



LAND
OBERÖSTERREICH

WOHNBAUFÖRDERUNG

Wohnhaussanierung

von Häusern bis zu 3 Wohnungen



Wohnbau
Landesregierung
Oberösterreich

www.land-oberoesterreich.gv.at



Impressum: Medieninhaber und Herausgeber: Land Oberösterreich, Amt der O6. Landesregierung, Direktion Soziales und Gesundheit, **Abteilung Wohnbauförderung**, 4021 Linz, Bahnhofplatz 1, Redaktion: Mag. Irene Simader, Gestaltung: www.p-format.at, Fotos: p-format.at, fotolia.de, Stand: Jänner 2018, DVR: 0069264

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht die Sprachform des generischen Maskulinums angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.



Willkommen bei der

Öö. WOHNBAUFÖRDERUNG

Sanierung – Neuer Glanz in alten Strukturen

Sanierung ist eine veritable Alternative zum Neubau und hat auch viele positive ökonomische, ökologische und soziale Effekte.

So wird der zunehmenden Verödung von Ortskernen entgegengewirkt und durch deren Wiederbelebung werden Möglichkeiten für kleine Betriebe und Unternehmen geschaffen. Bauland wird gespart. Ebenso fällt auch die Notwendigkeit der Errichtung neuer Infrastrukturen weg.

Jede Sanierung ist ein spannendes, aber oft auch ein finanziell intensives Unterfangen.

Um Wohnhaussanierungen zu forcieren, unterstützt das Land Oberösterreich selbige durch zielgerichtete Förderungen.

In dieser Broschüre finden Sie einen Überblick über alles Wissenswerte zum Thema Sanierung von Wohnhäusern, Voraussetzungen und Möglichkeiten.



Mag. Thomas Stelzer

Landeshauptmann



Wohnbaureferent

Dr. Manfred Haimbuchner

Landeshauptmann-Stv.

Allgemeines zur **Förderung**

Gefördert wird:

- die **Sanierung von Häusern** bis zu 3 Wohnungen
 - a. Bestandssanierung
 - b. Erweiterung durch Ein- und Zubau von zusätzlichem Wohnraum
 - c. Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genützten Gebäuden
- der **Abbruch** eines Wohnhauses **und der gleichzeitige Neubau eines Eigenheims** mit höchstens 2 Wohnungen.

Voraussetzungen

- Der Antrag wird **nach** den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen mit den bezahlten Rechnungen gestellt.
- Die vorgelegten Rechnungen dürfen bei Antragstellung nicht älter als 2 Jahre sein.
- Das geförderte Objekt ist entweder mit Hauptwohnsitz selbst zu bewohnen oder als Hauptwohnsitz zu vermieten. Im Falle eines Neubezugs der sanierten Wohnung ist Ihre bisherige Wohnung nachweislich weiterzuvermieten oder zu verkaufen, beziehungsweise Ihre Mietwohnung zu kündigen.

Bestandssanierung

- Die Baubewilligung muss mindestens 20 Jahre zurückliegen.

Erweiterung

- Bei Errichtung von zusätzlichen Wohnräumen bzw. Wohnungen durch Ein- und Zubau muss die Baubewilligung mindestens 10 Jahre zurückliegen.
- Eine Baubewilligung der Gemeinde muss vorliegen.

Baubewilligung nicht maßgebend

- bei einem Gebäude mit einer Nutzheiz-Energiekennzahl (NEZ) über 100 kWh/m²a bei einem A/V-Verhältnis von 0,8, wenn durch die Sanierung auf 65 kWh/m²a oder niedriger abgesenkt wird
- bei behindertengerechten Maßnahmen
- bei Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genützten Gebäuden.



Wo wird die Förderung beantragt?

Die Förderung können Sie bei der **Abteilung Wohnbauförderung**, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, beantragen. Das dazu erforderliche Formular SGD-Wo/E-5 bzw. E-38 finden Sie auf unserer Homepage: www.land-oberoesterreich.gv.at > Themen > Bauen und Wohnen > Förderungen > Formulare.

Für Auskünfte stehen Ihnen unsere Beratungsstelle (Tel. 0732/7720-14143) und die für den Bereich zuständigen Bearbeiter während der Kundendienstzeit von 8 bis 12 Uhr gerne zur Verfügung.



Für Fragen zur energiesparenden Bauweise, zum energetischen Befund, zur barrierefreien Bauweise sowie zu ökologischen Dämmstoffen und ökologischen Mindestkriterien steht Ihnen der OÖ Energiesparverband, 4020 Linz, Landstraße 45, Tel. 0800/205 206 (kostenlos) oder Tel. 0732/7720-14860 jederzeit gerne zur Verfügung.

Wie ist der Förderungsablauf?

Ansuchen um Förderung

- Sie suchen nach durchgeführter Sanierung um die Gewährung von Förderungsmitteln mit den erforderlichen Unterlagen an.

Tipp: Um die Bearbeitungszeit wesentlich zu verkürzen, können Sie bereits vor der Antragstellung bei uns die Bauteilbeschreibung, Ihren Plan und den eventuell vorhandenen Energieausweis an den OÖ Energiesparverband übermitteln.

Prüfung des Förderungsansuchens

- Die förderrechtliche Prüfung erfolgt durch die Abteilung Wohnbauförderung / Referat Eigenheim und die energietechnische Prüfung durch den OÖ Energiesparverband.

Bewilligung des Förderungsansuchens

- Nach positiver Prüfung Ihres Antrags wird dieser der Oö. Landesregierung zur Bewilligung vorgelegt.
- Ihr Wohnbaureferent, Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner, übermittelt Ihnen nach der Bewilligung die Zusicherung mit allen relevanten Förderungsauflagen.

Was müssen Sie mit der Zusicherung machen?

- Gehen Sie mit Ihrer Zusicherung zur Bank Ihres Vertrauens. Das geförderte Darlehen kann Ihnen jede Bank zur Verfügung stellen, welche die geforderten Kriterien des Darlehens hinsichtlich Laufzeit und Verzinsung (siehe Seite 8) erfüllt.

Wohnb@uförderung

Sanierung von Häusern

Wer wird gefördert?

Förderbar sind grundsätzlich jene Personen,

- die Eigentümer des Sanierungsobjektes sind,
- das geförderte Objekt mit Hauptwohnsitz bewohnen und
- deren Einkommen innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen liegt.

Hinweis: Das geförderte Objekt darf auch mit Hauptwohnsitz vermietet sein. Bei Vermietung sind keine Einkommensnachweise vorzulegen, sondern die Mietverträge.

Wie hoch darf das Einkommen sein und wie wird dieses berechnet?

Ihr Jahreseinkommen (dazu gezählt wird auch das Einkommen eines im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehegatten, Lebensgefährten oder eingetragenen Partners) darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:

37.000 Euro	1 Person
55.000 Euro	2 Personen
+5.000 Euro	pro weitere Person im Haushalt ohne Einkommen
+5.000 Euro	bei Alimentationsverpflichtung pro Kind

Das Jahreshaushaltseinkommen besteht aus den Bruttoeinkünften abzüglich der Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Pendlerpauschale etc.) gemäß § 16 Einkommensteuergesetz 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer.

Familienbeihilfe, Unterhaltszahlungen für Kinder, gesetzlich geregelte Waisenrenten, Pflegegelder und Abfertigungen zählen nicht zum Einkommen; Kinderbetreuungsgeld und Wochenlohn schon.

Grundsätzlich reicht der Einkommensnachweis des vorangegangenen Kalenderjahres aus. Bei Bedarf kann das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre zum Erreichen der Einkommensgrenzen herangezogen werden.

Ihre Förderung reduziert sich um 25 %, 50 % bzw. 75 %, wenn die Einkommensgrenzen um höchstens 10 %, 20 % bzw. 30 % überschritten werden.



Was wird gefördert?

1) Die **Sanierung eines Hauses** bis zu 3 Wohnungen

a) Bestandssanierung

i) durch **energetische Einzelmaßnahmen**

- Dämmen der Außenwände
- Dämmen der obersten Geschosßdecke
- Dämmen der Dachschräge
- Dämmen der Kellerdecke bzw. des erdanliegenden Fußbodens
- Fenster- bzw. Glastausch
- Tausch der Eingangstüre

ii) durch **gesamthafte energetische Sanierung**

- Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen beträgt die NEZ nicht mehr als 75, 65, 45 bzw. 15 kWh/m²a (Minimalenergiehaus) im Jahr.

iii) durch Sanierungsmaßnahmen **ohne energetische Anforderungen**

- Dacherneuerung
 - Trockenlegung des Gebäudes
 - Maßnahmen zur statischen Sicherheit des Gebäudes
 - Behindertengerechte Maßnahmen
-

b) Erweiterung durch Ein- und Zubau von zusätzlichem Wohnraum

- Es besteht die Möglichkeit, zusätzlich zur Bestandssanierung eine Förderung für die Erweiterung zu erhalten.
-

c) Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genützten Gebäuden

d) Weitere **Zusatzförderungen** gibt es für den „Handwerkerbonus“, den Landesbonus „Thermische Sanierung“, die Verwendung von ökologischen Dämmstoffen und die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden in Ortskernen.

Bei Interesse fragen Sie in der Abteilung Wohnbauförderung nach.

2) Der **Abbruch** eines Wohnhauses **und der gleichzeitige Neubau eines Eigenheims** mit höchstens 2 Wohnungen.

Hinweis: Der Antrag muss bis spätestens 31. August 2019 bei der Abteilung Wohnbauförderung eingelangt sein.

Wohnb@uförderung

Sanierung von Häusern

Wie und in welcher Höhe wird gefördert?

► A. Annuitätenzuschüsse zu einem Bankdarlehen mit einer Laufzeit von 15 bzw. 25 Jahren oder zu einem Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren

Wahlmöglichkeit

- Darlehen mit variabler Verzinsung, die höchstens 150 Basispunkte über dem 6-Monats-Euribor liegen dürfen
- Darlehen mit Fixverzinsung, die höchstens 125 Basispunkte über dem 15Yr-EUR-Swapsatz liegen dürfen

Maßnahmen	NEZ-Obergrenze	AZ-Förderung *	Laufzeit
Bauteilsanierung	Einzelbauteilanforderungen	20 %	15 Jahre
Sanierungsstufe I	Max. 75 kWh/m ² a	25 %	15 Jahre / 30 Jahre
Sanierungsstufe II	Max. 65 kWh/m ² a	30 %	15 Jahre / 30 Jahre
Sanierungsstufe III	Max. 45 kWh/m ² a	35 %	15 Jahre / 30 Jahre
Minimalenergiehaus	Max. 15 kWh/m ² a	40 %	25 Jahre / 30 Jahre

* auf Basis des Zusicherungszinssatzes

Höhe des mit Annuitätenzuschüssen geförderten Darlehens

- Die Darlehenssumme, bis zu welcher Annuitätenzuschüsse gewährt werden, beträgt bei einem Darlehen (Laufzeit 15 Jahre / 25 Jahre) bei 1 Wohnung max. 37.000 Euro (Minimalenergiehaus max. 40.000 Euro), bei 2 und 3 Wohnungen max. 45.000 Euro.
- Die Darlehenssumme, bis zu welcher Annuitätenzuschüsse gewährt werden, beträgt bei einem Hypothekendarlehen (Laufzeit 30 Jahre) bei 1 Wohnung max. 74.000 Euro (Minimalenergiehaus max. 80.000 Euro), bei 2 und 3 Wohnungen max. 90.000 Euro.

Achtung: Diese Förderung kann nur bei gesamthafter energetischer Sanierung in Anspruch genommen werden. Der Antrag muss bis spätestens 31. August 2019 bei der Abteilung Wohnbauförderung eingelangt sein.

Sanierung des bestehenden Wohngebäudes (mindestens 20 Jahre alt)

1 Wohnung*	37.000 Euro (15 Jahre)	74.000 Euro (30 Jahre)
Minimalenergiehaus*	40.000 Euro (25 Jahre)	80.000 Euro (30 Jahre)
2 oder 3 Wohnungen*	45.000 Euro (15 Jahre)	90.000 Euro (30 Jahre)

* davon max. 6.000 Euro für Handwerkerbonus



Erweiterung (auch zusätzlich zur Bestandsförderung)

Einbau von zusätzlichem Wohnraum (max. 250 Euro/m ²)*	20.000 Euro
Zubau bzw. Aufstockung von zusätzlichem Wohnraum (max. 370 Euro/m ²)*	30.000 Euro
Bei Kombination von Zu- und Einbau pro Wohnung*	30.000 Euro (max.)

* pro Wohnung bzw. Wohnungserweiterung

Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Gebäuden

1 Wohnung	37.000 Euro (15 Jahre / 30 Jahre)
Minimalenergiehaus	40.000 Euro (15 Jahre / 30 Jahre)
2 Wohnungen	45.000 Euro (15 Jahre / 30 Jahre)
3 Wohnungen	50.000 Euro (15 Jahre / 30 Jahre)

Abbruch eines Wohnhauses und der gleichzeitige Neubau eines Eigenheims mit höchstens 2 Wohnungen

Energiestandard	Darlehenshöhe	AZ-Förderung *	Laufzeit
Niedrigenergiehaus	74.000 Euro	35 %	30 Jahre
Niedrigstenergiehaus	74.000 Euro	40 %	30 Jahre
Minimalenergiehaus	80.000 Euro	45 %	30 Jahre

* auf Basis des Zusicherungszinssatzes

- Das Ansuchen muss innerhalb von 3 Jahren ab der Erteilung der Baubewilligung gestellt werden.
- Der Abbruch des bestehenden Wohnhauses und der Neubau des Eigenheims müssen gleichzeitig erfolgen.
- Hinweis: Der Antrag muss bis spätestens 31. August 2019 bei der Abteilung Wohnbau-förderung eingelangt sein.







► B. Einmalige, nicht rückzahlbare Bauzuschüsse

Der nicht rückzahlbare Bauzuschuss wird mit einem Abschlag von 40 % vom Förderbarwert des Annuitätenzuschusses berechnet. Je nach Sanierungsstufe sind das 12, 15, 18, 21 oder 24 % der nachgewiesenen förderfähigen Kosten.

Diese Variante kann nur bei Sanierungsförderungen mit einer Laufzeit von 15 oder 25 Jahren gewählt werden.

Maßnahmen	NEZ-Obergrenze	Bauzuschuss %
Bauteilsanierung	Einzelbauteilanforderungen	12
Sanierungsstufe I	Max. 75 kWh/m ² a	15
Sanierungsstufe II	Max. 65 kWh/m ² a	18
Sanierungsstufe III	Max. 45 kWh/m ² a	21
Minimalenergiehaus	Max. 15 kWh/m ² a	24

Beispiel zur Berechnung des Bauzuschusses

Bestandssanierung bei einem Haus mit 1 Wohnung (mind. 20 Jahre alt) und der erreichten Sanierungsstufe II

Förderbare Kosten	Darlehenshöhe	Bauzuschuss %	Bauzuschuss
30.000 Euro	30.000 Euro	18	5.400 Euro
70.000 Euro	37.000 Euro	18	6.660 Euro



Detaillierte Informationen zu den Förderungen der Oö. Wohnbauförderung sowie die Richtlinien und Formulare finden Sie auch unter:

www.land-oberoesterreich.gv.at

Land Oberösterreich
Direktion Soziales und Gesundheit
Abteilung Wohnbauförderung

4021 Linz, Bahnhofplatz 1

Tel. 0732-7720-14143

email: wo.post@ooe.gv.at



Wohnbau
Landesregierung
Oberösterreich