



Wohnen ist Heimat -
Wohnraum
für Generationen
2023

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 finanzieren können.

finanzierbar – ökologisch – nachhaltig – barrierefrei

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, sowie 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.



„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 das Ermöglichen von Eigentum sind dabei wesentliche Ziele der Wohnbaupolitik. 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

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.

Experten-Tipp:

Ergänzend zur Neubauförderung für den Eigenbedarf oder die Übernahme eines Förderungskredits kann ein Eigenmittlersatzkredit in Höhe von maximal € 25.000,- beantragt werden. Die Kriterien können der Förderungsrichtlinie 2023 für Eigenmittlersatzkredite 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,- nicht berücksichtigt.

Bei Überschreiten der Einkommensgrenzen wird die Förderung gekürzt.

Die Grenzwerte des monatlichen Nettoeinkommens:

Eine Person	€ 3.650,-
Zwei Personen	€ 6.400,-
Drei und mehr Personen	€ 7.500,-

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
	<hr/>
	= € 19.106,87

dividiert durch 12 Monate; monatliches Nettoeinkommen: € 1.592,24

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 Dachboden 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 Pfandrechtseintragung (130 m² bis zu einem 5-Personenhaushalt bzw. 150 m² ab einem 6-Personenhaushalt) erfolgt nicht nach der Definition laut Wohnbauförderungsrichtlinie, sondern richtet sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

Die Förderkriterien im Detail:

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

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 Wohneinheit gibt es:

- **Basisförderung:**
 - für Eigenheime € 40.000,-
 - für Doppel- und Reihenhäuser € 50.000,-
 - für Eigentumswohnungen € 60.000,-
 - für Zu-, Ein- und Umbauten sowie Ersatzneubauten € 65.000,-
 - für organisierte Baugruppen in verdichteter Bauweise € 70.000,-
 - für Wohninitiativen € 100.000,-
- **Kinderbonus:**
 - je Kind € 10.000,-
- **Ersterwerbsbonus:**
 - Erstmaliger Eigentumserwerb für alle Haushaltsmitglieder € 20.000,-
- **Klimaschutz- und Regionalitätsboni:**
 - Referenz-Heizwärmebedarf € 10.000,-
 - CO₂-Emissionen € 10.000,-
 - OI3-Index € 10.000,-
 - Diese Zuschläge errechnen sich aus den Grenzwerten gemäß der Neubauförderungsrichtlinie. Die Berechnung des OI3-Index kann auf die Bilanzgrenze 1 oder die Bilanzgrenze 3 erfolgen. Diese Werte können dem Energieausweis entnommen werden.
 - Klima-Aktiv-Gold-Standard € 35.000,-
 - Der Bonus für den Klima-Aktiv-Gold Standard ist nicht mit den Zuschlägen für den Heizwärmebedarf, für die CO₂-Emissionen und für den OI3-Index kombinierbar.
 - Der Nachweis erfolgt mittels Klima-Aktiv-Zertifikat im Rahmen der Fertigstellungsdeklaration
 - Fenster aus regionalem Holz € 10.000,-
 - Fassade aus regionalen Materialien € 5.000,-
 - Wände aus regionalen Materialien € 5.000,-
 - Decken oder Dachkonstruktion aus regionalen Materialien € 5.000,-

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).

Basisdaten:		
Nutzungsart *	Eigenbedarf	
Anzahl der Haushaltsmitglieder	4	
Haushaltseinkommen pro Monat netto	4.760,00 €	
Wohnnutzfläche *	128,00 m ²	
Baugrund *	387,00 m ²	
Basisförderung:		
Objektart *	Doppel- oder Reihenhaus	Fördersatz: 50.000 €
Organisierte Baugruppen in verdichteter Bauweise mit mindestens 4 Wohnungen	Nein	
Soziale Zuschläge:		
Anzahl Kinder	2	Zuschläge: 20.000 €
Erstmaliger Eigentumserwerb für alle Haushaltsmitglieder	Ja	20.000 €
Klimaschutz und Regionalität:		
Lc - Wert	1,40 Punkte	Zuschläge:
Referenz-Heizwärmebedarf (HWB _{Ref,RK})	33,30 kWh/m ² a	10.000 €
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		
Summe Förderung:		135.000 €

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 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 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)
- 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?

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.

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/wohnen

Stand: Dezember 2022