NÖ WOHNBAUFÖRDERUNG
EIGENHEIM

Stand September 2024

Mein Land. Meine Heimat.
Mein Daheim.

BAUEN+ WOHNEN
IN NIEDERÖSTERREICH

Hier finden wir
Niederösterreicher
viele Gründe, uns noch
mehr auf daheim
zu freuen.

VORWORT

LIEBE NIEDERÖSTERREICHERIN!
LIEBER NIEDERÖSTERREICHER!

Das eigene Zuhause ist für uns alle ein Ort der Sicherheit, Kraft und Geborgenheit und somit im wahrsten Sinne des Wortes: Heimat.

Mit der „blau-gelben Wohnbaustrategie“ wurde ein umfassendes Gesamtkonzept mit einem klaren Ziel geschaffen: Wohnen muss für die Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher in allen Regionen unseres Landes leistbar und lebenswert bleiben.

Jede Niederösterreicherin und jeder Niederösterreicher soll sich das Zuhause nach eigenen Vorstellungen und Anforderungen verwirklichen können. Die neue **Förderung für Eigenheime** bietet nicht nur die Möglichkeit, sich den Wunsch eines persönlichen Traumhauses zu erfüllen, sondern setzt zusätzliche Anreize, wie erhöhte Familienförderung oder gezielte Maßnahmen für den ländlichen Raum, die Ortskerne sowie den Klima- und Umweltschutz. Somit passt sich die Förderhöhe den individuellen Bedürfnissen unserer Landsleute an.

Diese Vielfalt eröffnet möglicherweise auch Fragen rund um die Finanzierung. Diesbezüglich bietet die NÖ Wohnbauförderung neben zahlreichen Broschüren auch die Möglichkeit sich kompetente Beratung bei unserer **Wohnbau-Hotline unter 02742/22133** zu holen. Auch für eine persönliche Beratung sind die Expertinnen und Experten gerne für Sie da.

Wir freuen uns, Sie mit der neuen NÖ Wohnbauförderung bei der Realisierung Ihres Wohntraums unterstützen zu können und wünschen Ihnen gutes Gelingen bei der Umsetzung.

Johanna Mikl-Leitner
Landeshauptfrau

Christiane Teschl-Hofmeister
Landesrätin

INHALT

VORWORT 3

KAPITEL 1 – ALLGEMEINES 5
– Einleitung 6
– Förderungsvoraussetzungen 7

KAPITEL 2 – DETAILS 9
– Energetische Qualität 10
– Energieausweisbeispiel 11
– Basisförderung 12
– Ergänzungspunkte 13
– Lagequalität 14
– Familienpaket 15

KAPITEL 3 – ANTRAG 19
– Antrag 20
– Erforderliche Unterlagen 22
– Sicherstellung 23
– Auszahlung und Rückzahlung 24
– Endabrechnung 25

Träumen Sie schon lange davon, Ihr eigenes Heim zu schaffen?

nein ja

KAPITEL 1

ALLGEMEINES

Schaffen wir uns ein echtes Daheim.

EINLEITUNG

Die Förderung für die Errichtung von Eigenheimen erfolgt in Form eines Darlehens des Landes Niederösterreich mit einer Laufzeit von wahlweise 27,5 ODER 34,5 Jahren und ist mit 1 % jährlich im Nachhinein verzinst.

Hinweis

Die Laufzeit des Darlehens muss bei der Antragstellung ausgewählt, und kann anschließend nicht mehr geändert werden.

Der Ersterwerb einer Wohneinheit in einem Reihenhaus / einer Wohnung im Geschoßwohnbau von einem hierzu befugten Bauträger kann ebenfalls mit dieser Förderschiene unterstützt werden. Das gilt auch dann, wenn die Nutzbarkeit des Reihenhauses / der Wohnung bereits gegeben ist. In diesen Fällen muss der Ersterwerb und das Ansuchen um Förderung innerhalb von drei Jahren ab gegebener Nutzbarkeit erfolgen.

Die Höhe des gesamten Förderungsdarlehens ergibt sich aus dem Punktesystem für **energieeffiziente und nachhaltige Bauweise**, einem Bonus für die **Lagequalität** (€ 300,– pro Punkt beim Eigenheim / Reihenhaus bzw. € 200,– pro Punkt bei Wohnungen im Geschoßwohnbau) sowie der **Familienförderung**.

Jeder Punkt = bares Geld!

Hotline

NÖ Wohnbauhotline: **02742 / 22133**
Mo – Do: 8 – 16 Uhr, Fr: 8 – 14 Uhr

FÖRDERUNGSVORAUSSETZUNGEN IM ÜBERBLICK

MINDESTSTANDARD BEIM HEIZWÄRMEBEDARF

Im Energieausweis, der ein wesentlicher Bestandteil der Baubewilligung ist, wird der Heizwärmebedarf ($HWB_{Ref,RK}$) ausgewiesen. Dieser Heizwärmebedarf ist Grundlage für die Förderungsberechnung.

Wahlweise stehen zwei gleichrangige Möglichkeiten zur Verfügung:

A: Optimierte Wärmedämmung der Gebäudehülle mit Standard Haustechnik (Details > S. 12)

B: Standard Wärmedämmung der Gebäudehülle mit optimierter Haustechnik (Details > S. 12)

Tipp

Ob Variante A oder B: Es zahlen sich langfristig beide aus!

EINBAU EINES HOCHEFFIZIENTEN ALTERNATIVEN ENERGIESYSTEMS

Heizen mit festen biogenen Brennstoffen, elektrisch betriebenen Wärmepumpen oder biogener Fernwärme. (Details > noe.gv.at/eigenheim)

EINBAU EINER SOLAR-, PHOTOVOLTAIK- ODER WOHNRAUMLÜFTUNGSANLAGE

Fällt die Wahl der Bauausführung auf die **Variante B** (Standard Wärmedämmung der Gebäudehülle mit optimierter Haustechnik), dann ist zum Ausgleich zu **Variante A** (Optimierte Wärmedämmung der Gebäudehülle mit Standard Haustechnik), eine Solar-, Photovoltaik- oder Wohnraumlüftungsanlage zu errichten. (Details > S. 12)

UNTERSCHREITUNG FESTGESETZTER EINKOMMENSGRENZEN

Das höchstzulässige Jahreseinkommen der zukünftigen Bewohner darf eine bestimmte Obergrenze nicht überschreiten.

- Einen Antrag können **natürliche Personen**, die österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte (z. B.: EWR-Bürger) sind, stellen. (Details > S. 20)
- Das Darlehen ist **grundbücherlich sicherzustellen**. Achten Sie auf die Belastungsgrenze. (Details > S. 23)
- Aufnahme des **Hauptwohnsitzes** bei Fertigstellung.

Das höchstzulässige Jahreseinkommen (netto, ohne Sonderzahlungen) der zukünftigen Wohnungsbenützer darf bei einer Haushaltsgröße von ...

- **einer Person** **€ 55.000,–**
- **zwei Personen** **€ 80.000,–**

... nicht überschreiten.

Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 10.000,–.

(Details > noe.gv.at/noe/Berechnung_des_Einkommens.html)

WUSSTEN SIE, DASS ...

... pro Jahr im **Neubau** und in der **Sanierung** etwa **20.000 Wohneinheiten** gefördert werden.

... durch die NÖ Wohnbauförderung jährlich etwa **30.000 Arbeitsplätze gesichert** und stetig neue geschaffen werden.

... durch die NÖ Wohnbauförderung jährlich rund **30.000 Familien** mit **geringem Einkommen** unbürokratisch und schnell unterstützt werden.

... alle geförderten und neu gebauten Wohnungen mit nur einem Klick unter **www.noe-wohnbau.at/mein-wohnservice** zu finden sind.

Es ist ein gutes Land :-)

KAPITEL 2

DETAILS

Ankommen. Wohlfühlen. Daheim sein.

ENERGETISCHE QUALITÄT DES EIGENHEIMES BZW. DES REIHENHAUSES

MINDESTSTANDARD-HEIZWÄRMEBEDARF (HWB)

Als Voraussetzung für die Zuerkennung einer Förderung gilt ein Mindeststandard beim Heizwärmebedarf (HWB). Die förderungsrelevante Kennzahl (HeizWärmeBedarf) wird stark von der Gebäudegeometrie beeinflusst.

Im **Energieausweis** (siehe > S. 11) sind neben den energierelevanten Daten auch die Geometriedaten des Gebäudes erfasst und ausgewiesen. Die Gebäudegeometrie ist durch das sogenannte **Oberflächen/Volumenverhältnis (A/V)** dargestellt.

In Niederösterreich gibt es unterschiedliche Klimazonen, die naturgemäß bei ein und demselben Gebäude einen unterschiedlichen Heizwärmebedarf ergeben. Um diese klimatischen Unterschiede in den Regionen auszugleichen, wird für ganz Niederösterreich ein **Referenzklima zur Beurteilung** herangezogen. Im Energieausweis ist dieses durch die Bezeichnung **„RK“** als Fußnote dargestellt.

Der Heizwärmebedarf eines beheizten Gebäudes ist die **Bilanz aller Energieverluste und -gewinne** (passive Sonnenenergie, gebäudeinnere Wärmegewinne), die dem Gebäude – unter genormten Bedingungen – mittels eines Heizsystems zugeführt werden muss. Etwaige Wärmegewinne durch mechanische Wohnraumlüftungsanlagen werden im Heizwärmebedarf nicht berücksichtigt. Dies wird im Energieausweis als $HWB_{Ref,RK}$ dargestellt und ist förderrelevant.

(Details > noe.gv.at/noe/Heizwaermebedarf_EH.html)

IHR HEIZWÄRMEBEDARF

Dem **A/V-Verhältnis** finden Sie im **Energieausweis** unter den Gebäudedaten. Zusätzlich ist eines der angeführten Heizsysteme aus dieser Tabelle erforderlich.

- Sind die technischen Förder-voraussetzungen erfüllt, sind damit **65 Förderpunkte** verbunden.

Hinweis

Nutzen Sie die firmenunabhängige Energieberatung der Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ unter 02742-22144

Die förderungsrelevanten Werte finden Sie in Ihrem Energieausweis auf > Seite 2. Zur Veranschaulichung ist ein Muster auf > Seite 11 dargestellt. Die relevanten Werte sind rot markiert.

ENERGIEAUSWEIS-BEISPIEL

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	288,00 m²	Charakteristische Länge	1,57 m	Mittlerer U-Wert	0,14 W/(m²K)
Bezugsfläche	230,40 m²	Heiztage	184 d	LEK_T-Wert	11,76
Brutto-Volumen	950,40 m³	Heizgradtage	3.557 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	604,80 m²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,64 1/m	Norm-Außentemperatur	-14,6 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung k.A.	$HWB_{ref,RK}$	24,3	kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB_{RK}	24,3	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB_{RK}	25,1	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung k.A.	f_{GEE}	0,57	
Erneuerbarer Anteil	Anforderung k.A.			

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	7.757	kWh/a	$HWB_{ref,SK}$	26,9	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	7.757	kWh/a	HWB_{SK}	26,9	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	3.679	kWh/a	$WWWB_{SK}$	12,8	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	5.283	kWh/a	HEB_{SK}	18,3	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	0,46	
Haushaltsstrombedarf	4.730	kWh/a	$HHSB_{SK}$	16,4	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	7.440	kWh/a	EEB_{SK}	25,8	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	14.210	kWh/a	PEB_{SK}	49,3	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	9.821	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$	34,1	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	4.389	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$	15,2	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	2.053	kg/a	$CO2_{SK}$	7,1	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$	0,57	
Photovoltaik-Export	3.160	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	10,973,1	kWh/m²a

ERSTELLT

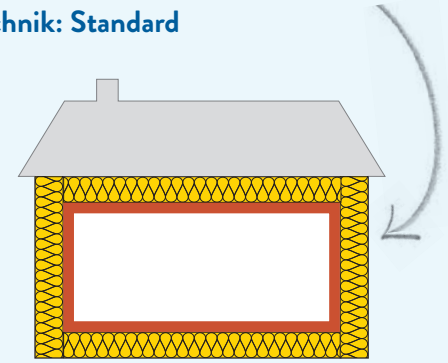
GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	13.08.2019		
Gültigkeitsdatum	13.08.2029		
		Unterschrift	

HINWEIS ZUM RUNDEN

Bei einem A/V-Verhältnis von 0,71 oder 0,72 ist die Spalte 0,70 zutreffend. Bei einem A/V-Verhältnis von 0,73 oder 0,74 ist die Spalte 0,75 zutreffend. Bei einem HWB_{BK} von 34,1 bis 34,4 wird abgerundet auf 34,0. Ab 34,5 wird aufgerundet.

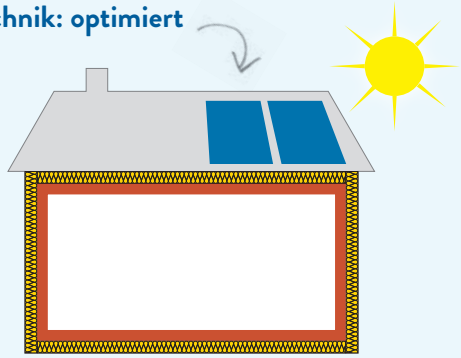
a = b: absolut gleichwertig!

BASISFÖRDERUNG VARIANTE A:
Gebäudehülle: optimierte Wärmedämmung
Haustechnik: Standard



ODER

BASISFÖRDERUNG VARIANTE B:
Gebäudehülle: Standardwärmedämmung
Haustechnik: optimiert



A/V	≥1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	≤0,50	Punkte
$HWB_{Ref,RK}$	40	39	37	36	34	33	31	30	28	27	25	

VARIANTE A: Hocheffizientes alternatives Heizsystem:	○ **Wärmepumpe** oder ○ **biogene Heizung** oder ○ **Fernwärmeanschluss** oder ○ **direkt elektrisch & hocheffiziente Wohnraumlüftung & Photovoltaikanlage ≥ 2 kWp**	**65**

A/V	≥1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	≤0,50	Punkte
$HWB_{Ref,RK}$	56	54	52	50	48	46	43	41	39	37	35	

VARIANTE B: Hocheffizientes alternatives Heizsystem:	○ **Wärmepumpe** oder ○ **biogene Heizung** oder ○ **Fernwärmeanschluss**	Zusätzlich erforderlich (ohne Punkte): ○ **PV Anlage ≥ 2 kWp*** oder ○ **Solaranlage ≥ 4 m²*** oder ○ **Wohnraumlüftung***	**65**

Zum **Ausgleich des geringeren Dämmstandards** der Gebäudehülle bei Variante B ist **zusätzlich eine haustechnische Anlage** (PV-Anlage, Solaranlage oder Wohnraumlüftung) erforderlich. Damit ist die gesamtenergetische Effizienz des Wohngebäudes im Vergleich zu Variante A gegeben und wird mit 65 Förderpunkten auch gleichwertig bewertet.

* Für die jeweils gewählte Anlage sind keine Ergänzungspunkte möglich.

MÖGLICHE ERGÄNZUNGSPUNKTE

HAUSTECHNIK, ÖKOLOGIE, SICHERHEIT

Eigenheim/Reihenhaus		Punkte
○ PV Anlage ≥ 2 kWp		10
○ PV Anlage ≥ 4 kWp		15
○ $HWB_{Ref,RK}$ ≤ 5.500 kWh/a		10
○ ökologische Baustoffe (OI_3)	bis zu	10
○ Wohnraumlüftung		10
○ passiver Sonnenschutz		5

Eigenheim/Reihenhaus	Punkte
○ Solaranlage ≥ 4 m²	10
○ Solaranlage ≥ 10 m²	15
○ ökologische Gartengestaltung	3
○ grüne Infrastruktur am Haus	5
○ Teilbegrünung am Haus	3
○ Alarmanlage	5

bis zu **35** Punkte

Zusätzlich zur Basisförderung (65 Punkte) können wie in obiger Tabelle angeführt **maximal 35 weitere Förderpunkte** erreicht werden. Bei vollem Ausschöpfen der Ergänzungspunkte sind in Verbindung mit der Basisförderung somit 100 Förderpunkte möglich.

Da bei **VARIANTE B**, als **Ausgleich des geringeren Dämmstandards**, die Errichtung einer PV-Anlage, einer Solaranlage** oder einer Wohnraumlüftung erforderlich ist, sind für die jeweils gewählte Anlage keine Ergänzungspunkte möglich, falls die Dimensionierung der Anlage nur der erforderlichen Mindestgröße entspricht.

Beispiel: Wird zum Ausgleich eine 2 kWp PV-Anlage gewählt, können keine Ergänzungspunkte vergeben werden. Bei 4 kWp PV-Anlage können 10 Punkte (für die 2 „überhängenden“ kWp) vergeben werden. Gleiches gilt für die Installation einer Solaranlage. Bei einer Wohnraumlüftung ist keine förderungsrelevante Größendimensionierung möglich.

** Bei thermischen Solaranlagen wird das Austria Solar Gütesiegel empfohlen. Nähere Infos finden sie unter solarwaerme.at/guetesiegel

Passiver Sonnenschutz

Ausstattung aller Ost, Süd und West ausgerichteten Fenster, Türen bzw. Dachflächenfenster von Aufenthaltsräumen mit einem außenliegenden, elektrisch betriebenen, beweglichen Sonnenschutz. Mögliche förderbare Verschattungssysteme können Rolläden, Raffstores, Senkrechtmarkisen oder Fensterläden sein, welche unabhängig von der Anwesenheit von Personen verwendbar sind (z. B.: Zeit- und Strahlungssteuerung).

Grüne Infrastruktur am Haus – Dach-und Fassadenbegrünung

Gefördert werden:

- extensive Dachbegrünung
- intensive Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung auf Pflanzgerüst (oder auf Gleichwertigem)

Für die Umsetzung einer der drei angeführten Varianten können bei Teilbegrünung 3 Punkte oder bei überwiegender Gesamtbegrünung 5 Punkte zuerkannt werden.

WWW

Weitere Details, Beispiele, Tipps & Erklärungen finden Sie auf unserer Website noe.gv.at

LAGEQUALITÄT

- **Ortskernbelebung – Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone, Bauland Kerngebiet in Abwanderungsgemeinden (ab 2,5 %) errichtet** (20 Punkte)
- **Ortskernbelebung – Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone oder Bauland Kerngebiet errichtet** (10 Punkte)
- **Regionsbezogener Ausgleichsbonus – Abwanderung von 2,5 % – 4,9 %** (10 Punkte)
- **Regionsbezogener Ausgleichsbonus – Abwanderung von ≥ 5,0 %** (20 Punkte)

bis zu 40 Punkte

Als **Maßnahme gegen eine fortschreitende Zersiedelung** und als Unterstützung für Gemeinden mit negativer Bevölkerungsentwicklung werden zusätzlich zu den max. 100 Punkten bis zu 40 Förderpunkte vergeben.

Diese Ergänzungspunkte werden automatisch im Rahmen der Antragstellung des Förderungsansuchens zuerkannt.

ZUSAMMENFASSUNG

Maximal 140 Punkte können somit für eine gebäudeeffiziente und nachhaltige Bauweise zuerkannt werden. Jeder Punkt ist € 300,– wert. Somit können **Fördermittel in der Höhe von max. € 42.000,–** auf Basis des Energieausweises und der möglichen Ergänzungen Haustechnik, Ökologie, Sicherheit und Lagequalität zuerkannt werden.

Die Höhe der Ergänzung „Familienpaket“ richtet sich nach der jeweiligen Familiensituation (Details auf der nächsten Seite).

1 Punkt = € 300,–

Hotline

NÖ Wohnbauhotline: 02742 / 22133
Mo – Do: 8 – 16 Uhr, Fr: 8 – 14 Uhr

FAMILIENPAKET

Die Familienförderung richtet sich nach der jeweiligen Familiensituation, wobei die Antragstellung bis zur Erteilung der Fertigstellungsmeldung erfolgen kann.

1. Für Jungfamilien Das sind Familien mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind, wobei ein Lebenspartner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Einreichung noch nicht vollendet hat sowie Einzelpersonen bis zum 35. Lebensjahr mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden, versorgungsberechtigten Kind	**€ 10.000,–**
2. Für jedes zum Haushalt gehörende, versorgungsberechtigte Kind	**€ 10.000,–**
3. Für jedes zum Haushalt gehörende, versorgungsberechtigte behinderte Kind, für das erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird	**€ 10.000,–**
4. Bei einer **Minderung der Erwerbsfähigkeit** von **mindestens 55 %** im Sinne des § 35 EStG 1988 oder bei Anspruch auf Pflegegeld ab Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegeldgesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993	**€ 10.000,–**
5. Als Zusatzförderung für Arbeitnehmer Für Nutzungsberechtigte, die in den letzten 15 Monaten unselbständig erwerbstätig waren – der Bezug von Arbeitslosengeld oder Notstandshilfe oder Pension zählt als Erwerbstätigkeit – und nachweislich seit mindestens drei Jahren einen Hauptwohnsitz in Niederösterreich begründet haben	**€ 3.000,–**

* Für die Punkte 1 – 4 kann bis zur Fertigstellungsmeldung eine Aufstockung des Darlehens beantragt werden

BEISPIEL FAMILIENPAKET

Bei einer Jungfamilie mit zwei Kindern und Zusatzförderung für Arbeitnehmer erhöht sich die höchstmögliche Förderung um € 33.000,– auf insgesamt € 75.000,–.

Weitere Details zu hocheffizienten **alternativen Heizsystemen, haustechnischen Anlagen, Ökologie, Sicherheitseinrichtungen und Lagequalität** finden Sie auf unserer Website.

Genau durchlesen:
Die niederösterreichische Familienförderung kann Ihre Familie & Sie massiv entlasten!

WWW

Weitere Infos:
Dienststellen > siehe S. 27
oder auf unserer Website
noe.gv.at

2 konkrete Beispiele folgen ...

BEISPIELE

BEISPIEL 1

Eine Jungfamilie mit zwei Kindern lebt seit drei Jahren in Niederösterreich und möchte ein Eigenheim errichten. Der Vater ist unselbständig erwerbstätig. Laut Energieausweis erreicht das Eigenheim einen Heizwärmebedarf von 34 kWh/m² (A/V-Verhältnis = 0,80). In Verbindung mit einer Wärmepumpe für Heizung erfüllt sie die **Basisförderung** (Variante A) von 65 Punkten.

Basisförderung VARIANTE A	65 Punkte
Ergänzungspunkte:	
ökologische Baustoffe	6 Punkte
ökologische Gartengestaltung	3 Punkte
passiver Sonnenschutz	5 Punkte
	= 79 Punkte
79 Punkte x € 300,– =	€ 23.700,–
+ Familienpaket (Jungfamilie mit 2 Kindern)	€ 30.000,–
+ Arbeitnehmerförderung	€ 3.000,–
= Gesamtes Wohnbaudarlehen	**€ 56.700,–**

BEISPIEL 2

Eine Jungfamilie mit einem Kind möchte sich ein Reihenhaus von einem befugten Bauträger kaufen. Der Bauplatz liegt in einer Abwanderungsgemeinde mit einer 5 %igen Abwanderung. Durch die vom **Bauträger gesetzten Maßnahmen** ergibt sich die **Basisförderung** (Variante B), die mit einer Energiekennzahl (HWB) von 43 kWh/m² (A/V-Verhältnis = 0,70) mit einer Wohnraumlüftung und einer Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser erfüllt wird.

Basisförderung VARIANTE B	65 Punkte
Ergänzungspunkte:	
ökologische Baustoffe	8 Punkte
ökologische Gartengestaltung	3 Punkte
Lagequalität Abwanderungsbonus	20 Punkte
	= 96 Punkte
96 Punkte x € 300,– =	€ 28.800,–
+ Familienpaket (Jungfamilie mit 1 Kind)	€ 20.000,–
= Gesamtes Wohnbaudarlehen	**€ 48.800,–**

WUSSTEN SIE, DASS ...

... unsere NÖ Wohnbau-Hotline seit 2005 im Einsatz für die Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher ist.

... wir seit diesem Zeitpunkt 440.000 (!) telefonische Beratungen durchgeführt haben.

... heute fünf Fachexpertinnen und -experten alle Ihre Fragen rund ums leistbare Wohnen beantworten.

... die NÖ Wohnbau-Hotline von Mo – Do 8.00 bis 16.00 Uhr & Fr 8.00 bis 14.00 Uhr zu Ihrer Verfügung steht.

... Sie sich folgende Nummer unbedingt speichern sollten:
02742 / 22133

KAPITEL 3

ANTRAG

Ein gutes Gefühl, daheim zu sein.

ANTRAG

WER KANN EINEN ANTRAG STELLEN?

Natürliche Personen, die **österreichische Staatsbürger** oder Gleichgestellte* und Eigentümer eines Baugrundes **oder Bauberechtigte** (Baurechtseinlage) sind. Bei Ehepartnern oder nahestehenden Personen muss zumindest ein Hälfteeigentümer (50 % Eigentum an der Liegenschaft) österreichischer Staatsbürger oder Gleichgestellter* sein.

Eine geförderte Wohneinheit **darf nur von der antragstellenden Person** (bei Ehepaaren, Lebensgemeinschaften oder eingetragenen Partnerschaften beide Partner), oder von **nahestehenden Personen**, die ein selbstständiges Wohnbedürfnis (Volljährigkeit) haben, bewohnt werden.

Nahestehende Personen sind Kinder, einschließlich Wahl- und Pflegekinder, Verwandte und Verschwägerte in gerader Linie und Geschwister sowie Onkeln, Tanten, Nichten und Neffen.

Hotline

NÖ Wohnbauhotline: 02742 / 22133
Mo – Do: 8 – 16 Uhr, Fr: 8 – 14 Uhr

Bitte beachten: Bei mehreren NÖ Förderungsmöglichkeiten für ein und dieselbe Maßnahme kann ausschließlich eine Förderung in Anspruch genommen werden.

SIND EINKOMMENSGRENZEN EINZUHALTEN?

Das höchstzulässige Jahreseinkommen (netto, ohne Sonderzahlungen) der zukünftigen Wohnungsbenützer darf bei einer Haushaltsgröße von ...

- **einer Person** **€ 55.000,–**
- **zwei Personen** **€ 80.000,–**

... nicht überschreiten.

Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 10.000,–.

(Details > noe.gv.at/noe/Berechnung_des_Einkommens.html)

Dokumente

Dem Förderantrag sind grundsätzlich keine Einkommensnachweise beizulegen. Die Förderstelle ist jedoch befugt die Einhaltung dieser Einkommensgrenzen jederzeit zu prüfen (siehe > Seite 3 im Förderantrag).

*Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:
1. Asylberechtigte und subsidiär Schutzberechtigte
2. Staatsangehörige eines anderen EWR-Mitgliedsstaates
3. Schweizer Staatsbürger gemäß Abkommen über Personenfreizügigkeit

GIBT ES ANFORDERUNGEN AN DAS EIGENHEIM?

Das geplante Eigenheim muss **für die dauernde Bewohnung** geeignet sein (aufrechte Baubewilligung).

Für den Antrag auf Eigenheimförderung ist die **erteilte Baubewilligung** ausreichend. Die Rechtskraftbestätigung kann nachgereicht werden. Werden in der Baubewilligung Ausnahmen gemäß § 43 Abs. 1 NÖ Bautechnikverordnung 2014 gemacht, wird die Förderungswürdigkeit überprüft. Weiters darf zum Einreichzeitpunkt um Förderung die **Fertigstellung noch nicht gemäß § 30 NÖ Bauordnung angezeigt** worden sein (Ausnahme: Bauträgerprojekte).

Die Wohnung muss mindestens aus:

- Bad (Dusche),
- WC,
- Küche (Kochnische) und
- Zimmer bestehen.
- Auch sonstige Nebenräume – zum Beispiel Abstellräume – zählen zur Wohnnutzfläche.

Hinweis

Da Sie öffentliche Fördermittel beantragen, sind für alle Arbeiten befugte Gewerbetreibende heranzuziehen.

NUTZFLÄCHE NACH DEN NÖ WOHNUNGSFÖRDERUNGSRICHTLINIEN 2019:

Die Nutzfläche einer Wohnung ist die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Ausnehmungen sowie der Stiegen, der Keller- und Dachbodenräume, sofern es sich nicht um Wohnräume samt zugehörigen Nebenräumen handelt.

WO BEKOMME ICH DAS ANTRAGSFORMULAR?

Das Antragsformular kann auf unserer Website heruntergeladen werden.

Das von der Abteilung Wohnungsförderung aufgelegte **Antragsformular** muss für die Einreichung der Förderung verwendet und **inklusive aller erforderlichen Nachweise und Beilagen** übermittelt werden.

WWW

Download Antragsformular: noe.gv.at

WELCHE UNTERLAGEN SIND DEM ANTRAG BEIZULEGEN?

Antragsbeilagen

- **Eigentumsnachweis** (z. B.: Kaufvertrag in Kopie)
- **Datenblatt Eigenheim/Reihenhaus (Beilage A) – neu** ab Oktober 2019
- Nachweis über den Bezug von (erhöhter) **Familienbeihilfe**
- Nachweis bei Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der **Erwerbsfähigkeit** von mindesten 55 % im Sinne des § 35 EStG 88 aufweist oder wenn ein Anspruch auf **Pflegegeld** ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegeldgesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 besteht
- **Staatsbürgerschaftsnachweis(e)** in Kopie
- **Geburtsurkunde(n) der Kinder** in Kopie
- **Heiratsurkunde** in Kopie
- Der Baubewilligung zugrunde liegender **Energieausweis** in Kopie
- **Baubewilligung**, Niederschrift, Baubeschreibung in Kopie
- Baubehördlich genehmigter **Einreichplan** (Original)

Wichtig:
Bitte Checkliste Punkt für Punkt durchgehen!

WO KANN ICH DEN ANTRAG EINREICHEN?

Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Wohnungsförderung
Landhausplatz 1 / Haus 7A
3109 St. Pölten

Sowie bei den Dienststellen (Details > Seite 27) der Abteilung Wohnungsförderung und den Bürgerbüros in den Bezirkshauptmannschaften.

Tipp

Bequem online einreichen!
Entweder das Online-Formular nutzen:
www.noe.gv.at/eigenheim oder
den Antrag ausfüllen und per Mail versenden:
wohnbau@noel.gv.at

ABLAUF

ZUSICHERUNG DES DARLEHENS

Nach verwaltungsmäßiger und technischer Überprüfung des Antrages wird dieser dem Wohnbauförderungsbeirat zur **Begutachtung** und der NÖ Landesregierung zur **Bewilligung** vorgelegt.

Nach der **Regierungsbewilligung** werden die Zusicherung und der Schuldschein zugesandt, allerdings erst dann, wenn das Eigentumsrecht (z. B.: Wohnungseigentum, Miteigentum) im Grundbuch nachweislich einverleibt worden ist.

Hotline

NÖ Wohnbauhotline: 02742 / 22133
Mo – Do: 8 – 16 Uhr, Fr: 8 – 14 Uhr

SICHERSTELLUNG DES DARLEHENS

Das in einem Gesamtbetrag zugesicherte Darlehen ist von den Liegenschaftseigentümern hypothekarisch sicherzustellen (**Grundbucheintragung**). Gleichzeitig wird mit dem Darlehen ein **Veräußerungsverbot** zu Gunsten des Landes Niederösterreich grundbücherlich einverleibt.

Für den Fall, dass im Grundbuch bereits ein **Pfandrecht**, das die **Belastungsgrenze** überschreitet oder ein **Höchstpfandrecht** eingetragen ist, ist vom Pfandnehmer (Kreditinstitut) dem Pfandrecht des Landes NÖ sowie dem Veräußerungsverbot der Vorrang zu gewähren. Dafür ist vom Pfandnehmer (Kreditinstitut) eine Vorrangeinräumungserklärung bei der Förderstelle vorzulegen. Bitte setzen Sie sich in diesem Fall mit ihrem Kreditinstitut in Verbindung. Informationen über die Grundbuchseintragung/Gerichtsgebührenbefreiung erhalten Sie beim Bezirksgericht, einem Notariat oder einer Anwaltskanzlei Ihrer Wahl.

BERECHNUNG DER VORRANGIGEN BELASTUNGSGRENZE FÜR PFANDRECHTE AUSGENOMMEN HÖCHSTBETRAGSPFANDRECHTE

Wohnnutzfläche x € 1.600,–
abzüglich Wohnbauförderungsdarlehen.

AUSZAHLUNG DES DARLEHENS

Das ermittelte Förderdarlehen für die Errichtung von Eigenheimen bzw. den Ersterwerb eines Reihenhauses oder einer Wohnung im Geschoßwohnbau wird **in höchstens 3 Teilbeträgen** entsprechend dem bestätigten Baufortschritt (Baubehörde, Gemeinde oder Bauführer) und nach Einverleibung des Wohnbauförderungsdarlehens im Grundbuch **ausbezahlt**:

- **30 %** nach Fertigstellung des **Kellers** samt Decke (oder fertiger Fundamentplatte, wenn kein Keller vorhanden)
- **60 %** nach Fertigstellung des **Rohbaus** mit eingedecktem Dach
- **10 %** nach **Fertigstellung** (Vorlage der Bauvollendungsmeldung)

Eine Auszahlung des Darlehens kann jedoch nur dann erfolgen, wenn keine Überbelastung der Liegenschaft besteht.

RÜCKZAHLUNG DES DARLEHENS

Das Förderdarlehen hat einen Tilgungszeitraum von **27,5 ODER 34,5 Jahren** und ist mit 1 % dekursiv verzinst. Die Rückzahlung **erfolgt halbjährlich** zum 1. April und 1. Oktober und beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin, der der 90 %-Auszahlung folgt (entspricht Baufortschritt Rohbau mit eingedecktem Dach).

RÜCKZAHLUNG DES DARLEHENS BEI EINER LAUFZEIT VON 27,5 JAHREN

Die jährliche Rückzahlung beträgt in den **ersten 5 Jahren 2 %** des Darlehensbetrages. Sie **erhöht sich** ab dem 6. Rückzahlungsjahr jeweils in 5-Jahres-Intervallen **um 1 %** des Darlehensbetrages.

Wichtig:
Die Laufzeit des Darlehens muss bei der Antragstellung ausgewählt, und kann anschließend nicht mehr geändert werden.

BEISPIEL

Bei einem Darlehen von € 50.000,–
auf **27,5 Jahren** bedeutet das eine Rückzahlung von:

1. – 5. Jahr:	**2 %**	= € 1.000,–	pro Jahr
6. – 10. Jahr:	**3 %**	= € 1.500,–	pro Jahr
11. – 15. Jahr:	**4 %**	= € 2.000,–	pro Jahr
16. – 20. Jahr:	**5 %**	= € 2.500,–	pro Jahr
21. – 25. Jahr:	**6 %**	= € 3.000,–	pro Jahr
26. – 27. Jahr:	**7 %**	= € 3.500,–	pro Jahr

letzte Halbjahresrate: € 1.737,42

RÜCKZAHLUNG DES DARLEHENS BEI EINER LAUFZEIT VON 34,5 JAHREN

Die jährliche Rückzahlung beträgt in den **ersten 5 Jahren 1,4 %** des Darlehensbetrages. Vom 6. bis zum 10. Rückzahlungsjahr beträgt die Rückzahlung jährlich **2,2 %** des Darlehensbetrages und erhöht sich jeweils in **5-Jahres-Intervallen um 1 %** des Darlehensbetrages. Ab dem 21. Tilgungsjahr bis zum Ende der Laufzeit beträgt die jährliche Rückzahlung **4,6 %** des Darlehensbetrages.

BEISPIEL

Bei einem Darlehen von € 50.000,– auf **34,5 Jahren** bedeutet das eine Rückzahlung von:

1. – 5. Jahr:	**1,4 %**	= € 700,–	pro Jahr
6. – 10. Jahr:	**2,2 %**	= € 1.100,–	pro Jahr
11. – 15. Jahr:	**3,2 %**	= € 1.600,–	pro Jahr
16. – 20. Jahr:	**4,2 %**	= € 2.100,–	pro Jahr
21. – 34. Jahr:	**4,6 %**	= € 2.300,–	pro Jahr

letzte Halbjahresrate: € 1.195,60

ABWICKLUNG

Die Verwaltung der Rückzahlung des Wohnbauförderungsdarlehens erfolgt durch die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG (Hotline > 05 90 910 2200).

ENDABRECHNUNG

Für den Abschluss des Förderungsantrages ist **innerhalb von 5 Jahren** ab Darlehensbewilligung das **Endabrechnungsformular** (Bauvollendungsmeldung) vorzulegen.

Die Förderungswerber bestätigen, dass keine andere geförderte Wohnung bewohnt wird und dass die bei der Antragstellung um Wohnbauförderung angesuchten Förderpunkte ausgeführt worden sind.

Dokumente

Dieses Formblatt beinhaltet eine gemeindeamtliche Bestätigung, dass das geförderte Objekt konsensmäßig errichtet wurde und gemäß der NÖ Bauordnung benutzt werden darf.

Darüber hinaus muss bei **jeglicher Abänderung** der Bauausführung (Baustoffe, Nachhaltigkeit) **neuerlich ein** von einer befugten Person ausgestellter **Energieausweis** vorgelegt werden. Sollte dieser Ausweis eine geringere Förderung nach dem Punktesystem bewirken, ist mit einer teilweisen oder gänzlichen Rückzahlung der Förderung zu rechnen.

FÖRDERUNG FREI FINANZIERTER OBJEKTE

Die Förderung für den Ersterwerb eines frei finanzierten Eigenheimes oder eines Reihenhauses von einem hierzu befugten Bauträger erfolgt im selben Modell. In beiden Fällen kann die Förderung jeder zukünftige Wohnungseigentümer beantragen, sofern das Wohnungseigentum ausdrücklich im Kaufvertrag vorgesehen ist. Die Antragstellung ist auch vor Baubeginn möglich, sofern der Vertrag (oder ein Vorvertrag) über die Einräumung von Wohnungseigentum bereits abgeschlossen ist.

Informationen zum Fördermodell für den Ersterwerb einer Wohnung im Geschoßwohnbau von einem hierzu befugten Bauträger finden Sie hier:

WWW

Wohnbauförderung Wohnungsbau

noe.gv.at

Tipp

Mit dem Wohnzuschuss hilft das Land NÖ (nach Fertigstellung) zusätzlich, die monatlichen Kosten zu minimieren. Informieren Sie sich, ob diese Unterstützung für Sie in Frage kommt. Nähere Informationen unter noe.gv.at/Bauen_Wohnen oder bei der NÖ Wohnbauhotline unter 02742 / 22133.

Gerne können Sie sich auch bei einer unser 10 dezentralen Dienststellen persönlich beraten lassen:

Dienststellen

- Bezirkshauptmannschaft **Amstetten**
  Preinsbacher Straße 11
  3300 Amstetten
  Tel.: 07472 / 9025 DW 10567 oder 10571
- Bezirkshauptmannschaft **Bruck an der Leitha**
  Fischamender Straße 10
  2460 Bruck an der Leitha
  Tel.: 02162 / 9025 DW 11325 oder 11326
- Bezirkshauptmannschaft **Gänserndorf** (Mo, Mi, Do)
  Schönkirchner Straße 1
  2230 Gänserndorf
  Tel.: 02282 / 9025 DW 10228
- Bezirkshauptmannschaft **Gmünd**
  Schremser Straße 8
  3950 Gmünd
  Tel.: 02852 / 9025 DW 11252
- Bezirkshauptmannschaft **Horn**
  Frauenhofnerstraße 2
  3580 Horn
  Tel.: 02982 / 9025 DW 11303
- Bezirkshauptmannschaft **Korneuburg**
  Bankmannring 5
  2100 Korneuburg
  Tel.: 02262 / 9025 DW 11227 oder 11816
- Bezirkshauptmannschaft **Mistelbach** (Di, Fr)
  Hauptplatz 4-5
  2130 Mistelbach
  Tel.: 02572 / 9025 DW 10228
- Bezirkshauptmannschaft **Mödling**
  Bahnstraße 2
  2340 Mödling
  Tel.: 02236 / 9025 DW 10408 oder 11759
- Bezirkshauptmannschaft **Wiener Neustadt**
  Ungargasse 33
  2700 Wiener Neustadt
  Tel.: 02622 / 9025 DW 10422 oder 10425
- Bezirkshauptmannschaft **Zwettl**
  Am Statzenberg 1
  3910 Zwettl
  Tel.: 02822 / 9025 DW 10205 oder 10207

Fragen kostet nichts!

IMPRESSUM

Herausgeber & Verleger:
Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Wohnungsförderung
Landhausplatz 1 / Haus 7A, 3109 St. Pölten

Grafisches Konzept & Gestaltung:
Cayenne Marketingagentur GmbH
www.cayenne.at

Fotos: Philipp Monihart, www.charakter.photos

Druck: Amt der NÖ Landesregierung, Landesamtsdirektion, Abt. Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, Amtsdruckerei
8. Auflage, © September 2024

Alle Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt.
Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität der Inhalte kann jedoch keine Gewähr übernommen werden.

Hotline

NÖ Wohnbauhotline: **02742 / 22133**

Mo – Do: 8 – 16 Uhr, Fr: 8 – 14 Uhr

www

Weitere Infos auf unserer Website:

noe.gv.at

BAUEN+ WOHNEN

IN NIEDERÖSTERREICH

NÖ WOHNBAUFÖRDERUNG

Amt der NÖ Landesregierung

Abteilung Wohnungsförderung

Landhausplatz 1 / Haus 7A

3109 St. Pölten

wohnbau@noel.gv.at