



Wohnen ist Heimat –  
Leistbares Wohnen  
für Generationen  
2018/19

# 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.“

Wohnbaurat Mag. Karlheinz Rüdissler  
und Landeshauptmann Mag. Markus Wallner

# Förderungs- voraussetzungen

## Förderbare Nutzung

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.

### Expertentipp

„Seit 2016 gewährt das Land an Eigentümergemeinschaften zur Sanierung von Mehrwohnhäusern eine Objektförderung ohne Prüfung von Einkommen und Wohnungsnutzung. Details siehe § 12 der Wohnhaussanierungsrichtlinie 2018/2019.“

## Anforderungen an das zu sanierende Objekt

Das Gebäude ist mindestens 20 Jahre (gerechnet ab Baubewilligung) alt. Bei Althausanierungen 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 Sechspersonen-Haushalt ist die Förderung bis zu 150 m<sup>2</sup> möglich.

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

Zubauten mit maximal 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche können als Sanierung gefördert werden, sofern zeitgleich eine thermische Sanierung des Wohnhauses erfolgt.

Die Umnutzung bisher nicht für Wohnzwecke genutzter Flächen in bestehender Bausubstanz (z.B. Ausbau eines vorhandenen Dachbodens oder einer Garage, Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnungen) können im Rahmen der Sanierung gefördert werden, wenn deren Gesamtnutzfläche gemeinsam maximal 150 m<sup>2</sup> beträgt.

# 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 sonstiger 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

**Achtung:** Stellen Sie den Förderungsantrag vor Durchführung der Sanierung.

Rechnungen, welche mehr als sechs Monate vor Antragsstellung ausgestellt worden sind, können nicht berücksichtigt werden.

### Expertentipp

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





# Einkommensberechnung

Zum Zeitpunkt der Antragsstellung wird das Vorjahreseinkommen geprüft. Als Nachweis gilt der Einkommensteuerbescheid (für Selbständige), der Jahreslohnzettel (für Arbeitnehmer), die Kinderbetreuungsgeldbestätigung, der Pensionsbescheid oder die AMS-Bestätigung.

Als Einkommensgrenze für das Haushaltseinkommen gelten monatlich netto:

Für eine Person	€ 3.100,-
Für zwei Personen	€ 5.400,-
Für drei und mehr Personen	€ 6.000,-

Werden die Einkommensgrenzen überschritten, erfolgt eine Förderungskürzung; für jeweils begonnene € 50,-, um welche die Einkommensgrenze überschritten wird, um 5 %.

Im Regelfall berechnet sich das Einkommen wie folgt:

Gesamtjahresbruttoeinkommen  
 - Sozialversicherung  
 - Lohnsteuer  
 = Jahresnettobetrag dividiert durch 12 Monate





## Förderstufen und Mindestanforderungen

Die folgenden U-Werte müssen für die Förderstufen Basis oder Bonus je Bauteil erreicht werden:

Förderstufe	Dach, oberste Geschossdecke	Außenwand	Boden und Wände gegen unbeheizt bzw. Erdreich	Fenster (Glas + Rahmen)
Basis-Stufe	≤ 0,16	≤ 0,20	≤ 0,30	≤ 1,00
Bonus-Stufe	≤ 0,13	≤ 0,15	≤ 0,23	≤ 0,85

**Folgende ökologische Mindestanforderungen für neu eingebaute Baustoffe, Materialien und Elemente müssen berücksichtigt werden:**

- 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.

# Energieausweis für Wohngebäude Nr. 69453-2



Objekt	Musterhaus Vorarlberg		
Gebäude (-teil)	EG + OG	Baujahr	2018
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Musterstraße 1	Katastralgemeinde	Feldkirch
PLZ, Ort	6800 Feldkirch	KG-Nummer	92105
Grundstücksnr.	-	Seehöhe	685 m

## SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT



**HWB<sub>Ref.</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung bei vorhandener raumluftechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

**NEB (Nutzenergiebedarf):** Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.

**EEB:** Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen** für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

# 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.

Erstellt wird der Energieausweis vor Sanierungsbeginn von einem befugten Experten der Baubranche (Architekten, Technische Büros, Baumeister usw.).

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

Dieser Ausweis bewertet die ökologische Qualität Ihres Hauses.

Bei jeder Sanierung sind Energieausweise vor Sanierung (Bestand) und auf Basis der beantragten Sanierungsmaßnahmen (Planung) zu erstellen.

Diese Energieausweise sind nicht erforderlich, wenn die geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht die thermische Gebäudehülle betreffen oder lediglich geringe thermische Sanierungen (z.B. bis zu drei Fenster) durchgeführt werden. U-Werte, Materialien und die Bauteilflächen des sanierten Bauteils sind in diesem Fall mit den Angeboten/Rechnungen zu belegen.

## Expertentipp

„Für die Durchführung einer Sanierungsberatung kann bei der Wohnbauförderung für eine Sanierungsberatungsförderung angesucht werden, welche mit bis zu € 1.200,- gefördert wird.

Ebenfalls wird die Inanspruchnahme einer Sanierungsbegleitung mit bis zu € 600,- zusätzlich gefördert.

Bei Mehrwohnhäusern erhöhen sich die Fördersätze entsprechend der Richtlinie.“

# Förderungshöhe und Förderungsberechnung

Die Förderungsberechnung erfolgt generell als Kredit, jedoch kann alternativ ein Einmalzuschuss in Höhe von 40 % des möglichen Kreditbetrags in Anspruch genommen werden. Die Höhe der Förderung hängt grundsätzlich von der thermischen Qualität und der Fläche der zu sanierenden Bauteile sowie der gewährten Boni im Einzelfall und den anerkannten Sanierungskosten ab. Die maximale Höhe des gesamten Förderungskredits mit Ausnahme des Revitalisierungsbonus ist begrenzt mit € 1.400,- je m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche bzw. mit 90 % der nachgewiesenen und anerkannten Kosten. Einmalzuschüsse sind je Förderungsnehmer und Gebäude begrenzt mit maximal € 25.000,-.

Nr.	Bauteil	Förderstufen und Boni je m <sup>2</sup> Bauteilfläche		
		Basis-Stufe €/m <sup>2</sup>	Bonus-Stufe €/m <sup>2</sup>	Nawaro-Bonus * €/m <sup>2</sup>
<b>1</b>	<b>Dach und oberste Geschossdecke</b>			
1a	Flach- und Schrägdachsanierung inklusive Eindeckung bzw. Abdichtung und Spenglerarbeiten sowie Dämmung der obersten Geschossdecke in Kombination mit neuer Dacheindeckung	120,-	180,-	60,-
1b	Dämmung der obersten Geschossdecke	20,-	35,-	15,-
<b>2</b>	<b>Außenwand</b>			
2a	Wärmedämmverbundsystem	80,-	120,-	40,-
2b	Hinterlüftete Fassadenkonstruktion	120,-	180,-	60,-
<b>3</b>	<b>Sonstige Gebäudeteile</b>			
3a	Kellerdecke bzw. unterste Decke, erdanliegender Boden sowie Innenwände gegen unbeheizte Gebäudeteile	35,-	45,-	10,-
<b>4</b>	<b>Fenster und Türen</b>	<b>Basis-Stufe €/m<sup>2</sup></b>	<b>Bonus-Stufe €/m<sup>2</sup></b>	<b>Lärmschutz- oder Sicherheitsbonus €/m<sup>2</sup> **</b>
4a	Kunststofffenster (chlor- und schwermetallfrei)	300,-	450,-	70,-
4b	Holzfenster	400,-	550,-	
4c	Holz-Alu-Fenster, thermisch getrennte Metallfenster	550,-	700,-	
4d	Außenliegender Sonnenschutz	€ 80,-/m <sup>2</sup> beschatteter Fensterfläche		

\* Ein Bonus für nachwachsende Rohstoffe (Nawaro-Bonus) wird gewährt, wenn die neu eingebaute Dämmung beim entsprechenden Bauteil zu 90 % aus nachwachsenden Dämmstoffen besteht. Als nachwachsende Dämmstoffe gelten: Holz, Flachs, Grasfaser, Hanf, Holzfaser, Holzspan, Jute, Kokosfaser, Kork, Schafwolle, Schilf, Stroh und Zellulose.

\*\* Ein Sicherheitsbonus wird für Fenster und Türen gewährt, welche als einbruchshemmende Fenster und Türen mindestens der Widerstandsklasse RC2 (zertifiziert z.B. durch Holzforschung Austria gemäß ÖNorm B5338 oder vergleichbare europäische Normen) ausgeführt werden.



Höhe des Förderungskredits, berechnet je m<sup>2</sup> Nutzfläche für sonstige Maßnahmen:  
maximal 60 % der Kosten. € 360,-

Zusätzlich zum errechneten Kredit gemäß den oben genannten Bauteilen können folgende Boni pro m<sup>2</sup> Nutzfläche gewährt werden:

- **Gesamtsanierungs-, Nachverdichtungs- und Materialressourcenbonus:** wenn gleichzeitig drei oder mehr Maßnahmen an der Gebäudehülle durchgeführt werden oder es sich um eine Nachverdichtung oder Umnutzung handelt: € 80,-

Wenn zusätzlich der Oekoindex OI-S Wert gerechnet auf die Bilanzgrenze 0 bezogen auf die konditionierte Bruttogrundfläche kleiner/gleich 80 beträgt: € 120,-

**Revitalisierungsbonus:** Wenn obige Maßnahmen ein Eigenheim betreffen, das innerhalb von zwei Jahren ab Kauf bzw. Erbschaft, sofern an andere Erbberechtigte eine Ausgleichszahlung erfolgte, überwiegend für den Eigenbedarf saniert wird, erhöht sich der Gesamtsanierungs- und Materialressourcenbonus um: € 100,-

Für den Gesamtsanierungs-, Nachverdichtungs- und Materialressourcenbonus und den Revitalisierungsbonus ist der Austausch einer bestehenden Ölheizung gegen ein neues Ölheizungssystem nicht zulässig.

- **HWB-Bonus:** wenn die Anforderung an den Heizwärmebedarf (HWB<sub>Ref</sub>) gemäß Bautechnikverordnung für eine „größere Renovierung von Wohngebäuden“ bei Eigenheimen um mehr als 35 % und bei Mehrwohnhäusern um mehr als 25 % unterschritten wird: € 120,-

- **Einkommensbonus:** wenn das Haushaltseinkommen bei einer Person € 2.200,-, bei zwei Personen € 3.600,- und bei drei und mehr Personen € 4.000,- unterschreitet und die Sanierung überwiegend für den Eigenbedarf erfolgt.  
Für jeweils begonnene € 50,- Unterschreitung: € 15,-  
maximal: € 150,-

## Erhaltenswerte Wohnhäuser:

Unabhängig von der thermischen Qualität wird ein Förderungskredit in Höhe von € 1.500,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche, maximal 90 % der nachgewiesenen Kosten, gewährt. Alternativ kann ein Einmalzuschuss in Höhe von 40 % der Kreditsumme, maximal aber € 30.000,-, gewählt werden. Die anerkannten Sanierungskosten in der Bauhülle müssen jedoch mindestens € 25.000,- betragen.

## Berechnungsbeispiel:

### Ausgangssituation:

- 4-Personen Haushalt, Einkommen: € 2.800,- netto/Monat
- Einfamilienhaus 150 m<sup>2</sup>
- Sanierung der Fassade (200 m<sup>2</sup> Wärmedämmverbundsystem) und der Fenster (40 m<sup>2</sup>, Holz-Alu) in der Bonus-Stufe, sowie sonstige Maßnahmen (Elektroleitungen, Kostenvoranschlag: € 8.000,-).
- Gesamte Investitionskosten € 100.000,-

Bauteile:	Bauteilfläche:Fördersatz:	
Fassade:	200 m <sup>2</sup> *	€ 120,- = € 24.000,-
Fenster:	40 m <sup>2</sup> *	€ 700,- = € 28.000,-
sonstige Maßnahmen (Nutzfläche * € 360,-; maximal 60 % der Kosten):		
130 m <sup>2</sup> * € 360,- = € 46.800,- (Obergrenze)	60 % von	€ 8.000,- = € 4.800,-
<b>Einkommensbonus (maximaler Bonus möglich):</b>		
	130 m <sup>2</sup> *	€ 150,- = € 19.500,-
<b>Errechnete Förderung</b>		
Deckelung der Förderung mit maximal 90 % der Investitionskosten	€ 90.000,-	€ 76.300,-
Möglicher Förderungskredit in diesem Fall		€ 76.300,-
<b>Alternativ davon:</b>		
Einmalzuschuss (40 % der Kreditsumme = € 30.520,-; in diesem Fall gedeckelt mit € 25.000,-)		€ 25.000,-

## 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	5,70 %	1,00 %

# Energieberatung in Vorarlberg

## 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](mailto:wohnen@vorarlberg.at)  
H: [www.vorarlberg.at/wohnen](http://www.vorarlberg.at/wohnen)

### 1. Sprechstunden in Vorarlberger Gemeinden oder Auskünfte am Energietelefon

Die Sprechstunden in Vorarlberger Gemeinden als auch Anrufe beim Energietelefon sind für Ratsuchende kostenlos. Zur Sprechstunde anmelden kann man sich im Gemeindeamt oder über das Internet auf der Homepage des Energieinstituts Vorarlberg [www.energieinstitut.at/energieberatung](http://www.energieinstitut.at/energieberatung) oder über das Energietelefon unter T +43 5572 31202 112. Das Energietelefon steht Ratsuchenden werktags von 8:30 bis 12:00 Uhr zur Verfügung.

### 2. Vorortberatung bei Ratsuchenden zu Hause

Ein Energieberater des Energieinstituts Vorarlberg kommt ins Haus und steht für 3 bis 4 Stunden zur Verfügung. Dafür wird ein Selbstbehalt von € 70,- eingehoben. Über das weiterführende Beratungsangebot informiert das Energietelefon T +43 5572 31202 112 (werktags 8:30 bis 12:00 Uhr).

### 3. Sanierungsberatung nach der Wohnhaussanierungsrichtlinie

Diese Beratung wird von gewerblich zugelassenen Beraterinnen und Beratern angeboten. Das Land Vorarlberg fördert die Beratung bei Eigenheimen, Reihenhäusern und Wohnheimen und bei Mehrwohnungshäusern bis sechs Wohneinheiten in Höhe von 75 % der nachgewiesenen Kosten, maximal mit € 1.200,- je Gebäude, bei Mehrwohnungshäusern mit mehr als sechs Wohneinheiten mit maximal € 3.000,- je Gebäude als Einmalzuschuss. Einzelne Wohnungen werden nicht gefördert.

### 4. Sanierungsbegleitung

Wird beim Sanierungsberater eine Begleitung bis zur Endabrechnung, gemäß Wohnhaussanierungsrichtlinie durchgeführt, werden die nachgewiesenen Kosten mit 75 %, maximal mit € 600,- bei Eigenheimen, Doppelhäusern und Wohnheimen, sowie bei Reihenhäusern und Mehrwohnungshäusern bis sechs Wohneinheiten und maximal € 1.200,- bei Mehrwohnungshäusern mit mehr als sechs Wohneinheiten gefördert.





## 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](mailto:wohnen@vorarlberg.at), [www.vorarlberg.at/wohnen](http://www.vorarlberg.at/wohnen)

copyright/Fotos: Land Vorarlberg