



Wohnbauförderung Eigenheim

1. Förderungszweck und Objekt:

Errichtung von Eigenheimen, Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen, wobei zum Zeitpunkt der Antragstellung die Fertigstellungsmeldung gem. § 30 NÖ Bauordnung 2014 noch nicht vorliegen darf. Ausnahme: Bei Ersterwerb vom Bauträger ist eine Förderungsbeantragung bis zu 3 Jahre nach Fertigstellung möglich. Die Wohnnutzfläche einer Wohneinheit sollte 130 m² nicht überschreiten (Gebührenbefreiung!). Das neue Eigenheim muss zur dauernden Benutzung bestimmt sein und der Hauptwohnsitz der Benutzer (Eigentümer oder nahestehende Personen) werden. Die Wohneinheit muss aus Bad (Dusche), WC, Küche (Kochnische) und mindestens einem Wohnraum bestehen.

Der Einbau eines hocheffizienten Heizsystems (Heizung mit fester Biomasse, monovalente Wärmepumpe, Fernwärme) ist eine Förderungsvoraussetzung. Bei Niedrigstenergiehäusern mit optimierter Gebäudehülle kann auch eine direkt elektrische Heizung in Kombination mit einer Wohnraumlüftungsanlage und einer Photovoltaikanlage eingebaut werden. Die Heizungsanlage muss bei Niedrigstenergiehäusern mit optimierter Haustechnik mit einer Solar-, Photovoltaik- oder einer Wohnraumlüftungsanlage kombiniert werden.

2. Förderungs- bzw. Darlehensgeber:

Land Niederösterreich

3. Förderungswerber:

Österreichische Staatsbürger bzw. EWR-Bürger (zumindest die Hälfte der Liegenschaft muss sich im Eigentum österreichischer Staatsbürger bzw. EWR-Bürger befinden) oder gleichgestellte Personen, wobei die Benutzer des Eigenheims folgende Einkommensgrenzen (Vorjahresnettoeinkommen ohne Urlaubs- und Weihnachtsgeld) nicht überschreiten dürfen.

1 Person	€ 55.000,--
2 Personen	€ 80.000,--
für jede weitere Person	+ € 10.000,--

Für die Einkommensprüfung können auch die Einkommensnachweise der letzten 3 Kalenderjahre vorgelegt werden. Daraus wird dann ein Durchschnitt errechnet.

4. Förderungsausmaß:

Für die Gewährung einer Förderung darf ein max. Heizwärmebedarf nicht überschritten werden, der vom A/V-Verhältnis abhängig ist. Die Höhe der Förderung wird aufgrund von Punkten berechnet. Punkte werden für Heizwärmebedarf und Heizung, Energieeffizienz, Ökologie, Behaglichkeit, Sicherheit und Lagequalität vergeben. Je Punkt werden € 300,-- bei Eigenheimen und € 200,-- bei Wohnungen im Geschoßwohnbau an Förderungsdarlehen gewährt. Weiters gibt es Zuschläge für Familien.

Punktesystem

Die Punkte für Heizwärmebedarf und Heizung richten sich nach dem A/V-Verhältnis und dem Heizwärmebedarf (HWB_{Ref,RK}) gemäß Energieausweis.

Für die Errichtung von Eigenheimen und Reihenhäusern bzw. für die Errichtung einer weiteren Wohneinheit durch Zu-, Um-, Auf- oder Einbau bei einem bestehenden, bereits fertiggestellten Eigenheim werden 65 Punkte als Basisförderung bei Erreichung folgender Werte gewährt:

Niedrigstenergiehaus mit optimierter Gebäudehülle												
A/V-Verhältnis												
	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	
HWB _{Ref,RK}	40	39	37	36	34	33	31	30	28	27	25	65 Punkte
A/V-Verhältnis > 1,00 = 1,00							A/V-Verhältnis < 0,50 = 0,50					

Niedrigstenergiehaus mit optimierter Haustechnik												
A/V-Verhältnis												
	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	
HWB _{Ref,RK}	56	54	52	50	48	46	43	41	39	37	35	65 Punkte
A/V-Verhältnis > 1,00 = 1,00							A/V-Verhältnis < 0,50 = 0,50					

Verpflichtend: Solar-, Photovoltaik- oder Wohnraumlüftungsanlage

Für die Errichtung von Eigentumswohnungen im Geschoßwohnbau, bei denen jeder einzelne zukünftige Eigentümer um Förderung ansucht, werden 65 Punkte als Basisförderung bei Erreichung folgender Werte gewährt:

Niedrigstenergiehaus mit optimierter Gebäudehülle											
A/V-Verhältnis											
	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
HWB _{Ref,RK}	34	33	31	30	28	27	25	24	22	21	19

A/V-Verhältnis >0,80 = 0,80 A/V-Verhältnis < 0,30 = 0,30

Niedrigstenergiehaus mit optimierter Haustechnik											
A/V-Verhältnis											
	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
HWB _{Ref,RK}	48	46	43	41	39	37	35	33	31	29	27

A/V-Verhältnis >0,80 = 0,80 A/V-Verhältnis < 0,30 = 0,30

Verpflichtend: Solar-, Photovoltaik- oder Wohnraumlüftungsanlage

Ergänzungspunkte Energieeffizienz, Ökologie, Behaglichkeit, Sicherheit (max. 35 Punkte):

- 10 Punkte Photovoltaikanlage mind. 2 kWp (bei Wohnungen mind. 0,5 kWp pro WE) *
- 15 Punkte Photovoltaikanlage mind. 4 kWp (bei Wohnungen mind. 0,75 kWp pro WE)
- 10 Punkte HWB_{Ref,RK} ≤ 5.500 kWh (nur bei Eigenheimen, Reihenhäusern)
- 10 Punkte Solaranlage mind. 4 m² (bei Wohnungen mind. 1 m² pro WE) *
- 15 Punkte Solaranlage mind. 10 m² (bei Wohnungen mind. 1,5 m² pro WE)
- bis zu 10 Punkte ökologische Baustoffe
- 10 Punkte kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung *
- 5 Punkte passiver Sonnenschutz
- 3 Punkte ökologische Gartengestaltung (nur bei Eigenheimen, Reihenhäusern)
- bis zu 5 Punkte grüne Infrastruktur am Haus
- 5 Punkte Sicherheit: Alarmanlage
- 5 Punkte Sicherheit: Wohnungseingangstür (nur bei Wohnungen)

* keine Zusatzpunkte, wenn verpflichtend (Niedrigstenergiegebäude mit optimierter Haustechnik)
Bei größeren Solar-/Photovoltaikanlagen ist eine Differenzförderung möglich.

Lagequalität (max. 40 Punkte):

- 10 Punkte Ortskernbelebung (Ortskern, Zentrumszone, Bauland Kerngebiet)
- 20 Punkte Ortskernbelebung in Abwanderungsgemeinden
- 10 Punkte Regionsbezogener Ausgleichsbonus (Abwanderung von 2,5 % - 4,9 %)
- 20 Punkte Regionsbezogener Ausgleichsbonus (Abwanderung ab 5,0 %)

Zuschläge für Familien

- € 10.000,-- für Jungfamilien – ein Partner unter 35 Jahren bzw. Einzelpersonen unter 35 Jahren mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind
- € 10.000,-- für jedes zum Haushalt gehörende versorgungsberechtigte Kind
- € 10.000,-- für jedes Kind, für das erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird
- € 10.000,-- für Einzelpersonen oder Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % aufweist oder wenn Pflegegeld der Stufe II oder höher bezogen wird
- € 3.000,-- für NÖ Arbeitnehmer, die
 - in den letzten 15 Monaten unabhängig von der Dauer der Beschäftigung unselbständig erwerbstätig waren und
 - seit mind. 3 Jahren den Hauptwohnsitz in Niederösterreich haben

Zusatzförderung Einmalzuschuss für Eigenheime im Rahmen des Wohnbaupakets

Für zusätzliche Finanzierungen (Bank/Bausparkasse) bis max. € 200.000,- kann ein Einmalzuschuss von 5 % gewährt werden. Diese Zusatzförderung wird bis 31.12.2025 gewährt – vorbehaltlich Budget.

5. Darlehenskonditionen:

27,5 oder 34,5 Jahre Laufzeit, 1 % Zinsen, grundbücherliche Sicherstellung mit Veräußerungsverbot

6. Auszahlung:

in Teilbeträgen, je nach Baufortschritt

7. Rückzahlung:

halbjährlich per 1. April und 1. Oktober, 1. bis 5. Jahr jährlich 2 % des Darlehensbetrags bei 27,5 Jahren bzw. 1,4 % bei 34,5 Jahren, Erhöhung ab dem 6. Jahr in 5-Jahres-Intervallen je nach Laufzeit unterschiedlich

8. Einreichung:

Antragsformular „Wohnbauförderung Eigenheim“ samt den in diesem Formular angeführten Unterlagen über Amt der NÖ Landesregierung bzw. über Raiffeisen WohnService