WOHNBAUFÖRDERUNGSRICHTLINIE **der Stadt Kufstein**

Stand: 07.06.2023

§ 1

STÄDTISCHER WOHN- UND SIEDLUNGSFONDS

Unter Bezugnahme auf § 14 des Wohnbauförderungsgesetzes 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 Abteilung III).

§ 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. Für den Nachweis des Wohnsitzes seit mindestens 5 Jahren ist gleichwertig, wenn er seit mindestens **5 Jahren** in Kufstein einen **Arbeitsplatz** nachweist. 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 Wohnbauförderungs-Richtlinien 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 CO₂- 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 Thermische Solaranlagen,
- die Errichtung von Photovoltaik Anlagen: **nur das 6. und 7. kWp***
- die Errichtung von Wärmepumpen zur Ausnützung der Bodenwärme,
*) kWp steht für das Leistungsmaß Kilowatt-Peak. Es gibt an, welche Höchstleistung in Kilowatt (kW) eine Photovoltaikanlage erbringen kann. Ein Einfamilienhaus benötigt im Schnitt eine 5 bis 10 kWp (Kilowatt-Peak) große Photovoltaik, um den Eigenbedarf zu decken

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 besonderen Fondshilfen können gewährt werden:

Für **Investitionen gemäß § 9** wird auf Antrag ein verlorener Investitionszuschuss von **20 %** der Investitionssumme, maximal jedoch **€ 2.000,-** je Wohneinheit gewährt, die folgend bewertet werden:

Alt- und Neubau	maximal
- die Errichtung von Solaranlagen	€ 2.000,-
- die Errichtung von Photovoltaik Anlagen: nur das 6. und 7. kWp*	€ 2.000,-
- die Errichtung von Wärmepumpen zur Ausnützung der Bodenwärme	€ 2.000,-

*) kWp steht für das Leistungsmaß Kilowatt-Peak. Es gibt an, welche Höchstleistung in Kilowatt (kW) eine Photovoltaikanlage erbringen kann. Ein Einfamilienhaus benötigt im Schnitt eine 5 bis 10 kWp (Kilowatt-Peak) große Photovoltaik, um den Eigenbedarf zu decken

Altbau	maximal
Anbringen von Wärmeisolierungen:	
- Fassade	€ 1.000,-
- Dachgeschoß, Oberste Geschoßdecke	€ 500,-
- Kellerdecke	€ 400,-
- der Einbau von Fenstern, Balkontüren, Haustüren	€ 700,-
- Austausch eines alten Heizkessels (älter als 10 Jahre) durch eine moderne Holzheizung für Hackschnitzel- oder Pellets-Zentralheizung	€ 1.200,-

§ 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 **€ 2.000,-** gewährt. Voraussetzung:

- Die Behinderung ist glaubhaft nachzuweisen (z.B. **Kopie des Behindertenausweises**).
- Die Wohnung wird **ganzjährig bewohnt**.
- In den Rechnungen ist unbedingt anzuführen, dass es sich um **behindertengerechte-** oder **altengerechten Umbauten** handelt.

§ 11

MIETZINSBEIHILFE

Eine Mietzins- und Annuitätenbeihilfe wird allen österreichischen Staatsbürgern und ihnen im Sinne des Wohnbauförderungsgesetzes 1991 gleichgestellten Personen (z.B. Unionsbürger) gewährt, wenn diese seit mindestens **zwei Jahren** 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** 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" 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 m²** Wohnfläche, **für drei Personen 105 m²** und **ab vier Personen 120 m²** 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 im Wohnungsamt aufliegenden Formblatts zu stellen und an den "Städtischen Wohn- und Siedlungsfonds" der Stadtgemeinde Kufstein zu richten.

1. Diesen Anträgen sind je nach Bedarf beizuschließen:
 - 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 (Eigenmittellersatzdarlehen oder Wohnstarthilfe).
2. 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.

§ 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 Zinsendienstes **auszieht**;

- 1.3 das Eigenheim, die Eigentumswohnung oder die Mietwohnung zur Gänze vor Ablauf des Zinsendienstes 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 2023" tritt mit 07.06.2023 in Kraft.