



Wohnhaussanierung

von Häusern bis zu 3 Wohnungen

Stand: Okt. 2021

www.land-oberoesterreich.gv.at

Wohnbau







Willkommen bei der Oö. 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 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 auch oft 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

Dr. Manfred Haimbuchner
Landeshauptmann-Stv.

Wohnbau



Wohnbauförderung

Sanierung von Häusern

Allgemeines zur Förderung:

Gefördert wird die Sanierung von Häusern bis zu drei Wohnungen durch die Gewährung von nicht rückzahlbaren **Zuschüssen zu Darlehen** mit einer Laufzeit von mindestens 15 und maximal 30 Jahren oder **einmaligen, nicht rückzahlbaren Bauzuschüssen**.

Voraussetzungen:

- Eine Förderung darf nur dann gewährt werden, wenn die Erteilung der Baubewilligung zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens bei den zu sanierenden oder abzubrechenden Wohnhäusern mindestens 20 Jahre zurückliegt.
- Bei der Schaffung von zusätzlichen Wohnräumen und Wohnungen muss die Erteilung der Baubewilligung bei dem zu erweiternden Eigenheim mindestens 10 Jahre zurückliegen.
- Bei Maßnahmen zur Wohnraumadaptierung aufgrund eines erhöhten Pflegebedarfs und bei Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäude ist der Zeitpunkt der Baubewilligung nicht maßgebend.
- Der Antrag ist nach den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen mit den bezahlten Rechnungen zu stellen.
- Sanierungsmaßnahmen sind von gewerblich befugten Unternehmen durchzuführen oder durch Materialrechnungen von jeweils mindestens 150 Euro pro Rechnung nachzuweisen.
- Substanzerhaltende Maßnahmen sowie Elektro- und Sanitärmaßnahmen müssen ausschließlich von gewerblich befugten Unternehmen durchgeführt werden.
- Die vorgelegten Rechnungen dürfen bei Antragstellung nicht älter als zwei Jahre sein und müssen für Überprüfungen für die Dauer von sieben Jahren aufbewahrt werden.
- 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. Ehepaare und eingetragene Partnerschaften müssen denselben Hauptwohnsitz haben.

- Bei Schaffung von Wohnraum durch Zu- oder Einbau ist die Vorlage einer Baubewilligung oder einer von der Baubehörde zu Kenntnis genommenen Bauanzeige erforderlich. Ist nach baurechtlichen Vorschriften eine Baufertigstellungsanzeige der Baubehörde vorzulegen, ist auch diese zu übermitteln.
- Bei einem Abbruch eines Wohnhauses und gleichzeitigem Neubau eines Eigenheims muss das Ansuchen innerhalb von drei Jahren ab Erteilung der Baubewilligung gestellt werden und es muss sowohl die baurechtliche Genehmigung des Abbruchs als auch des Neubaus auf den Förderungswerber lauten.
- Versicherungsleistungen und Förderungen aus öffentlichen Mitteln anderer Rechtsträger, einschließlich anderer Gebietskörperschaften und der Europäischen Union, sind bei Antragstellung bekannt zu geben. Diese werden bei den förderbaren Kosten in Abzug gebracht.

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-49, E-48 bzw. E-50 finden Sie auf unserer Homepage: www.land-oberoesterreich.gv.at > Themen > Bauen und Wohnen > Förderungen > Sanierung (Eigenheime)



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



Für Fragen zur energiesparenden Bauweise, zum energetischen Befund und zur barrierefreien Bauweise sowie zum Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe steht Ihnen der ÖÖ Energiesparverband, 4020 Linz, Landstraße 45, Tel. 0800/205 206 (kostenlos) oder Tel. 0732/7720-14860 jederzeit gerne zur Verfügung.

Wohnbauförderung

Sanierung von Häusern

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 Ihres Förderungsansuchens:

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

Bewilligung Ihres Förderungsansuchens:

- Nach positiver Prüfung Ihres Antrags wird dieser der 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?

- Wenn Sie sich für die Fördervariante „Darlehen“ entschieden haben, 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 10) erfüllt.

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 Einkommensgrenze liegt.

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

Wie hoch darf Ihr 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:

39.000 Euro bei einer Person

65.000 Euro bei zwei Personen

+6.000 Euro für jede weitere Person im Haushalt ohne Einkommen oder

+7.000 Euro für jede weitere Person mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung und daher erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird

+6.000 Euro bei Alimentationszahlungen pro Kind oder

+7.000 Euro bei Alimentationszahlungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung

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 Wochengeld zählen zum Einkommen.

Grundsätzlich reicht der Einkommensnachweis des vorangegangenen Kalenderjahres aus.

Bei Bedarf kann das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre zur Berechnung herangezogen werden.

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



Wohnbauförderung

Sanierung von Häusern

Was und wie wird gefördert?

Es wird entweder in Form eines bezuschussten Darlehens oder einmaligen Bauzuschusses gefördert.

Die Maßnahmen können mit folgenden Förderzuschlägen **kombiniert** werden:

Maßnahme	Förderzuschläge						
	Wohneinheitenbonus	Kaufbonus	Denkmalbonus	Energetischer Bonus	Ökologiebonus	Installationsbonus	Ortskernbonus
Umfassende Sanierung (für ein bestehendes Eigenheim oder die Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäude) max. Darlehenshöhe: 50.000 Euro Bauzuschuss: 15 % der förderbaren Kosten, max. 7.500 Euro	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Schaffung von neuem Wohnraum durch Einbau in die bestehende Substanz oder Zubau zur thermischen Hülle bei einem bestehenden Wohnhaus max. Darlehenshöhe: 200 Euro pro m ² Nutzfläche, max. 10.000 Euro bei Einbau; 500 Euro pro m ² Nutzfläche, max. 25.000 Euro bei (Ein- und) Zubau Bauzuschuss: 15 % der förderbaren Kosten, max. 1.500 Euro bei Einbau u. 3.750 Euro bei (Ein- u.) Zubau	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja
Abbruch eines Wohnhauses und gleichzeitiger Neubau eines Eigenheims max. Darlehenshöhe: 75.000 Euro Bauzuschuss: 15 % der förderbaren Kosten, max. 11.250 Euro	Ja	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein	Ja
Einzelbauteilsanierung max. Darlehenshöhe: 15.000 Euro je Bauteil Bauzuschuss: 15 % der förderbaren Kosten, max. 2.250 Euro	Nein	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein
Substanzerhaltende Maßnahmen max. Darlehenshöhe: 5.000 Euro Bauzuschuss: 15 % der förderbaren Kosten, max. 750 Euro	Nein	Ja	Ja	Nein	Nein	Ja	Nein
Wohnraumadaptierung bei erhöhtem Pflegebedarf max. Darlehenshöhe: 15.000 Euro je Wohneinheit Bauzuschuss: 15 % der förderbaren Kosten, max. 2.250 Euro	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein

Eine **umfassende Sanierung** liegt vor, wenn zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam saniert werden und bestimmte energetische Anforderungen erfüllt sind:

Fensterflächen / Haustüre, Dach bzw. oberste Geschossdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem.

Eine **Einzelbauteilsanierung** liegt vor, wenn maximal zwei der oben angeführten Bauteile saniert werden.

Als **substanzerhaltende Maßnahmen** gelten Sanierungsmaßnahmen, welche das nicht gedämmte Dach, die Trockenlegung oder die statische Sicherheit betreffen.

Personen, die einen Pflegebedarf ab der Pflegestufe 1 haben, kann eine Förderung für **Wohnraumadaptierung aufgrund erhöhtem Pflegebedarf** gewährt werden. Förderbar sind ausschließlich Baukosten, die behinderungs- bzw. krankheitsbedingt erforderlich sind.

Mögliche Förderzuschläge

Wohneinheitenbonus

Bei der Schaffung einer weiteren neuen Wohnung (max. zwei) erhöht sich das förderbare Darlehen um **8.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **1.200 Euro**.

Kaufbonus

Bei Kauf des Gebäudes innerhalb der letzten drei Jahre vor Einbringung des Ansuchens erhöht sich das förderbare Darlehen um **5.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **750 Euro**.

Denkmalbonus

Bei bestehenden, denkmalgeschützten Objekten erhöht sich das förderbare Darlehen um **5.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **750 Euro**.

Energetischer Bonus

Bei Erreichen eines bestimmten Energiestandards erhöht sich das förderbare Darlehen um **2.500 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **375 Euro**.

Wohnbauförderung

Sanierung von Häusern

Ökologiebonus

Bei Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe bei Sanierung der gesamten Fassadenfläche und der obersten Geschossdecke erhöht sich das förderbare Darlehen um **5.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **750 Euro**.

Bei Sanierung der gesamten Gebäudehülle (davon ausgenommen sind erdberührte Dämmschichten) erhöht sich das förderbare Darlehen um **10.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **1.500 Euro**.

Installationsbonus

Werden Sanitär- und Elektromaßnahmen durchgeführt, erhöht sich das förderbare Darlehen um **2.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **300 Euro**.

Ortskernbonus

Wenn die Sanierung in einem Siedlungsschwerpunkt durchgeführt wird, erhöht sich das förderbare Darlehen um **5.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **750 Euro**.

Bedingungen des Darlehens und des Zuschusses

Für die Verzinsung des Darlehens gilt Folgendes:

1. Die variable Verzinsung darf höchstens 150 Basispunkte über dem 6-Monats-Euribor liegen. Maßgebend ist der Tageswert zwei Bankwerkstage vor Beginn des laufenden Monats. Die Berechnungsbasis ist für die Dauer der gesamten Laufzeit anzuwenden.
2. Die Fixverzinsung darf bei Laufzeiten von 15 - 20 Jahren höchstens 125 Basispunkte über dem 15Yr-EUR-Swapsatz (11-Uhr-Fixing) und bei Laufzeiten von 21 - 30 Jahren höchstens 100 Basispunkte über dem 25Yr-EUR-Swapsatz (11-Uhr-Fixing) liegen. Maßgebend ist der Tageswert zwei Bankwerkstage vor Beginn des laufenden Monats. Der so gebildete Zinssatz gilt für die gesamte Darlehenslaufzeit.

Die Höhe des Zuschusses beträgt ein Viertel (25 %) der förderbaren Kosten bzw. maximal der Darlehenshöhe je Sanierungsvorhaben.

Die Zuschüsse werden für die ersten 15 Jahre der Darlehenslaufzeit, längstens jedoch bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens, gewährt und in gleichen Teilen halbjährlich ausbezahlt.



Falls Sie noch Fragen zur Förderung haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Rufen Sie uns an:
0732-7720-14143

Schreiben Sie uns eine email:
wo.post@ooe.gv.at

Besuchen Sie uns im Internet:
www.land-oberoesterreich.gv.at

Ihr
Manfred Haimbuchner

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

