



Wohnen ist Heimat –
Wohnraum
für Generationen
2024

Bauen / Kaufen



„Weil attraktives Wohnen für eine hohe Lebensqualität von allergrößter Bedeutung ist, nimmt die Landesregierung in dem Bereich seit jeher eine aktive Rolle ein. Die Schaffung von Wohnraum und die Bildung von Wohneigentum ist ein erklärtes Ziel der Vorarlberger Landespolitik. Deshalb fördert das Land bei der Wohnbauförderung gestaffelt nach Einkommen und sozialen Verhältnissen des Förderungswerbers.“

Dafür wird ein breiter Bogen an Maßnahmen gespannt, der sich von der Unterstützung des gemeinnützigen und privaten Wohnungsneubaus, über die Sanierungsförderung, eine gestaltende Raum- und Bodenpolitik, die Wohnbeihilfe bis hin zu einer zielgerichteten Leerstandsmobilisierung erstreckt.“

Wohnbaulandesrat
Mag. Marco Tittler
und Landeshauptmann
Mag. Markus Wallner

Wohnen mit Weitblick

Sie wollen ein Eigenheim bauen oder eine Wohnung kaufen? Und stehen vor der Frage, wie Sie Ihr Zuhause finanzieren sollen? Wir unterstützen Sie: Die Wohnbauförderung des Landes Vorarlberg soll dazu beitragen, dass Sie sich Ihr Haus oder Ihre Wohnung finanzieren können.

finanzierbar – ökologisch – nachhaltig

Für die Vorarlberger Landespolitik sind erschwingliche Häuser und Wohnungen wichtig. Es wird gestaffelt nach Einkommen und sozialen Verhältnissen des Förderungswerbers gefördert. Insbesondere junge Familien mit Kindern erhalten eine höhere Förderung, welche beim erstmaligen Erwerb von Eigentum zusätzlich erhöht wird. Ein besonderes Anliegen ist dem Land außerdem der ökologische Wohnbau. Gefördert wird, wer umweltschonend baut. Verdichtetes und kompaktes Bauen wird ebenso mit einer höheren Förderung belohnt, wie organisierte Baugruppen und Wohninitiativen. Dieser Ratgeber zum Thema „Hausbau und Wohnungskauf“ hilft Ihnen, die wichtigsten Fragen auf dem Weg zu Ihrer persönlichen Förderung zu beantworten.

Wer wird gefördert?

Privatpersonen, die ein Eigenheim bauen bzw. eine Wohnung kaufen, können eine Wohnbauförderung in Form eines günstigen Kredits bekommen. Die Wohnbauförderung ist an Einkommensgrenzen gebunden. Die Höhe des Kredits ist von der Anzahl der Kinder, vom Einkommen, vom Energiebedarf, von den verwendeten Materialien und vom Grundverbrauch des Gebäudes abhängig. Wer ein gefördertes, gebrauchtes Objekt für den Eigenbedarf kauft, kann diese Förderung übernehmen, wenn sie nicht zur Gänze zurückbezahlt wurde, und zwar als Kredit für Neubauten und Wohnhaus-sanierungen. Allerdings muss der Übernehmer bzw. die Übernehmerin die allgemeinen Wohnbauförderungskriterien erfüllen.



Experten-Tipp

Ergänzend zur Neubauförderung für den Eigenbedarf oder zur Übernahme eines Förderungskredits kann ein Eigenmottelersatzkredit 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 Eigenmottelersatzkredite entnommen werden.

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.

Werden die Einkommensgrenzen 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



Wo liegen die energetischen Anforderungen?

Eine Baubewilligung ist für den Erhalt einer Basisförderung ausreichend, wenn Mindestanforderungen an das Heizsystem und hinsichtlich der verwendeten Materialien eingehalten werden.

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



Experten-Tipp

Kinderzuschuss: Bei bereits gewährten Neubauförderungen wird bei Geburt bzw. Adoption auf die Dauer von zwei Jahren, längstens auf die Restlaufzeit des Förderkredits, ein monatlicher Zuschuss in Höhe von € 50,00 bei einem Kind und € 75,00 je Kind bei Mehrlingsgeburten ausbezahlt, sofern das Kind in der Neubauförderungszusage nicht berücksichtigt wurde. Das Antragsformular finden Sie auf unserer Homepage.

Anforderungen an das Heizsystem

- Es ist mit Ausnahme bei Zu-, Ein- und Umbauten mit Anschluss an ein bestehendes Heizsystem ein hocheffizientes alternatives Energiesystem für Heizung und Warmwasserzubereitung einzusetzen
- Alle Systeme sind mit thermischen Solar- oder Photovoltaikanlagen zu kombinieren
- Die Bestimmungen im Detail finden Sie in der Neubauförderungsrichtlinie im § 10



Wie groß darf das Haus oder die Wohnung sein?

Die gesamte Nutzfläche einer Wohnung darf höchstens 150 m² betragen. Bei Eigenheimen mit zwei baulich abgeschlossenen Wohnungen darf die gesamte Nutzfläche 200 m² betragen.

Bei Objekten ohne Unterkellerung und Dachböden können zusätzlich Räume für technische Zwecke (Heizung, Lüftung, Warmwasserspeicher) und Lagerzwecke (Holz-, Pelletslager) mit einer Fläche von insgesamt 25 m² errichtet werden.



Hinweis

Die Betrachtung der Nutzfläche durch die Bezirksgerichte für eine gebührenbefreite Pfandrechts-eintragung (130 m² bis zu einem 5-Personenhaushalt bzw. 150 m² ab einem 6-Personenhaushalt) erfolgt nicht nach der Definition laut Wohnbau-förderungsrictlinie, sondern richtet sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

Die Förderkriterien im Überblick

- Österreichische Staatsbürgerschaft oder nach EU-Recht oder Staatsvertrag gleichgestellt
- Einkommensgrenze ist nicht überschritten
- Wohnbedarf ist gegeben
- Finanzierung ist gesichert
- Eigentums- bzw. Baurecht ist nachgewiesen
- Maximale Wohnnutzfläche ist nicht überschritten
- Maximale Kosten/Preise sind nicht überschritten
- Heizsystem erfüllt die Förderungsvoraussetzungen



Nachverdichtung und Umnutzung

Wird im Rahmen eines Zu-, Ein- oder Umbaus eine Wohnung erweitert und gleichzeitig im Altbestand saniert, so kann die gesamte Förderung für diese Wohnung über einen Neubauförderungskredit erfolgen, wenn die neue zusätzliche Fläche überwiegt (mehr als 50%).

Wohngebäude, die völlig entkernt werden (Austausch aller Geschossdecken) oder bei denen die statisch wirksame Bausubstanz erneuert wird und jede durch Zu-, Ein- oder Umbauten neu entstehende Wohnung wird in der Neubauförderung gefördert.

Werden jedoch 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 wahlweise im Rahmen der Sanierung gefördert werden.

Gefördert werden im Rahmen der Nachverdichtung nur Wohnungen, deren Nutzfläche nicht über 150 m² beträgt.



Experten-Tipp

Bei Unklarheiten, ob und in welcher Form Ihr Projekt gefördert wird, können Sie dies gerne vorab und unverbindlich mit dem Formular „Prüfung der Fördervoraussetzungen“ prüfen lassen. Das Formular finden Sie auf unserer Homepage.

Wie viel Förderung bekommen Sie zu welchen Konditionen?

• Basisförderung

für Eigenheime	€	40.000,00
für Doppel- und Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, sowie für Zu-, Ein- und Umbauten, Ersatzneubauten und organisierte Baugruppen in verdichteter Bauweise	€	100.000,00
für Wohninitiativen	€	120.000,00

• Kinderbonus

je Kind	€	15.000,00
---------	---	-----------

• Ersterwerbsbonus

Erstmaliger Eigentumserwerb für alle Haushaltsmitglieder (nicht möglich für Mietwohnungen)	€	20.000,00
--	---	-----------

• Klimaschutz- und Regionalitätsboni

Referenz-Heizwärmebedarf	€	15.000,00
CO ₂ -Emissionen	€	10.000,00
O13-Index	€	10.000,00
<i>Diese Zuschläge errechnen sich aus den Grenzwerten gemäß der Neubauförderungsrichtlinie. Die Berechnung des O13-Index kann auf die Bilanzgrenze 1 oder die Bilanzgrenze 3 erfolgen. Diese Werte können dem Energieausweis entnommen werden.</i>		
Klima-Aktiv-Gold-Standard	€	40.000,00
<i>Der Bonus für den Klima-Aktiv-Gold Standard ist nicht mit den Zuschlägen für den Heizwärmebedarf, für die CO₂-Emissionen und für den O13-Index kombinierbar. Der Nachweis erfolgt mittels Klima-Aktiv-Zertifikat im Rahmen der Fertigstellungsdeklaration.</i>		
Fenster aus regionalem Holz	€	10.000,00
Fassade aus regionalen Materialien	€	5.000,00
Wände aus regionalen Materialien	€	5.000,00
Decken oder Dachkonstruktion aus regionalen Materialien	€	5.000,00

Die Erläuterungen zu regionalen Materialien können der Neubauförderungsrichtlinie entnommen werden. Informieren Sie sich vor Beantragung der Förderung über die mögliche Ausführung bei den beauftragten Firmen.



Digitaler Wohnbauförderungs-Rechner

Mittels Neubauförderungs-Rechner können Sie online in wenigen Schritten die Höhe des Neubauförderungskredits unverbindlich berechnen (www.vorarlberg.at/neubau).



Wohnbauförderung

Förderungshöhe Neubau mit Neubauförderungsrichtlinien 2024
unverbindliche Förderungsberechnung

Basisdaten:		
Nutzungsart *	Eigenbedarf	
Anzahl der Haushaltsmitglieder	4	
Haushaltseinkommen pro Monat netto	5.240,00 €	
Wohnnutzfläche *	128,00 m ²	
Baugrund *	387,00 m ²	
Basisförderung:		
Objektart *	Doppel- oder Reihenhaus	Fördersatz: 100.000 €
Zu-, Ein- Umbau bzw. Ersatzneubau	Nein	
Organisierte Baugruppen in verdichteter Bauweise mit mindestens 4 Wohnungen	Nein	
Soziale Zuschläge:		
Anzahl Kinder	2	Zuschläge: 30.000 €
Erstmaliger Eigentumserwerb für alle Haushaltsmitglieder	Ja	20.000 €
Klimaschutz und Regionalität:		
Lc - Wert	1,40 m	Zuschläge:
Referenz-Heizwärmebedarf (HWB _{ref,RK})	33,30 kWh/m ² a	15.000 €
CO ₂ -Emissionen (CO _{2eq,RK})	6,30 kg/m ² a	10.000 €
OI3 - Bilanzgrenze	Bilanzgrenze 1	
OI3 (BG1, BGF)	79,80 Punkte	10.000 €
Klima-Aktiv-Gold Standard	Nein	
Fenster aus regionalem Holz (alle oberirdischen)	Ja	10.000 €
Fassade aus regionalem Holz, Ziegel, Lehm oder Recyclingbeton	Ja	5.000 €
Wände aus regionalem Holz, Ziegel, Lehm oder Recyclingbeton	Nein	
Decken oder Dachkonstruktion aus regionalem Holz, Ziegel, Lehm oder Recyclingbeton	Nein	
Kürzungen:		
Kreditkürzung wegen Einkommensüberschreitung um		
Kreditkürzung wegen Kostenüberschreitung/überschreitung um		
Summe Förderung:		200.000 €



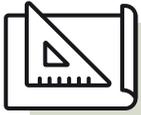
Die Konditionen für den Wohnbaukredit

Für die monatlichen Raten ist ein Dauerauftrag bei Ihrem Bankinstitut empfehlenswert. Bequem ist auch eine Einzugsermächtigung für das Land, weil Sie sich dabei nicht um die Änderungen der Raten kümmern müssen. Die Zinsen für den Förderungskredit starten bei 0,25% und steigen bis auf 1,5%.

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

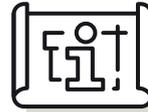
Alternativ kann im Förderungsantrag eine Fixverzinsung über die gesamte Laufzeit von 35 Jahren in Höhe von 1,25% gewählt werden. Die Annuität (Tilgung samt Zinsen) beträgt dabei gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag 3,55%. Die Verzinsung beginnt mit der ersten Auszahlung vom Förderungskonto und wird monatlich vom aushaftenden Saldo verrechnet. Die Tilgung beginnt am Ersten jenes Monats, der der Vollendung des Baus bzw. dem Bezug der geförderten Wohnung folgt. Die jährlichen Annuitäten sind in monatlichen Raten zum Ersten jedes Monats zu leisten.

Die Schritte zur Wohnbauförderung im Überblick



Beginn der Planungsphase

Beim Hausbau: Kontakt mit Architektur- bzw. Planungsbüro
Beim Kauf eines Objekts bzw. einer Wohnung: Kontaktaufnahme mit dem Bauträger



Infos zur Planung

Lassen Sie sich im Zuge einer Energieberatung über ökologisches Bauen, Energieeffizienz und Energiekosten beraten. Infos hierzu finden Sie auch auf der Rückseite.



Bearbeitung durch Wohnbauförderung

Nach Einreichung des Förderantrages und nach Erhalt aller Unterlagen erhalten Sie die Förderzusage, sowie die Kredit- und Pfandbestellungsurkunde von der Hypo Vorarlberg Bank AG. Info: Der Kredit wird erstrangig im Grundbuch sichergestellt.



Antragsstellung

Der Antrag kann ab Erhalt der Baubewilligung bzw. bei Vorliegen eines Kauf- oder Kaufvorvertrags eingereicht werden. Spätestens muss der Antrag jedoch vor Bezug des Objekts gestellt werden!



Beglaubigung der Urkunde

Die Krediturkunde muss beglaubigt unterschrieben und an die Hypo Vorarlberg Bank AG retourniert werden. Erst nach der Sicherstellung der Förderung kann eine Auszahlung erfolgen.



Kontrolle der Förderungsbedingungen

Es kann zu stichprobenartigen Vorkontrollen oder Abnahmen im Rahmen der Qualitätssicherung, welche durch das Energieinstitut Vorarlberg durchgeführt wird oder zu Kontrollen durch die Abteilung Wohnbauförderung kommen.

Antragsformulare und weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter www.vorarlberg.at/neubau oder bei der Abteilung Wohnbauförderung, bei der Gemeinde, bei Banken oder beim Bauträger. Bitte beachten Sie, dass die auf dem Antrag angeführten Unterlagen nur in Kopie erforderlich sind.



Prüfung der Förderbarkeit

Bei Unklarheiten, ob die personen- oder objektbezogenen Voraussetzungen (z.B. Einkommen, Wohnbedarf, etc.) erfüllt werden, können Sie dies gerne vorab mit dem Formular „Prüfung der Fördervoraussetzungen“ prüfen lassen.



Berechnung der Förderhöhe zur Prüfung der Finanzierbarkeit

Verwenden Sie hierzu gerne den Neubauförderungsrechner auf unserer Homepage. Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um eine unverbindliche Vorberechnung handelt.



Auszahlung der Förderung

Der Neubauförderungskredit wird in zwei Tranchen ausbezahlt. Die ersten 50% können Sie nach Baubeginn anfordern. Die restlichen 50% werden nach Fertigstellung und Bezug des Objekts ausbezahlt.

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
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

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.

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

Stand: Dezember 2023