



Wohnen ist Heimat –
Leistbares Wohnen
für Generationen
2018/19

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.



„Wer sich in Vorarlberg zum Bau oder Erwerb eines Eigenheims bzw. einer Wohnung entschließt, wird tatkräftig unterstützt. Das Land steht Bau- und Kaufwilligen als verlässlicher Partner auf vielfältige Weise und mit großem Engagement zur Seite. Was wir bauen und wie wir wohnen wirkt sich schließlich direkt auf die Lebensqualität und das eigene Wohlbefinden aus. Wer sich in seinen eigenen vier Wänden zuhause fühlt, entwickelt eher ein Gefühl der Verbundenheit mit seinem Umfeld, mit der Region und mit den Menschen, die ringsum leben. Es ist daher ein ganz zentrales Anliegen für das Land, leistbares und attraktives Wohnen zu ermöglichen.“

Wohnbaulandesrat Mag. Karlheinz Rüdisser
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	€ 3.100,-
Zwei und mehr Personen	€ 5.500,-

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 Selbständige:

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 < € 2.100,- netto (siehe Seite 3)
 - Mehr-Personen-Haushalt: Einkommen < € 3.500,- 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 € 180,-/m²
 - Verbesserung des Primärenergiebedarfs bis zu € 100,-/m²
 - Verbesserung der CO₂-Emissionen bis zu € 180,-/m²

Diese Zuschläge errechnen sich aus der Verbesserung der Werte für den Referenz-Heizwärmebedarf, den Primärenergiebedarf und die Kohlendioxidemissionen. Die Grenzwerte können dem Energieausweis entnommen werden. Der entsprechende Zuschlag ergibt sich aus der Tabelle im Anhang zur Neubauförderungsrichtlinie 2018/2019 für den privaten Wohnbau.



- **Umweltbonus:**

- OI3-Index

bis zu € 150,-/m²

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

Die Grenzwerte können dem Energieausweis entnommen werden.

Der Zuschlag ergibt sich aus der Tabelle im Anhang zur

Neubauförderungsrichtlinie 2018/2019 für den privaten Wohnbau.

- Fenster, Türen und Rollläden PVC-frei

€ 50,-/m²

- Holzfassade

€ 20,-/m²

- Verwendung nachwachsender Dämmstoffe

€ 30,-/m²

- Schaffung optimierter Abstellplätze für Fahrräder bei Wohnanlagen

€ 30,-/m²

- Schaffung der baulichen Voraussetzungen zur Vorbereitung der Elektromobilität

€ 10,-/m²

- Schaffung von Carsharing-Stellplätzen:

bei Wohnanlagen bis zu 25 Wohnungen ein Carsharing-Platz

bei Wohnanlagen ab 25 Wohnungen zwei Carsharing-Plätze

mit Schnellladestationen

€ 10,-/m²

€ 40,-/m²

- **Verdichtungsbonus:**

(Baunutzungszahl ≥ 54)

€ 50,-/m²

(Baunutzungszahl ≥ 59 oder ab E+3 Geschosse)

€ 70,-/m²

- **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 2018/2019 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/wohnen).

		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 €	60 €
4.	Energiesparbonus:	Heizwärmebedarf (HWB) am Standort	35,08 kWh/m ² a	0 €
		Primärenergiebedarf (PEB) am Standort	50,89 kWh/m ² a	95 €
		CO ₂ -Emissionen am Standort	7,35 kg/m ² a	120 €
5.	Umweltbonus:	OI3-Index	171,80 Pkte	0 €
6.	sonstige ökologische Maßnahmen:	Fenster, Türen und Rollläden PVC-frei	Ja	50 €
		Fenster und Türen einbruchshemmend	Nein	
		Verwendung nachwachsender Dämmstoffe	Nein	
		Optimierte Abstellplätze für Fahrräder	Nein	
		Vorbereitung von Elektromobilität	Nein	
		Carsharing-Stellplätze	Nein	
		Holzfassade	Nein	
7.	Verdichtungsbonus:	Baunutzungszahl	kleiner S4	0 €
8.	Bonus für Barrierefreiheit:	barrierefreie Ausführung	Ja	
		Lift	Nein	30 €
9.	kompakte Wohnung/kompaktes Eigenheim:	Kompakte Eigentumswohnungen	Nein	
		Zuschlag für leistbare Eigentumswohnung		
		Zuschlag für Hausstandsgründung		
10.	Gemeinschaftsprojekte:	Kombination privat/gemeinnützig		
11.	Wohnbauforschung:	Bonus		
12.		Kreditkürzung wegen Kostenüberschreitung um		
Summe:		Förderung pro m² Nutzfläche für	120 m²	755 € 90.600 €

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 3,25 %.

	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	3,05 %	1,25 %
16. – 20. Jahr	4,00 %	1,75 %
21. – 25. Jahr	5,00 %	2,25 %
26. – 30. Jahr	5,50 %	2,75 %
31. – 35. Jahr	6,00 %	3,25 %

Alternativ kann im Förderungsantrag eine Fixverzinsung über die gesamte Laufzeit von 35 Jahren in Höhe von 1,75 % gewählt werden. Die Annuität (Tilgung samt Zinsen) beträgt dabei gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag 3,85 %.

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/formularewohnbau oder bei der Abteilung Wohnbauförderung, bei der Gemeinde, bei Banken oder beim Bauträger. Sie können die Neubauförderungsrichtlinie 2018/2019 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

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 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).

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