte an:

**NÖ Bürger-Service-Telefon** : Tel.: 02742 / 9005 - 9005  
erreichbar: MO - FR von 7.00 bis 19.00 Uhr und SA von 7.00 bis 14.00 Uhr

**HINWEISE.** Der jeden Dienstag von 16.00 bis 18.00 Uhr angeführte Parteienverkehr ist ein Journaldienst. Das bedeutet, dass nicht alle Sachbearbeiter anwesend sind:

## WOHNUNGSBAU

Für **Einreichungen und Auskünfte** stehen Ihnen nachstehende Personen gerne zur Verfügung:

Amt der NÖ Landesregierung  
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1; Haus 7A  
Telefon: 02742 / 9005  
Fax 02742 / 9005 - 15395  
Parteienverkehr: DI 8.00 bis 12.00 Uhr und 16.00 bis 18.00 Uhr

<b>Fachbereichsleiter:</b>	Herr Stocker	Zi. 7A.305	Durchwahl 14837
<b>Stellvertreter:</b>	Herr Gabath	Zi. 7A.305	Durchwahl 14892
<b>Sachbearbeiterin:</b>	Frau Wurz	Zi. 7A.310	Durchwahl 14038
<b>Techniker:</b>	Herr Ing. Leitgeb	Zi. 7A.302	Durchwahl 14839
<b>Gestaltungsbeirat:</b>	Frau Eder	Zi. 7A.306	Durchwahl 15616

**Sollte die Endabrechnung des Bauvorhabens bereits erfolgt sein, wenden Sie sich bitte an:**

a) falls vom Land NÖ ein Direktdarlehen zugesichert wurde:

Amt der NÖ Landesregierung  
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1; Haus 7A  
Telefon: 02742 / 9005  
Fax 02742 / 9005 - 14030  
Parteienverkehr: DI 8.00 bis 12.00 Uhr und 16.00 bis 18.00 Uhr

<b>Fachbereichsleiter :</b>	Herr Gehringer	Zi. 7A.105	Durchwahl 14844
<b>Stellvertreterin</b>	Frau Rohrauer	Zi. 7A.105	Durchwahl 15606

b) falls vom Land NÖ Zuschüsse zu einem Bankdarlehen zugesichert wurden:

Außenstelle der Abteilung Wohnungsförderung bei der BH Bruck/Leitha  
2460 Bruck/Leitha, Fischamenderstraße 10  
Telefon 02162 / 9025  
Fax 02742 / 9005 - 14030  
Parteienverkehr: DI 8.00 bis 12.00 Uhr und 16.00 bis 18.00 Uhr

<b>Sachgebietsleiter:</b>	Herr Zott	Zi. 1.039	Durchwahl 11324
---------------------------	-----------	-----------	-----------------

## WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Ihre Kontaktstelle des Landes für Wohnungsbau (Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses)

**Amt der NÖ Landesregierung**  
**Abteilung Wohnungsförderung**

Fr. Karin Wurz, E-Mail: [post.f2kanzleimh@noel.gv.at](mailto:post.f2kanzleimh@noel.gv.at)  
Tel: 02742/9005 DW 14038, Fax: 02742/9005-15395  
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 7A

---

 [Lageplan, Adressen aller Dienststellen](#)