



Wohnen ist Heimat –  
Wohnraum  
für Generationen  
2024

# Sanieren



„Wer mit Köpfchen saniert, profitiert! Wir besitzen heute das Wissen, die Technologie und die Erfahrung, Gebäude so zu verbessern, dass sie sehr wenig Energie benötigen und in ihnen auch besonders gut erneuerbare Energieträger eingesetzt werden können.“

Der sorgsame und effiziente Umgang mit Energie schont die Geldbörse und ist ein Beitrag zum Ziel der Energieautonomie Vorarlbergs bis zum Jahr 2050, zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Dabei steht das Land als engagierter Partner zur Seite. Umweltbewusstes Sanieren erhöht außerdem den Wohnkomfort und trägt zu Wohlbefinden und zu einer höheren Lebensqualität bei.“

Wohnbauratesrat  
Mag. Marco Tittler  
und Landeshauptmann  
Mag. Markus Wallner

# Sanieren mit Weitblick

Sie wollen ein Objekt sanieren oder im Sinne der Nachverdichtung durch Zu-, Ein- und Umbauten neue Wohnungen errichten? Und stehen vor der Frage, wie Sie Ihr Vorhaben finanzieren sollen? Wir unterstützen Sie: Die Wohnbauförderung des Landes Vorarlberg soll dazu beitragen, dass Sie sich Ihre Sanierung leisten können.

## finanzierbar – ökologisch – nachhaltig

Insbesondere thermische Sanierungsmaßnahmen und Nachverdichtungen leisten einen wertvollen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele, sowie einer nachhaltigen Nutzung und einem ressourcenschonenden Umgang mit Baumaterialien. Zudem kann durch die Verringerung der benötigten Heizenergie nicht nur ein Beitrag zu einer nachhaltigen Energiegewinnung erfolgen, sondern auch eine wesentliche Kostenersparnis im Alltag erzielt werden.

# Vor der Sanierung

Grundlage für qualitativ hochwertige und erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen bildet eine gute Beratung. Das Energieinstitut Vorarlberg bietet für alle Fragen rund um das Thema Energie im und ums Haus eine individuelle produktneutrale Erstberatung an. Durchdachtes Vorgehen im Vorfeld einer Sanierung kann nicht nur ungewünschte Baumängel bzw. Bauschäden vermeiden, sondern auch die bestmögliche Energieeinsparung der umgesetzten Maßnahmen bewirken. Nicht nur die Umwelt, sondern auch Ihre Geldbörse wird es Ihnen danken.

# Sanierungsberatung und -begleitung

Die Sanierungsberatung wird von gewerblich zugelassenen Beraterinnen und Beratern angeboten. Das Land Vorarlberg fördert die Beratung im Zuge einer Sanierungs- oder Energieförderung bei Eigenheimen, Reihenhäusern und Wohnheimen und bei Mehrwohnhäusern bis sechs Wohneinheiten in Höhe von 75 % der nachgewiesenen Kosten, maximal mit € 2.000,00 je Gebäude, bei Mehrwohnhäusern mit mehr als sechs Wohneinheiten mit maximal € 5.000,00 je Gebäude als Einmalzuschuss. Einzelne Wohnungen werden nicht gefördert.

Die Beratung umfasst die Erstellung einer umfassenden Entscheidungsgrundlage (Variantenstudie, Energie-

ausweise, Umsetzungskonzept, Informationen über ergänzende (Bundes-)Förderungen).

Wird beim Sanierungsberater zusätzlich eine Begleitung bis zur Endabrechnung gemäß Wohnhaussanierungsrichtlinie durchgeführt, werden die nachgewiesenen Kosten mit 75 %, maximal mit € 1.000,00 bei Eigenheimen, Doppelhäusern und Wohnheimen, sowie bei Reihenhäusern und Mehrwohnhäusern bis sechs Wohneinheiten und maximal € 2.000,00 bei Mehrwohnhäusern mit mehr als sechs Wohneinheiten gefördert. Umfasst die Sanierungsbegleitung auch die Prüfung von Angeboten und der Abrechnung, erhöht sich der maximale Förderungsbetrag um € 300,00.

# Energieausweis

Der Energieausweis ist das zentrale Element der Wohnhaussanierung, welcher zur Berechnung der Förderhöhe dient. Es werden sowohl die sanierten Bauteilflächen, die U-Werte und die verwendeten Dämmstoffe dem Energieausweis entnommen.

Eine Liste der Energieausweis-Ersteller und weitere Informationen zum Energieausweis finden sie unter [www.eawz.at](http://www.eawz.at).



## Experten-Tipp

Informieren Sie sich vor Durchführung einer Sanierungsberatung über den Umfang der angebotenen Beratungsleistung. Die reine Erstellung der Energieausweise wird nicht über die Beratungsförderungen gefördert.



## Förderungsvoraussetzungen

Eine Sanierungsförderung setzt eine ganzjährige Nutzung der zu fördernden Wohnung voraus, entweder im Eigentum oder zur Vermietung. Dabei gilt es, Einkommensobergrenzen je Haushalt zu beachten, und die Förderwerber müssen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen bzw. den Status als „langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsbürger“ aufweisen.



### Experten-Tipp

„Seit 2016 gewährt das Land an Eigentümergemeinschaften zur Sanierung von Mehrwohnhäusern eine Objektförderung ohne Prüfung von Einkommen und Wohnungsnutzung. Details finden Sie in der Wohnhaussanierungsrichtlinie 2024.“

## Wie viel dürfen Sie verdienen?

Bei der Berechnung der Grenzen wird das Einkommen aller in einem Haushalt lebenden Personen berücksichtigt. Das Erwerbseinkommen von Kindern bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres wird bis zur Höhe von monatlich € 850,00 nicht berücksichtigt.

Wird die Einkommensgrenze überschritten, wird die Förderung für jeweils begonnene € 50,00, um welche die festgelegte Einkommensgrenze überschritten wird, um 5% gekürzt.

### Die Grenzwerte des monatlichen Nettoeinkommens

Eine Person	€ 4.000,00
Zwei Personen	€ 7.000,00
Drei und mehr Personen	€ 8.250,00

Als Einkommensnachweis gilt der Steuerbescheid bzw. der Jahreslohnzettel des Vorjahres.

### Im Regelfall berechnet sich das Einkommen wie folgt

Gesamtjahresbruttoeinkommen

- Sozialversicherung
- Lohnsteuer

---

= Jahresnettobetrag dividiert durch 12 Monate

# Anforderungen an das zu sanierende Objekt

Das Gebäude ist mindestens **20 Jahre** (gerechnet ab Baubewilligung) alt. Bei Wohnhaussanierungen gibt es keine Nutzflächenobergrenze, allerdings ist die förderbare Fläche gedeckelt. Bis zu 130 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche werden für Haushalte mit bis zu fünf Personen gefördert, ab einem Sechs-Personen-Haushalt ist die Förderung bis zu 150 m<sup>2</sup> möglich.



## Hinweis

Stellen Sie den Förderungsantrag vor Durchführung der Sanierung. Rechnungen, welche mehr als 6 Monate vor Antragsstellung ausgestellt worden sind, können nicht berücksichtigt werden

## Förderstufen und Mindestanforderungen

In erster Linie werden die thermischen Verbesserungen in der Gebäudehülle gefördert, wobei für die Bauteile die folgenden U-Werte für die Förderstufen Basis oder Bonus je Bauteil erreicht werden müssen:

Förderstufe	Dach, oberste Geschossdecke	Außenwand	Boden und Wände gegen unbeheizt bzw. Erdreich	Fenster (Glas + Rahmen)
Basis-Stufe	≤ 0,16	≤ 0,20	≤ 0,30	≤ 0,90
Basis-Stufe bei nachwachsenden Dämmstoffen	≤ 0,19	≤ 0,24	≤ 0,36	
Bonus-Stufe	≤ 0,13	≤ 0,15	≤ 0,23	≤ 0,80
Bonus-Stufe bei nachwachsenden Dämmstoffen	≤ 0,16	≤ 0,18	≤ 0,28	

## Die ökologischen Mindestanforderungen

- Baustoffe, Dämmstoffe und Bauelemente müssen HFKW-frei sein
- Rohre in Gebäuden, Folien, Abdichtungsbahnen, Fußbodenbeläge und Tapeten müssen PVC-frei sein
- Holz muss aus nachhaltiger Gewinnung stammen. Für außereuropäisches Holz ist ein Nachweis über ein 100%-FSC-COC-Zertifikat oder ein 100%-PEFC-COC-Zertifikat zu erbringen, für Fensterholz genügt auch ein SFI-Zertifikat
- Verputze dürfen maximal 6% Kunststoffanteil enthalten, und es sind zementgebundene Kleber zu verwenden



## Erhaltenswerte Wohnobjekte

Für erhaltenswerte Objekte kann unabhängig von der thermischen Qualität ein Förderungskredit in Höhe von € 1.600,00 je m<sup>2</sup> Nutzfläche für Bauteilsanierungen und von € 1.800,00 je m<sup>2</sup> Nutzfläche bei Gesamtanierungen, maximal 90% der nachgewiesenen Kosten, gewährt werden.

Alternativ kann ein Einmalzuschuss in Höhe von 40% der Kreditsumme, maximal aber beim Eigenheim mit einer Wohneinheit € 33.000,00, beim Eigenheim mit zwei Wohneinheiten € 16.500,00 je Wohneinheit und

€ 9.000,00 je Wohneinheit im Mehrwohnungshaus gewählt werden.

Sollten Sie sich nicht sicher sein, ob es sich um ein erhaltenswertes Objekt handelt, können Sie dies gerne vorab kostenlos begutachten lassen. Auf unserer Homepage ([www.vorarlberg.at/sanierung](http://www.vorarlberg.at/sanierung)) finden Sie das Formular „Antrag für eine Vorbegutachtung erhaltenswerter Gebäude“, auf welchem Sie die Kontaktdaten von Ansprechpersonen finden.

## Nachverdichtung und Umnutzung

Wird im Zuge der Wohnhaussanierung eine bestehende Wohnung oder ein bestehendes Eigenheim oder Reihenhaus erweitert, so kann die gesamte Förderung als Sanierungsförderung erfolgen, wenn die bestehende Fläche überwiegt.

Werden im Rahmen einer thermischen Sanierung eines Wohnhauses gleichzeitig durch Zu-, Ein- und Umbauten neue Wohnungen errichtet, deren Gesamtnutzfläche die bisherige Gesamtnutzfläche dieses Wohnhauses nicht übersteigt, können diese

zusätzlichen Wohnungen im Rahmen der Sanierung gefördert werden. Gefördert werden im Rahmen der Nachverdichtung nur Wohnungen, deren Nutzfläche nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> beträgt.

Von der gleichzeitigen thermischen Sanierung des bisherigen Bestandes kann abgesehen werden, wenn dieser zumindest für die Bauteile Dach, Außenwand und Fenster bereits die U-Wert-Anforderung der aktuellen Bautechnikverordnung erfüllt, was mit einem Bestandsenergieausweis nachzuweisen ist.

# Was wird gefördert?

## Als Sanierungsmaßnahmen gelten alle thermischen Verbesserungsmaßnahmen in der Gebäudehülle

- Außenwand
- Haus- und Wohnungseingangstüren gegen unbeheizte Stiegenhäuser bzw. Laubengänge und Fenster, sofern diese schwermetallfrei und chlorfrei hergestellt sind
- Fenster- und Rollläden (außenliegender Sonnenschutz) nur im Zusammenhang mit Fenster- oder Fassadensanierung
- Dach, oberste Geschossdecke, Terrassen, Decken gegen Außenluft
- Unterste Geschossdecke (Boden gegen unbeheizt bzw. Erdreich) und Innenwände gegen unbeheizte Gebäudeteile

## Und sonstige Maßnahmen

- Erneuerung der Elektro- und Blitzschutz- bzw. Brandschutzanlagen
- Erneuerung der Wasserinstallation
- Erneuerung bzw. Einbau eines wassergeführten Heizungsverteilsystems samt Regelungs- und Steuerungsanlagen
- Nachträglicher Lifteinbau im Mehrwohnungshaus bzw. die Sanierung eines bestehenden Liftes
- Lärmschutzmaßnahmen an Landesstraßen
- Balkonsanierungen: Abdichtung und Wärmebrückenbehebung sowie thermisch entkoppelter Neuaufbau im Zuge einer Fassadensanierung
- Neuerschließung durch Treppenhäuser im Rahmen von Grundrissänderungen und Wohnungsteilungen
- Neue Fußböden und Innentüren sowie Bad- und WC-Verfließung im Zuge der Erneuerung von Elektro-, Wasser- oder Heizungsverteilsystemen
- Kaminsanierung
- Trockenlegung von Kellermauerwerk
- Behebung von sonstigen Wärmebrücken, welche im Energieausweis nicht abgebildet sind (Dämmung von Rollladenkästen, Unterzügen, Lichtkuppeln und sonstige Dachaufbauten, Türen gegen Kalträume, Dachbodenluken u.ä.)
- Planungs- und Beratungshonorare für die angeführten Sanierungsmaßnahmen, die nicht in die Bereiche der Sanierungs-Vorbereitungsberatung, der Sanierungsberatung und der Sanierungsbegleitung fallen



### Experten-Tipp

„Wärmepumpen, Biomasse- und Solaranlagen werden unabhängig vom Einkommen gefördert.“  
Die Details dazu finden Sie im Ratgeber „ENERGIE IN WOHNGBÄUDEN“.

# Wie viel Förderung kann ich bekommen?

Die Höhe der Sanierungsförderung hängt grundsätzlich von der thermischen Qualität und der Fläche der zu sanierenden Bauteile, sowie der gewährten Boni im Einzelfall und den anerkannten Sanierungskosten ab.

Für die thermischen Sanierungsmaßnahmen werden unter Einhaltung der U-Wert-Grenzen Pauschalfördersätze je m<sup>2</sup> Bauteilfläche inklusive allfälliger Zuschläge angesetzt. Bei den sonstigen Maßnahmen sind die anerkannten Kosten dieser Maßnahmen ausschlaggebend. Darüber hinaus ergänzen Förderanreize durch diverse Förderungsboni die Berechnung der möglichen Sanierungsförderung.

Die Förderungsberechnung erfolgt generell als Kredit, jedoch kann alternativ ein Einmalzuschuss in Höhe

von 40% des möglichen Kreditbetrags in Anspruch genommen werden.

Die maximale Höhe des gesamten Förderungskredits mit Ausnahme des Revitalisierungsbonus ist begrenzt mit € 1.500,00 je m<sup>2</sup> Nutzfläche für Bauteilsanierungen und mit € 1.700,00 je m<sup>2</sup> Nutzfläche bei Gesamtanierungen bzw. mit 90% der nachgewiesenen und anerkannten Kosten.

Einmalzuschüsse sind beim Eigenheim mit einer Wohneinheit begrenzt mit maximal € 28.000,00, beim Eigenheim mit zwei Wohneinheiten mit € 14.000,00 je Wohneinheit und im Mehrwohnungshaus mit € 8.000,00 je Wohneinheit.

## Digitaler Sanierungs-Rechner

Mittels Sanierungs-Rechner können Sie online in ein paar Schritten die Höhe der Sanierungsförderung unverbindlich berechnen ([www.vorarlberg.at/sanierung](http://www.vorarlberg.at/sanierung)). Auf dieser Internetseite erhalten Sie auch die Antragsformulare.

Bitte beachten Sie, dass die thermischen Bauteile mit den Bauteilen aus dem Energieausweis über die geplanten Sanierungsmaßnahmen übereinstimmen.



### Experten-Tipp

Ergänzend zu einem Sanierungskredit für den Eigenbedarf oder zur Übernahme eines Förderungskredits kann ein Eigenmittlersatzkredit in Höhe von maximal € 25.000,00 beantragt werden, wenn diese zusätzliche Förderung vom finanzierenden Bankinstitut als erforderlich bestätigt wird. Die Kriterien können der Förderungsrichtlinie 2024 für Eigenmittlersatzkredite entnommen werden.





# Kreditkonditionen

Wohnhaussanierungskredite sind zu folgenden Prozentsätzen zurückzuzahlen und zu verzinsen. Die Verzinsung beginnt im elften Jahr und wird monatlich vom aushaftenden Saldo verrechnet. Die jährlichen Annuitäten sind in Form von monatlichen Raten am Ersten jedes Monats zu leisten.

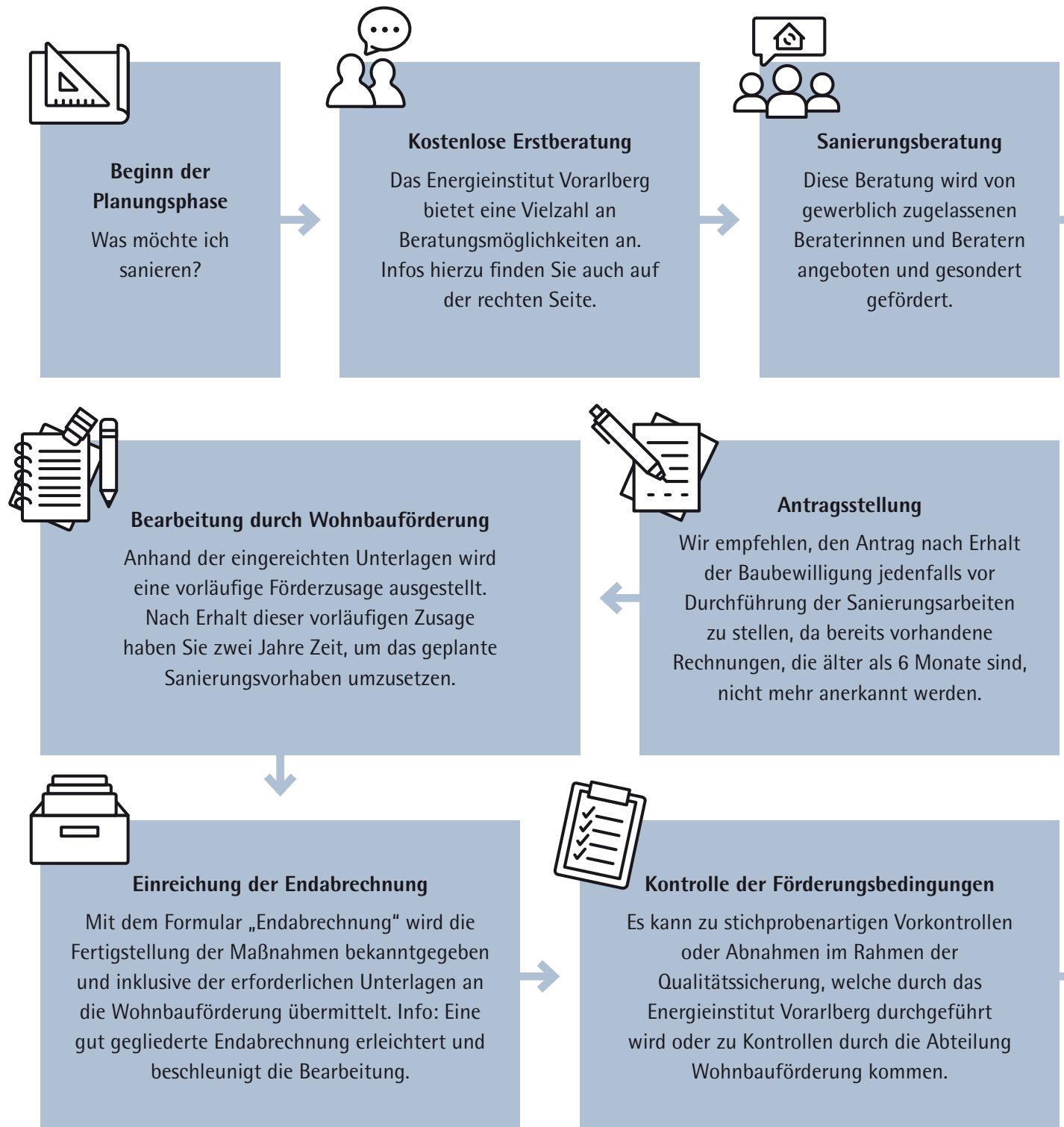
	Annuität gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag (Tilgung samt Zinsen)	Davon Zinsen
1. – 10. Jahr	4,60%	0,00%
11. – 20. Jahr	5,60%	0,75%

Alternativ kann im Förderungsantrag eine längere Laufzeit von 35 Jahren mit folgenden Konditionen gewählt werden:

	Annuität gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag (Tilgung samt Zinsen)	Davon Zinsen
1. – 5. Jahr	1,00%	0,00%
6. – 10. Jahr	1,50%	0,00%
11. – 15. Jahr	2,50%	0,75%
16. – 20. Jahr	3,25%	0,75%
21. – 25. Jahr	4,00%	1,00%
26. – 30. Jahr	4,85%	1,00%
31. – 35. Jahr	5,25%	1,25%



# Die Schritte zur Wohnbauförderung im Überblick



Antragsformulare und weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.vorarlberg.at/sanierung](http://www.vorarlberg.at/sanierung) oder bei der Abteilung Wohnbauförderung, bei der Gemeinde, bei Banken oder beim Energieinstitut Vorarlberg.



### Sanierungsbegleitung

Sofern eine Begleitung bis zur Endabrechnung erfolgt, können Sie für diese ebenfalls eine gesonderte Förderung beantragen.



### Prüfung der Förderbarkeit

Bei Unklarheiten, ob beispielsweise die Einkommensgrenze eingehalten wird oder der Zubau wirklich als Sanierung angesehen wird, können Sie dies gerne vorab mit dem Formular „Prüfung der Förderbarkeit“ prüfen lassen.



### Auszahlung der Förderung

Anhand der eingereichten Endabrechnungsunterlagen bzw. der durchgeführten Kontrollen wird die endgültige Förderhöhe ermittelt und die Förderung ausbezahlt. Info: Bei Förderungskrediten erfolgt die Auszahlung erst nach erfolgter Sicherstellung im Grundbuch.

# Energieberatung in Vorarlberg

Das Energieinstitut Vorarlberg bietet für alle Fragen rund um das Thema Energie im und ums Haus die passende Beratung. Erfahrene Beraterinnen und Berater beantworten produktneutral Ihre Fragen zu Energie und Ökologie in Neubau und Sanierung. Von der Dämmung bis zur Heizung und von der Planung bis zur konkreten Materialwahl.

Als erste Anlaufstelle empfehlen wir das kostenfreie Energietelefon. Sie erreichen es unter **T +43 5572 31202 112**.

Lassen sich Fragen nicht am Telefon beantworten, besuchen Sie die Energieberaterinnen und Energieberater auch vor Ort.

Alle Beratungsangebote finden Sie unter [www.energieinstitut.at/energieberatung](http://www.energieinstitut.at/energieberatung).

## Wer hilft Ihnen?

Informationen gibt es beim Info-Center der Wohnbauförderung im Landhaus. Für Beratungen wird eine vorherige Terminvereinbarung empfohlen.

**Info-Center der Wohnbauförderung:**  
T +43 5574 511 8080  
[wohnen@vorarlberg.at](mailto:wohnen@vorarlberg.at)  
[www.vorarlberg.at/wohnen](http://www.vorarlberg.at/wohnen)

Informationen, einen unverbindlichen Rechner und die Öffnungszeiten finden Sie auf unserer Homepage.

Die in der Broschüre angeführten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

**IMPRESSUM:**  
**Medieninhaber, Herausgeber, Verlagsort:**  
Amt der Vorarlberger Landesregierung  
Abteilung Wohnbauförderung  
Landhaus, Römerstraße 15  
6901 Bregenz

**Hersteller, Herstellungsort:**  
Amt der Vorarlberger Landesregierung  
Abteilung Vermögensverwaltung  
Hausdruckerei  
6900 Bregenz



Copyright / Fotos: Land Vorarlberg | www.vorarlberg.at/datenschutz

Amt der Vorarlberger Landesregierung  
Abteilung Wohnbauförderung  
Landhaus, Römerstraße 15, 6901 Bregenz  
T +43 5574 511 8080  
wohnen@vorarlberg.at  
www.vorarlberg.at/sanierung

Stand: Dezember 2023