



LAND  
TIROL

# Wohnbau- förderung

Für Ihr neues Zuhause.



# Inhaltsverzeichnis

<b>Förderbare Vorhaben</b>	<b>4</b>
<b>Voraussetzungen</b>	<b>5</b>
<b>Förderungen</b>	<b>9</b>
Eigenheim	9
Verdichtete Bauweise	10
Wohnung ohne weiteren Grundverbrauch	11
Erwerb und Fertigstellung	12
Kreditkonditionen	12
Förderungsabwicklung	13
<b>Zusatzförderungen</b>	<b>14</b>
<b>Wohnbeihilfe</b>	<b>22</b>
<b>Servicestellen</b>	<b>24</b>

# Vorwort

## Verlässlicher Fortschritt für Tirol

Kaum etwas bestimmt unser Leben so sehr wie das Wohnen. Leistbarer und qualitätsvoller Wohnraum ist ein Grundrecht und darf weder Luxus sein, noch ein Spielball für Immobilienhaie. Dafür Sorge zu tragen ist Aufgabe der Politik. Die Wohnbauförderung ist eines der wichtigsten politischen Instrumente, um trotz steigender Nachfrage auch in Zukunft ein ausreichendes Angebot an preiswertem Wohnraum sicherzustellen sowie besonders den jungen Tiroler Familien mit zielgerichteten Förderungen Eigentum zu ermöglichen.



Das Land Tirol investiert Jahr für Jahr kräftig in den Bereich Wohnen. Rund 200.000 Tirolerinnen und Tiroler profitieren von der Wohnbauförderung. Das ist gut so und zeigt, wie wichtig es ist, dass das Land Tirol die Schaffung leistbaren Wohnraums auch selbst in die Hand nimmt.

Das im Herbst in Kraft getretene und rund 30 Millionen Euro schwere Reformpaket ist ein Schritt in die richtige Richtung und stellt sicher, dass die Wohnbauförderung weiterhin eine starke Stütze für die Tirolerinnen und Tiroler bleibt. Es ist notwendig, das breite Feld der Wohnbauförderung auch hinsichtlich zukünftiger Finanzierungslösungen stets weiterzuentwickeln, um die Bereiche Soziales, Eigentum, Leistbarkeit, Wirtschaftlichkeit sowie Umweltschutz miteinander in Einklang zu bringen.

Als zuständiger Landeshauptmann-Stellvertreter und Wohnbaureferent werde ich alles daransetzen, die bewährten und zuverlässigen Instrumente der letzten Jahre fortzuführen und darüber hinaus moderne und innovative Projekte voranzutreiben. Darauf können sich unsere Tirolerinnen und Tiroler verlassen.

Für Ihre eigenen vier Wände wünsche ich Ihnen alles Gute, viel Freude und eine hohe Lebensqualität!

Ihr

**1. LHStv. Dr. Georg Dornauer**  
Wohnbaureferent

# Förderbare Vorhaben

Das Land Tirol fördert Vorhaben des Wohnbaus mittels Förderungskrediten, Zuschüssen und Beihilfen.

## Eigenheim

- Ein Eigenheim ist ein Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen.

## Verdichtete Bauweise

- Doppel-, Reihenhäuser bzw. Wohnungen als Teil einer Anlage
- Durchschnittlicher Grundverbrauch höchstens 400 m<sup>2</sup> pro Wohnung
- Angemessene Grund- und Baukosten

## Wohnung ohne weiteren Grundverbrauch

- Errichtung einer Wohnung ohne weiteren Grundverbrauch  
(z.B. durch den Einbau einer Wohnung in einen Dachboden)

## Erwerb / Fertigstellung

- Erwerb: nicht wohnbauförderte Wohnungen und Wohnhäuser zu einem angemessenen Preis
- Fertigstellung: nicht wohnbauförderte Wohnungen, Wohnhäuser

# Voraussetzungen

## Gebäudebezogene Voraussetzungen

### 1. Nutzfläche

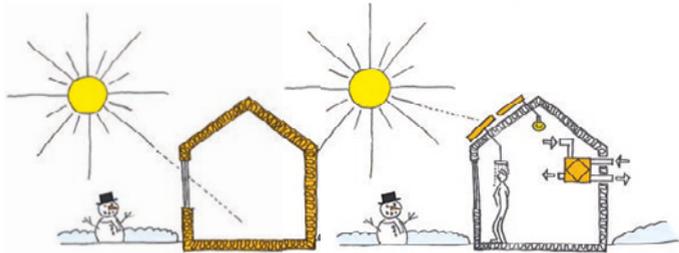
- Mindestens 30 m<sup>2</sup> und höchstens 150 m<sup>2</sup> pro Wohnung
- Bei Gebäuden ohne Unterkellerung, kann die Gesamtnutzfläche der Wohnung 150 m<sup>2</sup> plus der Fläche eines Haustechnikraumes (maximal 15 m<sup>2</sup>) betragen.
- Grundlage der Nutzflächenberechnung: bewilligte Baupläne

Die förderbare Nutzfläche umfasst einen Teil der Nutzfläche und hängt von der Haushaltsgröße ab:

Personenzahl	Nutzfläche höchstens
1 oder 2	95 m <sup>2</sup>
3	105 m <sup>2</sup>
4 oder mehr	120 m <sup>2</sup>

## 2. Energiekennzahlen

Der Nachweis erfolgt über den Heizwärmebedarf (HWB) oder über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor ( $f_{GEE}$ ). Entweder errichtet man ein sehr gut gedämmtes Haus oder installiert – bei guter Dämmung – eine Solar-, Photovoltaik- oder Komfortlüftungsanlage.



	Nachweis über HWB	Nachweis über $f_{GEE}$
$HWB_{Ref,RK}^* [kWh/m^2a]$	$10 \times (1 + 3,0 / \ell_c)$	$13 \times (1 + 3,0 / \ell_c)$
$f_{GEE,RK,max}$	–	0,75

Die Berechnung der Energiekennzahlen hat grundsätzlich nach den Bestimmungen der TBO 2022 i.d.g.F. zu erfolgen. Der Energieausweis ist von qualifizierten und befugten Personen auszustellen.

Bei der Errichtung einer Wohnung durch Zu- oder Umbau (z. B. durch den Einbau einer Wohnung in einen Dachboden) kann eine Förderung ungeachtet der oben angeführten Energiekennzahlen gewährt werden, wenn nachfolgende U-Werte der Hauptbauteile nachgewiesen werden:

- Dach bzw. Decke gegen Außenluft und Dachräume  $\leq 0,13 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Wände gegen Außenluft und Dachräume  $\leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Fußböden und Wände gegen Keller oder Erdreich  $\leq 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Fenster bei Tausch des ganzen Elementes (Rahmen und Glas)  $\leq 0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$

### 3. Hocheffiziente alternative Energiesysteme

Hocheffiziente alternative Energiesysteme sind bei Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen Voraussetzung für die Förderungsgewährung. Dazu zählen:

#### Biomasseheizungen

- Pellets-, Hackgutkessel
- Holzvergaserkessel mit mind. 1.000 Liter Pufferspeicher
- Ein bestimmter Wirkungsgrad und Emissionsgrenzwerte müssen eingehalten werden (siehe Wohnbauförderungsrichtlinie).
- Für ortsfest gesetzte Grund- oder Speicheröfen in Form von Einzelöfen oder als Zentralheizung sind Emissionsgrenzwerte nicht maßgeblich. Der Wirkungsgrad von 85 % ist mittels Kachelofenberechnung nachzuweisen.

#### Wärmepumpen

Wärmequelle: Erdreich, Grundwasser oder Luft

- Zertifizierung nach den EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Richtlinie 2014/314/EU (EU Ecolabel) bzw. vollinhaltlich den in dieser Richtlinie festgelegten Mindestanforderungen entsprechend
- Vorlauftemperatur des Wärmeabgabesystems (Wand-/Fußbodenheizung) grundsätzlich maximal 40°C

Achten Sie bei der Wahl der Luftwärmepumpe auch auf einen leisen Betrieb, damit störender Lärm weder Sie noch andere belastet. So stimmt das Klima in ihrer Wohnung und mit ihrem Nachbarn!

#### Anschluss an Fernwärme

- aus mindestens 80 % erneuerbarer Energie, Abwärme

Für die Überprüfung der technischen Anforderungen der Haustechniksysteme dient grundsätzlich die Produktdeklaration in der Produktdatenbank GET. Eine Liste der förderbaren Haustechniksysteme ist auf der Homepage der Abteilung Wohnbauförderung ([www.tirol.gv.at/wohnbau](http://www.tirol.gv.at/wohnbau)) abrufbar.



### 4. Photovoltaikanlage

Die Errichtung einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) ist Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung. Die Leistung der PV-Anlage hat mindestens  $18 \text{ W}_{\text{peak}}/\text{m}^2_{\text{BGfH}}$  zu betragen, wobei die Gesamtanlagenleistung von  $7 \text{ kW}_{\text{peak}}$  nicht unterschritten werden darf.

# Personenbezogene Voraussetzungen

## 1. Eigentümer oder Bauberechtigter des Baugrundstückes

## 2. Österreichische Staatsbürgerschaft oder Gleichstellung

## 3. Wohnbedarf

- Künftiger Hauptwohnsitz in der geförderten Wohnung (ganzjährige, regelmäßige Benutzung)
- Das Eigentums- oder Nutzungsrecht an anderen Wohnungen ist spätestens 6 Monate nach Bezug des Eigenheimes oder der Wohnung aufzugeben.

## 4. Einkommensgrenzen

- Familieneinkommen (1/12 des jährlichen Nettoeinkommens zuzüglich Unterhaltszahlungen, Kinderbetreuungsgeld, etc.)

Personenzahl	Obergrenze (€)
1	3.000,-
2	5.000,-
3	5.370,-
für jede weitere Person	jeweils 370,- mehr

Werden die Einkommensgrenzen überschritten, wird die Förderung für jeweils begonnene € 100,-, um welche die festgelegte Einkommensgrenze überschritten wird, um 25 % gekürzt.

**Familie mit einem Kind (Lehrling) möchte eine Wohnbauförderung beantragen.  
Höchstzulässige Einkommensgrenze (3 Personen) Jahreszwölftel = € 5.370,-**

Jahresbruttobezüge	€ 44.800,-
abzügl. SV-Beiträge	€ 8.054,-
abzügl. Lohnsteuer	€ 4.983,-
Jahresnettobezug	€ 31.763,-

#### **Familieneinkommen**

Jahresnettoeinkommen – Er	€ 31.763,-
Jahresnettoeinkommen – Sie (Teilzeit)	€ 16.000,-
Kind – Lehrling (19 Jahre)	€ 0,-
Summe Familiennettoeinkommen	€ 47.763,-

---

**Jahreszwölftel (1/12) € 3.980,-**

**→ Förderungswürdigkeit gegeben**

## **Finanzierung**

- Die Finanzierung muss gesichert sein und kann durch Eigenmittel, eigene Arbeitsleistungen, Kredite einer Bausparkasse oder sonstige (Hypothekar) Kredite erfolgen.
- Für sonstige (Hypothekar) Kredite gilt:
  - Kredit mit fixem Zinssatz über die Dauer von mindestens 10 Jahren
  - Kredit mit variablem Zinssatz:  
Der Sollzinssatz darf höchstens 1,75 % über dem 3-Monats-Euribor, kaufmännisch gerundet auf die zweite Dezimalstelle liegen. Es muss eine vierteljährliche Zinsanpassung (1. Jänner, 1. April, 1. Juli, 1. Oktober) vereinbart sein. Grundlage der Zinsanpassung: 3-Monats-Euribor, einen Bankarbeitstag vor dem jeweiligen Anpassungszeitpunkt.
- Eigenheim/Ersterwerb einer Wohnung:  
Die Laufzeit des Hypothekarkredits muss mindestens 10 Jahre betragen.
- Vorrangige Hypothekarkredite sind mittels Festbetragshypothek zu besichern.
- Ein Eigenmittelnachweis (mind. 5 % der Gesamtkosten) ist nur bei der Errichtung oder beim Ersterwerb von Wohnungen in verdichteter Bauweise erforderlich.

# Förderungen

## Eigenheim

### Kredit

- Fixbetrag in der Höhe von € 54.000,-
- Rückzahlung mit steigender Annuität
- Sicherstellung im Grundbuch

### Wohnbauschek (Alternative zum Kredit)

- Fixbetrag in der Höhe von € 18.900,-
- Keine Rückzahlung
- Keine Sicherstellung im Grundbuch
- Freie Verfügbarkeit über das Eigenheim nach 10 Jahren

### Zusatzförderungen

- Energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen
- Kinderzuschuss
- Zuschuss – strukturschwacher ländlicher Raum
- Sicheres Wohnen
- Behindertengerechte Maßnahmen

### Beispiel

**Familie mit 2 Kindern errichtet ein Eigenheim (120 m<sup>2</sup>)  
und wählt den Wohnbauschek**

Fixbetrag Wohnbauschek	€ 18.900,-
Kinderzuschuss, 2 Kinder x € 2.500,-	€ 5.000,-
Energiesparende Maßnahmen, z.B. Wärmepumpe	€ 5.760,-
Sonnenschutzeinrichtung mit Zeitsteuerung	€ 1.440,-
Strukturschwacher ländlicher Raum	€ 2.400,-
<hr/>	
→ <b>Summe Zuschüsse (keine Rückzahlung erforderlich!)</b>	<b>€ 33.500,-</b>

# Verdichtete Bauweise

## Kredit

Fixbetrag pro m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche, in Abhängigkeit des durchschnittlichen Grundverbrauch einer Wohneinheit.

durchschnittlicher Grundverbrauch		Fixbetrag
mehr als	höchstens	pro m <sup>2</sup>
350 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	980,-
300 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	1.140,-
250 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	1.300,-
200 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	1.500,-
	200 m <sup>2</sup>	1.650,-

## Wohnbauscheck (Alternative zum Kredit)

- 35 % des möglichen Förderungskredits
- Keine Rückzahlungen
- Keine Sicherstellung im Grundbuch
- Freie Verfügbarkeit über das Doppel-, Reihenhaus oder die Wohnung nach 10 Jahren
- Keine Wohnbeihilfe

## Zusatzförderungen

- Zuschuss Junges Wohnen
- Energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen
- Zuschuss – Kleinbauvorhaben
- Zuschuss – strukturschwacher ländlicher Raum
- Sicheres Wohnen
- Behindertengerechte Maßnahmen

# Wohnung ohne weiteren Grundverbrauch

(z.B. Aufstockung einer Wohnung auf ein bestehendes Gebäude)

## Kredit

Sofern nach den vorstehenden Bestimmungen einer verdichteten Bauweise nicht eine höhere Förderung gewährt werden kann, beträgt die Kreditförderung € 1.300,- pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche.

## Wohnbauscheck (Alternative zum Kredit)

- 35 % des möglichen Förderungskredits
- Keine Rückzahlungen
- Keine Sicherstellung im Grundbuch
- Freie Verfügbarkeit über die Wohnung nach 10 Jahren

## Zusatzförderungen

- Energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen
- Zuschuss – strukturschwacher ländlicher Raum
- Sicheres Wohnen
- Behindertengerechte Maßnahmen

### Beispiel

Eine Familie mit 2 Kindern stockt eine neue Wohneinheit auf.  
(120 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

#### Fördermöglichkeiten

Kredit (120 m<sup>2</sup> x € 1.300,-/m<sup>2</sup>) € 156.000,-

oder

Wohnbauscheck (35%) € 54.600,-

**zuzüglich Zuschüsse** € 27.840,-

Holzbauweise, verbesserte HWB, Wärmepumpe,  
strukturschwacher ländlicher Raum

Im Zuge einer Aufstockung eines bestehenden Gebäudes erkundigen Sie sich über die attraktiven Sanierungsförderungen für den Bestand.

Sanierungs-  
förderung  
berücksichtigen

# Erwerb und Fertigstellung

- Ersterwerb (neue Wohnung; Erstbezug) oder Folgeerwerb (gebrauchte Wohnung) einer nicht wohnbauförderten Wohnung/ Wohnhaus zu einem angemessenen Preis. Der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> brutto Grundfläche ist abhängig von der Gemeinde und auf der Homepage der Abteilung Wohnbauförderung abrufbar.
- Fertigstellung: nicht wohnbauförderte Wohnungen, Wohnhäuser



## Kredit

- Erwerbsförderung

Personenanzahl	Nutzfläche mindestens	Höhe (€)
1-2	30 m <sup>2</sup>	15.000,-
1-2	60 m <sup>2</sup>	18.000,-
3	85 m <sup>2</sup>	21.000,-
4	95 m <sup>2</sup>	24.000,-
5 und mehr	110 m <sup>2</sup>	26.000,-

Fertigstellungsförderung - siehe Wohnbauförderungsrichtlinie

## Wohnbauschek (Alternative zum Kredit)

35 % des möglichen Förderungskredits

- Für nahestehende Personen nicht möglich
- Keine Rückzahlungen
- Keine Sicherstellung im Grundbuch
- Freie Verfügbarkeit über das Eigenheim oder der Wohnung nach 10 Jahren

## Kreditkonditionen

Der Förderungskredit hat eine Laufzeit von maximal 37,5 Jahren und ist wie folgt zurückzuzahlen:

Zeitraum	Zinssatz	Tilgung	Annuität p. a.
1. bis 5. Jahr	0,2 %	0,3 %	0,5 %
6. bis 10. Jahr	0,3 %	0,6 %	0,9 %
11. bis 20. Jahr	0,5 %	0,9 %	1,4 %
21. bis 25. Jahr	0,8 %	1,4 %	2,2 %
26. bis 30. Jahr	2,2 %	4,6 %	6,8 %
ab dem 31. Jahr	3,0 %	4,7 %	7,7 %

# Förderungsabwicklung

## 1. Ansuchen - Einreichung

- Eigenheime: spätestens 6 Monate nach Baubeginn (Ansuchen A1)
- Verdichtete Bauweise (Ansuchen A1):
  - Bei Neubau in Eigenregie spätestens 6 Monate nach Baubeginn
  - Bei Ersterwerb vom Bauträger spätestens 6 Monate nach dem Erwerb (das Bauvorhaben muss mit Zustimmung des Landes begonnen worden sein)
- Erwerbsförderung (Ansuchen A4):  
spätestens 6 Monate nach dem Erwerb (Datum Kaufvertrag)
- Fertigstellungsförderung (Ansuchen A4): vor Fertigstellung
- Einreichstellen Neubau-Förderung:
  - Bei der jeweils zuständigen Bezirkshauptmannschaft
  - In den Bezirken Innsbruck-Stadt und Innsbruck-Land:  
Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung
  - Siehe auch Servicestellen auf der Rückseite

## 2. Förderungszusicherung

Ausstellung nach positiver Prüfung des Ansuchens

## 3. Sicherstellung des Förderkredits

Durch Eintragung eines Pfandrechtes und Veräußerungsverbot im Grundbuch.  
Wohnbauschek: Keine Sicherstellung im Grundbuch erforderlich!

## 4. Auszahlung der Förderung

- Eigenheim, verdichtete Bauweise, Wohnung ohne weiteren Grundverbrauch:  
nach Zusicherung, Sicherstellung und Baufortschritt
- Erwerbs- und Fertigstellungsförderung: nach Zusicherung und Sicherstellung

# Zusatzförderungen

Das Land gewährt in Verbindung mit geförderten Neubauvorhaben Zusatzförderungen in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses.

## Zuschuss für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen

Energieeffiziente Gebäude und Haustechniksysteme werden besonders gefördert.

### Höhe des Zuschusses

Die Höhe des Zuschusses ergibt sich aus der Gesamtzahl der Punkte multipliziert mit der förderbaren Nutzfläche (max. 95 m<sup>2</sup> bei 1 und 2 Personen, max. 105 m<sup>2</sup> bei 3 Personen, max. 120 m<sup>2</sup> bei 4 und mehr Personen pro Wohnung) und multipliziert mit dem Punktwert von:

- € 12,- für Gebäude ≤ 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- € 10,- für Gebäude > 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Bei der Zusatzförderung sind bis zu 26 Punkte möglich. Somit ergibt sich eine max. Fördersumme von € 37.440,- ( 26 Punkte x € 12,- x 120 m<sup>2</sup>). Wird zusätzlich eine thermische Solaranlage (max. 20 m<sup>2</sup> pro Wohnung förderbar) installiert oder eine Dach- bzw. Fassadenbegrünung angebracht sind Förderungssummen über € 40.000,- möglich.

### Energie und Energieversorgung

- Verbesserung der Energieeffizienz (Höchstwerte)
  - $\text{HWB}_{\text{Ref,RK}}$  [kWh/m<sup>2</sup>a]:  $10 \times (1 + 3,0 / \ell c) - 5$  Punkte  
oder
  - $\text{HWB}_{\text{Ref,RK}}$  [kWh/m<sup>2</sup>a]: 23 in Kombination mit Komfortlüftungsanlage – 7 Punkte

- **Hocheffiziente alternative Energiesysteme**
  - Biomasseheizung (z.B. Pellets, Hackgut, Stückholz) – 4 Punkte oder
  - Wärmepumpen (Wärmequelle: Grundwasser, Erdreich, Luft) – 4 Punkte oder
  - Fern-/Nahwärme (mind. 80 % erneuerbarer Energie) – 2 Punkte
  
- **Solaranlagen**
  - Thermische Solaranlage je m<sup>2</sup> Kollektor-Aperturfläche: € 210,-
  - Produktzertifizierung nach der „Solar-Keymark“-Richtlinie oder dem „Austria Solar“ Gütesiegel erforderlich
  - Kollektor-Aperturfläche pro Wohnung:
    - für Gebäude ≤ 300 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche mindestens 4 m<sup>2</sup>
    - für Gebäude > 300 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche mindestens 2 m<sup>2</sup>
  - maximal 20 m<sup>2</sup> pro Wohnung
  - mindestens 50 Liter Speicherinhalt pro m<sup>2</sup> Kollektor-Aperturfläche
  - Wärmemengenzähler erforderlich
  
- **Effiziente Warmwasserbereitung – ½ Punkt**
  - Gefördert wird der Einbau von effizienten Warmwasserbereitungssystemen (z.B. Brauchwasserwärmepumpen) in Kombination mit effizienten Speicher, deren Energieeffizienz zumindest der Klasse B entspricht. Die Wärmeverteilung (Verteil- und Steigleitungen) muss mit einer Dämmstoffstärke von zumindest dem Rohrdurchmesser gedämmt sein.



## Komfort und Raumluftqualität

### □ Thermischer Komfort im Sommer – 1 Punkt

Sonnenschutzeinrichtungen (z.B. Außenraffstore, Rollläden)

Passive Maßnahmen zur Vermeidung sommerlicher Überwärmung der Räume an Ost-, Süd- und West-Fassaden sowie Räume mit Dachfenster (außenliegende, elektrisch betriebene, bewegliche Sonnenschutzeinrichtung) werden im Rahmen der Zusatzförderung gefördert. Diese Sonnenschutzeinrichtungen, wie z.B. Außenraffstore und Außenjalousien, Rollläden und Senkrechtmarkisen müssen einen Abminderungsfaktor  $g_{\text{tot}}$ -Wert  $\leq 0,14$  aufweisen, unabhängig von der Anwesenheit von Personen verwendbar sein (z.B. Zeitsteuerung) sowie eine für die Windverhältnisse am Standort geeignete Gebrauchstauglichkeit aufweisen.

### □ Raumluftqualität – 3 Punkte

Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung ist im Rahmen der Zusatzförderung förderbar, wenn eine Zu- und Abluftanlage mit einem zentralen, dezentralen oder wohnungsbezogenen Lüftungsgerät (keine Einzellüfter) mit Wärmerückgewinnung installiert wird und bestimmte Effizienz- und Komfortkriterien erfüllt werden (siehe Wohnbauförderungsrichtlinie). Die fachgerechte Ausführung der Anlage ist mittels Abnahmeformular (F97) zu bestätigen.

### Tip

Eine Komfortlüftungsanlage sorgt kontinuierlich für frische Raumluft, auch bei geschlossenen Fenstern. Außerdem bleiben Lärm, Pollen und lästige Insekten draußen. Zudem wird überflüssige Feuchtigkeit permanent abgeführt, damit Schimmel keine Chance hat. Wer die Fenster dennoch öffnen will, kann dies natürlich jederzeit tun.

## Baustoffe und Konstruktion

- ökologisch vorteilhafte Baustoffe (Ökoindex3) z.B.: Holzbauweise
  - $OI3_{TGH,BGF}$  - Kennzahl  $\leq 90$  – 5 Punkte  
oder
  - $OI3_{TGH,BGF}$  - Kennzahl  $\leq 70$  – 7 Punkte

### Tipp

Dämmmaßnahmen sind eine Investition jedenfalls für die nächsten 30 Jahre und tragen zum geringen Energieverbrauch bei. Durch den Einsatz von nachhaltigen Materialien wird ein wichtiger Beitrag zum Schutz der Umwelt geleistet.

## Planung und Qualitätssicherung

- Qualitätsnachweise für Planung und Ausführung
  - klimaaktiv Haus Silber oder Bronze Deklaration – ½ Punkt
  - Passivhauszertifizierung nach PHI, klimaaktiv Haus Gold – 1 Punkt



- **Qualitätsnachweis luftdichte Gebäudehülle**
  - Luftwechsel Gebäude  $n_{50} \leq 1,0$  [1/h] – ½ Punkt  
oder
  - Luftwechsel Gebäude  $n_{50} \leq 0,6$  [1/h] – 1 Punkt

### Tipp

Risse und Fugen in einem Gebäude führen zu hohen Wärmeverlusten, mindern den Komfort und können zu Bauschäden führen. Diese entstehen meist innerhalb der Konstruktion und werden daher oft spät erkannt. Mit dem Luftdichtheitstest kann während des Bauablaufes die Qualität der Gebäudehülle bestimmt werden und man beugt damit späteren Schäden vor.

## Klimawandelanpassung

- Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) pro m<sup>2</sup> begrünter Fläche – € 50,-
- Förderungsfähig sind Maßnahmen ab einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 10 Zentimetern. (siehe MBL-18)

## Umweltfreundliche Mobilität

- Qualitätsvolle Fahrrad- / E-Bike-Stellplätze – 1,5 Punkt  
mindestens 3 m<sup>2</sup> je Wohnung, überdacht; leicht zugänglich, absperierbar, beleuchtet, Elektroanschluss

### Beispiel

**Reihenhaus mit 120 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche; 4 Personen,**  
**HWB<sub>Ref,RK</sub> = 30,2 kWh/m<sup>2</sup>a**

Verbesserung der Energieeffizienz	5 Punkte
Luft/Wasser-Wärmepumpe	4 Punkte
Außenraffstore	1 Punkt
Komfortlüftungsanlage	3 Punkte
Umweltfreundliche Mobilität (Fahrradstellplätze)	1,5 Punkte
<hr/>	
Ergibt 14,5 Punkte x € 12,- x 120 m <sup>2</sup>	€ 20.880,-
Dachbegrünung 75 m <sup>2</sup> x € 50,-	€ 3.750,-
<b>Summe Zuschüsse (keine Rückzahlung erforderlich!)</b>	<b>€ 24.630,-</b>

# Zuschuss Junges Wohnen (Wohnstarthilfe)

Das Land gewährt im Zusammenhang mit der Förderung der Errichtung oder des Erwerbes (Erst- oder Folgeerwerb; Erwerb einer Mietwohnung) einer Eigentumswohnung zur (teilweisen) Finanzierung des Grundanteiles einen Zuschuss Junges Wohnen zu den Bedingungen eines Wohnbauschecks.

## Voraussetzungen

- Eigentumswohnung in verdichteter Bauweise (mindestens 3 Eigentumswohnungen)
- Bewohnung mit Hauptwohnsitz
- 35. Lebensjahr noch nicht vollendet (Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens)

Die Höhe ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle (Beträge in Euro):

	Einkommen				
Haushaltsgröße	bis 1.500	über 1.500 bis 1.800	über 1.800 bis 2.100	über 2.100 bis 2.400	über 2.400 bis 2.700
Alleinstehende(r)	10.000	8.000	6.000	4.000	2.000

	Einkommen				
Haushaltsgröße	bis 2.500	über 2.500 bis 2.800	über 2800 bis 3.100	über 3.100 bis 3.400	über 3.400 bis 3.700
Familie ohne Kind oder mit 1 Kind sowie Eigentümerpartnerschaft	18.000	16.000	14.000	12.000	10.000
Familie mit 2 Kindern	18.000	18.000	16.000	14.000	12.000
Familie mit 3 Kindern	18.000	18.000	18.000	16.000	14.000
Familie mit 4 Kindern	18.000	18.000	18.000	18.000	16.000

	Einkommen				
Haushaltsgröße	über 3.700 bis 4.000	über 4.000 bis 4.300	über 4.300 bis 4.600	über 4.600 bis 4.900	über 4.900 bis 5.200
Familie ohne Kind oder mit 1 Kind sowie Eigentümerpartnerschaft	8.000	6.000	4.000	2.000	0
Familie mit 2 Kindern	10.000	8.000	6.000	4.000	2.000
Familie mit 3 Kindern	12.000	10.000	8.000	6.000	4.000
Familie mit 4 Kindern	14.000	12.000	10.000	8.000	6.000

## Zuschuss für Kinder

### für geförderte Eigenheime in nicht verdichteter Bauweise

- Je Kind im Haushalt des Förderungswerbers (Familienbeihilfe)
- Je Kind, das bis 10 Jahre nach Zusicherung (Eigenheimförderung) geboren wird
- Das Ansuchen muss spätestens ein Jahr nach Geburt des Kindes eingereicht werden
- Höhe des Zuschusses: € 2.500,-
- Auszahlung: bei Endabrechnung des Bauvorhabens bzw. nach Prüfung, der Förderungsvoraussetzungen

## Zuschuss – Kleinbauvorhaben

Das Land gewährt in Verbindung mit geförderten Neubauvorhaben für Kleinbauvorhaben eine Zusatzförderung in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschusses. Ausgenommen sind Bauvorhaben mit 1 oder 2 Wohneinheiten (z.B. Eigenheim, Reihenhaus). Die Höhe des Zuschusses ergibt sich aus der Gesamtzahl der Punkte multipliziert mit der förderbaren Nutzfläche (höchstens 120 m<sup>2</sup> pro Wohnung) und multipliziert mit dem Punktwert von € 10,-.

### Kleinbauvorhaben

- Bauvorhaben mit 3 bis 6 Wohneinheiten – 6 Punkte
- Bauvorhaben mit 7 bis 9 Wohneinheiten – 5 Punkte
- Bauvorhaben mit 10 bis 12 Wohneinheiten – 4 Punkte

## Zuschuss – strukturschwacher ländlicher Raum

Das Land gewährt in Verbindung mit geförderten Neubauvorhaben für Wohnbauvorhaben im strukturschwachen ländlichen Raum eine Zusatzförderung in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschusses.

Die Höhe des Zuschusses ergibt sich aus der Gesamtzahl der Punkte multipliziert mit der förderbaren Nutzfläche (höchstens 120 m<sup>2</sup> pro Wohnung) und multipliziert mit dem Punktwert von € 10,-.

### Bauvorhaben im strukturschwachen ländlichen Raum

- Eigenheim in nicht verdichteter Bauweise – 2 Punkte
- Bauvorhaben in verdichteter Bauweise – 4 Punkte



tirol.gv.at/  
wohnbau-  
laendlicherraum

# Behindertengerechte Maßnahmen

Höhe des Zuschusses: 65 % der erforderlichen Mehrkosten

## Zuschuss Sicheres Wohnen

- Für barrierefrei ausgeführte Eigenheime, Reihenhäuser und Gebäude mit bis zu 6 Wohnungen (entsprechend den Vorgaben der Wohnbauförderungsrichtlinie)
- Höhe des Zuschusses: € 1.450,- pro Eigenheim, Reihnhaus oder Wohnung
- Auszahlung: bei Endabrechnung des Bauvorhabens



# Wohnbeihilfe

## Gebäudebezogene Voraussetzungen

Wird für ein mit einem Förderungskredit gefördertes und in verdichteter Bauweise errichtetes Objekt gewährt.

## Personenbezogene Voraussetzungen

Österreichische Staatsbürgerschaft oder Gleichstellung oder seit mindestens 5 Jahren mit Hauptwohnsitz in Tirol gemeldet.

## Förderung

Monatlicher Zuschuss in Höhe der Differenz aus anrechenbarem und zumutbarem Wohnungsaufwand (richtet sich z.B. nach Familiengröße, Einkommen, Kosten, Art der Finanzierung und Zinsniveau). Beihilfen unter € 7,- werden nicht gewährt.

### Beispiel

Das folgende Beispiel wurde mit dem Beihilfenrechner der Wohnbauförderung errechnet:

**Wohnanlage mit 18 Mietwohnungen in Absam**  
(Wohnung mit 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche,  
5 m<sup>2</sup> Balkon und einem Tiefgaragenabstellplatz)



#### Antragsteller

**Personenanzahl im Haushalt** **3 Personen**  
(Familie mit einem 6-jährigen Kind)

**Familieneinkommen im Jahreswölftel (netto):** € 2.600,-

**Wohnnutzfläche** **80 m<sup>2</sup>**

**Wohnungsaufwandsbelastung (aus Finanzierungsplan)** € 650,-

Bankkredit (Annuität 5,70 %) € 563,-

+ Wohnbauförderungskredit € 55,-

+ Instandhaltungskostenbeitrag € 45,-

- abzüglich Annuitätenzuschuss des Landes Tirol € 72,-

+ 10 % MwSt € 59,-

---

**Beihilfe des Landes Tirol monatlich** € 205,-

# Förderungsabwicklung

## 1. Ansuchen - Einreichung

- Frühestens 3 Monate vor der geplanten Fertigstellung des Objektes
- Folgeansuchen innerhalb von 3 Monaten nach Auslaufen der vorherigen Beihilfe (ansonsten erfolgt keine kontinuierliche Weitergewährung)
- Einreichstellen Wohnbeihilfe:
  - Grundsätzlich: Bei der jeweils zuständigen Bezirkshauptmannschaft  
Ausnahme: Beihilfe für objektgeförderte Wohnungen
  - Ansuchen in Bezirken Innsbruck-Stadt und Innsbruck-Land und Beihilfeansuchen für objektgeförderte Wohnungen:  
Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung
  - Siehe auch Servicestellen auf der Rückseite

## 2. Förderzusage

- Ausstellung nach positiver Prüfung des Ansuchens
- Die Förderung wird jeweils für ein Jahr gewährt

## 3. Auszahlung der Förderung

- Nach Förderzusage, monatlich

# Servicestellen

**Amt der Tiroler Landesregierung**  
Abteilung Wohnbauförderung, Landhaus 1  
Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck  
[wohnbaufoerderung@tirol.gv.at](mailto:wohnbaufoerderung@tirol.gv.at)  
Tel.: +43 (0)512 508-2732  
Fax: +43 (0)512 508-742735

**Stadtmagistrat Innsbruck**  
Maria-Theresien-Straße 18,  
6020 Innsbruck  
[post.wohnungsservice@innsbruck.gv.at](mailto:post.wohnungsservice@innsbruck.gv.at)  
Tel.: +43 (0)512 5360-2180  
Fax: +43 (0)512 5360-1785

**Bezirkshauptmannschaft Imst**  
Stadtplatz 1, 6460 Imst  
[bh.imst@tirol.gv.at](mailto:bh.imst@tirol.gv.at)  
Tel.: +43 (0)5412 6996-5318  
Fax: +43 (0)5412 6996-745394

**Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel**  
Hinterstadt 28, 6370 Kitzbühel  
[bh.kb.wohnbaufoerderung@tirol.gv.at](mailto:bh.kb.wohnbaufoerderung@tirol.gv.at)  
Tel.: +43 (0)5356 62131-6373  
Fax: +43 (0)5356 62131-746375

**Bezirkshauptmannschaft Kufstein**  
Bozner Platz 1-2, 6330 Kufstein  
[bh.ku.wohnbaufoerderung@tirol.gv.at](mailto:bh.ku.wohnbaufoerderung@tirol.gv.at)  
Tel.: +43 (0)5372 606-6063  
Fax: +43 (0)5372 606-746005

**Bezirkshauptmannschaft Landeck**  
Innstraße 5, 6500 Landeck  
[bh.la.wbf@tirol.gv.at](mailto:bh.la.wbf@tirol.gv.at)  
Tel.: +43 (0)5442 6996-5431  
Fax: +43 (0)5442 6996-745435

**Bezirkshauptmannschaft Lienz**  
Dolomitenstraße 3, 9900 Lienz  
[bh.lienz@tirol.gv.at](mailto:bh.lienz@tirol.gv.at)  
Tel.: +43 (0)4852 6633-6634  
Fax: +43 (0)4852 6633-746505

**Bezirkshauptmannschaft Reutte**  
Obermarkt 7, 6600 Reutte  
[bh.reutte@tirol.gv.at](mailto:bh.reutte@tirol.gv.at)  
Tel.: +43 (0)5672 6996-5741  
Fax: +43 (0)5672 6996-745605

**Bezirkshauptmannschaft Schwaz**  
Franz-Josef-Straße 25, 6130 Schwaz  
[bh.schwaz@tirol.gv.at](mailto:bh.schwaz@tirol.gv.at)  
Tel.: +43 (0)5242 6931-5954  
Fax: +43 (0)5242 6931-745805

Weiterführende Informationen zu  
sämtlichen Förderungen und Antrags-  
formulare finden Sie im Internet unter:  
[tirol.gv.at/wohnbau-service](http://tirol.gv.at/wohnbau-service)



**Impressum:**

Land Tirol – Abteilung Wohnbauförderung,  
Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck;  
Für den Inhalt verantwortlich:  
Land Tirol – Abteilung Wohnbauförderung;  
Gestaltung: Land Tirol  
Druck: Alpina Druck GmbH  
Erscheinungsdatum: Jänner 2023