

Wohnhaussanierungsrichtlinie Juli 2025/2026

Gliederung

- I. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen (§ 1 - § 5)
- II. Abschnitt: Wohnhaussanierung (§ 6 - § 13)
- III. Abschnitt: Sanierungsberatung, Sanierungsbegleitung,
Wohnbauforschung (§ 14 - § 17)
- IV. Abschnitt: Behindertengerechte Adaptierung von Wohn-
gebäuden und Wohnungen (§ 18)
- V. Abschnitt: Förderungsübernahme (§ 19)
- VI. Abschnitt: Kündigungsbestimmungen (§ 20)
- VII. Abschnitt: Datenverwendung bzw. Datenveröffentlichung (§ 21)
- Anhang 1: Erläuterungen zu den ökologischen
Mindestanforderungen

Anmerkung:

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

I. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Rechtsgrundlagen

Die Wohnhaussanierungsrichtlinie Juli 2025/2026 wurde von der Vorarlberger Landesregierung nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirats gemäß § 18 des Wohnbauförderungsgesetzes 1989, LGBI.Nr. 31/1989 idgF, am 01.07.2025 beschlossen.

§ 2

Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Förderung besteht nicht. Die Auszahlung von Förderungsmitteln erfolgt nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel.

§ 3

Inkrafttreten, Gültigkeit, Antragsprinzip, Übergangsbestimmung

- (1) Diese Richtlinie gilt für Förderungsanträge ab 01.07.2025 bis 31.12.2026.

Für alle Förderungsanträge gilt das Antragsprinzip. Den Anträgen wird jene Richtlinie zu Grunde gelegt, welche zum Zeitpunkt der Antragstellung (Eingangsdatum beim Amt der Vorarlberger Landesregierung) gilt. Voraussetzung ist die Vollständigkeit eines Antrags.

Dieser muss alle Beilagen enthalten, die zur Beurteilung der Förderungsvoraussetzungen erforderlich sind. Förderungsanträge können nur für baubehördlich bewilligte Bauvorhaben gestellt werden, sofern es sich nicht um ein anzeigepflichtiges bzw. um ein freies Bauvorhaben handelt.

- (2) Förderungsanträge bis 31.12.2025 über Wohngebäude, für die bereits bis zum 15.07.2025

- a) entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen ein Bauantrag oder eine Bauanzeige bei der Baubehörde eingebracht wurde, oder
- b) eine Bestätigung der Gemeinde darüber ausgestellt wurde, dass es sich um ein freies Bauvorhaben handelt,

können nach der Wohnhaussanierungsrichtlinie 2025/2026 bearbeitet werden.

Die Wohnhaussanierungsrichtlinie 2025/2026 gilt im Übrigen und abweichend von deren § 3 erster Satz für Förderungsanträge ab 01.01.2025 bis 30.06.2025.

Begriffe

1. **Wohnhaus:** Gebäude, das überwiegend Wohnzwecken dient.
2. **Wohnung:** Eine baulich in sich abgeschlossene Wohneinheit ab einer Nutzfläche von 25 m², die mindestens aus einem Zimmer, Küche (Kochnische), WC, Dusche oder Bad besteht.
3. **Wohnsitz:** Maßgeblich für die Förderung ist, an welchem Hauptwohnsitz der ganzjährige Wohnbedarf abgedeckt wird. Für Ehepaare und eingetragene Partnerschaften kann nur ein gemeinsamer Hauptwohnsitz angenommen werden.
4. **Eigenheim:** Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen.
5. **Doppelhaus:** Darunter sind zwei unmittelbar aneinandergebaute Eigenheime zu verstehen.
6. **Reihenhaus:** Darunter sind Anlagen mit mindestens drei in geschlossener Bauweise errichteten Eigenheimen oder mehreren Doppelhäusern zu verstehen.
7. **Mehrwohnungshaus (Eigentumswohnung):** Wohnhaus mit mindestens drei Wohnungen in Geschossebenen-Bauweise.
8. **Wohnheim:** Dies ist ein zur Deckung eines ständigen Wohnbedarfs für Personen ohne Haushaltsstruktur bestimmtes Wohnhaus, wie z.B. Alters- und Pflegeheime sowie Schüler- und Studentenheime. Abweichend von Z. 9 zählen zur Nutzfläche auch die Räume für die Verwaltung und das Personal und Erschließungsflächen (Gänge). Nicht zur förderbaren Nutzfläche zählen Flächen für heimgestützte Institutionen wie z.B. Krankenpflegevereine, öffentliche Gastronomie, sowie Technik- und Lagerräume in Untergeschossen.
9. **Nutzfläche:** Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung mit Ausnahme von Keller- und Dachbodenräumen, sowie Flächen mit einer Raumhöhe unter 1,8 m, Treppen, Zwischenwänden, Balkonen, Loggien und Terrassen (auch verglast). Ein Wintergarten wird zur Nutzfläche gezählt, wenn der Wintergarten bei der Heizwärmebedarfsberechnung als beheizte Fläche mitgerechnet wird. Kellerräume zählen nur dann zur Nutzfläche, wenn die Anforderungen an die Belichtung und das Niveau der Räume gemäß Bautechnikverordnung erfüllt sind.

Die Nutzfläche ist anhand des genehmigten Einreichplans zu ermitteln, bei Eigentumswohnungen, bei denen Wohnungseigentum begründet wird, gilt die Nutzfläche gemäß Nutzwertgutachten, sofern dieses zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits vorliegt.

Hinweis: Die Betrachtung der Nutzfläche durch die Bezirksgerichte für eine gebührenbefreite Pfandrechteintragung (150 m²) erfolgt nicht nach dieser Definition, sondern richtet sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.
10. **Bauteilfläche:** Zur Förderungsberechnung werden die im Energieausweis (Planung) ausgewiesenen Bauteilflächen herangezogen.
11. **Haushalt:** Eine Person, die in einer Wohnung wohnt, oder mehrere Personen, die gemeinsam in einer Wohnung wohnen. Ein ungeborenes Kind zählt als Person im Haushalt, wenn die Schwangerschaft mit Eltern-Kind-Pass nachgewiesen wird.

12. **Haushaltseinkommen:** Die Summe der Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Das Erwerbseinkommen bzw. Folgeeinkommen, AMS-Taggeld und Kinderbetreuungsgeld von Kindern bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres wird bis zu einer Höhe von monatlich € 850,00 nicht berücksichtigt.
13. **Einkommen:** Als Einkommen gelten alle Einkünfte, auch Unterhaltsleistungen und jede Art von Pensionsleistungen, auch Waisenpensionen.

Insbesondere berücksichtigt werden Einkünfte gemäß § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988, BGBl.Nr. 400/1988 (Negativeinkünfte und Verlustvorträge werden nicht berücksichtigt), vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beiträge gemäß §§ 9, 10, 12, 16 Abs. 1 Z. 1, 2, 3b, 7, 8 und 10, 16 Abs. 2 und 3, 18, 34, 36, 67 und 68 EStG 1988 und vermehrt um die steuerfreien Beträge gemäß § 3 Abs. 1 Z. 1, 2, 4a, 4c, 5a, 5b, 9, 10 und 11 EStG 1988, vermindert um die Einkommen- bzw. Lohnsteuer.

Die in § 26 des Einkommensteuergesetzes angeführten steuerfreien Bezüge und einmalige Beträge wie z.B. eine Abfertigung oder Jubiläumsgelder werden dem Einkommen nicht zugerechnet. Auch Familienbeihilfe, Familienzuschuss des Landes und Pflegegeld nach dem Bundespflegegeldgesetz zählen nicht zum Einkommen.

Gerichtlich festgesetzte Alimentations- und Unterhaltszahlungen werden bei nachweislicher Zahlung vom Einkommen abgezogen.

Im Regelfall berechnet sich das monatliche Nettoeinkommen wie folgt:

Gesamtjahresbruttoeinkommen

- Sozialversicherung

- Lohnsteuer

= Jahresnettobetrag dividiert durch 12 Monate.

Der Förderungsgeber ist berechtigt, darüber hinausgehende Einkommens- und Vermögensunterlagen anzufordern und diese der Ermittlung des Cash-Flow, der Einkommensberechnung und der Förderungsabwägung zu Grunde zu legen.

Äußerstenfalls ist die Heranziehung des Einkommensdurchschnitts der letzten drei Jahre zur Einkommensberechnung zulässig, sofern für diesen Zeitraum auch entsprechende Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Den Einkommensnachweis erbringen:

- a) Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide der letzten drei Jahre, der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Ein- und Ausgabenrechnung.
- b) Arbeitnehmer durch Vorlage eines Jahreslohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr bzw. eines Einkommensteuerbescheids sowie des aktuellen Bezugs bei wesentlichen Einkommensänderungen.

14. **Gesamtsanierung:** Eine Gesamtsanierung liegt vor, wenn beim gesamten Wohnhaus

- a) zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle:
Fensterflächen, Dach oder oberste Geschossdecke, Außenwand, unterste Geschossdecke oder

- b) zwei Teile der Gebäudehülle gemäß lit. a) und das energetisch relevante Haustechniksystem (Heizung, Warmwasser)

gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil thermisch saniert werden. Überwiegend bedeutet in diesem Zusammenhang mehr als zwei Drittel der Bauteilfläche bezogen auf das gesamte Wohnhaus.

15. **Erhaltenswerte Wohnhäuser:** Unter erhaltenswerter Bausubstanz sind Wohnhäuser zu verstehen, welche aufgrund des noch erhaltenen substanziell unverfälschten Bauzustands eine regionaltypische Bauweise dokumentieren: Rheintal-, Bregenzerwälderhäuser etc. Das ursprüngliche Erscheinungsbild des Sanierungsobjekts soll keine nachteilige Veränderung erfahren und später entstandene Baufehler sind zu beheben. Jedenfalls erhaltenswert sind alle Wohnhäuser, die unter Denkmalschutz stehen.

Für Wohnhäuser die unter Denkmalschutz stehen, reicht bei Antragstellung die Kopie des entsprechenden Bescheids des Bundesdenkmalamts als Nachweis. Für andere Wohnhäuser ist eine kostenlose Vorbegutachtung erforderlich. Details dazu und Ansprechpartner bzw. Ansprechpartnerinnen sind dem Antragsformular „Vorbegutachtung“ auf der Homepage des Landes: www.vorarlberg.at/wohnen zu entnehmen.

Für diese Förderung ist erforderlich, dass die anerkannten Sanierungskosten in der Gebäudehülle mindestens € 25.000,00 betragen. Energieausweise und U-Wert-Nachweise sind für die Wohnhaussanierungsförderung nicht erforderlich.

16. **Anerkannte Sanierungskosten:** Für die Berechnung der Förderungsbegrenzung (90 % der anerkannten Kosten gemäß § 10 Abs. 2 werden nur Kosten anerkannt, welche auf Maßnahmen entfallen, die im § 8 angeführt sind, auch wenn Einzelbauteile selbst nicht gefördert werden (z.B. Kunststofffenster oder Teilflächen von Bauteilen, welche die U-Wert-Vorgaben nicht erfüllen). Dabei werden nur Rechnungen von gewerblich befugten Unternehmen sowie Einzelmaterialechnungen über € 50,00 unter Vorlage der Zahlungsbelege berücksichtigt. Eigenleistungen werden nicht anerkannt, ebenso Rechnungen, welche mehr als sechs Monate vor Antragstellung ausgestellt worden sind, wobei bei Teilrechnungen für ein bestimmtes Gewerk das Datum der Schlussrechnung maßgeblich ist.
17. **L_{night} :** Entsprechend der Richtlinie 2002/49/EG stellt der Nacht-Lärmindex (L_{night}) die Belastung im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) dar. L_{night} ist ein Immissionsschallpegel und wird durch den A-bewerteten energieäquivalenten Dauerschallpegel am maßgebenden Immissionsort beschrieben.
18. **L_{den} :** Entsprechend der Richtlinie 2002/49/EG stellt der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{den}) die allgemeine Belastung dar. L_{den} ist ein Immissionsschallpegel und wird durch den A-bewerteten energieäquivalenten Dauerschallpegel am maßgebenden Immissionsort beschrieben.
19. **A-bewerteter Schallpegel [L_A] in Dezibel [dB]:** Der A-bewertete Schallpegel L_A [dB] ist der mit der Frequenzbewertungskurve A nach ÖVE/ÖNORM EN 61672-1 bewertete Schallpegel. Er berücksichtigt die Frequenzempfindlichkeit des menschlichen Ohres. Der A-bewertete Schallpegel wird zur Kennzeichnung der augenblicklichen Stärke der Schallimmissionen verwendet. Ein Pegelunterschied von 10 dB entspricht etwa der Verdoppelung bzw. Halbierung der empfundenen Lautheit.

20. **Energieäquivalenter Dauerschallpegel $L_{A,eq}$ [dB]:** Einzahlangabe, die zur Beschreibung eines Schallereignisses mit schwankendem Schallpegel (z.B. Straßenverkehrslärm) dient. Er wird errechnet als jener Schallpegel, der bei dauernder Einwirkung dem unterbrochenen Schall oder Schall mit schwankendem Schallpegel energieäquivalent ist.
21. **Oekoindex OI3:** Der Oekoindex OI3 ist eine auf der Ökobilanzmethode beruhende Umweltkennzahl zur Bewertung von Bauteilen und Gebäuden. Dabei werden die ökologischen Belastungen von der Rohstoffgewinnung bis zur Herstellung eines fertigen Produkts und je nach Bilanzgrenze auch Entsorgungsprozesse in folgenden Umweltkategorien bewertet: Beitrag zur globalen Erwärmung (GWP), Versauerungspotential von Boden und Wasser (AP) und Bedarf an nicht erneuerbarer Primärenergie, total (PENRT). Im Rahmen dieser Förderungsrichtlinie erfolgt die Bewertung alternativ auf die Bilanzgrenze 1 oder 3 gemäß IBO-Leitfaden Version 5.0 (Stand: September 2023) zur Berechnung des Oekoindex OI3 und des Treibhauspotentials für Bauteile und Gebäude.

Für die Förderung maßgeblich ist der $OI3_{BG1, BGF}$ bzw. der $OI3_{BG3, BZF ND}$, wobei für die Bilanzgrenze 3 das in den Berechnungsprogrammen implementierte vereinfachte Verfahren zur Ermittlung der Gebäudegeometrie und Massen akzeptiert wird.

Für die Berechnung des Oekoindex OI3 sind produktspezifische Werte gemäß EN 15804 auf Basis der Ecoinvent Datenbank zu verwenden. Solche Werte stehen unter anderem auf der Homepage des IBO <https://www.ibo.at/materialoekologie/lebenszyklusanalysen/ibo-richtwerte-fuer-baumaterialien> und unter <https://www.baubook.info/de/kennwerte/richtwerte> zur Verfügung.

§ 5

Verfahren und sonstige Bestimmungen

- (1) Alle Förderungsanträge sind unter Verwendung der hierfür bestimmten Formulare samt den angeführten erforderlichen Beilagen beim Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung (IIId), einzubringen.
- (2) Werden vom Amt der Vorarlberger Landesregierung zusätzliche oder fehlende Unterlagen angefordert und diese nicht binnen sechs Monaten nachgereicht, gilt der Förderungsantrag als zurückgezogen, sofern die Verzögerung im alleinigen Einflussbereich des Antragstellers liegt.
- (3) Angebote bzw. Rechnungen (nur Rechnungen über € 50,00 vorlegen) sind so aufzuschlüsseln und die Einzelpositionen so zu kennzeichnen, dass die Kosten einschließlich Nebenleistungen (z.B. Gerüste, Entsorgungskosten, Verputzen von Fensterlaibungen nach einem Fenstertausch u.ä.) samt Flächenangaben den Bauteilen bzw. den sonstigen Maßnahmen gemäß § 8 zugeordnet werden können. Für ausschließliche Bauteilsanierungen mit Pauschalfördersätzen braucht es keine Angebote für die vorläufige Förderungszusage.
- (4) Für die Sanierung von Mehrwohnhäusern sind zu den Einzelanträgen der Eigentümer auch Grundunterlagen der Hausverwaltung mit einem eigenen Formular einschließlich einer Kopie des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über die beschlossenen Sanierungsmaßnahmen und den Kostenaufteilungsschlüssel samt Bestätigung über einen allfälligen Vorsteuerabzug vorzulegen.

- (5) Für Mehrwohnhäuser im Wohnungseigentum mit mehreren Eigentümern ist für die Objektförderung gemäß § 12 Abs. 1 das Formular „Antrag – Wohnhaussanierung – Wohnanlage bzw. Objektförderung“ zu verwenden. Wohnungseigentümer, welche bereit sind, die Einhaltung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 6 nachzuweisen oder die sanierte Wohnung gemäß den Bestimmungen des § 6 Abs. 4 bis 8 zu vermieten, können bis längstens zur Endabrechnung des Bauvorhabens durch die Hausverwaltung Einzelanträge auf eine Differenzförderung gemäß § 12 Abs. 2 stellen.
- (6) Bei jeder Sanierung sind Energieausweise vor Sanierung (Bestand) und auf Basis der beantragten Sanierungsmaßnahmen (Planung) zu erstellen, um die vertragliche Berichtspflicht des Landes im Rahmen der Klimaschutzvereinbarungen über die CO₂-Einsparung durch geförderte Sanierungsmaßnahmen erfüllen zu können. Diese Energieausweise sind nicht erforderlich, wenn die geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht die thermische Gebäudehülle betreffen. U-Werte, Materialien und die Bauteilflächen des sanierten Bauteils sind in diesem Fall mit den Angeboten/Rechnungen zu belegen. Auf die Möglichkeit einer Sanierungsberatungsförderung gemäß § 15, welche die Erstellung eines Sanierungskonzepts samt Bestands- und Planungsenergieausweis beinhaltet, wird hingewiesen.
- (7) Werden entgegen den eingereichten Förderungsmaßnahmen Änderungen vorgenommen, welche eine (neue) Baubewilligung oder Bauanzeige erfordern, so wird der bisherige Antrag storniert und es ist ein neuer Antrag auf Basis der (neuen) Baubewilligung oder Bauanzeige und auf Basis der aktuell gültigen Wohnhaussanierungsrichtlinie einzureichen.
- (8) Wird im Rahmen einer thermischen Sanierung eines Wohnhauses eine bestehende Wohnung erweitert, so kann die gesamte Förderung für diese Wohnung über eine Sanierungsförderung erfolgen, wenn die bestehende Fläche überwiegt (mehr als 50 %).
- (9) Wohnhäuser, die völlig entkernt werden (Austausch aller Geschosdecken) oder bei denen die statisch wirksame Bausubstanz erneuert wird und jede durch Zu-, Ein- oder Umbau neu entstehende Wohnung werden als Neubau gefördert.
- (10) **Nachverdichtung und Umnutzung:** Absatz 9 gilt nicht für folgende Sachverhalte:

Werden im Rahmen einer thermischen Sanierung eines Wohnhauses gleichzeitig durch Zu-, Ein- und Umbau 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 und Umnutzung nur Wohnungen, deren Nutzfläche nicht mehr als 150 m² beträgt.

Von der gleichzeitigen thermischen Sanierung des bisherigen Bestandes kann abgesehen werden, wenn dieser zumindest für die Bauteile Dach, Außenwand und Fenster bereits die Anforderung an wärmeübertragende Bauteile (U-Werte) der aktuell gültigen Bautechnikverordnung erfüllt, was mit einem Bestandsenergieausweis nachzuweisen ist.
- (11) Der Förderungswerber hat nach Abschluss der Sanierung, spätestens zwei Jahre nach der Zusicherung die Endabrechnung vorzulegen, andernfalls erlischt die Förderungszusage. Über begründeten Antrag kann diese Frist längstens um ein Jahr verlängert werden. Bei wesentlichen Änderungen zur ursprünglich beantragten Umsetzungsvariante ist der Energieausweis auf Basis der tatsächlich ausgeführten Maßnahmen

aktualisieren zu lassen. Die Landesregierung behält sich vor, die Umsetzung der Maßnahmen vor Ort überprüfen zu lassen und gegebenenfalls einen aktualisierten Energieausweis anzufordern. Für die endgültige Förderungsberechnung sind ausschließlich die Bauteilflächen und U-Werte aus diesem aktualisierten Energieausweis maßgeblich. Bei Inanspruchnahme einer Sanierungsbegleitungsförderung gemäß § 16 obliegt der Nachweis der tatsächlichen Ausführung dem Sanierungsbegleiter.

- (12) Nach Bewilligung und Durchführung einer Wohnhaussanierungsförderung kann neuerlich erst nach drei Jahren wiederum angesucht werden, es sei denn, es ergeben sich auf Grund baulicher Mängel (z.B. undichtes Dach) dringende Sanierungsarbeiten oder es gibt andere dringende Gründe. Durch Folgeanträge innerhalb dieser Drei-Jahresfrist darf aber insgesamt die Förderungsgrenze gemäß § 10 Abs. 2, für erhaltenswerte Wohnhäuser gemäß § 11 bzw. für die behindertengerechte Adaptierung von Wohngebäuden und Wohnungen gemäß § 18 Abs. 4 für einen Einmalzuschuss nicht überschritten werden, andernfalls Kredite bzw. Zuschüsse nur bis zur Differenz zur maximalen Förderungsgrenze berechnet werden.
- (13) Die Ermittlung des Referenz-Heizwärmebedarfs ($HWB_{Ref,RK}$), des Primärenergiebedarfs (PEB_{RK}) und der Kohlendioxidemissionen ($CO_{2eq,RK}$ -Emissionen) erfolgt nach der vom Vorarlberger Baurecht vorgeschriebenen Berechnungsmethode.

Die Energieausweisersteller haben auf Verlangen die entsprechenden Nachweisdokumente der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) zur Überprüfung vorzulegen. Für Produktkennwerte oder Richtwerte aus validierten Datenquellen wie z.B. der Baubook-Datenbank gelten diese Nachweise als erbracht.

II. Abschnitt

Wohnhaussanierung

§ 6

Förderungswerber

- (1) Eine Förderung wird nur dem Eigentümer des Wohnhauses, dem Bauberechtigten, bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung auch dem Mieter, diesem aber nur in Form eines Einmalzuschusses, sofern keine Zustimmung des Eigentümers zur Verbücherung des Förderungskredits vorliegt, gewährt. Bei Mehrwohnhäusern im Wohnungseigentum mit mehreren Eigentümern wird eine Förderung auch der Eigentümergemeinschaft gemäß § 12 gewährt, aber nur in Form eines Kredits.
- (2) Als Einkommensgrenze für das Haushaltseinkommen gelten monatlich netto:

Für eine Person	€ 4.000,00,
Für zwei Personen	€ 7.000,00,
Für drei und mehr Personen	€ 8.250,00.

Werden die Einkommensgrenzen überschritten, wird die Förderung für jeweils begonnene € 50,00, um welche die festgelegte Einkommensgrenze überschritten wird, um 5 % gekürzt.
- (3) Eigentümer und Mieter, welche die geförderte Wohnung selbst bewohnen, können Förderungen nur erhalten, wenn sie die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder nach dem Recht der Europäischen Union oder aufgrund eines Staatsvertrages gleichzustellen sind bzw. den Status als „langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsangehörige“ aufweisen.
- (4) Vermietete Wohnungen werden nur gefördert, wenn die Mieter die Einkommensgrenze gemäß Abs. 2 einhalten und weder über ein Wohnrecht noch über Eigentum an einer Wohnung oder an einem Wohnhaus verfügen bzw. es sich um Miet(Genossenschafts-)wohnungen gemäß § 10 Abs. 14 der Neubauförderungsrichtlinie Juli 2025/2026 für den privaten Wohnbau oder um integrative Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen handelt.
- (5) In der Sanierung geförderte Wohnungen können auch dem Projekt „Sicher Vermieten“ angeboten werden.
- (6) Es ist ein Hauptmietvertrag abzuschließen; der Mieter muss, außer bei Dienstnehmerwohnungen, den Hauptwohnsitz anmelden, bei Wohngemeinschaften zumindest der Hauptmieter.
- (7) Die Miete muss angemessen sein. Der Nachweis der Vermietung hat mit dem Formular „Mieterblatt“ samt angeführten Beilagen zu erfolgen (www.vorarlberg.at/wohnen).
- (8) Bei Wechsel des Mieters oder bei Verlängerung eines Mietvertrags ist neuerlich eine Kopie des Mietvertrags mit dem Formular „Mieterblatt“ samt Beilagen zur Prüfung der Förderungsvoraussetzungen vorzulegen. Diese Bestimmung gilt für Sanierungskredite, solange diese nicht gänzlich zurückbezahlt sind, und für Einmalzuschüsse über € 700,00 auf die Dauer von fünf Jahren ab Auszahlung.

§ 7

Objektbezogene Voraussetzungen für die Gewährung von Förderungen

Wohnhäuser, Wohnungen und Wohnheime werden gefördert, wenn:

- (1) die Baubewilligung zum Zeitpunkt der Antragstellung 20 Jahre und für Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 zumindest 10 Jahre zurückliegt,
- (2) der Bestand mit den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen vereinbar ist oder im öffentlichen Interesse liegt,
- (3) die Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Restnutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar erscheinen und
- (4) folgende Mindest-U-Werte in W/m^2K für die Förderstufen gemäß Tabelle in § 10 Abs. 3 nachgewiesen werden:

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

- (5) Ökologisch müssen nachstehende Mindestanforderungen für neu eingebaute Baustoffe, Materialien und Elemente erfüllt werden (Details siehe Anhang 1), andernfalls die Kosten für diese Baustoffe, Materialien und Elemente nicht für die Förderung anerkannt werden:
 - a) Baustoffe, Dämmstoffe und Bauelemente müssen HFKW-frei sein.
 - b) Rohre in Gebäuden, Folien, Abdichtungsbahnen, Fußbodenbeläge und Tapeten müssen PVC-frei sein.
 - c) 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.
 - d) Verputze dürfen maximal 6 % Kunststoffanteil enthalten und es sind zementgebundene Kleber zu verwenden.
- (6) Von der Förderung ausgenommen sind Wohnhäuser, die im Eigentum des Bundes oder des Landes stehen, es sei denn, die Förderung wird vom Wohnungsinhaber (Mieter) beantragt.
- (7) Wohnhäuser und Wohnungen, die nicht ganzjährig von förderbaren Haushalten als Hauptwohnsitz bewohnt werden, können nur im Rahmen der Objektförderung gemäß § 12 gefördert werden.

§ 8 Sanierungsmaßnahmen

Als Sanierungsmaßnahmen gelten alle thermischen Verbesserungsmaßnahmen in der Gebäudehülle:

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

und folgende Maßnahmen:

- f) Erneuerung der Elektro- und Blitzschutz- bzw. Brandschutzanlagen,
- g) Erneuerung der Wasserinstallation,
- h) Erneuerung bzw. Einbau eines wassergeführten Heizungsverteilsystems samt Regelungs- und Steuerungsanlagen,
- i) nachträglicher Lifteinbau im Mehrwohnungshaus bzw. die Sanierung eines bestehenden Liftes,
- j) Lärmschutzmaßnahmen an Landesstraßen gemäß § 9,
- k) Balkonsanierungen: Abdichtung und Wärmebrückenbehebung sowie thermisch entkoppelter Neuaufbau im Zuge einer Fassadensanierung,
- l) Neuerschließung durch Treppenhäuser im Rahmen von Grundrissänderungen und Wohnungsteilungen,
- m) neue Fußböden und Innentüren sowie Bad- und WC-Verfliesung, wenn diese durch Maßnahmen gemäß lit. f) oder g) oder h) erforderlich werden,
- n) Kaminsanierung,
- o) Trockenlegung von Kellermauerwerk,
- p) Behebung von sonstigen Wärmebrücken, welche im Energieausweis nicht abgebildet sind (Dämmung von Rollladenkästen, Unterzügen, Lichtkuppeln und sonstige Dachaufbauten, Türen gegen Kalträume, Dachbodenluken u.ä.),
- q) Planungs- und Beratungshonorare für die angeführten Sanierungsmaßnahmen, die nicht in die Bereiche der Sanierungs-Vorbereitungsberatung (§ 14), der Sanierungsberatung (§ 15) und der Sanierungsbegleitung (§ 16) fallen.

§ 9

Lärmschutzmaßnahmen an Landesstraßen

- (1) Als Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Wohnhaussanierung gelten der Einbau von Schallschutzfenstern und Schallschutztüren, sofern diese schwermettallfrei und chlorfrei hergestellt sind.
- (2) Lärmschutzmaßnahmen werden gefördert, wenn die Lärmbelästigung bei Wohnhäusern an Landesstraßen die Schwellenwerte gemäß Lärmkartenverordnung, LGBl.Nr. 20/2019, idgF, überschreiten. Diese sind derzeit wie folgt festgelegt:

Für den Tag – Abend – Nachtzeitraum, L_{den} für die allgemeine Belastung: 60 dB.

Für den Nachtzeitraum, L_{night} : 50 dB.

Der Nachweis erfolgt über den Ausweis im Lärmkataster oder über eine individuelle Lärmbeurteilung (Messung).

Link zum Lärmkataster:

<https://atlas.vorarlberg.at/portal/map/Transport%20und%20Verkehr/UmgebungsI%C3%A4rm>

- (3) Das Schalldämmmaß muss bei den einzubauenden Fenstern und Türen mindestens 38 dB betragen.

§ 10

Förderungsart und Förderungshöhe

- (1) Die Förderungsberechnung erfolgt durch Fördersätze je m² sanierter Bauteilfläche zuzüglich diverser Zuschläge (Boni), bezogen auf m² Nutzfläche sowie zuzüglich der anrechenbaren Kosten für sonstige Sanierungsmaßnahmen gemäß § 8 lit. f) bis q). Die berechnete Gesamtsumme stellt die Höhe des Förderungskredits dar.

Förderungskredite werden auf ganze € 100,00 gerundet.

Die Berechnung erfolgt auf Basis des Energieausweises (Planung bzw. Fertigstellung). Die so ermittelte Gesamtförderung wird bei Wohnungseigentum, sofern keine abweichende Kostenaufteilung vereinbart ist, nach den Grundbuchsanteilen, sonst nach dem Nutzflächenverhältnis, aufgeteilt.

- (2) Die maximale Höhe des gesamten Förderungskredits mit Ausnahme des Revitalisierungsbonus ist begrenzt mit € 1.000,00 je m² Nutzfläche für Bauteilsanierungen oder mit € 1.100,00 je m² Nutzfläche bei Gesamtsanierungen bzw. mit 90 % der nachgewiesenen und anerkannten Kosten.

Die absolute maximale Höhe des gesamten Förderungskredits beträgt je Wohneinheit € 100.000,00.

Die Nutzfläche wird für diese Berechnung mit 130 m² je Wohnung bzw. mit 150 m² bei Haushalten mit mindestens sechs Personen begrenzt.

Im Falle einer Vorsteuerabzugsberechtigung reduziert sich die Obergrenze entsprechend.

(3) Höhe des Förderungskredits, berechnet je m² Bauteilfläche:

Nr.	Bauteil	Förderstufen und Boni			
		Basis-Stufe €/m ²	Bonus-Stufe €/m ²	Nawaro-Bonus * €/m ²	Regionales Holz*** €/m ²
1	Dach und oberste Geschossdecke				
1a	Flach- und Schrägdachsanierung inklusive Eindeckung bzw. Abdichtung und Spenglerarbeiten sowie Dämmung der obersten Geschossdecke in Kombination mit neuer Dacheindeckung	120,00	180,00	70,00	20,00
1b	Dämmung der obersten Geschossdecke	20,00	35,00	20,00	
2	Außenwand				
2a	Wärmedämmverbundsystem	80,00	120,00	50,00	
2b	Hinterlüftete Fassadenkonstruktion	120,00	180,00	70,00	20,00
3	Sonstige Gebäudeteile				
3a	Kellerdecke bzw. unterste Decke, erdanliegender Boden sowie Innenwände gegen unbeheizte Gebäudeteile	35,00	45,00	15,00	
4	Fenster und Türen	Basis-Stufe €/m²	Bonus-Stufe €/m²	Lärmschutz- (§ 9) oder Sicherheitsbonus ** €/m²	Regionales Holz*** €/m²
4a	Kunststofffenster (chlor- und schwermetallfrei)	300,00	450,00	70,00	
4b	Holzfenster	400,00	550,00	70,00	30,00
4c	Holz-Alu-Fenster, thermisch getrennte Metallfenster	550,00	700,00	70,00	30,00
4d	Außenliegender Sonnenschutz	€ 40,00/m ² 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 einbruchhemmende Fenster und Türen mindestens der Widerstandsklasse RC2 (zertifiziert z.B durch Holzforschung Austria gemäß ÖNORM B 5338 oder vergleichbare europäische Normen) ausgeführt werden.

*** Dieser Bonus wird gewährt, wenn für die Erneuerung oder Ergänzung des Dachstuhls oder für eine Holzfassade und für Holz- bzw. Holz-Alufenster regionales Holz oder Holzprodukte verwendet werden. Nachweis über ein „Holz-von-Hier“-Zertifikat (siehe: www.holz-von-hier.eu) oder gleichwertig.

- (4) Höhe des Förderungskredits, berechnet je m² Nutzfläche **für sonstige Maßnahmen gemäß § 8 lit. f) bis q)**:
- a) ohne gleichzeitige thermische Sanierung der Gebäudehülle: € 240,00
maximal 40 % der Kosten.
 - b) bei gleichzeitiger thermischer Sanierung der Gebäudehülle: € 360,00
maximal 60 % der Kosten.
- (5) Erhöhung des Förderungskredits durch **Förderungsboni**,
berechnet je m² Nutzfläche:
- a) **Gesamtsanierungs-, Nachverdichtungs- und Materialressourcenbonus:**
wenn gleichzeitig drei oder mehr Maßnahmen an der Gebäudehülle
des gesamten Wohngebäudes durchgeführt werden (§ 4 Z. 14) oder
es sich um eine Nachverdichtung oder Umnutzung im Sinne von
§ 5 Abs. 10 handelt: € 80,00

Wenn zusätzlich der Oekoindex OI3S_{BG1}, BGF-Wert bezogen auf die
konditionierte Bruttogrundfläche gerechnet auf die Bilanzgrenze 1
kleiner/gleich 84 bzw. der Oekoindex OI3S_{BG3}, BZF_{ND} bezogen auf
die Bezugsfläche gerechnet auf die Bilanzgrenze 3 kleiner/gleich 380
beträgt: € 100,00

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: € 80,00

Für den Gesamtsanierungs-, Nachverdichtungs- und Material-
ressourcenbonus und den Revitalisierungsbonus ist der Austausch
einer bestehenden Öl- oder Gasheizung gegen ein neues Öl- oder
Gasheizungssystem nicht zulässig.
 - b) **HWB-Bonus:** wenn $HWB_{Ref,RK}$ kleiner/gleich $14,00 \times (1+3/l_c)$ kWh/(m²,a) € 80,00
Nur im Zusammenhang mit thermischen Sanierungsmaßnahmen möglich.
 - c) **CO₂-Bonus:** wenn CO_{2eq,RK} kleiner/gleich 12 kg/(m²,a) € 80,00
Nur im Zusammenhang mit thermischen Sanierungsmaßnahmen möglich.
 - d) **Einkommensbonus:** wenn das Haushaltseinkommen bei einer
Person € 2.300,00, bei zwei Personen € 4.000,00 und bei drei
und mehr Personen € 4.700,00 unterschreitet und die Sanierung
überwiegend für den Eigenbedarf erfolgt.
Für jeweils begonnene € 50,00 Unterschreitung: € 10,00
maximal: € 100,00
 - e) **Familien-Bonus:** je Kind, für das Familienbeihilfe bezogen wird
und die Sanierung überwiegend für den Eigenbedarf erfolgt: € 20,00
maximal: € 100,00
Nur im Zusammenhang mit dem Revitalisierungsbonus möglich.

§ 11

Förderungssatz für erhaltenswerte Wohnhäuser

Für erhaltenswerte Wohnhäuser gemäß § 4 Z. 15 wird unabhängig von der thermischen Qualität der Gebäudehülle ein Förderungskredit in Höhe von maximal € 1.100,00 je m² Nutzfläche für Bauteilsanierungen oder von maximal € 1.200,00 je m² Nutzfläche bei Gesamtsanierungen, höchstens aber 90 % der nachgewiesenen Kosten für Maßnahmen gemäß §§ 8 und 9, gewährt. Die anrechenbare Nutzfläche wird gemäß § 10 Abs. 2 begrenzt.

Die absolute maximale Höhe des gesamten Förderungskredits beträgt je Wohneinheit € 100.000,00.

§ 12

Objektförderung an Eigentümergemeinschaften

(1) Für Mehrwohnungshäuser im Wohnungseigentum, welche die Voraussetzungen des Abs. 3 erfüllen, wird ohne Prüfung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 6 eine Objektförderung in Höhe von 70 % der möglichen Gesamtförderung als Kredit an die Eigentümergemeinschaft gewährt. Ein Revitalisierungsbonus und ein Einkommensbonus sind dabei nicht möglich.

(2) Wohnungseigentümer, welche bereit sind, die Einhaltung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 6 nachzuweisen oder die sanierte Wohnung gemäß den Bestimmungen des § 6 Abs. 4 bis 8 zu vermieten, können bis längstens zur Endabrechnung des Bauvorhabens Einzelanträge auf eine Differenzförderung zur maximal möglichen anteiligen Förderungshöhe stellen.

Kosten, welche einzelne Eigentümer auf Grund einer besonderen Vereinbarung der Eigentümer jedenfalls selbst zu tragen haben, können nur bei dieser Differenzförderung berücksichtigt werden.

(3) Für eine Objektförderung gemäß Abs. 1 müssen nachstehende Voraussetzungen erfüllt werden:

- a) Es handelt sich um ein bestehendes Wohnhaus mit mehr als sechs Miteigentümern, wobei verbundene Miteigentumsanteile (Eigentumspartnerschaften) als ein Eigentümer gezählt werden, bei dem die Wohnungsnutzung gerechnet nach Grundbuchsanteilen zumindest drei Viertel beträgt. Wird dieser Wohnungsnutzungsanteil unterschritten, werden für die Förderungsberechnung nur die anteiligen anrechenbaren Kosten für den Wohnungsnutzungsanteil herangezogen.
- b) Das Wohnhaus wird von einer gewerblichen Hausverwaltung mit entsprechender Haftpflichtversicherung zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft verwaltet.
- c) Vorlage des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen samt Aufnahme des Förderungskredits mit Bestätigung der Hausverwaltung über den Ablauf der Einspruchsfrist überstimmter Miteigentümer.
- d) Vorlage eines allenfalls vorhandenen Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über eine vom Wohnungseigentumsgesetz abweichende Regelung der Kostenverteilung.
- e) Die Rückzahlung erfolgt über die Hausverwaltung. Eine vorzeitige anteilige Tilgung durch einzelne Miteigentümer ist nicht möglich.

§ 13

Auszahlungsbedingungen und Kreditkonditionen

- (1) Wohnhaussanierungskredite sind mit Ausnahme von Krediten an Eigentümergemeinschaften gemäß § 12 im Grundbuch im Rang nach der für die Ersterrichtung erforderlichen Finanzierung sicherzustellen, wobei das Pfandrecht einschließlich eines Veräußerungsverbot zugunsten des Landes immer auf dem gesamten Grundbuchskörper (Bauliegenschaft samt Zufahrt) eingetragen wird. Bei Wohnungseigentum wird das Pfandrecht samt Veräußerungsverbot auf der betreffenden Einheit (Wohnung, Top) und dem zugehörigen Tiefgarageneinstellplatz eingetragen.
- (2) Miteigentümer haften für den Förderungskredit auch als Personalschuldner zu ungeteilter Hand. Ebenso (Ehe-)Partner, welche zur Finanzierung des geförderten Wohnobjekts beitragen.
- (3) Für die Kontenverwaltung werden Verwaltungskostenbeiträge in Höhe von € 1,00 monatlich je Konto eingehoben.
- (4) Für Verwaltungstätigkeiten, welche die Hypo Vorarlberg Bank AG im Auftrag und im Namen des Landes im Rahmen der Förderungsabwicklung zu tätigen hat, werden folgende Gebühren verrechnet, mit denen das Förderungskonto belastet wird:
 - Grundbuchsauszugspauschale: € 10,00
 - Grundbuchseingabegebühr: tatsächlich vom Bezirksgericht vorgeschriebene Gebühr (Stand 01.04.2025: € 81,00)
 - Gesuch zur Grundbuchslöschung: für Einzelförderung € 0,00
für mehrere Förderungen € 70,00
 - Mahngebühren: 1. bis 4. Mahnung je € 10,00
weitere Mahnungen je € 15,00
 - Rückzahlungsvereinbarung: € 15,00
 - Fälligstellung/Kündigung: € 20,00
 - Schuldbetriffs-/Schuldübernahmeerklärung: € 70,00
- (5) Bei Zahlungsrückständen werden vom rückständigen Betrag zusätzlich zum jeweiligen Normalzinssatz gemäß Abs. 7 Verzugszinsen in Höhe von 4 % verrechnet.
- (6) Wohnhaussanierungsförderungen werden nach Verbücherung des Kredits gemäß Abs. 1 und nach Prüfung der Endabrechnung und der antragskonformen Bauführung und Erfüllung allfälliger Auflagen aus der vorläufigen Förderungszusage ausbezahlt.
- (7) Wohnhaussanierungskredite sind zu folgenden Prozentsätzen zurückzuzahlen und zu verzinsen. Die Verzinsung beginnt mit der Auszahlung vom Förderungskonto und wird monatlich vom aushaftenden Saldo verrechnet. Die Tilgung beginnt am Ersten jenes Monats, welcher der Auszahlung des Förderungskredits folgt. Die jährlichen Annuitäten sind in Form von monatlichen Raten am Ersten jedes Monats zu leisten. Für gemeinnützige Bauvereinigungen können im Kreditvertrag andere Fälligkeiten vereinbart werden.

	Annuität gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag (Tilgung samt Zinsen):	Davon Zinsen:
1. - 5. Jahr	1,50 %	1,00 %
6. - 10. Jahr	2,75 %	1,75 %
11. - 15. Jahr	3,25 %	2,25 %
16. - 20. Jahr	4,50 %	3,25 %
21. - 25. Jahr	6,00 %	4,25 %
26. - 30. Jahr	7,75 %	5,00 %
31. - 35. Jahr	8,50 %	5,00 %

III. Abschnitt

Sanierungsberatung, Sanierungsbegleitung, Wohnbauforschung

§ 14

Sanierungs-Vorbereitungsberatung für Hausverwaltungen

- (1) Eine externe Unterstützung der Hausverwaltung zur Vorbereitung des Entscheidungsprozesses im Vorfeld einer anstehenden Sanierung einer Reihenhausanlage bzw. eines Mehrwohnungshauses mit mehr als vier Einheiten bzw. Wohnungen mit

- Rechtsberatung im Zusammenhang mit Sanierungsfragen,
- Mediation im Zusammenhang mit Sanierungsfragen,
- Beratung zu Förderungsmöglichkeiten,
- Beratung zu baurechtlichen, bautechnischen und gestalterischen Fragen im Zusammenhang mit Sanierungsbedarf und Sanierungsmöglichkeiten sowie
- sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit einer anstehenden Sanierung einer Wohnanlage

durch

- befugte Aussteller von Energieausweisen oder
- unabhängige Ingenieurbüros und Ziviltechniker einschlägiger Fachrichtungen mit aufrechter Befugnis, Rechtsanwälte und zertifizierte Mediatoren

wird in Höhe von 75 % der nachgewiesenen Kosten, maximal mit € 5.000,00 pro Eigentümergemeinschaft als Einmalzuschuss gefördert.

- (2) Durch den Hausverwalter ist der Antrag über die Sanierungs-Vorbereitungsberatung einschließlich einer Beschreibung der besonderen Situation, welche eine externe Beratung erforderlich macht, und die beabsichtigte Form und Maßnahmen der Beratung samt Kostenschätzung im Vorfeld zu stellen und die vorläufige Förderungszusage abzuwarten.
- (3) Der Antrag auf Auszahlung dieser Förderung ist innerhalb von drei Monaten ab Rechnungsstellung durch die Hausverwaltung im Namen der Eigentümergemeinschaft zu stellen. Dem Antrag ist/sind die Honorarnote(n) des Beraters/der Berater samt Zahlungsnachweis und die Protokolle der Eigentümerversammlung an denen der Berater/die Berater teilgenommen hat/haben, wie auch eine Kurzbeschreibung des Beratungsprozesses samt Ergebnis beizulegen.

§ 15

Sanierungsberatung

- (1) Eine Sanierungsberatung im Vorfeld einer im Rahmen dieser Richtlinie oder der Energieförderungsrichtlinie geförderten Wohnhaussanierung und die Erstellung einer umfassenden Entscheidungsgrundlage (Variantenstudie, Energieausweise, Umsetzungskonzept, Informationen über ergänzende (Bundes-)Förderungen) durch
 - befugte Aussteller von Energieausweisen oder
 - unabhängige Ingenieurbüros und Ziviltechniker einschlägiger Fachrichtungen mit aufrechter Befugnis,wird bei Eigenheimen, Doppelhäusern und Reihenhäusern, Wohnheimen und bei Mehrwohnungshäusern bis sechs Wohneinheiten in Höhe von 75 % der nachgewiesenen Kosten, maximal mit € 2.000,00 je Gebäude, bei Mehrwohnungshäusern mit mehr als sechs Wohneinheiten mit maximal € 5.000,00 je Gebäude als Einmalzuschuss gefördert. Einzelne Wohnungen werden nicht gefördert.
- (2) Vom Berater sind folgende Unterlagen als Beilage zum **Bestandsenergieausweis** in der Energieausweiszentrale zu speichern, sofern diese Unterlagen nicht dem Förderungsantrag beigelegt werden:
 - Bericht über den Ist-Zustand des Wohnhauses samt Fotos,
 - Bericht über den Ist-Zustand des Heizungs- und Haustechniksystems, Energieträger samt Empfehlungen,
 - Bericht zur Variantenstudie und Entscheidungsgrundlage inklusive der Darstellung von sinnvollen Maßnahmen zu mehreren Varianten; der Abschätzung der möglichen rechnerischen Einspareffekte je Variante; von Empfehlungen, vor allem in Richtung Gesamtsanierung und ökologischer Materialwahl. Zumindest eine Variante ist dabei mit dem Ziel einer umfassenden Gesamtsanierung auf Niedrigenergieniveau, das die Voraussetzung für den HWB-Bonus gemäß § 10 Abs. 5 lit. b) erfüllt, mit erneuerbarem Energieträger zu rechnen,
 - Energieausweis zur beantragten Sanierungsvariante,
 - Ausdruck des Internet-Förderungsrechners zur Umsetzungsvariante,
 - Bestätigung, dass die gewählte Umsetzungsvariante die allenfalls spätere Erreichung der Zielvariante nicht verhindert.

- (3) Bei Mehrwohnungshäusern ist Antragstellerin die Eigentümergemeinschaft, beim Eigenheim/Reihenhaus der Eigentümer.
- (4) Der Antrag über die Sanierungsberatungsförderung ist in das Antragsformular über eine Wohnhaussanierung integriert und kann nur bewilligt werden, wenn die Sanierungsberatung gerechnet ab Rechnungsdatum nicht länger als zwei Jahre zurückliegt. Die Auszahlung erfolgt im Zuge der vorläufigen Förderungszusage über die geplanten Sanierungsmaßnahmen.

§ 16

Sanierungsbegleitung

- (1) Wird die Durchführung der Sanierungsarbeiten bis zur Endabrechnung durch den Sanierungsberater begleitet und steht dieser für technische Fragen bei der Förderungsabwicklung zur Verfügung, werden die nachgewiesenen Kosten mit 75 %, maximal mit € 1.000,00 bei Eigenheimen, Doppelhäusern und Wohnheimen, sowie bei Reihenhäusern und Mehrwohnungshäusern bis sechs Wohneinheiten und maximal € 2.000,00 als Einmalzuschuss bei Mehrwohnungshäusern mit mehr als sechs Wohneinheiten gefördert, sofern vom Berater folgende Unterlagen bzw. Bestätigungen erbracht werden:
 - Bestätigung der Fertigstellung samt Auflistung der umgesetzten Maßnahmen inklusive Endabrechnung,
 - Empfehlungen zur Nachjustierung des Heizungs- und Haustechniksystems, sofern dies nicht gleichzeitig erneuert worden ist,
 - Fertigstellungs-Energieausweis auf Basis der tatsächlich umgesetzten Maßnahmen als neuer Bestandsenergieausweis in der Energieausweiszentrale,
 - Ausdruck des Internet-Förderungsrechners zur Förderungsberechnung auf Basis des Fertigstellungs-Energieausweises und den zugeordneten Kosten,
 - Bestätigung, dass die umgesetzten Sanierungsmaßnahmen die allenfalls spätere Erreichung der in der Sanierungsberatung festgelegten Zielvariante (= umfassende Gesamtsanierung auf Niedrigenergieniveau, das die Voraussetzung für den HWB-Bonus gemäß § 10 Abs. 5 lit. b) erfüllt, mit erneuerbarem Energieträger) nicht verhindert.

Umfasst die Sanierungsbegleitung auch die Prüfung von Angeboten und der Abrechnung, erhöht sich der maximale Förderungsbetrag um € 300,00.

- (2) Die Durchführung der empfohlenen Justierungsmaßnahmen am Heizungs- und Haustechniksystem durch befugte Installateur- und Haustechnikfirmen können als anerkannte sonstige Sanierungsmaßnahmen gemäß § 8 lit. h) geltend gemacht werden.
- (3) Bei Mehrwohnungshäusern ist Antragstellerin die Eigentümergemeinschaft, beim Eigenheim/Reihenhaus der Eigentümer.
- (4) Der Antrag über die Sanierungsbegleitungsförderung ist im Endabrechnungsformular integriert. Die Auszahlung erfolgt nach Abschluss der Sanierungsförderung.

Wohnbauforschung

- (1) Zum Zweck der Wohnbauforschung werden Projekte unterstützt, die der Weiterentwicklung des Wohnbaus in Vorarlberg dienen. Schwerpunkte sind Pilotprojekte, bei denen die energetische, ökologische und kostenoptimierte Annäherung an künftig erwarteten Wohnbaustandard im Sanierungsbereich getestet wird. Ebenfalls Teil der Wohnbauforschung sollte die Erprobung der Mitbestimmung künftiger Bewohner (Eigentümer, Mieter) von Wohnanlagen und die Implementierung sozialer Themen zur Stärkung der Identifikation der Bewohner mit der Wohnanlage und Unterstützung eines guten Zusammenlebens sein. Je nach Themenschwerpunkt werden für die wissenschaftliche Begleitung dieser Projekte unterschiedliche Projektpartner beigezogen.
- (2) Die Auswahl der Projekte erfolgt entweder durch freie Vergabe oder Ausschreibung der Landesregierung. Die Entscheidung über den Zuschlag erfolgt ohne Rechtsanspruch der teilnehmenden Unternehmen oder natürlichen Personen über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirats durch Regierungsbeschluss. Für jedes Projekt wird ein eigener Förderungsvertrag (Förderungszusage) abgeschlossen.
- (3) Die Förderung besteht entweder in einem Einmalzuschuss oder in einer Erhöhung des Sanierungskredits.

IV. Abschnitt

Behindertengerechte Adaptierung von Wohngebäuden und Wohnungen

Behindertengerechte Adaptierung von Wohngebäuden und Wohnungen

- (1) Für die anlassbezogene bauliche behindertengerechte Adaptierung von Wohngebäuden und Wohnungen können unabhängig von anderen öffentlichen Förderungen bei Einhaltung der Einkommensgrenzen gemäß § 6 Abs. 2 Kredite in Höhe von 80 % der Kosten, maximal bis zu € 30.000,00 gewährt werden. Darunter fallen insbesondere ein barrierefreier Umbau der Sanitärräume und der Einbau von Treppenliften. Förderungsrelevant sind nur Baukosten, keine Einrichtungsgegenstände, welche nicht behinderungs- bzw. krankheitsbedingt erforderlich sind und keine sonstigen Behelfe wie z.B. Badewannenhublifte.
- (2) Beim barrierefreien Umbau von Sanitärräumen gilt es insbesondere zu beachten, dass
 - Türen eine Durchgangsbreite von 80 cm aufweisen,
 - der Sanitärraum einen unverbauten Wendekreis von 1,5 m Durchmesser aufweist,
 - unterfahrbare Waschbecken installiert werden und
 - möglichst bodengleiche Duschen (Duschrand bis maximal 3 cm) eingebaut werden.Können aus baulichen Gegebenheiten diese Kriterien nur zum Teil erfüllt werden, muss nachgewiesen werden, dass trotzdem die bedarfsgerechte Nutzung möglich ist.

- (3) Die Kreditkonditionen richten sich nach § 13 Abs. 7.
- (4) An Stelle des Kredits kann auch ein nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss in Höhe von 40 % der Kosten, maximal € 7.500,00, gewährt werden. Der Zuschuss wird nach Prüfung der Endabrechnung ausbezahlt.
- (5) Das Institut für Sozialdienste (IfS), Menschengerechtes Bauen, Franz-Michael-Felder-Straße 6, 6845 Hohenems, Telefon: 05 1755 537, bietet Beratung zur bedarfsgerechten und barrierefreien Adaptierung der Wohnräume und Unterstützung bei der Antragstellung.

V. Abschnitt

Förderungsübernahme

§ 19

Übernahme von Förderungskrediten

- (1) Unter nachstehenden Bedingungen können natürliche Personen beim Kauf oder im Zuge einer Schenkung einer geförderten Wohnung bzw. eines geförderten Eigenheims für den Eigenbedarf (Ausnahme siehe lit. c)) einen noch offenen Wohnhaussanierungskredit vom Verkäufer oder vom Geschenkgeber übernehmen:
 - a) Einhaltung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 6 und gegebenenfalls Anpassung des übernehmbaren Förderungsbetrags gemäß Einkommensüberschreitungsklausel des § 6 Abs. 2.
 - b) Allenfalls bestehende Zahlungsrückstände müssen vor Vertragsdurchführung abgedeckt werden.
 - c) Behalten sich bei Schenkungsverträgen die bisherigen Eigentümer das Wohnrecht vor, kann der Förderungskredit nur solange aufrecht bleiben, als das Wohnrecht tatsächlich ausgeübt wird, der neue Eigentümer unter den Bestimmungen der lit. a) bis b) Eigenbedarf ausübt oder das geförderte Objekt entsprechend den Bestimmungen gemäß § 6 Abs. 4 bis 8 vermietet wird. Gegenüber dem Land ist eine entsprechende Verpflichtungserklärung abzugeben.
- (2) Wird im Zuge einer Scheidung eine im gemeinsamen Eigentum stehende Wohnung bzw. ein Eigenheim an einen Partner übertragen und bewohnt der neue Alleineigentümer das geförderte Objekt weiterhin, werden keine personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen geprüft. Beim Verkauf an Dritte ist Abs. 1 zu beachten. Einem Antrag auf Entlassung aus der Haftung als Personalschuldner jenes Partners, der sein Eigentum abgibt, kann nur dann entsprochen werden, wenn keine Zahlungsrückstände bestehen und die weitere Nutzung des geförderten Objekts durch den verbleibenden Personalschuldner gegeben ist.
- (3) Nach einer Verlassenschaft kann ein Förderungskredit nach den Bestimmungen des Abs. 1 aufrecht bleiben, wenn zumindest ein Erbnehmer das geförderte Objekt für den Eigenbedarf verwendet, andernfalls ist der Kredit gemäß § 20 binnen sechs Monaten abzudecken. Hat der Erbnehmer das geförderte Objekt bereits bisher bewohnt, wird von der Prüfung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen abgesehen.

- (4) Wird eine geförderte Wohnung oder ein gefördertes Eigenheim im Rahmen einer (Zwangs-)Versteigerung für den Eigenbedarf übernommen, kann unter den Voraussetzungen des Abs. 1 ein Förderungskredit ebenfalls übernommen werden, sofern das gesamte aushaftende Kreditvolumen im Meistbot Deckung findet. Diese Schuldübernahme muss im Rahmen der gerichtlichen Versteigerung angemeldet werden, andernfalls der Kredit über das Meistbot vom Gericht abgedeckt wird.
- Unmittelbar nach erfolgter Ersteigerung ist die Hypo Vorarlberg Bank AG, welche für das Land alle Förderungskredite betreut, vom Ersteher der Liegenschaft über die beabsichtigte Übernahme des Förderungskredits zu informieren.
- (5) Wurde eine Wohnung als Dienstnehmer- oder als Mietwohnung gefördert, wird einer Übernahme des Förderungskredits zur Weitervermietung nur zugestimmt, wenn sich der Übernehmer verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Übernahme gültigen aktuellen Mietbestimmungen einzuhalten und die sonstigen Bestimmungen für Mietwohnungen gemäß § 6 Abs. 4 bis 8 erfüllt sind.
- (6) Förderungskredite mit einem aushaftenden Saldo von weniger als € 4.000,00 können nur bei Verlassenschaften, nicht aber vertraglich oder im Rahmen einer Versteigerung übernommen werden.
- (7) Erfolgt eine Eigentumsübertragung in der Zeit zwischen vorläufiger Förderungszusage und noch vor Endabrechnung, kann bei Einhaltung der obigen Bestimmungen die bisherige vorläufige Förderungszusage auf den neuen Eigentümer übertragen werden. In diesem Fall gilt dies auch für Einmalzuschüsse.

Bei allen Sachverhalten wird dringend empfohlen, die formalen Voraussetzungen für die Übernahme bestehender Förderungskredite vor Abschluss eines Rechtsgeschäfts mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) beim Amt der Landesregierung abzuklären.

VI. Abschnitt

Kündigungsbestimmungen

§ 20

Kündigung von Förderungskrediten

- (1) Förderungskredite werden gekündigt und binnen sechs Monaten zur Abdeckung vorgeschrieben, wenn der Förderungswerber
- a) nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Frist ohne Vorliegen wichtiger Gründe seinen sonstigen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag bzw. der Förderungszusage und allfällig ergänzenden Vertragsvereinbarungen nicht nachkommt oder
 - b) den Förderungskredit nicht bestimmungsgemäß verwendet oder
 - c) die Erhaltung des geförderten Wohnraums unterlässt oder
 - d) ohne Zustimmung der Landesregierung den geförderten Wohnraum zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet,

vereinigt oder trennt, am geförderten Wohnraum erhebliche wertmindernde Änderungen vornimmt oder zulässt oder

- e) die zur Benützung durch den Eigentümer bestimmte Wohnung weder von diesem, noch vom Ehegatten, vom eingetragenen Partner oder von Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder zur Deckung des ständigen, dringenden Wohnbedarfs verwendet wird, es sei denn, der Wohnungsinhaber ist wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend für maximal drei Jahre abwesend oder
- f) der Eigentümer oder ein Mieter seine Rechte an der bisher von ihm ständig benützten Wohnung nicht aufgibt oder
- g) der geförderte Wohnraum nicht innerhalb von sechs Monaten nach Einlangen der vollständigen Meldung der Vollendung des Bauvorhabens zur baubehördlichen Schlussüberprüfung bezogen wird. Bei Vorliegen wichtiger Gründe ist eine Erstreckung dieser Frist möglich.

Von einer Kündigung gemäß lit. e) kann abgesehen werden, wenn aus objektiv nachvollziehbaren Gründen die für den Eigenbedarf geförderte Wohnung bzw. das Eigenheim für den eigenen Wohnbedarf zeitlich befristet nicht mehr geeignet ist und mit einem anderen Haushalt in derselben Situation ein Vertrag über die gegenseitige befristete Nutzungsüberlassung geschlossen wird. Solche Sachverhalte sind vor Vertragsabschluss mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) abzuklären.

Ebenfalls kann von einer Kündigung gemäß lit. e) abgesehen werden, wenn sich der Förderungsnehmer verpflichtet, das bisher für den Eigenbedarf geförderte Eigenheim bzw. die für den Eigenbedarf geförderte Wohnung gemäß den Bestimmungen des § 6 Abs. 4 bis 8 während der restlichen Laufzeit des Förderungskredits zu vermieten. Es kann auch eine Vermietung über das Projekt „Sicher Vermieten“ erfolgen.

- (2) Förderungskredite werden mit sofortiger Wirkung gekündigt oder fällig gestellt, wenn eine rückständige Leistung (Zahlungsverzug) seit mindestens sechs Wochen fällig ist und unter Androhung des Terminverlusts und unter Setzung einer Nachfrist von mindestens zwei Wochen bereits erfolglos gemahnt worden ist.
- (3) Förderungskredite werden ohne vorangegangene Kündigung sofort fällig gestellt und zurückgefordert, wenn
 - a) hinsichtlich der verpfändeten Liegenschaft oder eines Teils derselben die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung bewilligt wird oder
 - b) über das Vermögen des Kreditnehmers der Konkurs oder das Sanierungsverfahren eröffnet wird oder
 - c) sie aufgrund unrichtiger Angaben erwirkt oder sonst wie erschlichen wurden.
- (4) Für Einmalzuschüsse gelten die Ausführungen in den Abs. 1 bis 3 sinngemäß. Einmalzuschüsse werden zurückgefordert, wenn binnen fünf Jahren ab Auszahlung ein Kündigungstatbestand eintritt, wobei der Förderungsbetrag um jedes Jahr, in dem eine förderungskonforme Verwendung des geförderten Objekts gegeben war, um 20 % abgeschrieben wird.

Diese Bestimmung gilt nicht, wenn die Förderung aufgrund unrichtiger Angaben erwirkt oder sonst wie erschlichen wurde. In diesem Fall wird der gesamte Förderungsbetrag samt marktüblichen Zinsen zurückgefordert.

VII. Abschnitt

Datenverwendung bzw. Datenveröffentlichung

§ 21

Datenverwendung bzw. Datenveröffentlichung

- (1) Die im Förderungsantrag enthaltenen sowie bei der Abwicklung und Kontrolle der Förderung anfallenden personenbezogenen und gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und Datenschutzgesetz (DSG), BGBl. I Nr. 165/1999, idgF, verarbeiteten Daten können an
 - a) die zuständigen Organe des Landes,
 - b) die zuständigen Organe des Bundes,
 - c) die Rechnungshöfe für Prüfungszwecke,
 - d) die Organe der EU für Kontrollzwecke,
 - e) andere Förderungsstellen auf Anfrage, insoweit dies für deren Koordinationsaufgaben erforderlich ist, sowie an
 - f) Dritte zum Zwecke der Erstellung der notwendigen wirtschaftlichen Analysen und Berichte über die Auswirkung der Förderung unter Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissenübermittelt werden.
- (2) Name und Adresse des Förderungswerbers sowie Zweck, Art und Höhe der Förderung können in Förderberichte aufgenommen werden, wenn eine Art. 7 der DSGVO entsprechende Einwilligung des Förderungswerbers vorliegt oder eine Verarbeitung der personenbezogenen Daten aufgrund einer ausdrücklichen gesetzlichen Ermächtigung oder Verpflichtung zur Erfüllung eines Vertrags oder nach einem entsprechend positiven Ergebnis einer Einzelfallabwägung gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO (Rechtfertigung durch berechnigte Interessen des Verantwortlichen, wenn die Interessen der betroffenen Person nicht überwiegen) möglich ist.
- (3) Name und Adresse des Förderungswerbers sowie Branche, Art und Inhalt des Projekts, Gesamt- und förderbare Projektkosten, Art und Höhe der Förderung und die programmbezogenen Indikatoren können für Berichte im Rahmen des EU-Wettbewerbsrechts an die Wettbewerbsbehörde, bei EU-kofinanzierten Projekten auch an die im Zusammenhang mit der Begleitung der Zielprogramme bzw. der Gemeinschaftsinitiativen eingesetzten Begleitausschüsse und an die zuständigen EU-Finanzkontrollinstitutionen für EU-Strukturfondsmittel weiter gegeben werden.
- (4) Gemäß dem Gesetz über den Landes-Rechnungshof, LGBl.Nr. 10/1999, idgF, sowie dem Gesetz über den Landesvolksanwalt, LGBl.Nr. 29/1985, idgF, werden Prüfungsberichte des Landes-Rechnungshofes und des Landesvolksanwaltes den betreffenden Organen des Landes sowie der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht.

- (5) Personenbezogene Daten über Förderungen aus den einzelnen Tätigkeitsbereichen im Sinne der einheitlichen Kategorisierung sowie Zweck, Art und Höhe der Förderung (gemäß § 25 Abs. 1 Transparenzdatenbankgesetz 2012) können an den Bundesminister für Finanzen zur Verarbeitung in der Transparenzdatenbank übermittelt werden, sofern sie aus dem privatwirtschaftlichen Bereich stammen, nicht den besonderen Kategorien personenbezogener Daten im Sinne des Art. 9 DSGVO zuzurechnen sind und ein berechtigtes Interesse im Sinne von Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO an der Übermittlung vorliegt.

Bregenz, am 01.07.2025
Für die Vorarlberger Landesregierung
Landesrat Mag. Marco Tittler

Anhang 1: Erläuterungen zu den ökologischen Mindestanforderungen gemäß § 7 Abs. 5:

a) Folgende neu eingebaute Baustoffe, Dämmstoffe und Bauelemente müssen HFKW-frei sein:

- Dach-, Wand- und Bodendämmung,
- Befestigung und Abdichtung der Fenster und Türen,
- Elektro- und Sanitärinstallationen,
- gedämmte Fensterrahmen und Rahmendämmung.

b) Rohre in Gebäuden, Folien, Abdichtungsbahnen, Fußbodenbeläge und Tapeten müssen PVC-frei sein.

Die Maßnahme gilt als erfüllt, wenn folgende neu eingebaute Bauprodukte des Gebäudes PVC-frei (chlorfrei) sind:

- Wäscheabwurfrohre,
- Zentralstaubsaugerverrohrungen,
- Ummantelungen von Rohrdämmungen,
- Dunstabzugsrohre,
- alle Komponenten des Dachentwässerungssystems, z.B. Folien und Wasserabdichtungsbahnen, Rohre,
- Bodenbeläge, Unterlagen oder Beschichtungen, wie z.B. Kork-Verbindungsplatten oder Schwerrücken von Teppichbodenbelägen, Terrassenböden etc.

c) Holz muss aus nachhaltiger Gewinnung stammen.

Die Maßnahme gilt als erfüllt, wenn alle für die Sanierung des Hauses erforderlichen Hölzer (inklusive Fenster, Fußböden, Türen, Terrassenböden) aus EU-Europa oder der Schweiz kommen und dies im Zweifelsfalle auch nachgewiesen werden kann, z.B. mit einem „Holz-von-hier“-Zertifikat oder gleichwertig. 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.

d) Verputz mit maximal 6 % Kunststoffanteil und zementgebundene Kleber.

Die Maßnahme gilt als erfüllt, wenn

- der Kunststoffanteil in allen Putzen maximal 6 Masseprozent beträgt und
- zementgebundene Kleber verwendet wurden.

Sockelputze und der Kunststoffanteil von Putzgeweben sind ausgenommen.

Nachweise für die ökologischen Mindestanforderungen:

Dokumentation der verwendeten Materialien, z.B. mittels Bauprodukte-Nachweisformular (www.baubook.info/de/oekoprogramme-plattformen/vorarlberg-wohnbauforderung)