

Gegenüberstellung WBF nach dem geltenden Gesetz und der beschlossenen  
Änderung  
(Eigenheim [Neubau und Ersterwerb], Großbau und Sanierung)

Die Änderung des K-WBFG 1997 setzt die Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen den Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, LGBl. Nr. 50/2009, um. Die Art. 15a B-VG-Vereinbarung verfolgt folgende Zielsetzungen

- Steigerung der Sanierungsrate im Wohnbau
- Passivhausstandard im Wohnungsneubau
- Zurückdrängen der Nutzung fossiler Brennstoffe für Warmwasser und Heizung
- Reduzierung von Treibhausgasemissionen durch Verbesserung der Gebäudeeffizienz (Wärmedämmung) und der Effizienz von Heizungs- und anderen Haustechnikanlagen sowie durch Einsatz erneuerbarer Energieträger für Heizung und Warmwasser

Diesen Zielsetzungen wird durch ein neugestaltetes Förderungssystem Rechnung getragen, das gerade eine ökologisch sinnvolle und ressourcenschonende Bauweise unterstützt.

Ein weiterer Schwerpunkt der Änderung ist es, eine zukunftsweisende barrierefreie Architektur zu forcieren. Aufgrund der demografischen Veränderung der Bevölkerungsstruktur, der Anteil der älteren Personen in der Gesellschaft steigt, soll es älteren Menschen ermöglicht werden, möglichst lange innerhalb der eigenen barrierefreien Wohnung zu bleiben. Diese Zielsetzung wird sowohl durch Förderanreize beim Eigenheim als auch durch Mindestanforderungen im mehrgeschossigen Wohnbau sowie durch Umsetzung des Konzepts „betreubares Wohnen“ verwirklicht.

Zusätzliche Förderanreize werden beim Bau und der Sanierung in historischen Siedlungszentren geschaffen, um Wohnen und Arbeiten in Ortszentren wieder lebenswert zu gestalten.

Energieausweis und Energieberatung bilden generelle Förderungsvoraussetzungen.

## 1. Eigenheim

In der geltenden Fassung des K-WBFG 1997 errechnet sich die Förderungshöhe pro m<sup>2</sup> nach der Einteilung in eine der Förderungsklassen Öko 1 – 4. Durch ein Punktesystem, in dem z.B. ökologisch bessere Heiz- und Warmwasserbereitungssysteme höher bewertet werden, erfolgt die Zuordnung des Bauvorhabens in eine der vier Förderungsklassen. Daneben gibt es bestimmte Zusatzförderungen für Jungfamilien, Mehrkosten bei einem behinderten Haushaltsmitglied, Wohnobjekte im ländlichen strukturschwachen Raum, sowie für durch befugte Unternehmen erbrachte Arbeitsleistungen.

Nach in Kraft treten der Änderung des K-WBFG 1997 wird sich die Berechnung der Förderungshöhe ändern. Nach dem Heizwärmebedarf und der thermischen Qualität der Gebäudehülle wird eine Grundförderung je m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche berechnet. Zu dieser Grundförderung gibt es – unterschiedliche – Erhöhungsbeträge für: ökologische Bauweise (bis € 6.000,-), Niedrigtemperaturheizung (€ 1.000,-), solarunterstützte Heizung (€ 5.000,-), optimierte Frischluftanlage (€ 2.000,-), optimierte Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung (€ 5.000,-), Photovoltaik (€ 3.000,- bis € 12.000,-), barrierefreie Bauweise (€3.000,-) sowie Gruppenwohnbau (€ 5.000,-). Weiterhin gibt es die Erhöhungsbeträge für Jungfamilien

(€ 7.500,-), bei baulichen Maßnahmen für ein Haushaltsmitglied mit Behinderung (€ 7.500,-) und Errichtung eines Wohnobjektes im ländlichen strukturschwachen Raum (€ 5.000,-). Neu hinzu kommt ein Erhöhungsbetrag von € 5.000,- für die Errichtung eines Wohnobjektes im historischen Siedlungszentrum. Diesem letzten Erhöhungsbetrag liegt der ökologische Gedanke zu Grunde, dass durch die optimale Ausnutzung bestehender Siedlungsinfrastruktur ein Bauvorhaben besonders ressourcenschonend und daher umwelt- und klimaverträglich realisiert werden kann. Dem Klimaschutz wird auch dahingehend besonders Rechnung getragen, dass für die Errichtung eines Passivhauses kein fixer Erhöhungsbetrag vorgesehen ist, sondern je m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche ein Erhöhungsbetrag von € 50,- angerechnet wird.

Dieser neue Berechnungsmodus über einen Grundbetrag zuzüglich der einzelnen Erhöhungsbeträge führt dazu, dass nunmehr jede Investition in Richtung ökologischer klimaschonende Bauweise direkt honoriert wird und es nicht mehr vorkommen kann, dass etwa ein klimagünstigeres Heizsystem keinen Niederschlag in der erzielten Förderungshöhe findet, weil auf Grund des Punktesystems keine höhere Ökostufe erreicht werden kann. Dadurch wird unter den gleichen Voraussetzungen eine höhere Förderungssumme zuerkannt.

Dies soll an Hand des folgenden Beispiels veranschaulicht werden:

<i>Beispiel für die Berechnung der Förderung für ein Eigenheim nach dem derzeit gültigen Gesetz.</i>	
<b>BEISPIEL:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Errichtung eines Eigenheimes mit 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche</li> <li>➤ Bewertungsstufe Öko 3</li> <li>➤ HWB-ref = 35 kWh/m<sup>2</sup>a, A/V = 0,75</li> <li>➤ Jungfamilie, 1 Kind</li> </ul>	
▪ Grundförderung Öko 3 € 650 x 80 m <sup>2</sup>	€ 52.000,-
▪ Jungfamilienförderung	€ 7.500,-
<b>Förderungssumme</b>	<b>€ 59.500,-</b>
<b>Aufteilung in:</b>	
<b>60 % Förderungsdarlehen</b>	<b>€ 35.700,-</b>
<b>40 % AZ-gestütztes Darlehen</b>	<b>€ 23.800,-</b>

<i>Beispiel für die Berechnung der Förderung für ein Eigenheim nach der Novellierung.</i>	
<b>BEISPIEL:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Errichtung eines Eigenheimes mit 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche</li> <li>➤ HWB-ref = 35 kWh/m<sup>2</sup>a, A/V = 0,75</li> <li>➤ Jungfamilie, 1 Kind</li> </ul>	
▪ Grundförderung € 465 x 80 m <sup>2</sup>	€ 37.200,-
▪ Jungfamilienförderung	€ 7.500,-
▪ Ökologische Baustoffe OI3-Index 100	€ 3.000,-

▪ Solarunterstützte Heizung	€ 5.000,-
▪ Niedertemperaturheizung	€ 1.000,-
▪ Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung	€ 5.000,-
▪ Barrierefreie Bauweise	€ 3.000,-
<b>Förderungssumme</b>	<b>€ 61.700,-</b>
<b>Aufteilung in:</b>	
<b>60 % Förderungsdarlehen</b>	<b>€ 37.020,-</b>
<b>40 % AZ-gestütztes Darlehen</b>	<b>€ 24.680,-</b>

## 2. Ersterwerb von Wohnraum

Die Förderung für den Ersterwerb von Wohnraum ist auch in der Änderung des K-WBFG 1997 gleich gestaltet wie in der geltenden Fassung.

Neu hinzu kommt, dass bei Wohnobjekten mit mehr als zwei Wohnungen, was im Bereich der Kleinbauförderung am häufigsten im Ersterwerb zum Tragen kommen wird, eine Reihe von Mindestanforderungen zu beachten sind.

Diese Mindestanforderungen beziehen sich auf die Wärmeversorgung, die durch „innovative klimarelevante Systeme“ zu erfolgen hat (das sind etwa Systeme mit erneuerbarer Energie oder auch Wärmepumpen), auf die Warmwasserbereitung, wobei diese in erster Linie über thermische Solaranlagen zu erfolgen hat und auf die Barrierefreiheit. Dieser letzte Punkt schreibt die barrierefreie Erschließung der Wohnbauten vom Parkplatz (von der Garage) über den Eingangsbereich bis zur Erreichbarkeit der Wohnungen im Erdgeschoss fest. Damit wird ein wichtiger Beitrag im Hinblick auf den Wohnkomfort einer älter werdenden Gesellschaft geleistet, wobei nicht vergessen werden soll, dass sich auch Eltern darüber freuen, wenn sie mit dem Kinderwagen nicht erst Stiegen bis zur Haustüre überwinden müssen.

## 3. Mehrgeschossiger Wohnbau

Im Bereich des mehrgeschossigen Wohnbaues (Wohnungen und Wohnheime) werden in der Änderung des K-WBFG 1997 Mindeststandards für die Wärmeversorgung, die Warmwasserbereitung vergleichbar mit den Anforderungen beim Ersterwerb definiert. Im Bereich der Barrierefreiheit geht der Standard insofern darüber hinaus, dass die einzelnen Wohnungen so zu planen und auszuführen sind, dass sie mit minimalem Aufwand für die Benutzung durch behinderte Menschen (ältere Menschen) ausgestaltet werden können (anpassbarer Wohnbau). Hier müssen auch bei Geschossbauten ohne Aufzugsanlage die Stiegenhäuser so geplant werden, dass der spätere Einbau eines Treppenliftes ohne nachträgliche bauliche Veränderungen am Gebäude möglich ist. Weiters wird der Sicherung der Wohnumgebung dadurch Rechnung getragen, dass die Ausführung der Wohnungseingangstüren als Sicherheitstüren als Mindeststandard gesetzlich verankert wurde.

Neben den klimarelevanten Anforderungen und den Sicherheitsvorgaben ist jedoch die Nutzbarkeit der Wohnungen und Wohnheime für ältere betreuungsbedürftige Menschen sowie Menschen mit Behinderung das zentrale Anliegen der Änderung im Bereich des mehrgeschossigen Wohnbaues. Dies zeigt sich im Mindeststandard der Barrierefreiheit, aber auch in der Schaffung der gesetzlichen Vorgaben zu Wohnverbundsystemen und betreubarem Wohnen. Bei einem Wohnverbundsystem werden zwei oder mehrere Wohnungen zusammengelegt, um von gemeinnützigen Organisationen, deren Aufgabe die Betreuung behinderter Menschen ist, zur Betreuung eben dieser Menschen mit Behinderung

genutzt zu werden. Das betreubare Wohnen andererseits stellt gewissermaßen eine Erweiterung des Mindeststandards der Barrierefreiheit dar. Es müssen dabei nicht nur alle Wohnungen stufen- und schwellenfrei erreichbar sein, die Wohnungen müssen auch mit einer von Montags bis Sonntags rund um die Uhr funktionsfähigen Notrufanlage ausgestattet sein, die entweder direkt mit einem Anbieter mobiler Dienste oder einem Alten- oder Pflegeheim verbunden sein muss.

Durch die Schaffung des betreubaren Wohnens wird ein wichtiger Beitrag dazu geleistet, dass ältere Menschen möglichst lange in ihrer eigenen Umgebung leben können, ohne bei auch sehr geringer Betreuungsnotwendigkeit gleich in einem Alten- bzw. Pflegeheim untergebracht werden zu müssen. Dies spart einerseits Kosten, andererseits, und das ist keinesfalls ein zu vernachlässigender Faktor, wird gerade durch ein lange mögliches Verbleiben in den eigenen vier Wänden die Lebensqualität der betroffenen Menschen gesteigert.

#### 4. Wohnhaussanierung

Was die Zugangsvoraussetzungen zur Wohnhaussanierungsförderung nach der Änderung des K-WBFG 1997 betrifft, hat sich im Prinzip nichts gegenüber der geltenden Fassung verändert. Änderungen gibt es jedoch im Katalog des höchsten förderbaren Kostenanteils und beim Ausmaß der anzuerkennenden Sanierungskosten.

Wie schon in der Neubauförderung wird das Hauptaugenmerk in der Wohnhaussanierungsförderung auf ein ökologisch optimales, klimaverträgliches und ressourcenschonendes Endergebnis gelegt. So wird der Prozentsatz des förderbaren Kostenanteils umso höher, je niedriger der Heizwärmebedarf des Hauses nach der Sanierung ist. Dies zeigt sich auch in den anzuerkennenden Sanierungskosten, die im Normalfall höchstens € 300,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche betragen (maximal € 36.000,- je Wohnung) und bei Durchführung einer umfassenden energetischen Sanierung auf höchstens € 400,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche (maximal € 48.000,- je Wohnung) steigen. Wenn nach der Durchführung einer umfassenden energetischen Sanierung im sanierten Wohnhaus der Passivhausstandard erreicht wird, steigen die anzuerkennenden Sanierungskosten sogar auf € 500,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche (maximal € 40.000,- je Wohnung).

Anders als bei der thermischen Gesamtsanierung nach der geltenden Fassung des K-WBFG 1997, die auf Grund der hohen Anforderungen nur mit sehr großem finanziellen Aufwand von Wenigen erreicht wurde, ist die umfassende energetische Sanierung nach der Änderung leichter zu erreichen, so dass mehr Förderungswerber in die Gruppe des höchsten förderbaren Kostenanteil kommen. Bei der umfassenden energetischen Sanierung müssen in Zukunft zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden: Fensterflächen, Dach (Dachdämmung) oder oberste Geschossdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke so wie energetisch relevantes Haustechniksystem.

Sollte trotz der Maßnahmen der umfassenden energetischen Sanierung der nach der Sanierung geforderte Heizwärmebedarfswert nicht erreicht werden, so steht die Deltaförderung im Rahmen der energetischen Sanierung offen, wenn sich der Heizwärmebedarf vom Ausgangswert um mindestens 30 % verbessert und vorgeschriebene U-Werte der einzelnen Bauteile eingehalten werden. Diese Deltaförderung befindet sich mit 70 % des höchstens förderbaren Kostenanteils in der zweithöchsten Förderungsstufe.

Selbstverständlich werden nach der Änderung auch weiterhin die Kosten für den Energieausweis und die Energieberatung vor Ort gefördert. Der Betrag hierfür wurde jedoch von maximal € 250,- auf maximal € 350,- erhöht.

Gleich geblieben ist ebenfalls, dass die Wohnhaussanierungsförderung als Zuschuss über den Zeitraum von 10 Jahren ausgezahlt wird. Der gesamte Zuschuss beträgt 5 % des förderbaren Kostenanteils bzw. 6 % des förderbaren Kostenanteil, wenn sich das zu sanierende Wohngebäude im historischen Siedlungszentrum befindet. Diese besondere Förderung im historischen Siedlungszentrum soll, wie auch schon in der Neubauförderung, einen Anreiz dafür schaffen, bestehende Strukturen zu erhalten und zu revitalisieren, denn gerade durch die Nutzung bestehender (Infra)Struktur wird ein wichtiger Beitrag zur Klima- und Ressourcenschonung geleistet.

Auch die Auswirkungen der neuen Wohnhaussanierungsförderung sollen an Hand folgender Beispiele dargestellt werden:

<i>Beispiel für die Berechnung der Förderung einer Wohnhaussanierung nach dem derzeit gültigen Gesetz.</i>	
<b>BEISPIEL:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Eigenheim mit 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche</li> <li>➤ thermische Gesamtanierung (Fenster und Außentüren, Wärmedämmung an den Außenmauern, Kellerdecke und oberste Geschossdecke)</li> <li>➤ Gesamtbaukosten € 50.000,-</li> </ul>	
▪ <b>maximal förderbare Gesamtbaukosten</b> <b>120 m<sup>2</sup> x € 300</b>	<b>€ 36.000,-</b>
▪ förderbare Gesamtbaukosten	€ 36.000,-
▪ förderbare Kosten Energieausweis	€ 250,-
	€ 36.250,-
▪ Förderung 6% von € 36.250,- = € 2.175,- x 10 Jahre	
<b>GESAMTFÖRDERUNG</b>	<b>€ 21.750,-</b>

<i>Beispiel für die Berechnung der Förderung einer Wohnhaussanierung nach der Novellierung</i>	
<b>BEISPIEL:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Eigenheim mit 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche</li> <li>➤ umfassende Sanierung (Fenster und Außentüren, Wärmedämmung an den Außenmauern, Heizung)</li> <li>➤ Gesamtbaukosten € 50.000,-</li> </ul>	
▪ <b>maximal förderbare Gesamtbaukosten</b> <b>120 m<sup>2</sup> x € 400</b>	<b>€ 48.000,-</b>
▪ förderbare Gesamtbaukosten	€ 48.000,-
▪ Förderung 5% von € 48.000,- = € 2.400,- x 10 Jahre	
▪ Direktförderung Energieausweis und Energieberatung	

€ 350,-	
<b>GESAMTFÖRDERUNG</b>	<b>€ 24.350,-</b>

<i>Beispiel für die Berechnung der Förderung einer Wohnhaussanierung nach der Novellierung</i>	
<b>BEISPIEL:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Eigenheim mit 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche</li> <li>➤ umfassende Sanierung (Fenster und Außentüren, Wärmedämmung an den Außenmauern, Heizung)</li> <li>➤ Gesamtbaukosten € 50.000,-</li> <li>➤ Bauvorhaben im historischen Siedlungszentrum gelegen</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>maximal förderbare Gesamtbaukosten</b> <b>120 m<sup>2</sup> x € 400</b></li> </ul>	<b>€ 48.000,-</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ förderbare Gesamtbaukosten</li> </ul>	€ 48.000,-
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Förderung 6% von € 48.000,- = € 2.880,- x 10 Jahre</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Direktförderung Energieausweis und Energieberatung € 350,-</li> </ul>	
<b>GESAMTFÖRDERUNG</b>	<b>€ 29.150,-</b>

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Änderungen im K-WBFG 1997 durch die Anforderungen an den Heizwärmebedarf sowohl relevante Neuerungen im Klimaschutz bringen als auch wichtige Weichenstellungen in gesellschaftsrelevanten Fragen bedeuten: Stichwort Barrierefreiheit und betreubares Wohnen. Und nicht zuletzt können durch die neuen Regelungen höhere Förderungen für Wohngebäude erzielt werden.