



NÖ WOHNBAUFÖRDERUNG  
**EIGENHEIM-  
SANIERUNG**



Stand Januar 2026

Für mehr Nachhaltigkeit.  
Für unser Niederösterreich.



Hier können wir  
Niederösterreicher  
die angenehmsten Seiten  
unseres Daheims  
entdecken.

# 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 Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher in allen Regionen unseres Landes leistbar und lebenswert bleiben.

Unsere Landesleute sollen sich das Zuhause nach ihren individuellen Vorstellungen und Anforderungen verwirklichen können. Die **Förderung Eigenheimsanierung** unterstützt Sie bei einer thermisch-energetischen Gesamtsanierung, als auch bei Einzelmaßnahmen. Damit auch jene, die sich die Sanierung ihres Eigenheims/Zuhauses ohne Darlehen nicht leisten könnten, aber ihren Traum dennoch erfüllen möchten, wurden die Zuschüsse, die zur Rückzahlung einer Bankausleihung dienen, deutlich erhöht.

Da sich rund um das Thema Sanierung viele Fragen ergeben, bietet die NÖ Wohnbauförderung neben Broschüren auch die Möglichkeit, sich kompetente Beratung bei der **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
<b>KAPITEL 1 – ALLGEMEINES</b>	<b>5</b>
– Einleitung	6
– Sanierung mit Energieausweis	6
– Sanierung ohne Energieausweis	7
<b>KAPITEL 2 – DETAILS</b>	<b>9</b>
– Sanierung mit Energieausweis	10
- Ermittlung des Förderungszuschusses	11
- Anerkennbare Sanierungskosten	11
- Punkteermittlung	12
- Mögliche Ergänzungspunkte	13
- Reconstructing – Abriss, Entsorgung und Neuerrichtung eines Wohngebäudes	14
- Beispiel	15
- Lagequalität & Ankaufsförderung	14
- Beispiele	15
– Sanierung ohne Energieausweis	20
- Anerkennbare Sanierungskosten	21
- Punkteermittlung	21
- Zuschussermittlung & Beispiele	22
<b>KAPITEL 3 – ANTRAG</b>	<b>25</b>
– Antrag	26
– Erforderliche Unterlagen	27
– Ablauf	28
– Dienststellen	29

Ihnen Lieben ein  
 top-saniertes Heim  
 bieten!



## KAPITEL 1

# ALLGEMEINES

Daheim ist,  
wo das Herz ist.

## EINLEITUNG

Im Rahmen der NÖ Eigenheimsanierung wird zwischen zwei Sanierungsvarianten unterschieden:  
**MIT und OHNE Energieausweis.** Beide Sanierungsvarianten werden mit 4 % Annuitätenzuschuss der förderbaren Sanierungskosten zur Unterstützung der Rückzahlung Ihres Bankdarlehens über die Dauer von 10 Jahren gefördert. Welche Förderungsvariante für Sie besser geeignet ist, hängt mit Ihrem Sanierungsvorhaben zusammen. Planen Sie eine Gesamtanierung mit umfassender Wärmedämmung oder Einzelmaßnahmen, wie einen Fenstertausch, eine Dachsanierung oder den Austausch einer Heizung.

## MIT ENERGIEAUSWEIS | FÜR MEHR FÖRDERUNG BEI EINER THERMISCH-ENERGETISCHEN SANIERUNG

### Thermisch-energetische Gesamtanierung

Die Sanierung **MIT Energieausweis** wird empfohlen, wenn eine thermisch-energetische Gesamtanierung geplant ist, da Sie in diesem Fall eine **viel höhere Förderung** erzielen können. Hier stehen Wärmeschutz- und Energieeffizienz-Maßnahmen im Vordergrund, die zu einem deutlich geringeren (verbesserten) Heiz- und Gesamtenergiebedarf führen. Die **Verbesserung des Heizwärmebedarfs** (Vergleich vor und nach den Sanierungsmaßnahmen) muss mindestens zu einer **40-%-igen Verbesserung** des Wärmedämmstandards an der Gebäudehülle führen.



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

*4 % Annuitätenzuschuss  
bei beiden Förderungsvarianten!*

### MIT und OHNE Energieausweis

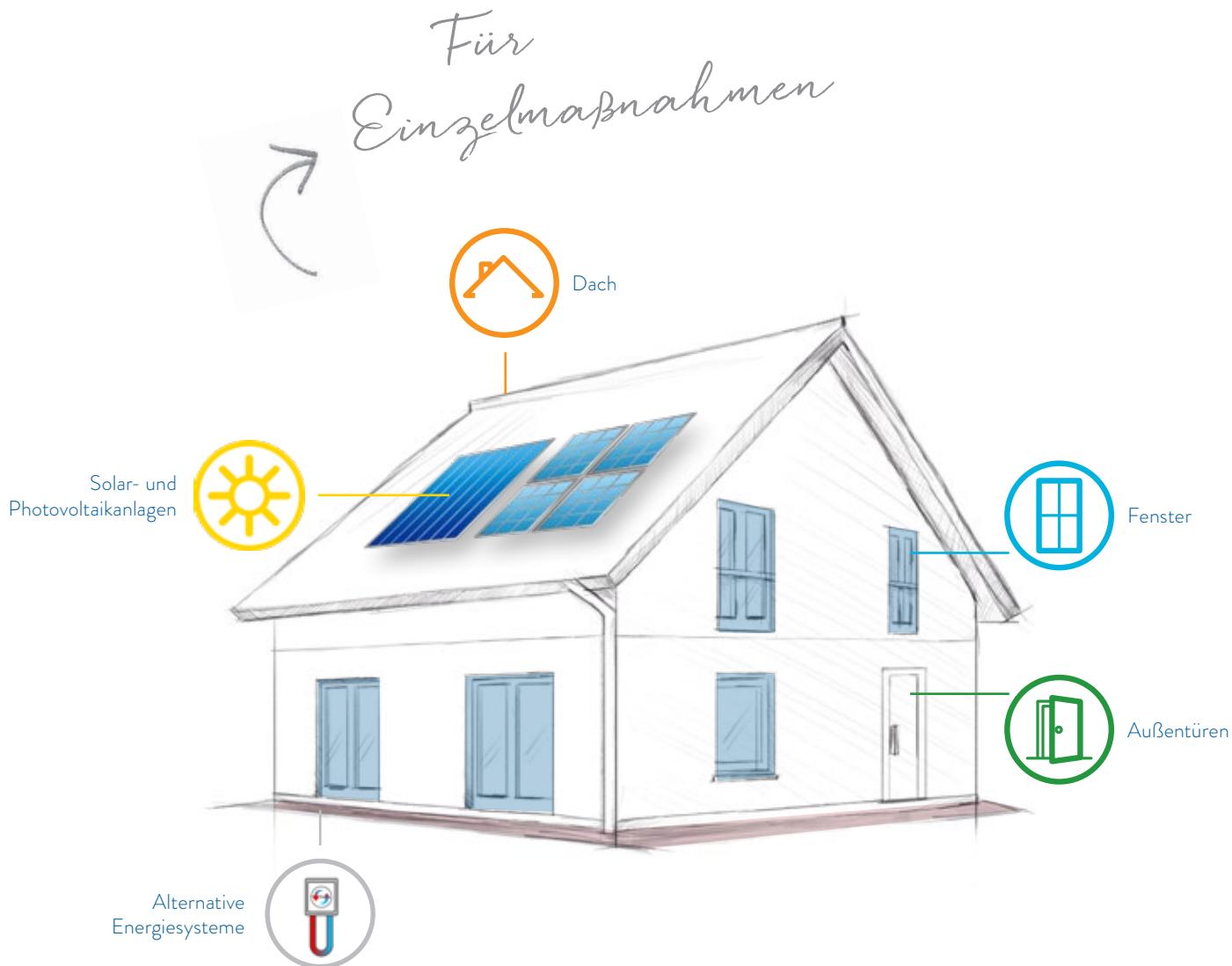
#### ► 4% ANNUITÄTZUSCHUSS der förderbaren Sanierungskosten für 10 Jahre

Der Annuitätenzuschuss ist ein jährlicher Zuschuss zu den förderbaren Sanierungskosten, der über einen Zeitraum von zehn Jahren gewährt werden kann. Dabei handelt es sich um eine Unterstützung zur Rückzahlung eines Bankdarlehens.

## OHNE ENERGIEAUSWEIS | BEI EINZELMASSNAHMEN

### Einzelmaßnahmen

Diese Förderungsvariante bietet sich an, wenn **Einzelmaßnahmen**, wie eine Dachsanierung, Heizungserneuerung oder ein Fenster-, bzw. Außentürentausch und jetzt auch bis zu zwei wärmedämmende Maßnahmen (siehe Seite 18), geplant sind.



## **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/wohnservice](http://www.noe-wohnbau.at/wohnservice)** zu finden sind.

Es ist ein gutes Land :-)



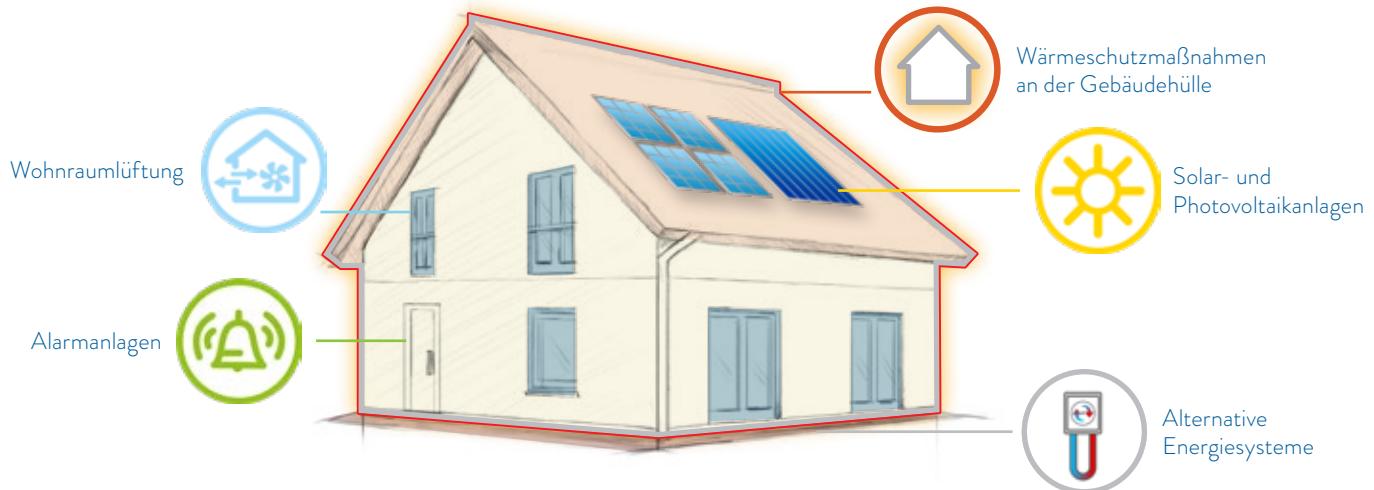
## KAPITEL 2 DETAILS

Schön, wenn man daheim  
angekommen ist.

# SANIERUNG MIT ENERGIEAUSWEIS

Durch die Kombination von Wärmeschutzmaßnahmen kann eine deutlich höhere Förderung, als bei Einzelmaßnahmen gewährt werden. Wichtig ist, dass die wärmedämmenden Maßnahmen an der Gebäudehülle mindestens zu einer 40 %-igen Verbesserung des Heizwärmebedarfs führen. Weitere Optimierungen führen zu einer noch höheren Förderung.

Dazu zählen sämtliche Wärmeschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle, aber auch die Umstellung auf alternative Energiesysteme, die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen, Wohnraumlüftungen, Alarmanlagen und vieles mehr.



## FOLGENDE SANIERUNGSMASSNAHMEN KÖNNEN MIT ENERGIEAUSWEIS GEFÖRDERT WERDEN:

- ▶ **Wärmeschutz**
  - der **obersten Geschoßdecke**
  - der **Fußböden** bei nicht unterkellerten **erdberührten Böden**
  - der **Kellerdecke**
  - der **Dachschräge** bei bestehenden Dachgeschoßausbauten
  - der **Fassade/Außenwände**
  - bei **Fenster & Außentürentausch** mit und ohne passivem Sonnenschutz
- ▶ Heizung auf Basis **fester biogener Brennstoffe**
- ▶ Elektrisch betriebene **Wärmepumpe** zur Heizung
- ▶ Anschluss an **biogene Fernwärme** oder an Fernwärme aus Kraftwärmekoppelung bzw. Nutzung von sonstiger Abwärme
- ▶ **Wohnraumlüftungsanlage** mit Wärmerückgewinnung
- ▶ **Thermische Solaranlagen** zur Warmwasseraufbereitung/Zusattheizung
- ▶ Elektrisch betriebene **Wärmepumpenanlage** zur Warmwasseraufbereitung
- ▶ **Dachbegrünung**
- ▶ **Photovoltaikanlage** (netzgekoppelte Anlage)
- ▶ **Batteriespeicher**
- ▶ **Alarmanlage**
- ▶ **Schaffung von bis zu zwei neuen Wohneinheiten** in bestehenden Sanierungsobjekten durch Auf-, Zu-, Um- und Einbauten, inklusive Sanitär-, Elektroinstallationen und hocheffizientem alternativem Energiesystem

1 Punkt = 1 %  
Somit sind 95 Punkte 95 %

## ERMITTlung DES FÖRDERungZUSCHusses

Basis für die Ermittlung des Förderungszuschusses sind die **förderbaren Sanierungskosten**. Diese werden anhand eines Punktesystems errechnet. Umso höher die Punkteanzahl, umso höher die Förderung. Von den förderbaren Sanierungskosten wird ein jährlicher Zuschuss in der Höhe von 4 % zur Unterstützung der Rückzahlung eines Bankdarlehens für die Dauer von 10 Jahren gewährt.

■ **FÖRDERBARE SANIERungSKOSTEN:** Die förderbaren Sanierungskosten ergeben sich aus der Multiplikation der \*anerkennbaren Sanierungskosten (die Obergrenze der förderbaren Sanierungskosten) mit der Summe der Punkte aus den Tabellen (ab Seite 12) als **Prozentwert** (1 Punkt = 1%). Dieser Betrag erhöht sich gegebenenfalls um die Ankaufsförderung.

\* **Anerkennbare Sanierungskosten:** Als Obergrenze können **max. € 600,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** anerkannt werden. Dieser Betrag wird mit der tatsächlichen Wohnnutzfläche multipliziert und ergibt die anerkennbaren Sanierungskosten. Pro Wohneinheit werden bis zu **130 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** anerkannt. Somit ergeben sich **maximal anerkennbare Sanierungskosten** in Höhe von **€ 78.000,-** pro Wohneinheit. Liegt die Wohnnutzfläche über 130 m<sup>2</sup> beachten Sie bitte die Informationen auf Seite 24 sowie das Beispiel auf Seite 20.

## PUNKTEERMITTlung KURZ ERKLÄRT

**1. BASISPUNKTE:** Grundlage für die Ermittlung der förderbaren Sanierungskosten ist ein **Energieausweis**, der den Heizwärmebedarf HWB, des zu sanierenden Wohngebäude im „**IST-Zustand**“ mit dem „**SOLL-Zustand**“ (mit den geplanten Sanierungsmaßnahmen) vergleicht. Aus diesem Vergleich ergibt sich eine **Verbesserung in Prozent**. Die geplanten thermischen Sanierungsmaßnahmen müssen zu einer mindestens **40 %-igen Verbesserung des Heizwärmebedarfes** HWB<sub>Ref,RK</sub> führen. Diese Verbesserung ergibt ein Minimum an **50 Basispunkten** (siehe die Tabelle auf Seite 12).



**2. MÖGLICHE ERGÄNZUNGSPUNKTE:** Zusätzlich zu den Basispunkten gibt es mögliche Ergänzungspunkte (siehe die Tabelle auf Seite 13) für weitere Maßnahmen wie hocheffiziente Heizungsanlagen (bis zu 25 Punkte), sowie für Energieeffizienz, Ökologie, Behaglichkeit und Sicherheit (bis zu 35 Punkte).

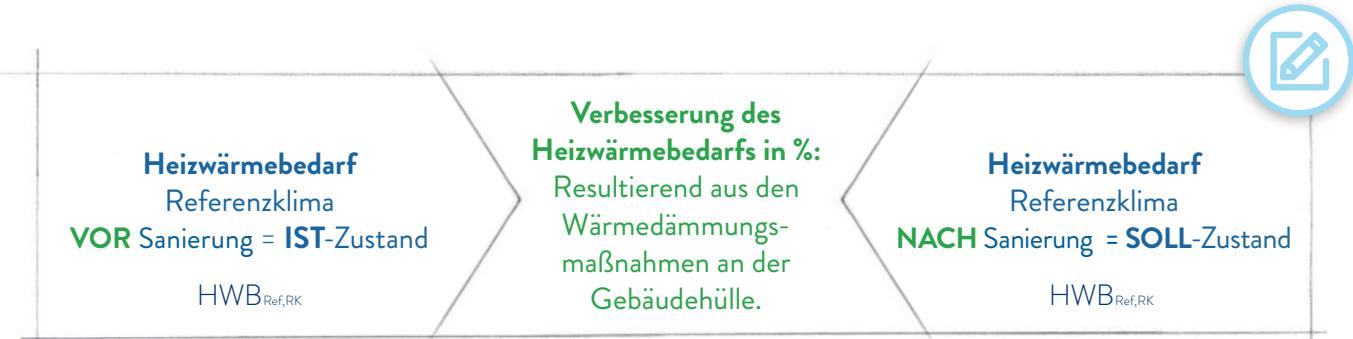
**3. ERGÄNZUNGSPUNKTE AUFGRUND DER LAGEQUALITÄT:** Als Maßnahme gegen die fortschreitende Zersiedelung und als Unterstützung für Gemeinden mit negativer Bevölkerungsentwicklung können weitere Ergänzungspunkte (bis zu 55 Punkte; siehe die Tabelle auf Seite 16) anerkannt werden.

Fragen?  
Wir helfen gerne!  
02742/22133

## PUNKTEERMITTlung IM DETAIL

Die **Summe der Punkte** aus den folgenden Tabellen ergibt die Basis für die Ermittlung der **förderbaren Sanierungskosten**. Diese Summe setzt sich aus **Basispunkten** und möglichen **Ergänzungspunkten** zusammen.

### 1. BASISPUNKTE



Verbesserung des Heizwärmebedarfs (HWB<sub>Ref,RK</sub>) am Referenzstandort des Gebäudes um:

Punkte

40% Verbesserung des Heizwärmebedarfes HWB<sub>Ref,RK</sub> oder mehr **50**

**ODER**

Erreichen eines Mindestheizwärmebedarfes HWB<sub>Ref,RK</sub> entsprechend der nachstehenden Tabelle

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 <sub>Ref,RK</sub>	74	71	68	66	63	60	58	55	52	50	47	50
HWB <sub>Ref,RK</sub>	60	57	55	53	51	49	47	45	43	40	38	65
HWB <sub>Ref,RK</sub>	53	51	49	47	45	43	41	39	38	36	34	80

Durch wärmedämmende Maßnahmen an der Gebäudehülle müssen obenstehende Mindestwerte erreicht werden. Sollte der thermische Zustand des Gebäudes vor der Durchführung von wärmedämmenden Maßnahmen bereits die obenstehenden Mindestwerte erfüllen, dann ist die nächstbessere Kategorie in Abhängigkeit von der Gebäudegeometrie (A/V Verhältnis) als Mindestwert förderungsrelevant.

**+** Zusätzlich zu den Punkten aus obiger Tabelle gibt es diverse Ergänzungsmöglichkeiten, die in der nachfolgenden Tabelle auf > Seite 13 und 16 mit den dafür vorgesehenen Punkten aufgelistet sind.

### Hinweis

Das A/V-Verhältnis (auch Kompaktheit genannt) finden Sie im Energieausweis unter den Gebäudedaten.

**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 von 55,1 bis 55,4 wird abgerundet auf 55,0. Ab 55,5 wird aufgerundet.

## 2. MÖGLICHE ERGÄNZUNGSPUNKTE

### Hocheffiziente Heizungsanlagen

	Punkte		Punkte
<input type="radio"/> Pelletszentralheizung oder	15	<input type="radio"/> Heizeinsatz mit Pufferspeicher oder	15
<input type="radio"/> Hackgutzentralheizung oder	15	<input type="radio"/> Anschluss an biogene Fernwärme	15
<input type="radio"/> Stückholzkessel oder	15		
<input type="radio"/> Sole/Wasserwärmepumpe oder	15	<input type="radio"/> Luft/Wasserwärmepumpe oder	15
<input type="radio"/> Wasser/Wasserwärmepumpe oder	15	<input type="radio"/> Direktverdampfer	15
zusätzlich je 5 Punkte wenn Umstieg von:			
<input type="radio"/> dezentralen auf zentrale Anlagen und/oder	5	<input type="radio"/> fossiler auf erneuerbare Energie	5

bis zu 25 Punkte

### Haustechnik, Ökologie und Sicherheit

<input type="radio"/> PV Anlage $\geq 2 \text{ kWp}$	10	<input type="radio"/> Solaranlage* $\geq 4 \text{ m}^2$ Aperturfläche	10
<input type="radio"/> PV Anlage $\geq 4 \text{ kWp}$	15	<input type="radio"/> Solaranlage* $\geq 10 \text{ m}^2$ Aperturfläche	15
<input type="radio"/> Batteriespeicher	3	<input type="radio"/> Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung	10
<input type="radio"/> Brauchwasser Wärmepumpe COP $\geq 3,0$	10		
<input type="radio"/> Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen (NAWAROS)			max. 10
<input type="radio"/> Außenwanddämmung	10	<input type="radio"/> Dämmung oberste Geschoßdecke	10
<input type="radio"/> Dämmung Dachschräge	10	<input type="radio"/> Dämmung unterste Geschoßdecke	10
<input type="radio"/> Dachbegrünung	5	<input type="radio"/> passiver Sonnenschutz	5
<input type="radio"/> Teilbegrünung	3	<input type="radio"/> Alarmanlage	5

bis zu 35 Punkte

### Denkmalschutz

<input type="radio"/> Denkmalschutz	30
-------------------------------------	----

#### ► Passiver Sonnenschutz

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

#### ► Dachbegrünung

Gefördert werden:

- extensive Dachbegrünung
- intensive Dachbegrünung

Es können bei Teilbegrünung 3 Punkte oder bei überwiegender Gesamtgrünung 5 Punkte zuerkannt werden.

\*Bei thermischen Solaranlagen wird das Austria Solar Gütesiegel empfohlen.  
Nähere Infos finden sie unter [solarwaerme.at/guetesiegel](http://solarwaerme.at/guetesiegel)

### 3. RECONSTRUCTING – ABRISS, ENTSORGUNG UND NEUERRICHTUNG EINES WOHNGBÄUDES

Alte Bausubstanz eines Wohngebäudes im Wohnbauland, die wirtschaftlich und/oder technisch nicht sanierbar ist, wird im Gebäudeverband zur Gänze abgerissen und durch den Neubau eines Eigenheimes mit maximal einer Wohneinheit ersetzt. Freistehende Nebengebäude sind davon nicht betroffen.

Durch die Beseitigung von möglichen Bauruinen und leerstehenden, ungenutzten Wohngebäuden findet keine zusätzliche Bodenversiegelung statt, außerdem kann die bestehende Infrastruktur genutzt werden. Vorhandene Siedlungsstrukturen werden wiederbelebt und es wird ein wesentlicher Beitrag zur Ortsbildgestaltung geleistet.

<b>Reconstructing – Abriss, Entsorgung und Neuerrichtung eines Wohngebäudes</b>	<b>65 Punkte</b>
---	------------------

- Der Abbruch eines bestehenden Wohngebäudes und der im Gebäudeverband befindlichen Nebengebäude darf längstens ein Jahr vor Baubeginn des Eigenheims passiert sein.
- Förderbar ist eine Wohnnutzfläche von 130 m<sup>2</sup>. Liegt die tatsächliche Wohnnutzfläche darüber, werden die Kosten aliquot auf 130 m<sup>2</sup> zurückgerechnet.
- Bei Endabrechnung muss der Hauptwohnsitz des Förderwerbers oder nahestehender Personen nachgewiesen werden. Eine Vermietung ist nicht möglich.
- Energiekennzahl/Heizwärmebedarf: Das Erreichen einer Energieeffizienz lt. Tabellenzeile 3 (80 Punkte) ist Voraussetzung.

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	Punkte
HWB <sub>Ref,RK</sub>	53	51	49	47	45	43	41	39	38	36	34	80

Zusätzlich können die Ergänzungspunkte aus Punkt 2 und die Ergänzungspunkte für Lagequalität – Ortskernbelebung und Regionsbezogener Ausgleichsbonus – aus Punkt 4 zuerkannt werden.



#### Hotline

NÖ Wohnbauhotline: 02742 / 22133

Mo – Do: 8 – 16 Uhr, Fr: 8 – 14 Uhr

## BEISPIEL 1

In einer Gemeinde mit einer Abwanderung von 2,5 % wird ein bestehendes Wohngebäude im Ortskern abgerissen und ein neues Wohngebäude mit 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche nach heutigen technischen Anforderungen errichtet. Zusätzlich werden eine Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage, eine Alarmanlage und passiver Sonnenschutz errichtet. Auch auf ökologische Dämmung wird Wert gelegt.



### Rechenvorgang 4 %-iger Annuitätenzuschuss

#### Basispunkte mit Energieausweis:

3. Tabellenzeile ist Voraussetzung **80 Punkte**

#### Mögliche Ergänzungspunkte:

Wärmepumpe	+ 15 Punkte
Photovoltaikanlage ab 4 kWp	+ 15 Punkte
Ökologische Dämmung	+ 10 Punkte
Passiver Sonnenschutz	+ 5 Punkte
Alarmanlage	+ 5 Punkte
Ortskernbelebung	+ 20 Punkte
Abwanderung von 2,5 – 4,9 %	+ 10 Punkte
Reconstructing	+ 65 Punkte

**In Summe** = 225 Punkte

(150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche -> maximal 130 m<sup>2</sup> förderbar x € 600,-)

$$\begin{array}{rcl} \text{225 Punkte} & \times & \text{anerkennbare Sanierungskosten} \\ (= 225\%) & & € 78.000,-* \end{array} = \begin{array}{l} \text{förderbare Sanierungskosten} \\ € 175.500,- \end{array}$$

**Annuitätenzuschuss über 10 Jahre** = € 70.200,-

(4 % von € 175.500,- pro Jahr = € 7.020,-)

**Hinweis:** Als Obergrenze können max. € 600,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche anerkannt werden. Dieser Betrag wird mit der tatsächlichen Wohnnutzfläche multipliziert und ergibt die anerkennbaren Sanierungskosten. Pro Wohneinheit werden bis zu 130 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche anerkannt. Somit ergeben sich maximal anerkennbare Sanierungskosten in Höhe von € 78.000,- pro Wohneinheit.

In diesem Fall bekommt der Antragsteller € 70.200,- Förderung über die Dauer von 10 Jahren zur Unterstützung der Rückzahlung eines Bankdarlehens, um die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen.

## ► VERGLEICH: Annuitätenzuschuss über 10 Jahre mit Beispiel Kreditaufnahme bei einer Bank

#### Rechenbeispiel Kreditrechner:

Der Antragsteller nimmt sich bei einer Bank einen Kredit in der Höhe von **€ 175.500,-** über eine Laufzeit von **20 Jahre (240 Monate)** auf, um geplante Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Der **Sollzinssatz** (Fixzinssatz) beträgt **3,8 %** (effektiver Jahreszinssatz **4,1 %**), was eine monatliche Ratenhöhe ohne Berücksichtigung der Förderung von **€ 1.044,-** ergibt.

Gesamtkreditbetrag (gewünschter Auszahlungsbetrag)	<b>€ 175.500,-</b>
*Sollzinssatz	3,8 % p.a.
**Effektiver Jahreszins	4,1%
Zu zahlender Gesamtbetrag	<b>€ 254.080,54</b>

Somit deckt der Annuitätenzuschuss einen großen Teil der Zinsen ab.



\* Beispiel erstellt mit Online Kreditrechner, Zinssatz: Stand Dez. 2025. Ohne jede Gewähr.

\*\*Der effektive Jahreszinssatz ist die Gesamtkostenquote eines Kredits, die nicht nur den Nominalzinssatz, sondern auch alle zusätzlichen Gebühren auf jährlicher Basis berücksichtigt.

## 4. ERGÄNZUNGSPUNKTE AUFGRUND DER LAGEQUALITÄT

Als Maßnahme gegen fortschreitende Zersiedelung und als Unterstützung für Gemeinden mit negativer Bevölkerungsentwicklung werden zusätzlich bis zu **55 Förderpunkte** vergeben.

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

- **Errichtung von bis zu 2 zusätzlichen Wohneinheiten – im Wohnbauland** (15 Punkte)
- **Ortskernbelebung – Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone oder Bauland Kerngebiet saniert** (10 Punkte)
- **Ortskernbelebung – Gebäude wird im Ortskern, Zentrumszone oder Bauland Kerngebiet in Abwanderungsgemeinden (ab 2,5%) saniert** (20 Punkte)
- **Regionsbezogener Ausgleichsbonus – Abwanderung von 2,5% – 4,9%** (10 Punkte)
- **Regionsbezogener Ausgleichsbonus – Abwanderung von ≥ 5,0%** (20 Punkte)

bis zu 55 Punkte

## 5. ANKAUFSFÖRDERUNG

Die Revitalisierung bestehender Gebäude im Wohnbauland ist eine Maßnahme, um der fortschreitenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und wird vom Land Niederösterreich in besonderem Ausmaß gefördert. Der Ankauf darf höchstens drei Jahre vor Einreichen des Ansuchens liegen.

Für den entgeltlichen Erwerb eines Eigenheims im Wohnbauland, in Zusammenhang mit einer thermischen Gesamtsanierung, erhöhen sich die förderbaren Sanierungskosten um **€ 20.000,-**. Eine **weitere Erhöhung** der förderbaren Sanierungskosten um **€ 10.000,-** ist möglich, wenn das Sanierungsobjekt nach Fertigstellung von einer **Jungfamilie** bewohnt wird. Voraussetzung für den Erhöhungsfaktor „**Jungfamilie**“ ist, dass das Sanierungsobjekt entgeltlich erworben wird, **der Status** einer Jungfamilie bereits **vor Endabrechnung** besteht und das Sanierungsobjekt nach Fertigstellung der Gebäudesanierung mit **Hauptwohnsitz** bewohnt wird.



„**Jungfamilien**“ sind Familien, bei denen mindestens ein Partner oder eine Einzelperson unter 35 Jahre mit einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind lebt.

Im Förderungsansuchen werden die geplanten Förderungsmaßnahmen ausgewählt und mit einer Kostenschätzung bewertet (es sind keine Kostenvoranschläge erforderlich). **Die Bewilligung des Ansuchens erfolgt aufgrund der angegebenen Kostenschätzung.**

## **BEISPIEL 2**

Es sind folgende Sanierungsmaßnahmen bei einem kürzlich erworbenem Wohnobjekt mit 120 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche geplant: **Sanierungsschätzkosten: € 125.000,-** (Finanzierungsbedarf € 125.000,-)

- Vollwärmeschutzfassade
  - Pelletszentralheizungsanlage
  - Fenstertausch mit automatisch gesteuerten Sonnenschutz
  - Photovoltaikanlage (2 kWp)



## Rechenvorgang 4 %-iger Annuitätenzuschuss

## Basispunkte mit Energieausweis:

**≥ 40 % HWB Verbesserung**

## Mögliche Ergänzungspunkte:

Pelletszentralheizung	+ 15 Punkte
Passiver Sonnenschutz	+ 5 Punkte
PV-Anlage	+ 10 Punkte

**In Summe** = 80 Punkte

80 Punkte (= 80 %)	$\times$	anerkennbare Sanierungskosten € 72.000,-*	$=$	förderbare Sanierungskosten € 57.600,-
-----------------------	----------	---	-----	--

+ Ankaufsförderung = € 20.000,-  
= Summe förderbare Sanierungskosten € 77.600,-

**Annuitätenzuschuss über 10 Jahre** € 31.040,-

(4% von € 77.600,- pro Jahr = € 3.104,-)

**Hinweis:** Als Obergrenze können max. € 600,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche anerkannt werden. Dieser Betrag wird mit der tatsächlichen Wohnnutzfläche multipliziert und ergibt die anerkennbaren Sanierungskosten. Pro Wohneinheit werden bis zu 130 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche anerkannt. Somit ergeben sich maximal anerkennbare Sanierungskosten in Höhe von € 78.000,- pro Wohneinheit.

In diesem Fall bekommt der Antragsteller € 31.040,- Förderung über die Dauer von 10 Jahren zur Unterstützung der Rückzahlung eines Bankdarlehens, um die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen.

#### ► VERGLEICH: Annuitätenzuschuss über 10 Jahre mit Beispiel Kreditaufnahme bei einer Bank

## Rechenbeispiel Kreditrechner:

Der Antragsteller nimmt sich bei einer Bank einen Kredit in der Höhe von **€ 125.000,-** über eine Laufzeit von **10 Jahre (120 Monate)** auf, um geplante Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Der **Sollzinssatz** (Fixzinssatz) **beträgt 4,1%** (effektiver Jahreszinssatz **4,6%**), was eine monatliche Ratenhöhe ohne Berücksichtigung der Förderung von **€ 1.269,-** ergibt.

Gesamtkreditbetrag (gewünschter Auszahlungsbetrag)	<b>€ 125.000,-</b>
*Sollzinssatz	4,1% p.a.
**Effektiver Jahreszins	4,6%
<b>Zu zahlender Gesamtbetrag</b>	<b>€ 154.799,64</b>

Somit deckt der Annuitätenzuschuss über 10 Jahre die Zinsen, als auch einen Teil des Kapitals ab.

\* Beispiel erstellt mit Online Kreditrechner, Zinssatz: Stand Dez. 2023. Ohne jede Gewähr.

**\*\*Der effektive Jahreszinssatz ist die Gesamtkostengröße eines Kredits, die nicht nur den Nominalzinssatz, sondern auch alle zusätzlichen Gebühren auf jährlicher Basis berücksichtigt.**

### BEISPIEL 3

Es sind folgende Sanierungsmaßnahmen bei einem Wohnhaus in einer Abwanderungsgemeinde geplant, wobei im Zuge der Sanierung eine zusätzliche neue Wohneinheit entstehen soll. Die bestehende Wohneinheit hat  $125\text{ m}^2$  Wohnnutzfläche, die neue  $120\text{ m}^2$ .

**Sanierungsschätzkosten: € 258.000,-** (Finanzierungsbedarf € 200.000,-)

- Fassadendämmung
- Fenstertausch mit automatisch gesteuerten Sonnenschutz
- Heizungstausch von Gas auf Wärmepumpe
- Neue Wohneinheit gesamt



#### Rechenvorgang 4%-iger Annuitätenzuschuss

##### Basispunkte mit Energieausweis:

$\geq 40\%$  HWB Verbesserung **50 Punkte**

##### Mögliche Ergänzungspunkte:

Passiver Sonnenschutz **+ 5 Punkte**

Wärmepumpe **+ 15 Punkte**

Umstieg von fossiler auf erneuerbare Energie **+ 5 Punkte**

Neue Wohneinheit **+ 15 Punkte**

Abwanderung von  $\geq 5,0\%$  **+ 20 Punkte**

**In Summe = 110 Punkte**

$$\begin{array}{rcl} (125\text{ m}^2 \text{ plus } 120\text{ m}^2 \text{ Wohnnutzfläche} \times € 600,-) & & \\ \text{110 Punkte} & \xrightarrow{\text{anerkennbare}} & \text{förderbare} \\ (= 110\%) & \times \text{Sanierungskosten} & = \text{Sanierungskosten} \\ & € 147.000,- & € 161.700,- \end{array}$$

**Annuitätenzuschuss über 10 Jahre = € 64.680,-**  
(4% von € 161.700,- pro Jahr = € 6.468,-)

**Hinweis:** Als Obergrenze können max. € 600,- pro  $\text{m}^2$  Wohnnutzfläche anerkannt werden. Dieser Betrag wird mit der tatsächlichen Wohnnutzfläche multipliziert und ergibt die anerkennbaren Sanierungskosten. Pro Wohneinheit werden bis zu  $130\text{ m}^2$  Wohnnutzfläche anerkannt. Somit ergeben sich maximal anerkennbare Sanierungskosten in Höhe von € 78.000,- pro Wohneinheit.

In diesem Fall bekommt der Antragsteller € 64.680,- Förderung über die Dauer von 10 Jahren zur Unterstützung der Rückzahlung eines Bankdarlehens, um die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen.

### ► VERGLEICH: Annuitätenzuschuss über 10 Jahre mit Beispiel Kreditaufnahme bei einer Bank

#### Rechenbeispiel Kreditrechner:

Der Antragsteller nimmt sich bei einer Bank einen Kredit in der Höhe von **€ 200.000,-** über eine Laufzeit von **10 Jahre (120 Monate)** auf, um geplante Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Der **Sollzinssatz** (Fixzinssatz) beträgt **4,1%** (effektiver Jahreszinssatz **4,6%**), was eine monatliche Ratenhöhe ohne Berücksichtigung der Förderung von **€ 2.029,-** ergibt.

Gesamtkreditbetrag (gewünschter Auszahlungsbetrag)	<b>€ 200.000,-</b>
*Sollzinssatz	4,1% p.a.
**Effektiver Jahreszins	4,6%
Zu zahlender Gesamtbetrag	<b>€ 247.571,32</b>

\* Beispiel erstellt mit Online Kreditrechner, Zinssatz: Stand Dez. 2023. Ohne jede Gewähr.

\*\*Der effektive Jahreszinssatz ist die Gesamtkostenquote eines Kredits, die nicht nur den Nominalzinssatz, sondern auch alle zusätzlichen Gebühren auf jährlicher Basis berücksichtigt.

Somit deckt der Annuitätenzuschuss über 10 Jahre die Zinsen, als auch einen Teil des Kapitals ab.

Einreichen lohnt sich!  
Für ein nachhaltiges Zuhause.



# SANIERUNG OHNE ENERGIEAUSWEIS

Erfolgt keine umfassende thermische Sanierung, mit einer mehr als 40 %-igen Verbesserung des Heizwärmebedarfs, sondern werden Einzelmaßnahmen gesetzt, so können diese in der Förderschiene „Sanierung ohne Energieausweis“ gefördert werden. Im Förderungsansuchen sind die Förderungsmaßnahmen auszuwählen und die dafür zu erwartenden Kosten bekannt zu geben (es sind keine Kostenvoranschläge erforderlich). Die Bewilligung des Ansuchens erfolgt aufgrund der angegebenen Kostenschätzung.

## OHNE ENERGIEAUSWEIS FÖRDERBARE MASSNAHMEN SIND:

### Allgemeine bauliche Maßnahmen:

- ▶ Dachsanierungen
- ▶ Trockenlegung/Feuchtigkeitsschutz
- ▶ Passiver Sonnenschutz  
(z. B.: Automatisch gesteuerte Rollläden, Raffstores, Außenjalousien, ...)
- ▶ Bei denkmalgeschützten Gebäuden:
  - Fassadensanierung

### Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes:

Es sind bis zu zwei Maßnahmen förderbar.

- ▶ Fassade/Außewände
- ▶ Oberste Geschoßdecke
- ▶ Dachschräge (bei bestehenden DG-Ausbauten)
- ▶ Kellerdecke
- ▶ Fußboden und Wände gegen Erdreich
- ▶ Fenster & Außentürentausch mit und ohne passivem Sonnenschutz
- ▶ Technische Fenstersanierung (Fenster-Upgrade) mit und ohne passivem Sonnenschutz durch einen qualifizierten Fachbetrieb (Glas- und Dichtungstausch verpflichtend, auch neue Beschläge förderbar)

Bei der Einzelbauteilsanierung oder -erneuerung an der thermischen Gebäudehülle sind die energetischen Mindeststandards „U-Werte“ laut der unten angeführten Tabelle einzuhalten.

TABELLE EINZELBAUTEILSANIERUNG	
U-Wert-Vorgaben für Förderung der Sanierung einzelner Bauteile	
Fenster und Außentüren bei Tausch des ganzen Elements (Rahmen und Glas)	1,00 W/(m <sup>2</sup> K)
Außenwand (gesamt)	0,25 W/(m <sup>2</sup> K)
Oberste Geschoßdecke, Dach (gesamt)	0,14 W/(m <sup>2</sup> K)
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich (gesamt)	0,29 W/(m <sup>2</sup> K)

### Sicherheitsmaßnahmen:

- ▶ Einbau von Alarmanlagen
- ▶ Einbau einer Sicherheitstür (RC3) in Wohnungen im Geschößwohnbau

### Haustechnik:

- ▶ Hocheffiziente alternative Heizsysteme (biogen, Wärmepumpe, Fernwärme)
- ▶ Errichtung oder Erneuerung von Solar- und Photovoltaikanlagen\*
- ▶ Batteriespeicher
- ▶ Brauchwasserwärmepumpe
- ▶ zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

### Hochwasser:

- ▶ Hochwasserschutz (Instandsetzungs- und Präventivmaßnahmen)

### Maßnahmen für Menschen mit Behinderung

- ▶ Bei einer Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 oder bei Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegeldgesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 werden **100 % der förderbaren Sanierungskosten** gefördert (keine Summierung mit Basispunkten und Ergänzungspunkten möglich).



## Hinweis

**Erste Anlaufstelle: 02742 / 22 144**

Wenn wärmedämmende Maßnahmen beantragt werden, wird ein Beratungsprotokoll eines Energieberaters der NÖ Energie und Umweltagentur empfohlen.

[www.energie-noe.at/sanierung](http://www.energie-noe.at/sanierung)

1 Punkt = 1 %  
Somit sind 35 Punkte 35 %

» SANIERUNG OHNE  
ENERGIEAUSWEIS

## ERMITTlung DES FÖRDERungszuschusses

Basis für die Ermittlung des Förderungszuschusses sind die **förderbaren Sanierungskosten**. Diese werden anhand eines Punktesystems errechnet. Grundlage für die Berechnung **sind 25 Basispunkte**, ungeachtet der Anzahl der Maßnahmen, die beantragt werden. Von den förderbaren Sanierungskosten wird ein jährlicher Zuschuss in der Höhe von **4 %** zur Unterstützung der Rückzahlung eines Bankdarlehens für die Dauer von 10 Jahren gewährt.

■ **FÖRDERBARE SANIERungSKOSTEN:** Die förderbaren Sanierungskosten ergeben sich aus der Multiplikation der \*anerkennbaren Sanierungskosten mit der Summe der Punkte aus den Tabellen als Prozentwert (1 Punkt = 1%).

\***Anerkennbare Sanierungskosten:** Als Obergrenze können **max. € 600,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** anerkannt werden. Dieser Betrag wird mit der tatsächlichen Wohnnutzfläche multipliziert und ergibt die anerkennbaren Sanierungskosten. Pro Wohneinheit werden bis zu 130 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche anerkannt. Somit ergeben sich **maximal** anerkennbare Sanierungskosten in Höhe von **€ 78.000,-** pro Wohneinheit. Liegt die Wohnnutzfläche über 130 m<sup>2</sup>, beachten Sie bitte die Informationen auf Seite 26 sowie das Beispiel auf Seite 22.

## PUNKTEERMITTlung KURZ ERKLÄRT

**1. BASISPUNKTE:** Die angeführten förderbaren Maßnahmen von Seite 20 werden ungeachtet der Anzahl mit **25 Basispunkten (= 25 %)** bewertet.

**2. MÖGLICHE ERGÄNZUNGSPUNKTE:** Zusätzlich zu den Basispunkten gibt es mögliche Ergänzungspunkte (siehe nachstehende Tabelle) für weitere Maßnahmen wie hocheffiziente Heizungsanlagen (bis zu 25 Punkte), sowie für Energieeffizienz, Ökologie, Behaglichkeit und Sicherheit (bis zu 25 Punkte).

### Hocheffiziente Heizungsanlagen

	Punkte	zusätzlich je 5 Punkte wenn Umstieg von:	Punkte	
<input type="radio"/> Holzheizung oder	15	<input type="radio"/> dezentralen auf zentrale Anlagen und/oder	5	
<input type="radio"/> Wärmepumpe oder	15	<input type="radio"/> fossilen auf erneuerbare Energieträger	5	
<input type="radio"/> Fernwärme	15			

bis zu 25 Punkte

### Energieeffizienz, Behaglichkeit und Sicherheit

<input type="radio"/> PV-Anlage ≥ 2 kWp	10	<input type="radio"/> Solaranlage ≥ 4 m <sup>2</sup> AP	10
<input type="radio"/> PV-Anlage ≥ 4 kWp	15	<input type="radio"/> Solaranlage ≥ 10 m <sup>2</sup> AP	15
<input type="radio"/> Batteriespeicher	3	<input type="radio"/> Brauchwasser Wärmepumpe COP ≥ 3	10
<input type="radio"/> zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung	10	<input type="radio"/> Alarmanlage	5
<input type="radio"/> passiver Sonnenschutz	5	<input type="radio"/> Sicherheitstür in Wohnungen im Geschoßwohnbau (RC 3)	5

bis zu 25 Punkte

### Denkmalschutz

<input type="radio"/> Sanierungsobjekt steht unter Denkmalschutz	30
--	----

30

## BEISPIEL 1

Es sind folgende Sanierungsmaßnahmen bei einem Wohnobjekt mit **160 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** geplant:

**Sanierungsschätzkosten: € 45.000,-** (Finanzierungsbedarf € 27.000,-)

- Heizungstausch von Gas auf Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage 10 kWp

**Ermittlung der anerkennbaren Sanierungskosten:** Da die Wohnnutzfläche 160 m<sup>2</sup> beträgt,

werden die Kosten aliquot auf 130 m<sup>2</sup> rückgerechnet:

$$€ 45.000,- / 160 \text{ m}^2 \times 130 \text{ m}^2 = € 36.562,50$$



### Rechenvorgang 4 %-iger Annuitätenzuschuss

**Basispunkte ohne Energieausweis:** **25 Punkte**

**Mögliche Ergänzungspunkte:**

Luft-/Wasser-Wärmepumpe	+ 15 Punkte
Umstieg von fossiler auf erneuerbare Energie	+ 5 Punkte
Photovoltaikanlage 10 kWp	+ 15 Punkte
<b>In Summe</b>	<b>= 60 Punkte</b>

$$\begin{array}{l} (130 \text{ m}^2 \text{ Wohnnutzfläche} \times € 600,-) \\ \hline \text{60 PUNKTE} \quad \text{anerkennbare} \quad \text{förderbare} \\ (= 60\%) \quad \times \quad \text{Sanierungskosten} \quad = \quad \text{Sanierungskosten} \\ \quad \quad \quad € 36.562,50 \quad \quad \quad € 21.937,50 \end{array}$$

**Annuitätenzuschuss über 10 Jahre** **€ 8.775,-**

(4 % von € 21.937,50,- pro Jahr = € 877,50)

**Hinweis:** Als Obergrenze können max. € 600,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche anerkannt werden. Dieser Betrag wird mit der tatsächlichen Wohnnutzfläche multipliziert und ergibt die anerkennbaren Sanierungskosten. Pro Wohneinheit werden bis zu 130 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche anerkannt. Somit ergeben sich maximal anerkennbare Sanierungskosten in Höhe von € 78.000,- pro Wohneinheit.

**In diesem Fall bekommt der Antragsteller € 8.775,- Förderung über die Dauer von 10 Jahren zur Unterstützung der Rückzahlung eines Bankdarlehens, um die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen.**

## ► VERGLEICH: Annuitätenzuschuss über 10 Jahre mit Beispiel Kreditaufnahme bei einer Bank

### Rechenbeispiel Kreditrechner:

Der Antragsteller nimmt sich bei einer Bank einen Kredit in der Höhe von **€ 27.000,-** über eine Laufzeit von **10 Jahre (120 Monate)** auf, um geplante Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Der **Sollzinssatz** (Fixzinssatz) beträgt **4,1%** (effektiver Jahreszinssatz **4,6%**), was eine monatliche Ratenhöhe ohne Berücksichtigung der Förderung von **€ 274,-** ergibt.

Gesamtkreditbetrag (gewünschter Auszahlungsbetrag)	<b>€ 27.000,-</b>
*Sollzinssatz	4,1% p.a.
**Effektiver Jahreszins	4,6%
Zu zahlender Gesamtbetrag	<b>€ 33.422,03</b>
Restschuld nach Abzug Annuitätenzuschuss	<b>€ 24.647,03</b>

**Somit deckt der Annuitätenzuschuss über 10 Jahre die Zinsen, als auch einen Teil des Kapitals ab.**

\* Beispiel erstellt mit Online Kreditrechner, Zinssatz: Stand Dez. 2023. Ohne jede Gewähr.

\*\*Der effektive Jahreszinssatz ist die Gesamtkostengröße eines Kredits, die nicht nur den Nominalzinssatz, sondern auch alle zusätzlichen Gebühren auf jährlicher Basis berücksichtigt.

## BEISPIEL 2

Es sind folgende Sanierungsmaßnahmen bei einem Wohnobjekt mit **120 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** geplant:

**Sanierungsschätzkosten: € 75.000,-** (Finanzierungsbedarf € 30.000,-)

- Fassadendämmung
- Fenstertausch



### Rechenvorgang 4 %-iger Annuitätenzuschuss

Basispunkte ohne Energieausweis:	25 Punkte
Keine weiteren Ergänzungspunkte	
<b>In Summe</b>	<b>= 25 Punkte</b>
(120 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche x € 600,-)	
25 PUNKTE (= 25%)	anerkennbare Sanierungskosten € 72.000,-
	förderbare Sanierungskosten <b>€ 18.000,-</b>
<b>Annuitätenzuschuss über 10 Jahre</b>	<b>€ 7.200,-</b>
(4 % von € 18.000,- pro Jahr = € 720,-)	

Bitte beachten: Bei der Beantragung ist ein Beratungsprotokoll eines Energieberaters der NÖ Energie und Umweltagentur erforderlich. Es sind bis zu zwei wärmedämmende bauliche Maßnahmen förderbar.

**Hinweis:** Als Obergrenze können max. € 600,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche anerkannt werden. Dieser Betrag wird mit der tatsächlichen Wohnnutzfläche multipliziert und ergibt die anerkennbaren Sanierungskosten. Pro Wohneinheit werden bis zu 130 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche anerkannt. Somit ergeben sich maximal anerkennbare Sanierungskosten in Höhe von € 78.000,- pro Wohneinheit.

**In diesem Fall bekommt der Antragsteller € 7.200,- Förderung über die Dauer von 10 Jahren zur Unterstützung der Rückzahlung eines Bankdarlehens, um die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen.**



### ► VERGLEICH: Annuitätenzuschuss über 10 Jahre mit Beispiel Kreditaufnahme bei einer Bank

#### Rechenbeispiel Kreditrechner:

Der Antragsteller nimmt sich bei einer Bank einen Kredit in der Höhe von **€ 30.000,-** über eine Laufzeit von **10 Jahre (120 Monate)** auf, um geplante Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Der **Sollzinssatz** (Fixzinssatz) **beträgt 4,1%** (effektiver Jahreszinssatz **4,6%**), was eine monatliche Ratenhöhe ohne Berücksichtigung der Förderung von **€ 304,-** ergibt.

Sanierungsschätzkosten	€ 75.000,-
Eigenmittel	€ 45.000,-
Gesamtkreditbetrag (gewünschter Auszahlungsbetrag)	<b>€ 30.000,-</b>
*Sollzinssatz	4,1% p.a.
**Effektiver Jahreszins	4,6%
<b>Zu zahlender Gesamtbetrag</b>	<b>€ 37.135,73</b>
<b>Restschuld nach Abzug Annuitätenzuschuss</b>	<b>€ 29.935,73</b>

**Somit deckt der Annuitätenzuschuss über 10 Jahre die Zinsen, als auch einen Teil des Kapitals ab.**



\* Beispiel erstellt mit Online Kreditrechner, Zinssatz: Stand Dez. 2023. Ohne jede Gewähr.

\*\*Der effektive Jahreszinssatz ist die Gesamtkostengröße eines Kredits, die nicht nur den Nominalzinssatz, sondern auch alle zusätzlichen Gebühren auf jährlicher Basis berücksichtigt.

## **WUSSTEN SIE, DASS ...**

- ... unsere NÖ Wohnbau-Hotline seit 2005 im Einsatz für die Niederösterreicher ist.
- ... wir seit diesem Zeitpunkt über 450.000 telefonische Beratungen durchgeführt haben.
- ... unsere Fachexperten gerne 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**

*Volle Unterstützung  
für mich &  
meine Lieben!*



## KAPITEL 3 **ANTRAG**

Jetzt sind wir  
wirklich daheim.

# ANTRAG

## WER KANN EINEN ANTRAG STELLEN?

Ansuchen um Förderung der Eigenheimsanierung können ausschließlich von **natürlichen Personen** gestellt werden, sofern sie **Eigentümer, Wohnungseigentümer, Mieter** oder sonstige **Nutzungsberechtigte** sind. Bei Reihenhausanlagen in Wohnungseigentum kann der jeweilige Wohnungseigentümer um Förderung ansuchen, wenn es dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag entspricht.

Juristische Personen (zum Beispiel Hausverwaltungen sowie Gemeinschaften, Gesellschaften jeglicher Art, Wohnungseigentumsgemeinschaften, Vereine) können in der Eigenheimsanierung **nicht** gefördert werden.

Falls Antragsteller und Eigentümer nicht dieselbe Person sind, ist die Zustimmung des Eigentümers der Liegenschaft erforderlich.

Bei Wohngebäuden, bei denen die/der Eigentümer keine natürliche Person ist (**Wohnungseigentumsgemeinschaft** etc.) kann die **Sanierung der Gebäudehülle** oder Teile davon im Zuge der **Wohnungssanierung** gefördert werden. Nähere Infos finden Sie hier: [www.noe.gv.at/noe/Sanieren-Renovieren/Wohnungssanierung\\_Massnahmen.html](http://www.noe.gv.at/noe/Sanieren-Renovieren/Wohnungssanierung_Massnahmen.html)

## WELCHE GEBÄUDE KÖNNEN GEFÖRDERT WERDEN?

Gebäude/Wohngebäude mit bis zu 500 m<sup>2</sup> bestehender und zu sanierender Wohnnutzfläche können gefördert werden. Pro Wohneinheit werden maximal 130 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche anerkannt. Die Obergrenze der anerkennbaren Sanierungskosten beträgt maximal € 600,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Somit ergibt sich eine Höhe von maximal € 78.000,- pro Wohneinheit. Ist die Wohnnutzfläche größer als 130 m<sup>2</sup>, werden die Kosten pro Wohneinheit aliquot auf 130 m<sup>2</sup> reduziert. Diese Aliquotierung erfolgt bei der Erstberechnung bei Antragstellung als auch bei der Feststellung der tatsächlichen Förderhöhe bei Endabrechnung.

### Wie errechnet sich die Nutzfläche einer Wohneinheit?

Die Nutzfläche einer Wohneinheit ist die gesamte Bodenfläche abzüglich:

- ▶ der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Ausnehmungen sowie der Stiegen,
- ▶ der Keller- und Dachbödenräume, sofern es sich nicht um Wohnräume handelt, samt zugehörigen Nebenräumen.

## WO BEKOMME ICH DAS ANTRAGSFOMULAR?

Das Antragsformular kann auf unserer Website heruntergeladen werden.



## WANN UND WO KANN ICH DEN ANTRAG EINREICHEN?

Der Antrag ist **spätestens ein Jahr nach Baubeginn** der beantragten Sanierungsmaßnahmen **vorzugsweise per E-Mail** (siehe Tipp) einzureichen:

oder per Post an:

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

Sowie bei den Dienststellen (Details > S. 29) der Abteilung Wohnungsförderung und den Bürgerbüros in den Bezirkshauptmannschaften.



### Tipp

**Bequem online einreichen:** Einfach Antrag ausfüllen, Eigentumsnachweis, Gemeindebestätigung, Datenblatt, Einreichplan (+ Scan vom Plankopf mit Stempel der Baubehörde), Baubewilligung, Niederschrift und Baubeschreibung als PDF-Dokumente anhängen und per Mail versenden: [wohnbau@noel.gv.at](mailto:wohnbau@noel.gv.at)

## WELCHE UNTERLAGEN SIND DEM ANTRAG BEIZULEGEN?



### Antragsbeilagen

#### Grundvoraussetzung (Unbedingt erforderlich)

- **Eigentumsnachweis** (z. B.: Grundbuchauszug, Kaufvertrag – in Kopie)
- **Gemeindebestätigung** (Beilage A)

#### Ergänzend bei Einreichung für

#### Eigenheimsanierung mit Energieausweis

- **Datenblatt "Eigenheimsanierung"** vom Energieausweisersteller (Beilage B)

#### Ergänzend bei Einreichung von

- baubewilligungspflichtigen Maßnahmen**
- **Rechtskräftige Baubewilligung, Niederschrift, Baubeschreibung** (in Kopie)
- **Behördlich genehmigter Einreichplan** (in digitaler Form als PDF und Scan vom Plankopf mit Stempel der Baubehörde (siehe Tipp), wenn lt. Gemeindebestätigung erforderlich – Beilage A)

#### Im zutreffenden Fall sind zusätzlich anzuschließen:

- Entsprechender Nachweis 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
- Beratungsprotokoll des Gebietsbauamtes betreffend präventive Hochwasserschutzmaßnahmen

### 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 nur eine Förderung in Anspruch genommen werden.

## ABLAUF

Mit Sanierung und der  
NÖ Wohnbauförderung  
doppelt gespart!



### 1. BEGUTACHTUNG

Nach verwaltungsmäßiger und technischer **Überprüfung des Antrages** wird dieser der niederösterreichischen Landesregierung **zur Bewilligung** vorgelegt.



### 2. ZUSICHERUNG DES ZUSCHUSSES

Nach der Bewilligung wird die Zusicherung – unter anderem über die Zuschusshöhe – dem Antragsteller **schriftlich übermittelt**.



### 3. ENDABRECHNUNG

Die Endabrechnung der Förderung hat innerhalb von 5 Jahren ab Bewilligung durch die Landesregierung zu erfolgen. Die Vorlage der erforderlichen Unterlagen (Rechnungen samt Zahlungsnachweisen, Endabrechnungsformblatt, Hauptwohnsitzbestätigung) kann im Original oder per E-Mail an [wohnbau@noel.gv.at](mailto:wohnbau@noel.gv.at) erfolgen. Nach Überprüfung der vorgelegten Unterlagen erfolgt die **endgültige Festlegung des förderbaren Betrages**. Dieser wird dem Antragsteller schriftlich mitgeteilt.

Bei einer Sanierung **MIT** und **OHNE** Energieausweis ist eine Zuschussanforderung seitens des finanzierenden Instituts (Formblatt AZ22) vorzulegen. Dieses Formblatt wird mit der genehmigten Endabrechnung zugesandt.

Hinweis: Ab der Endabrechnung müssen geförderte Wohneinheiten auf Förderungsdauer mit Hauptwohnsitz bewohnt werden! Dieser ist mittels Hauptwohnsitzbestätigung (Formblatt) nachzuweisen. Bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften bzw. Lebensgemeinschaften müssen beide Partner gemeinsam den Hauptwohnsitz am geförderten Wohngebäude begründen.



### 4. AUSZAHLUNG DES ZUSCHUSSES

**Annuitätenzuschuss:** Die Zuschüsse werden halbjährlich auf das bekanntgegebene Kredit- oder Verrechnungskonto überwiesen und rückwirkend höchstens bis zum Einreichzeitpunkt des Ansuchens gewährt.



#### Hotline

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

*Jede Sanierung ist individuell -  
wir helfen gerne weiter!*

**Gerne können Sie sich auch bei einer unserer 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 oder 14845
- ▶ 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 11323 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

## 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](http://www.cayenne.at)

Fotos: Philipp Monihart, [www.charakter.photos](http://www.charakter.photos)

Druck: Amt der NÖ Landesregierung,  
Landesamtsdirektion, Abt. Gebäude- und  
Liegenschaftsmanagement, Amtsdruckerei

9. Auflage, © Januar 2026



## Hotline

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



**www**



Weitere Infos auf unserer Website:  
[noe.gv.at](http://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](mailto:wohnbau@noel.gv.at)