

## VII. Wohnhaussanierung

### 1. Was wird gefördert?

Gefördert wird die Sanierung von Eigenheimen, Wohnhäusern, Wohnungen, Wohnheimen und sonstigen Gebäuden.

Folgende Sanierungsmaßnahmen werden gefördert:

#### A. Allgemeine Verbesserungsmaßnahmen

(Förderanteil bis 50 % der anerkannten Sanierungskosten):

- ✘ die erstmalige Errichtung von Sanitäreanlagen
- ✘ die bedarfsbezogene Wohnungszusammenlegung bei gleichzeitiger energetischer Sanierung des Bestandes (anteilig, jedoch nur bis zu einer Gesamtwohnnutzfläche von 120 m<sup>2</sup>)
- ✘ die Wohnungsteilung bei gleichzeitiger energetischer Sanierung des Bestandes (anteilig, jedoch nur bis zu einer Gesamtwohnnutzfläche von 120 m<sup>2</sup>)
- ✘ die bedarfsbezogene Wohnungsvergrößerung bei gleichzeitiger energetischer Sanierung des Bestandes (anteilig, jedoch nur bis zu einer Gesamtwohnnutzfläche von 120 m<sup>2</sup>)
- ✘ die Dacherneuerung, nur in Verbindung mit der Errichtung eines Kaldaches
- ✘ der erstmalige Einbau von Aufzügen iSd § 2 Abs. 1 lit. a Z 1 und Z 2 des Kärntner Aufzugsgesetzes, LGBl. Nr. 43/2000, mit zumindest vier Geschoss-einstiegsstationen in Wohnhäusern mit mindestens sechs Wohnungen
- ✘ Erdgas – Brennwertanlagen in Kombination mit thermischen Solaranlagen in ausgewiesenen Gebieten mit einer hohen Feinstaubbelastung im Bereich von bestehenden Erdgasversorgungen soweit z.B. keine Fernwärmeanschluss-möglichkeit gegeben ist. Sollte lagebedingt die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden.



## **B. Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes einzelner Bauteile (Förderanteil bis 60 % der anerkannten Sanierungskosten):**

Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes, wobei die Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) der Art 15a-Vereinbarung erreicht werden müssen.

<b>Fenster bei Tausch des ganzen Elements (Rahmen und Glas)</b>	<b>1,35 W/m<sup>2</sup>K</b>
Fensterglas (bei Tausch nur des Glases)	1,10 W/m <sup>2</sup> K
Außenwand	0,25 W/m <sup>2</sup> K
Oberste Geschossdecke, Dach	0,20 W/m <sup>2</sup> K
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	0,35 W/m <sup>2</sup> K

Die oben angeführten Maßnahmen werden nur gefördert, wenn der jeweilige gesamte Bauteil saniert wird. Eine Förderung für noch nicht sanierte Teile von Bauteilen ist dann möglich wenn sichergestellt ist, dass nach Durchführung der Sanierungsarbeiten der gesamte Bauteil den oben angeführten U-Werten entspricht.

Bei historischen oder denkmalgeschützten Gebäuden können von den Anforderungen in Bezug auf die Sanierung des gesamten Bauteils Ausnahmen gemacht werden. Als „historische Gebäude“ gelten im Regelfall solche, die vor 1950 errichtet wurden und die geschichtlich, städtebaulich oder architektonisch bedeutend sind. Darunter fallen insbesondere jene Gebäude, die gemäß den einschlägigen, landesrechtlichen Bestimmungen als besonders schutzwürdig ausgewiesen sind.

## **C. Maßnahmen für erhöhten Wärmeschutz einzelner Bauteile (Förderanteil bis 70 % der anerkannten Sanierungskosten):**

Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes, wobei die Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) die in Punkt B. angeführten U-Werte um mindestens 20% unterschreiten müssen.

<b>Fenster bei Tausch des ganzen Elements (Rahmen und Glas)</b>	<b>1,08 W/m<sup>2</sup>K</b>
Fensterglas (bei Tausch nur des Glases)	0,88 W/m <sup>2</sup> K
Außenwand	0,20 W/m <sup>2</sup> K
Oberste Geschossdecke, Dach	0,16 W/m <sup>2</sup> K
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	0,28 W/m <sup>2</sup> K

Die oben angeführten Maßnahmen werden nur gefördert, wenn der jeweilige gesamte Bauteil saniert wird. Eine Förderung für noch nicht sanierte Teile von Bauteilen ist dann möglich wenn sichergestellt ist, dass nach Durchführung der Sanierungsarbeiten der gesamte Bauteil den oben angeführten U-Werten entspricht.

Bei historischen oder denkmalgeschützten Gebäuden können von den Anforderungen in Bezug auf die Sanierung des gesamten Bauteils Ausnahmen gemacht werden. Als „historische Gebäude“ gelten im Regelfall solche, die vor 1950 errichtet wurden und die geschichtlich, städtebaulich oder architektonisch bedeutend sind. Darunter fallen insbesondere jene Gebäude, die gemäß den einschlägigen, landesrechtlichen Bestimmungen als besonders schutzwürdig ausgewiesen sind.

#### **D. Sanierungsmaßnahmen bei thermischen Solaranlagen und Heizungsanlagen (Förderanteil bis 70 % der anerkannten Sanierungskosten):**

- ✘ Solaranlagen zur Warmwasserbereitung
- ✘ Solaranlagen zur Heizungseinbindung
- ✘ Photovoltaikanlagen
- ✘ Herstellung des Anschlusses bestehender oder geplanter Zentralheizungsanlagen an Fernwärme
- ✘ Austausch des Wärmeabgabesystems auf Niedertemperaturheizung
- ✘ Zentrale Heizungsanlagen für biogene Brennstoffe (auch Stückholzkessel und ortsfeste gesetzte Öfen mit Pufferspeicher, wenn sie der Beheizung des gesamten Förderungsobjektes dienen)
- ✘ Elektrisch betriebene Heizungswärmepumpen mit einer Jahresarbeitszahl von zumindest 4, in Kombination mit einer Photovoltaikanlage mit einer Nennleistung von mindestens 2 kWp ist eine Jahreszahl (JAZ) von größer gleich 3,5 zulässig. Bei einem Heizwärmebedarf  $HWB_{BGF,Ref}$  von weniger als 20 kWh/(m<sup>2</sup>.a) ist eine Mindest-Jahresarbeitszahl von zumindest 3 zulässig
- ✘ Brauchwasserpumpen
- ✘ Hypokaustensysteme
- ✘ Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung



Da dieser Punkt nur eine Aufzählung der Sanierungsmaßnahmen darstellen kann, wird zur Feststellung der detaillierten technischen Daten der Sanierungsmaßnahmen auf die Richtlinien zum K-WBFG 1997 verwiesen.



**E. Deltaförderung im Rahmen der energetischen Sanierung  
(Förderanteil bis 70 % der anerkannten Sanierungskosten):**

Können die Zielwerte wie unter Punkt E. angeführt im Rahmen einer umfassenden energetischen Sanierung nicht erreicht werden, kann eine Förderung (Deltaförderung) dann gewährt werden, wenn der Ausgangs – HWB<sub>BGF,Ref</sub> um mindestens 30% verbessert wird und die U-Werte der einzelnen Bauteile wie unter Punkt B. eingehalten werden.

**F. Umfassende energetische Sanierung  
(Förderanteil bis 100 % der anerkannten Sanierungskosten):**

**Begriffsbestimmung:** umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen sind zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen eines Gebäudes, soweit zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden, wobei sichergestellt werden muss, dass nach Durchführung der thermischen Sanierung von einzelnen Bauteilen der gesamte Bauteil die angeführten U-Werte laut Punkt B. erreicht: Fensterflächen, Dach (Dachdämmung) oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem.

Folgender maximal zulässiger jährlicher Heizwärmebedarf HWB<sub>BGF,Ref</sub> pro m<sup>2</sup> konditionierter Brutto-Grundfläche ist in Abhängigkeit des Oberflächen – Volumsverhältnis (A/V-Verhältnis) und bezogen auf das Referenzklima gemäß OIB-Leitfaden einzuhalten:

zwischen den Werten ist linear zu interpolieren

HWB <sub>BGF,Ref</sub> in kWh/(m <sup>2</sup> .a)	
bei einem A/V-Verhältnis ≥ 0,8	bei einem A/V-Verhältnis ≤ 0,2
75	35

Sollten die Anforderungen an den Heizwärmebedarf nach Sanierung gemäß oben angeführter Tabelle nicht erreichbar sein (insbesondere aufgrund des Denkmalschutzes oder etwa aufgrund besonders ungünstiger Ausgangssituation), so sind jedenfalls hohe Bauteilanforderungen zu erfüllen, welche jenen der in Punkt B. entsprechen. Als „historische Gebäude“ gelten im Regelfall solche, die vor 1950 errichtet wurden und die geschichtlich, städtebaulich oder architektonisch bedeutend sind. Darunter fallen insbesondere jene Gebäude, die gemäß den einschlägigen, landesrechtlichen Bestimmungen als besonders schutzwürdig ausgewiesen sind.

## **G. Maßnahmen für Menschen mit Behinderung**

**(Förderanteil bis 100 % der anerkannten Sanierungskosten):**

Abhängig von der Art und Ausmaß der jeweiligen Beeinträchtigung können entsprechende Maßnahmen gefördert werden.

Das sind zB:

- ✘ Auffahrtsrampe (ÖNORM B 1600)
- ✘ Behindertenaufzüge (Treppen-Etagenlift)
- ✘ Errichtung von behindertengerechten Sanitärräumen (Bad, WC)
- ✘ Verbreiterung der Türöffnungen

Ein entsprechender Nachweis über Art und Ausmaß der Beeinträchtigung ist vorzulegen.

## **2. Wie lauten die Förderungsvoraussetzungen?**

Voraussetzung für eine Förderung ist,

- ✘ dass die Baubewilligung für die Errichtung von Gebäuden (Gebäudeteilen) mindestens 20 Jahre vor Einbringung des Ansuchens erteilt wurde, außer es handelt sich um
  - den Anschluss an Fernwärme oder um Maßnahmen zur Nutzung alternativen Energiequellen, wobei die Bauvollendung (§ 39 Kärntner Bauordnung 1996) vor mindestens 5 Jahren erfolgt sein muss, oder
  - um Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von kinderreichen Familien, von Menschen mit Behinderung oder pflegebedürftigen Menschen dienen;
- ✘ die Räumlichkeiten nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen den Bestimmungen des I. Abschnittes des K-WBFG 1997 entsprechen und als Hauptwohnsitz regelmäßig und ganzjährig bewohnt werden;
- ✘ durch die Sanierungsmaßnahmen eine Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz auf einem zeitgemäßen Standard erfolgt;
- ✘ die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch befugte Unternehmer nachgewiesen wird;
- ✘ die Kosten der Sanierungsmaßnahmen insgesamt nachweislich mindestens € 2000,- exklusive USt betragen, die Rechnungen in ihrem Leistungsumfang den jeweiligen Maßnahmen zugeordnet sind und die einzelnen Rechnungen mindestens einen Betrag von € 100,- exklusive USt aufweisen;
- ✘ soweit es sich um thermische Sanierungsmaßnahmen oder den Austausch von Wärmeversorgungsanlagen handelt,
  - zum Zeitpunkt der Antragstellung nachgewiesen wird, dass eine Energieberatung vor Ort durchgeführt wurde,
  - im Zeitpunkt der Antragstellung ein Energieausweis über den Ist-Zustand sowie ein Energieausweis, der den Nachweis enthalten muss, welche energie-



tische Verbesserungen mit den Sanierungsmaßnahmen erreicht werden, vorliegen und in elektronischer Form in die online-Datenbank ZEUS-Kärnten ([www.ktn.energieausweise.net](http://www.ktn.energieausweise.net)) für Energieausweise übermittelt und für die Wohnbauförderung freigeschaltet sind.

Die Durchführung einer Energieberatung vor Ort und die Vorlage eines Energieausweises ist nicht erforderlich, wenn die Sanierungsmaßnahmen

- ✗ Solaranlagen für die Warmwasserbereitung,
- ✗ Solaranlagen für die Wärmeversorgung (Heizungseinbindung),
- ✗ den Anschluss an bestehende Wärmeversorgung (Pkt. 1.A. und 1.D.)
- ✗ eine Wärmepumpe für Warmwasser,
- ✗ die Ersterrichtung von Sanitäranlagen,
- ✗ eine Dacherneuerung,
- ✗ den Einbau von Aufzügen,
- ✗ behindertengerechte Maßnahmen, oder
- ✗ Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen einer Großfamilie entsprechen,
- ✗ die Errichtung einer Photovoltaikanlage

betreffen.

Bei Sanierungen von Gebäuden mit mindestens 9 Wohnungen oder Wohnheimen mit mindestens 18 Schlafstellen sind für die Vergabe von Bauleistungen die Vergabevorschriften des VI. Abschnitts der Richtlinien zum Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 und zum Gesetz, mit dem ein Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten errichtet wird, mit denen nähere Bestimmungen über die **Vergabe von Bauleistungen** im Zusammenhang mit der Schaffung und Sanierung von Wohnraum festgelegt werden, zu beachten.



### 3. Wer kann Förderungswerber/Antragsteller sein?

Der Förderungswerber muss Eigentümer des Gebäudes, Bauberechtigter oder bestellter Verwalter des Gebäudes sein. Eine Förderung kann auch dem Wohnungsinhaber, Mieter, Wohnungseigentümer oder Eigentümer (Miteigentümer) gewährt werden.

### 4. Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt in Form

- ✗ eines jährlichen Zuschusses zum förderbaren Kostenanteil auf die Dauer von zehn Jahren, der halbjährlich ausgezahlt wird und
- ✗ eines einmaligen Zuschusses zu den Kosten des Energieausweises und der Energieberatung vor Ort bis zu max. € 350,-.

**Der jährliche Zuschuss beträgt 5 % des förderbaren Kostenanteiles. Dieser Zuschuss erhöht sich auf 6 %, wenn es sich um eine umfassende Sanierung handelt und das Bauvorhaben in einem Siedlungszentrum liegt.**

Ein Siedlungszentrum ist das Gemeindegebiet, in dem sich die maßgeblichen öffentlichen und kulturellen Einrichtungen der Gemeinde befinden und deren Grenze(n) gemäß den Regelungen der Richtlinie – Festlegung von Siedlungszentren festgelegt ist (sind).

### 5. Wie hoch ist das Förderungsmaß? – Der förderbare Kostenanteil

a) Der förderbare Kostenanteil beträgt höchstens:

- ✗ 50 % der anerkannten Sanierungskosten für allgemeine Verbesserungsmaßnahmen und Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen einer Großfamilie entsprechen (Pkt. 1.A.),
- ✗ 60 % der anerkannten Sanierungskosten für Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes einzelner Bauteile (Pkt. 1.B.),
- ✗ 70 % der anerkannten Sanierungskosten für erhöhten Wärmeschutz einzelner Bauteile (Pkt. 1.C.),
- ✗ 70 % der anerkannten Sanierungskosten für Sanierungsmaßnahmen bei thermischen Solaranlagen und Heizungsanlagen (Pkt. 1.D.),
- ✗ 70 % der anerkannten Sanierungskosten für eine Deltaförderung im Rahmen energetischer Sanierungen (Pkt. 1.E.),



- ✘ 100 % der anerkannten Sanierungskosten für eine umfassende energetische Sanierung (Pkt. 1.F.),
- ✘ 100 % der anerkannten Sanierungskosten für Maßnahmen für Menschen mit Behinderung (Pkt. 1.G.).

b) Das Ausmaß der anzuerkennenden Sanierungskosten beträgt:

- ✘ bei Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Punkte 1.A. – 1.E. und 1.G. **höchstens € 300,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** bis zum Gesamtausmaß von € 36.000,- je Wohnung.
- ✘ bei Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Punktes 1.F. **höchstens € 400,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** bis zum Gesamtausmaß von € 48.000,- je Wohnung
- ✘ bei Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Punktes 1.F., wo nach Durchführung der Arbeiten ein „Niedrigstenergiehausstandard“ erreicht wird, **höchstens € 500,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** bis zum Gesamtausmaß von € 60.000,- je Wohnung. Für einen „Niedrigsthausstandard“ ist im Zuge einer umfassenden Sanierung ein Heizwärmebedarf am Standort ( $HWB_{BGE,Ref}$ ) von höchstens 20 kWh/(m<sup>2</sup>.a) nach Berechnungsmethode des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) zu erreichen.
- ✘ Über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirates können bei Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden bei denen behindertengerechte Maßnahmen durchgeführt werden oder bei Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen in denen ein Aufzug mit zumindest vier Geschosseinstiegsstationen eingebaut wird, die anzuerkennenden Sanierungskosten **höchstens € 150,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** bis zum Gesamtausmaß von € 18.000,- je Wohnung, in einem höheren Ausmaß festgesetzt werden, sofern mehrere Sanierungsmaßnahmen gleichzeitig durchgeführt werden.
- ✘ Bei Verwendung von Dämmmaterial aus nachwachsenden Rohstoffen welche nicht mineralisch gebunden sind, werden die förderbaren Kosten des Dämmmaterials **um 10% erhöht**.

Werden bei ein und demselben Objekt mehrere Förderungsansuchen gestellt, so ist eine Förderung hinsichtlich der beantragten Sanierungsmaßnahmen nur insoweit zu gewähren, als die sich innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren ergebende Summe der anzuerkennenden Sanierungskosten das oben angeführte Gesamtausmaß nicht überschreitet.

**Bei Wohnungen in Eigenheimen mit einer Nutzfläche über 150 m<sup>2</sup> verkürzen sich die anzuerkennenden Sanierungskosten entsprechend dem Prozentausmaß der Überschreitung.**



## 6. 2 Beispiele für die Berechnung der Förderung einer Wohnhaussanierung

### BEISPIEL 1:

Eigenheim mit 130 m <sup>2</sup>	
Errichtung (Austausch) einer zentralen Heizungsanlage für biogene Brennstoffe	€ 20.000,00
Austausch der Fenster	€ 7.000,00
Dacherneuerung (Kaltdach)	€ 12.000,00
Energieausweises und Energieberatung vor Ort	€ 600,00
	<b>€ 39.600,00</b>

✘ Maximal förderbare Gesamtbaukosten  
 120 m<sup>2</sup> x € 300,00 = € 36.000,00

Förderbarer Kostenanteil

Maßnahme	Kosten	Max. förderbare		
		Kosten	%	€
✘ Heizungsanlage	20.000,00	20.000,00	70 %	14.000,00
✘ Fenster	7.000,00	7.000,00	60 %	4.200,00
✘ Dacherneuerung	<u>12.000,00</u>	<u>9.000,00</u>	50 %	<u>4.500,00</u>
	<b><u>39.000,00</u></b>	<b><u>36.000,00</u></b>		<b><u>22.700,00</u></b>

✘ Förderbarer Kostenanteil = € 22.700,00

✘ Förderung: 5 % von € 22.700,- = € 1.135,- x 10 Jahre = € 11.350,00

✘ Zusätzlich erfolgt im Zuge der Erstanweisung des Zuschusses auch die Förderung des Energieausweises sowie der Energieberatung durch einen Einmalbetrag in Höhe von € 350,-.

**GESAMTFÖRDERUNG € 11.700,00**

✘ Die Reihenfolge in der Berechnung des Förderungsausmaßes richtet sich nach den jeweiligen Sanierungsmaßnahmen mit dem höchsten Förderungsprozentsatz.



## BEISPIEL 2:

Eigenheim 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
umfassende Sanierung (Fenster und Außentüren, Wärmedämmung an  
den Außenmauern, Heizung)  
Gesamtbaukosten € 50.000,-  
Energieausweises und Energieberatung vor Ort € 650,-

<b>maximal förderbare Gesamtbaukosten 120 m<sup>2</sup> x € 400</b>	<b>€ 48.000,00</b>
förderbare Gesamtbaukosten	€ 48.000,00
Förderung 5% von € 48.000,- = € 2.400,- x 10 Jahre	€ 24.000,00
Zusätzlich erfolgt im Zuge der Erstanweisung des Zuschusses auch die Förderung des Energieausweises sowie der Energieberatung durch einen Einmalbetrag in Höhe von € 350,-.	€ 350,00
<b>GESAMTFÖRDERUNG</b>	<b>€ 24.350,00</b>



## 7. Wann darf mit den Baumaßnahmen begonnen werden?

### WICHTIG!

Mit den Sanierungsarbeiten darf **ab dem Zeitpunkt der Antragstellung** begonnen werden.

Zu beachten ist jedoch, dass soweit es sich um thermische Sanierungsmaßnahmen oder den Austausch von Wärmeversorgungsanlagen handelt,

- ✗ zum Zeitpunkt der Antragstellung nachgewiesen wird, dass eine Energieberatung vor Ort durchgeführt wurde, und
- ✗ im Zeitpunkt der Antragstellung ein Energieausweis über den Ist-Zustand sowie ein Energieausweis, der den Nachweis enthalten muss, welche energetische Verbesserungen mit den Sanierungsmaßnahmen erreicht werden, vorliegen und in elektronischer Form in die online-Datenbank ZEUS-Kärnten ([www.ktn.energieausweise.net](http://www.ktn.energieausweise.net)) für Energieausweise übermittelt und für die Wohnbauförderung freigeschaltet sind.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass Arbeiten und Investitionen, die vor Antragstellung begonnen bzw. getätigt wurden, bei der Förderung nicht berücksichtigt werden.

