



# **WOHNBAUFÖRDERUNGSRICHTLINIE**

## **der Stadt Kufstein**

Stand: 05.02.2025

### **§ 1**

#### **STÄDTISCHER WOHN- UND SIEDLUNGSFONDS**

Unter Bezugnahme auf § 14 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991, LGBL Nr. 55/1991, zuletzt geändert durch LGBL Nr. 55/2012 (TWFG 1991) (Mitwirkung der Gemeinden) unterhält die Stadtgemeinde Kufstein zur Förderung des Wohnbaues den "Kufsteiner Wohn- und Siedlungsfonds", im Folgenden kurz "FONDS" genannt. Im Rahmen der Wohnbauförderung wird die Stadt Kufstein als Trägerin von Privatrechten tätig.

### **§ 2**

#### **FONDSMITTEL**

1. Fondsmittel sind:
  - 1.1. Zuwendungen aus dem **ordentlichen Haushalt**;
  - 1.2. Darlehensaufnahmen;
  - 1.3. Tilgungsraten und allfällige Zinserträge und sonstige Zuwendungen;
  - 1.4. freiwillige Beiträge, Schenkungen und sonstige Zuwendungen.
2. Fondsmittel können in einer jederzeit greifbaren **Sonderrücklage** angelegt werden.
3. Dem jeweiligen Haushaltsplan **gewidmete Mittel** gelten als Fondsmittel im Sinne dieser Vorschrift.

### **§ 3**

#### **FONDSVERWALTUNG**

Die Fondsverwaltung obliegt dem Stadtrat, dem zu seiner Beratung ein Fondsbeirat (Wohnbauförderungsbeirat - Ausschuss nach § 24 TGO und TGWO §§ 74,79 und 83) beigestellt wird.

## § 4

### FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung des Fonds erfolgt durch die nach der Geschäftsverteilung des Stadtamtes zuständige Abteilung (derzeit Soziales & Wohnen, Standes- & Meldewesen)

## § 5

### FÖRDERUNGSWERBER

sind:

1. **Natürliche Personen**, die ein **Eigenheim errichten**, eine ins persönliche **Eigentum** übergehende Wohnung **errichten bzw. erwerben** oder denen eine von einer gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- oder Siedlungsgesellschaft errichtete **Eigentumswohnung zugewiesen** wird.
2. **Natürliche Personen**, denen eine von einer **gemeinnützigen** Bau-, Wohnungs- oder Siedlungsgesellschaft errichtete **Mietwohnung zugewiesen** wird und die für diese Wohnung Eigenmittel, einen **einmaligen Baukostenzuschuss** oder einen **Grundkostenanteil** zu leisten haben.
3. **Natürliche Personen**, welche sonstige, zur Schaffung von Wohnraum für den eigenen Bedarf und für zu pflegende Familienangehörige geeignete Maßnahmen setzen (Ausbau Dachboden, Anbau Einfamilienhaus etc.).

## § 6

### VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE GEWÄHRUNG EINER FONDSHILFE

1. Der Förderungswerber muss **österreichischer Staatsbürger** oder **EU-Bürger** sein, und seit mindestens **5 Jahren** seinen **Wohnsitz in Kufstein** haben und einen echten Wohnbedarf nachweisen. Voraussetzung für die Antragsberechtigung ist der bestehende **Hauptwohnsitz** in Kufstein und dass sich das zu fördernde Objekt in Kufstein befindet.
2. Das Einkommen des Förderungswerbers darf die jeweils gültigen **Einkommenshöchstgrenzen** für die Subjektförderung der Wohnbauförderung des Landes Tirol nicht überschreiten.
3. Vor Gewährung der Fondshilfen haben sich die Förderungswerber um eine Förderung nach den **Wohnhaussanierungsrichtlinien (TWFG 1991)** zu bemühen und diese auch nachzuweisen. Eine Förderung nach den Fondsvorschriften setzt eine nach den

Wohnhaussanierungsrichtlinien oder andere vom Land Tirol gewährte Förderungen zur Energieeinsparung (Luftverbesserung) voraus.

4. Fondsbeihilfen werden **je Objekt** bzw. **je Fondswerber nur einmal** gewährt. Ausnahme: Ein Objekt gilt analog zu den Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinien und Wohnhaussanierungsrichtlinien erneut als förderungswürdig.
5. Die Förderungswerber müssen hinsichtlich der zu bebauenden Liegenschaft **Eigentümer**, Eigentumsanwärter oder **Miteigentümer** sein und nachweisen, dass unter Einbeziehung der Fondshilfen die gesamten Baukosten abgedeckt sind.
6. Eine durch das Land Tirol gewährte **Wohnstarthilfe** ist bei der Gewährung von Fondshilfen nach dieser Vorschrift in Anrechnung zu bringen.
7. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen von den Bestimmungen der §§ 5 und 6 Ausnahmen genehmigen.

## § 7

### ARTEN DER FONDSHILFEN

Fondshilfen können gewährt werden

1. zur Schaffung bzw. **Erwerb** von **Wohnraum**,
2. für **Investitionen** in neu zu errichtende oder bestehende Eigenheime, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen, wenn sich daraus **Energiesparmaßnahmen** ergeben,
3. für einen **Umbau** zur Herstellung einer **behindertengerechten Wohnung und altengerechten Bad-Umbau**,
4. als **Mietzinsbeihilfe**.

## § 8

### Fondshilfe zur Schaffung bzw. Erwerb von Wohnraum

Zur Schaffung bzw. **Erwerb** von Wohnraum werden folgende **Zinsenzuschüsse** gewährt:

1. An die unter § 5.1 fallenden Förderungswerber als Zinsenzuschuss von höchstens **8%** für ein Darlehen bis zu **€ 5.000,00** je Wohneinheit, mit einer **Laufzeit** von längstens **zehn Jahren**;

2. An die unter § 5.2 fallenden Förderungswerber als Zinsenzuschuss von höchstens **8%** für ein Darlehen bis zu höchstens **€ 3.500,00** je Wohneinheit, mit einer **Laufzeit** von längstens **zehn Jahren**.

## § 9

### Fondshilfe für energiesparende Maßnahmen

Ziel dieser Förderungen soll ein Anreiz zu Energieeinsparung und zur Nutzung alternativer erneuerbarer Energieformen sein. Einhergehend zielt die Förderung darauf ab, eine Reduktion der CO<sub>2</sub>- und Schadstoffemissionen im Sinne der Kyoto-, Zielsetzung zu erreichen.

Die Stadtgemeinde Kufstein gewährt zu den unten angeführten Maßnahmen folgende Beihilfen:

#### **Alt- und Neubau** gemäß Wohnhaussanierungsrichtlinien (TWFG 1991):

- die Errichtung von thermischer Solaranlagen,
  - die Errichtung von Photovoltaikanlagen
  - die Errichtung von Wärmepumpen zur Ausnützung der Bodenwärme\*
- \*)** Die Summe aller Förderungen (Bund, Land, Stadt) darf die Projektsumme der Errichtung einer Wärmepumpenanlage nicht übersteigen. Sollte die Summe der Grenzkosten (gem. Land Tirol) unterschritten werden, erfolgt keine Förderung seitens der Stadtgemeinde Kufstein.

#### **Altbau** gemäß Wohnhaussanierungsrichtlinien (TWFG 1991):

- Anbringen von Wärmeisolierungen (Fassade, Dachgeschoß, Kellerdecke),
  - der Einbau/Tausch von Fenstern, Balkontüren (bis U-Wert 1,1), Haustüren (**keine Wohnungseingangstüren**)
  - Austausch eines **alten Heizkessels** (älter als 10 Jahre) durch eine **moderne Holzheizung** für Hackschnitzel- oder Pellets-Zentralheizung
  - Wärmepumpenanlagen\*
- \*)** Die Summe aller Förderungen (Bund, Land, Stadt) darf die Projektsumme der Errichtung einer Wärmepumpenanlage nicht übersteigen. Sollte die Summe der Grenzkosten (gem. Land Tirol) unterschritten werden, erfolgt keine Förderung seitens der Stadtgemeinde Kufstein.

Die besonderen Fondshilfen können gewährt werden:

Für **Investitionen gemäß § 9** wird auf Antrag ein verlorener Investitionszuschuss von **20 %** der Investitionssumme, maximal jedoch **€ 800,-** je Wohneinheit gewährt, die folgend bewertet werden:

**Alt- und Neubau**

- |   |                |
|---|----------------|
|   | <b>maximal</b> |
| - die Errichtung von Solaranlagen                               | € 800, -       |
| - die Errichtung von Photovoltaik Anlagen                       | € 800, -       |
| - die Errichtung von Wärmepumpen zur Ausnützung der Bodenwärme* | € 800, -       |
- \*)** Die Summe aller Förderungen (Bund, Land, Stadt) darf die Projektsumme der Errichtung einer Wärmepumpenanlage nicht übersteigen. Sollte die Summe der Grenzkosten (gem. Land Tirol) unterschritten werden, erfolgt keine Förderung seitens der Stadtgemeinde Kufstein.

**Altbau**

Anbringen von Wärmeisolierungen:

- |  |                |
|--|----------------|
|  | <b>maximal</b> |
| - Fassade  | € 500, -       |
| - Dachgeschoß, Oberste Geschoßdecke  | € 200, -       |
| - Kellerdecke  | € 200, -       |
| - der Einbau von Fenstern, Balkontüren, Haustüren  | € 300, -       |
| - Austausch eines <b>alten Heizkessels</b> (älter als 10 Jahre) durch eine <b>moderne Holzheizung</b> für Hackschnitzel- oder Pellets-Zentralheizung | € 600, -       |

**§ 10****Besondere Fondshilfe für einen Umbau zur Herstellung einer behindertengerechten Wohnung und altengerechten Bad Umbau**

Für Umbauten bzw. Einbauten in einen **behinderten-** und **altengerechten** Standard wird ein **verlorener Investitionszuschuss** von **20 %** bis zu einer Höchstsumme von **€ 800, -** gewährt. Voraussetzung:

- Die Behinderung ist glaubhaft nachzuweisen (z.B. **Kopie des Behindertenausweises**).
- Die Wohnung wird **ganzjährig bewohnt**.

**§ 11****MIETZINSBEIHILFE**

Eine Mietzins- und Annuitätenbeihilfe wird allen österreichischen StaatsbürgerInnen im Sinne des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 gleichgestellten Personen wie:

UnionsbürgerIn, Schweizer StaatsbürgerInnen, Flüchtlinge nach Genfer Konvention und InhaberInnen einer Asylkarte nach §51a AsylG 2005, gewährt, wenn diese seit mindestens **zwei Jahren durchgehend** den **Hauptwohnsitz** in der Gemeinde Kufstein haben. Diesem Personenkreis **gleichzusetzen** sind Personen, die **insgesamt 15 Jahre** mit Hauptwohnsitz in der **jeweiligen Gemeinde** wohnhaft sind bzw. waren.

Mietzinsbeihilfen können auch an sonstige natürliche Personen gewährt werden, die seit **mindestens fünf Jahren in Tirol, davon 2 Jahre durchgehend in der Gemeinde Kufstein**, ihren Hauptwohnsitz haben (Drittstaatsangehörige).

Für die Berechnung der Mietzinsbeihilfe werden die jeweils gültigen "Richtlinien für die Gewährung einer Mietzins- und Annuitätenbeihilfe" und die Vorschriften des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 herangezogen.

## § 12

### STAFFELUNG DER FONDSHILFE

1. Die Höhe der Fondshilfe wird nach der angemessenen Nutzfläche der Wohnung (Eigenheim) und nach den persönlichen Verhältnissen des Förderungswerbers gestaffelt.
2. Für **Ein- und Zweipersonenhaushalte** (Alleinerzieher mit einem Kind) gilt als **Obergrenze 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, für drei Personen 105 m<sup>2</sup> und ab vier Personen 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche als angemessene förderbare Nutzfläche.**
3. Bei der Gewährung der Fondshilfe für Investitionen zur **Energieeinsparung** gemäß § 9 kann eine Staffelung der Fondshilfe nach der **Nutzfläche unberücksichtigt** bleiben.

## § 13

### ANTRÄGE AUF GEWÄHRUNG VON FONDSHILFEN

Anträge auf Gewährung der Fondshilfe sind mittels eines Formblattes in der Abteilung für Soziales & Wohnen, zu stellen und an den "Städtischen Wohn- und Siedlungsfonds" der Stadtgemeinde Kufstein zu richten.

1. Diesen Anträgen sind je nach Bedarf beizuschließen (die im Einzel fall konkret beizuschließenden Unterlagen sind dem jeweiligen Formblatt zu entnehmen):
  - Rechnungskopien
  - Nachweis über Förderung durch das Land Tirol
  - die baupolizeilich genehmigten Bau- und Lagepläne;
  - die Baubewilligung in Abschrift;
  - Nachweis der Staatsbürgerschaft;
  - Einkommensnachweis (Jahreslohnzettel des vergangenen Jahres)
  - Eigenmittelnachweis;
  - die Wohnungszusicherung seitens der Wohnbaugesellschaft;
  - Ablehnungsbescheid für Wohnungsverbesserungsmittel;

- Darlehenszusicherung des Landes Tirol (Eigenmittersatzdarlehen oder Wohnstarthilfe).
1. Anträge auf Gewährung einer besonderen Fondsbeihilfe zur Durchführung energiesparender Maßnahmen sind längstens innerhalb einer **Frist von 6 Monaten nach Erhalt der Förderungszusicherung** durch das Land Tirol bzw. **spätestens 6 Monate nach Rechnungslegung** bei der Stadtgemeinde Kufstein einzubringen.
  2. Die Förderung für energiesparende Maßnahmen wird gewährt, solange das Budget ausreichend ist.

## § 14

### ENTSCHEIDUNG ÜBER ANTRÄGE

1. Ein **Rechtsanspruch** auf die Gewährung von Fondsbeihilfen **besteht nicht**.
2. Über die Art und Höhe der Förderung entscheidet aufgrund der vorliegenden Anträge der Stadtrat über Vorschlag des **Fondsbeirates (Sozialausschuss)**.
3. Die **Entscheidung** über den Fondshilfeantrag wird dem Bewerber **schriftlich** mitgeteilt.

## § 15

### Widerruf von Fondshilfen

Der Stadtrat kann

1. die Zahlung des Zinszuschusses einstellen bzw. geleistete Zahlungen zurückfordern, wenn der Förderungswerber:
  - 1.1 die Fondshilfe **nicht widmungsgemäß** verwendet;
  - 1.2 in das Eigenheim, in die Eigentumswohnung oder in die Mietwohnung **nicht einzieht** oder **vor Ablauf** des Zinsdienstes **auszieht**;
  - 1.3 das Eigenheim, die Eigentumswohnung oder die Mietwohnung zur Gänze vor Ablauf des Zinsdienstes ohne Zustimmung der Stadtgemeinde **andere** als den in § 19, Abs.1, Ziffer 10, des Mietrechtsgesetzes bezeichneten **Personen in Bestand übergibt**;

- 1.4 die Liegenschaft (Eigenheim, Eigentumswohnung) im Wege eines Rechtsgeschäftes **an Personen übertragen** wird, die **nicht als Fondswerber** im Sinne des § 6 in **Betracht kommen**.
2. **nicht rückzahlbare Baukostenzuschüsse** innerhalb von 10 Jahren seit der gänzlichen Flüssigmachung zurückfordern, wenn einer der in Ziffer 1, lit.1.1 bis 1.4 angeführten Tatbestände vorliegt.

## **§ 16**

### **INKRAFTTRETEN DER FONDSRICHTLINIEN**

Die "Wohnbauförderungsrichtlinie 2025" tritt mit 05.02.2025 in Kraft.