



Wohnen ist Heimat –
Leistbares Wohnen
für Generationen
2020/21

Bauen / Kaufen

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 leisten können.

leistbar – ökologisch – nachhaltig – barrierefrei

Für die Vorarlberger Landespolitik sind erschwingliche Häuser und Wohnungen wichtig. Es wird gestaffelt nach Einkommen und sozialen Verhältnissen des Förderungswerbers gefördert. Wer weniger verdient, bekommt mehr Förderung und wer mehr Kinder hat, bekommt ebenfalls einen höheren Förderungskredit. Ein besonderes Anliegen ist dem Land außerdem der ökologische Wohnbau. Gefördert wird, wer umweltschonend baut. Unterstützt wird auch das barrierefreie Bauen, das Wohnen generationsübergreifend attraktiv macht. Verdichtetes und kompaktes Bauen wird ebenso mit einer höheren Förderung belohnt. Dieser Ratgeber zum Thema „Hausbau und Wohnungskauf“ hilft Ihnen, die wichtigsten Fragen auf dem Weg zu Ihrer persönlichen Förderung zu beantworten.



„Weil attraktives Wohnen für eine hohe Lebensqualität von allergrößter Bedeutung ist, nimmt die Landesregierung in dem Bereich seit jeher eine aktive Rolle ein. Höchste Priorität hat dabei der Einsatz für leistbares Wohnen. 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. Durchschnittlich 386 Euro wendet das Land pro Einwohner und Jahr für die Förderung des Wohnbaus auf. Das ist österreichweit der absolute Spitzenwert.“

Wohnbaulandesrat Mag. Marco Tittler
und Landeshauptmann Mag. Markus Wallner

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 Wohnhaussanierungen. Allerdings muss der Übernehmer bzw. die Übernehmerin die allgemeinen Wohnbauförderungskriterien erfüllen.

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 € 800,- nicht berücksichtigt.

Bei Überschreiten der Einkommensgrenzen wird die Förderung gekürzt.

Die Grenzwerte des monatlichen Nettoeinkommens:

Eine Person	€ 3.250,-
Zwei und mehr Personen	€ 5.800,-

Als Einkommensnachweis gilt der Steuerbescheid bzw. der Jahreslohnzettel.

Wie wird das Einkommen berechnet?

Für Arbeitnehmer:

Vom Jahresbruttobezug einschließlich aller Sonderzulagen und Zuschüsse werden gesetzliche Versicherungsbeiträge, der Wohnbauförderungsbeitrag, Kammerumlagen sowie die Lohnsteuer abgezogen. Dieser Betrag wird durch 12 Monate dividiert.

Im Regelfall berechnet sich das Einkommen wie folgt:

Gesamtjahresbruttoeinkommen
 - Sozialversicherung
 - Lohnsteuer
 = Jahresnettobetrag dividiert durch 12 Monate

Für Selbstständige:

Vorzeitige Abschreibungen, Investitionsrücklagen und Sonderausgaben werden dem Einkommen hinzugerechnet. Negative Einkünfte und Verlustvorträge können nicht berücksichtigt werden.

Abgezogen werden die Einkommensteuer sowie die anderen bereits bei den Arbeitnehmern genannten Beträge.

Beispiel für eine Berechnung laut Jahreslohnzettel

Bruttobezüge:	€ 25.216,89
abzüglich einbehaltene SV-Beiträge, Kammerumlage, WBF:	- € 4.561,96
abzüglich einbehaltene Lohnsteuer:	- € 1.548,06
	= € 19.106,87
dividiert durch 12 Monate; monatliches Nettoeinkommen:	€ 1.592,24

Wie groß darf das Haus oder die Wohnung sein?

Je mehr Personen im Haushalt leben, desto größer darf die Wohnnutzfläche sein. 150 m² sind für Haushalte mit bis zu 5 Personen zugelassen. Ab einem 6-Personen-Haushalt ist die Wohnnutzfläche mit 170 m² begrenzt.

Bei Eigenheimen mit zwei baulich abgeschlossenen Wohnungen darf die gesamte Nutzfläche 200 m² betragen.

Expertentipp:

„Wenn Sie eine barrierefreie Wohnung kaufen, sichern Sie sich nicht nur langfristig Ihre Mobilität in den eigenen vier Wänden, sondern bekommen einen zusätzlichen Bonus, der sich in der Förderung auszahlt.“

Die Förderkriterien im Detail:

- Österreichische Staatsbürgerschaft oder nach EU-Recht oder Staatsvertrag gleichgestellt
- Einkommensgrenze ist nicht überschritten
- Maximale Wohnnutzfläche ist nicht überschritten
- Wohnbedarf ist gegeben
- Finanzierung ist gesichert
- Eigentums- bzw. Baurecht ist nachgewiesen
- Angemessener Preis für Bau und Baugrundstück
- Finanzierungsdefizit ist nachgewiesen
- Gewerbliche Berechtigung des Bauträgers nach österreichischem Recht

Wo liegen die energetischen Anforderungen?

Eine Baubewilligung ist für den Erhalt einer Basisförderung ausreichend, wenn Mindestanforderungen an das Heizsystem und hinsichtlich der Baustoffe, Dämmstoffe und Bauelemente, der Rohre in Gebäuden, der Folien und Abdichtungsbahnen, der Fußbodenbeläge und Tapeten sowie hinsichtlich des verwendeten Holzes und der Verputze eingehalten werden.

Wie viel Förderung bekommen Sie zu welchen Konditionen?

Ziel ist es, möglichst vielen Menschen die Schaffung von individuellem Wohnraum zu leistbaren Preisen zu ermöglichen. Je m² förderbare Nutzfläche gibt es:

- **Basisförderung:**
 - für Eigenheime € 300,-/m²
 - für Doppelhäuser € 400,-/m²
 - für Reihenhäuser ab 3 Einheiten € 500,-/m²
 - für Eigentums-, Miet- und Dienstnehmerwohnungen € 700,-/m²
 - für Zu-, Ein- oder Umbauten, Wohnungserweiterungen und Ersatzneubauten € 800,-/m²
- **Kinderbonus:**
 - je Kind € 50,-/m²
 - bei Mehrlingsgeburten bzw. ab 3 Kindern je Kind € 75,-/m²
- **Einkommensbonus:** bis zu € 150,-/m²
 - Ein-Personen-Haushalt: Einkommen < € 2.200,- netto (siehe Seite 3)
 - Mehr-Personen-Haushalt: Einkommen < € 3.700,- netto (siehe Seite 3)

Je angefangene € 50,- unterhalb dieser Grenzen wird die Basisförderung um € 15,- (maximal € 150,-) erhöht.
- **Energiesparbonus:**
 - Verbesserung des Referenz-Heizwärmebedarfs bis zu € 200,-/m²
 - Verbesserung des Primärenergiebedarfs bis zu € 120,-/m²
 - Verbesserung der CO₂-Emissionen bis zu € 200,-/m²

Diese Zuschläge errechnen sich aus der Verbesserung der Werte für den Referenz-Heizwärmebedarf, den Primärenergiebedarf und die Kohlendioxidemissionen. Diese Werte können dem Energieausweis entnommen werden. Der entsprechende Zuschlag ergibt sich aus der Tabelle im Anhang zur Neubauförderungsrichtlinie für den privaten Wohnbau.
- **Bonus für Baugruppenprojekte:** € 100,-/m²

Dieser Bonus wird gewährt, wenn ein Reihen- oder Mehrwohnungshaus im Rahmen einer begleiteten Baugruppe als Errichtergemeinschaft umgesetzt wird. Art und Umfang der Begleitung ist dabei vorher mit der Wohnbauförderungsabteilung abzustimmen.



• **Umweltbonus:**

- OI3-Index

bis zu € 170,-/m²

Dieser Zuschlag errechnet sich aus der Verbesserung der Werte für den ÖKO-Index 3.

Diese Werte können dem Energieausweis entnommen werden.

Der Zuschlag ergibt sich aus der Tabelle im Anhang zur

Neubauförderungsrichtlinie für den privaten Wohnbau.

- Fenster, Türen und Rollläden PVC-frei

€ 50,-/m²

bei Holz- oder Holz-Alufenstern aus regionalem Holz erhöht sich der Bonus auf

€ 70,-/m²

- Holzfassade aus regionalem Holz

€ 30,-/m²

- Verwendung nachwachsender Dämmstoffe

€ 50,-/m²

- Schaffung optimierter Abstellplätze für Fahrräder bei Wohnanlagen

€ 50,-/m²

- Schaffung der baulichen Voraussetzungen zur Vorbereitung der Elektromobilität

€ 10,-/m²

- Schaffung von Carsharing-Stellplätzen bei Wohnanlagen

€ 30,-/m²

mit Schnellladestationen

€ 50,-/m²

• **Verdichtungsbonus:**

(Baunutzungszahl ≥ 54)

€ 50,-/m²

(Baunutzungszahl ≥ 59 oder ab E+3 Geschosse)

€ 70,-/m²

• **Bonus für barrierefreie Ausführung:**

- mit Lift

€ 80,-/m²

- ohne Lift bzw. bei Teilausbau für Eigenheime

€ 30,-/m²

• **Gemeinschaftsprojekte mit gemeinnützigen Bauträgern:**

€ 200,-/m²

Dieser Zuschlag wird gewährt, wenn ein Wohnhaus von einem privaten Bauträger und einer gemeinnützigen Bauvereinigung gemeinsam errichtet wird und die Durchmischung in diesem Gebäude zwischen Eigentumswohnungen und integrativen Miet- und Mietkaufwohnungen verteilt über die Geschosse erfolgt.

• **Bonus für kompakte, leistbare Wohnungen und zur Hausstandsgründung:**

€ 75,-/m²

Dieser Zuschlag wird bei Eigenbedarfsförderung für den Kauf einer Eigentumswohnung gewährt, wenn die tatsächliche Nutzfläche die folgenden Grenzwerte nicht überschreitet:

- für einen 1-Personenhaushalt 50 m²,

- für einen 2-Personenhaushalt 65 m²,

- für jede weitere Person zusätzlich 10 m².

Werden die Kosten- und Kaufpreisgrenzen der Neubauförderungsrichtlinie für den privaten Wohnbau um mehr als 15 % unterschritten, erhöht sich der Bonus auf

€ 100,-/m²

Für Haushalte, bei denen zum Zeitpunkt der Antragsstellung kein Haushaltsmitglied über 35 Jahre alt ist oder das Haushaltseinkommen innerhalb der Grenzen für den Einkommensbonus liegt, und die erstmals Wohnungseigentum erwerben, erhöht sich dieser Bonus um zusätzlich

€ 100,-/m²

• **Fenster und Türen einbruchshemmend:**

€ 20,-/m²

Dieser Zuschlag wird gewährt, wenn Fenster und Außentüren im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss, welche leicht von außen erreichbar sind (z.B. über Carports oder Balkone), sowie alle Wohnungseingangstüren in Mehrwohnungshäusern als einbruchshemmende Fenster und Türen ausgeführt werden.

Digitaler Wohnbauförderungs-Rechner

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

		bitte angeben		
	Anzahl der Haushaltsmitglieder		4	
	Wohnnutzfläche		130 m ²	
1.	Basisförderung:	Objektart	Einfamilienhaus	300 €
2.	Kinderbonus:	Mehrlingsgeburt	Nein	
		Anzahl Kinder	2	100 €
3.	Einkommensbonus:	Haushaltseinkommen pro Monat netto	3.340,00 €	120 €
4.	Energiesparbonus:	Heizwärmebedarf (HWB) am Standort	30,00 kWh/m ² a	30 €
		Primärenergiebedarf (PEB) am Standort	50,10 kWh/m ² a	90 €
		CO ₂ -Emissionen am Standort	7,35 kg/m ² a	110 €
5.	Umweltbonus:	O13-Index	120,00 Pkte	0 €
6.	sonstige ökologische Maßnahmen:	Fenster, Türen und Rollläden PVC-frei	Ja aus regionalem Holz	70 €
		Fenster und Türen einbruchshemmend	Ja	20 €
		Verwendung nachwachsender Dämmstoffe	Ja	50 €
		Optimierte Abstellplätze für Fahrräder		
		Vorbereitung von Elektromobilität		
		Carsharing-Stellplätze		
		Holzfassade aus regionalem Holz	Ja	30 €
7.	Verdichtungsbonus:	Baunutzungszahl	kleiner 54	0 €
8.	Bonus für Barrierefreiheit:	barrierefreie Ausführung	Ja	
		Lift	Nein	30 €
9.	kompakte Wohnung/kompaktes Eigenheim:	Kompakte Eigentumswohnungen		
		Zuschlag für leistbare Eigentumswohnung		
		Zuschlag für Hausstandsgründung		
10.	Gemeinschaftsprojekte:	Kombination privat/gemeinnützig		
	Baugruppenprojekt:	für Errichtergemeinschaften		
11.	Wohnbauforschung:	Bonus		
12.	Kürzung:	Kreditkürzung wegen Kostenüberschreitung um	20%	
Summe:		Förderung pro m ² Nutzfläche		950 €
		Nach Kreditkürzung wegen Kostenüberschreitung für	120 m ²	91.200 €

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 0,5 % und steigen bis auf 2,5 %.

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

Alternativ kann im Förderungsantrag eine Fixverzinsung über die gesamte Laufzeit von 35 Jahren in Höhe von 1,50 % gewählt werden. Die Annuität (Tilgung samt Zinsen) beträgt dabei gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag 3,70 %. 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 am Ersten jedes Monats zu leisten.

Die Schritte zur Wohnbauförderung im Überblick

- Lassen Sie sich gratis vom regionalen Energieberater über ökologisches Bauen beraten
- Das Haushaltseinkommen berechnen und personenbezogene Förderungsvoraussetzungen prüfen
- Die Finanzierung prüfen: Kann ich mir die Immobilie wirklich leisten?
- Fragen direkt mit der Wohnbauförderung abklären
- Die Einreichungsplanung und Baubewilligung erwirken bzw. den Kaufvertrag abschließen
- Den Antrag bei der Wohnbauförderungsstelle abgeben
- Die Prüfung und Freigabe der Förderung
- Die Krediturkunde beglaubigt unterschreiben
- Den Baufortschritt (Rohbau) bzw. Fertigstellung und Einzug melden
- Der Kredit wird ausbezahlt

Der Antrag auf Neubauförderung muss jedenfalls vor Bezug gestellt werden.

Wesentliche Unterlagen zur Einreichung des Antrags:

- Ausgefülltes Antragsformular
- Kauf-/Werkvertrag über das Wohnobjekt
- Kaufvertrag über den Liegenschaftserwerb
- Grundbuchsauszug (kann auch nachgereicht werden)
- Baubewilligung und genehmigte Pläne
- Energieausweis
- Einkommensunterlagen (Jahreslohnzettel/Einkommensteuerbescheid)
- Meldezettel
- Beim Kauf einer Wohnung sind dem Förderungsantrag die personenbezogenen Unterlagen sowie der Kauf- bzw. Vorvertrag beizulegen

Antragsformulare erhalten Sie im Internet unter www.vorarlberg.at/neubau oder bei der Abteilung Wohnbauförderung, bei der Gemeinde, bei Banken oder beim Bauträger. Sie können die Neubauförderungsrichtlinie für den privaten Wohnbau und weitere Informationen zum Wohnbau über die Homepage www.vorarlberg.at/wohnen abrufen.

Wer hilft Ihnen?

Alle wichtigen Informationen bekommen Sie beim Info-Center der Wohnbauförderung im Landhaus. Wir sind telefonisch und über das Internet für Sie erreichbar. Gerne beraten wir Sie auch persönlich.

T: +43 5574 511 8080
 E: wohnen@vorarlberg.at
 H: www.vorarlberg.at/wohnen



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 05572 / 31 202-112. 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
6900 Bregenz, Römerstraße 15

Öffnungszeiten des Info-Centers der Wohnbauförderung:
Montag bis Freitag 8-12 und 13-16 Uhr (außer Mittwoch-Nachmittag)

Wohnbauförderung Hotline: Tel. +43 5574 511 8080
wohnen@vorarlberg.at, www.vorarlberg.at/wohnen