



Januar 2024

Landesförderung Holzheizsysteme + Solar Tirol

Wohnbauförderung Neubau oder Ersterwerb und Zusatzförderungen (Auswahl)

Bitte beachten Sie die [Wohnbauförderungsrichtlinie](#).

Voraussetzungen Gebäude/Personenbezogen:

- Die Nutzfläche muss min. 30m² und max. 150 m² pro Wohnung betragen. Grundlage der Nutzflächenberechnung sind die bewilligten Baupläne.
- Der Nachweis der Energiekennzahl 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 ökologische Haustechnik (z.B. Solar, Photovoltaik).
- 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 von der Einhaltung der Anforderungen an die Energiekennzahlen Abstand genommen werden, wenn nachfolgende U-Werte der Hauptbauteile nachgewiesen werden:
 - U-Wert Dach bzw. Decke gegen Außenluft und Dachräume $\leq 0,13 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - U-Wert Wände gegen Außenluft und Dachräume $\leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - U-Wert Fußböden und Wände gegen Keller oder Erdreich $\leq 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - U_w -Wert Fenster bei Tausch des ganzen Elementes (Rahmen und Glas) $\leq 0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$ (bezogen auf das Prüfmaß 123 cm x 148 cm)

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

Biomasseheizungen:

- z.B. Pellets-, Hackgut-, 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 Mindestwirkungsgrad von 85 % ist mittels Kachelofenberechnung nachzuweisen.

Anschluss an Fernwärme aus mindestens 80 % erneuerbarer Energie, Abwärme:

Die Einhaltung der Anforderungen und die fachgerechte Ausführung sind vom ausführenden Unternehmen mittels Abnahmeformular ([F97 - Abnahmebestätigung Haustechnik](#)) zu bestätigen.

Eine Liste der förderbaren Haustechniksysteme finden Sie in der [GET-Datenbank](#).

Bei der Erstellung der Unterlagen wurde mit größter Sorgfalt gearbeitet. Fehler können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Vor einer Investitionsentscheidung kontaktieren Sie bitte die zuständige Förderstelle.

Die Finanzierung der zu fördernden Maßnahmen und Vorhaben muss gesichert sein und kann durch Eigenmittel, eigene Arbeitsleistungen, Kredite einer Bausparkasse oder der Wohnbauinvestitionsbank 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 oder ein an dessen Stelle tretender Wert, 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 Gesamtbaukosten) ist nur bei der Errichtung oder beim Ersterwerb von Wohnungen in verdichteter Bauweise oder für die Errichtung von Wohnheimen erforderlich. Die förderbare Nutzfläche umfasst einen Teil der Nutzfläche und hängt von der Haushaltsgröße ab. Bei 1 oder 2 Personen ist die max. Nutzfläche 95 m², bei 3 Personen 105 m² und bei 4 oder mehr liegt die max. Nutzfläche bei 120 m².

Förderhöhe / Art:

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

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

ZEITRAUM	ZINSSATZ	TILGUNG	ANNUITÄT p.a. (Zinssatz + Tilgung)
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 %

- Wohnbauscheck (Alternative zum Kredit):
 - Fixbetrag in der Höhe von € 18.900,-
 - Keine Rückzahlung
 - Keine Sicherstellung im Grundbuch
 - Freie Verfügbarkeit über das Eigenheim nach 10 Jahren

Bauvorhaben in verdichteter Bauweise:

Wohnhäuser (Eigenheime) und Wohnungen sind in verdichteter Bauweise errichtet, wenn sie (unter Zugrundelegung zusammenhängender Abschnitte) Teil einer Anlage sind und der Grundstücksanteil (Grundverbrauch) pro Wohnung, die zur Befriedigung eines regelmäßigen Wohnbedürfnisses bestimmt ist, höchstens 400 m² beträgt.

Bei der Erstellung der Unterlagen wurde mit größter Sorgfalt gearbeitet. Fehler können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Vor einer Investitionsentscheidung kontaktieren Sie bitte die zuständige Förderstelle.

Die Gesamtkosten (Gesamtkosten und Grundkosten) müssen angemessen sein. Wenn diese Kostenobergrenze überschritten wird, ist allenfalls eine [Erwerbsförderung \(§ 15 TWFG 1991\)](#) möglich.

- Kredit: Es wird ein Fixbetrag pro m² förderbare Nutzfläche gewährt, der abhängig ist vom durchschnittlichen Grundstücksanteil (Grundverbrauch pro Wohnung), die zur Abdeckung eines regelmäßigen Wohnbedürfnisses (z.B. verschiedener Wohnungseigentümer mit Wohnbedarf bei Neubauten) bestimmt ist.

DURCHSCHNITTLICHER GRUNDVERBRAUCH		FIXBETRAG (€)
MEHR ALS	HÖCHSTENS	PRO m ²
350 m ²	400 m ²	1.160,-
300 m ²	350 m ²	1.350,-
250 m ²	300 m ²	1.540,-
200 m ²	250 m ²	1.770,-
	200 m ²	1.950,-

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

ZEITRAUM	ZINSSATZ	TILGUNG	ANNUITÄT p.a. (Zinssatz + Tilgung)
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 %

- 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

Wohnungen ohne weiteren Grundverbrauch (Zubau/Aufbau) und Zusatzförderungen:

Die Errichtung einer Wohnung durch eine Nachverdichtung bestehender Wohnobjekte (z.B. durch den Einbau einer Wohnung in einen Dachboden) wird besonders gefördert.

Bei der Erstellung der Unterlagen wurde mit größter Sorgfalt gearbeitet. Fehler können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Vor einer Investitionsentscheidung kontaktieren Sie bitte die zuständige Förderstelle.

- Kredit: Sofern nach den vorstehenden Bestimmungen einer verdichteten Bauweise nicht eine höhere Förderung gewährt werden kann, beträgt die Kreditförderung € 1.540,- pro m² förderbare Nutzfläche.

(Kreditkonditionen wie bei Bauvorhaben in verdichteter Bauweise)

- Wohnbauscheck (Alternative zum Kredit):
 - 35 % des möglichen Förderungskredits
 - Keine Rückzahlungen
 - Keine Sicherstellung im Grundbuch
 - Freie Verfügbarkeit über die Wohnung nach 10 Jahren

Zusatzförderungen (Auswahl):

- Energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen:
Das Land gewährt in Verbindung mit geförderten Neubauvorhaben Zusatzförderungen in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses.

Höhe des Zuschusses: Die Höhe des Zuschusses ergibt sich aus der Gesamtzahl der Punkte multipliziert mit der förderbaren Nutzfläche und multipliziert mit dem Punktwert von:

- € 15,- für Gebäude ≤ 300 m² Nutzfläche
- € 13,- für Gebäude > 300 m² Nutzfläche

- Verbesserung der Energieeffizienz (Höchstwerte):
 - HWB_{Ref,RK} [kWh/m²a]: 10 x (1 + 3,0 / lc) oder..... 5 Punkte
 - HWB_{Ref,RK} [kWh/m²a]: 23 mit Komfortlüftungsanlage 7 Punkte

TIPP: Passivhäuser erreichen in der Regel die Stufe mit 7 Punkten. Weiters sind Zusatzpunkte für z.B. Heizungsanlage, Komfortlüftungsanlage und Luftdichtheitstest möglich.

- Hocheffiziente alternative Energiesysteme:
 - Biomasseheizung (z.B. Pellets, Hackgut, Stückholz) oder 4 Punkte
 - Wärmepumpen (Wärmequelle: Grundwasser, Erdreich, Luft) oder 4 Punkte
 - Fern-/Nahwärme (aus mindestens 80% erneuerbarer Energie, Abwärme) 2 Punkte
 - Thermische Solaranlage je m² Kollektor-Aperturfläche..... € 210,-
 - Photovoltaikanlage je kW_{peak}..... € 250,-
 - Effiziente Warmwasserbereitung ½ Punkt

Eine Liste der förderbaren Haustechniksysteme finden Sie in der [GET-Datenbank](#).

Die fachgerechte Ausführung der Anlage ist mittels Abnahmeformulare ([F97 - Abnahmebestätigung Haustechnik](#)) zu bestätigen.

Nähere Details siehe:

<https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauforderung/errichtung-ersterwerb-eines-wohnobjektes-neubau-zubau-umbau/energiesparende-und-umweltfreundliche-massnahmen/>

Wohnbauförderung Sanierung (Auswahl)

Bitte beachten Sie die [Wohnhaussanierungsrichtlinie](#).

Eine Förderung wird dem **Eigentümer** oder dem **Bauberechtigten** des Grundstückes gewährt. Bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung wird auch dem **Mieter**, der die zu fördernde Wohnung selbst bewohnt, dem Wohnungseigentümer oder Miteigentümer eine Förderung für seine Wohnung gewährt.

Um die Übernahme einer Bürgschaft des Landes für einen zur Finanzierung erforderlichen

Bei der Erstellung der Unterlagen wurde mit größter Sorgfalt gearbeitet. Fehler können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Vor einer Investitionsentscheidung kontaktieren Sie bitte die zuständige Förderstelle.

Kapitalmarktkredit können ausschließlich Mieter ansuchen, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder die im Sinne des § 17a TWFG 1991 solchen gleichgestellt sind.

Die Gewährung der Sanierungsförderung erfolgt zeitlich befristet einkommensunabhängig, und zwar für Ansuchen, die bis 31.12.2027 bei der zuständigen Stelle eingebracht werden.

Voraussetzungen Gebäude/Personenbezogen:

Die Wohnung(en) soll(en) nach Möglichkeit baulich in sich abgeschlossen sein. Im Falle der Teilung von Wohnungen darf die Mindestnutzfläche von 30 m² nicht unterschritten werden. Bei der Erweiterung einer Wohnung darf die Nutzfläche von 150 m² - bei sonstigem Verlust der Förderung für alle Sanierungsmaßnahmen - nicht überschritten werden. Der Hauptwohnsitz muss im geförderten Bauvorhaben (ganzjährige, regelmäßige Benutzung) sein. Die geförderte Wohnung muss über den Förderungszeitraum (Einmalzuschuss 10 Jahre, Annuitätenzuschuss bis max. 12 Jahre) im Sinne der Förderungsbestimmungen ordnungsgemäß benutzt werden; andernfalls wird der Einmalzuschuss zurückgefordert bzw. der Annuitätenzuschuss eingestellt! Sanierte Wohnungen (Eigenheime) dürfen an begünstigte Personen vermietet werden.

- Die Facharbeiten für die Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen müssen von befugten Personen oder unter der Aufsicht solcher Personen durchgeführt werden.
- Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen sind durch Vorlage von Rechnungen und Zahlungsnachweisen zu belegen; es werden nur Rechnungen anerkannt, die von (gewerberechtlich) befugten Personen ausgestellt werden.
- Erfolgt die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen teilweise durch die Aufnahme eines Kredits und teilweise durch Eigenmittel, so ist entweder die Gewährung eines Annuitätenzuschusses zur Stützung des Bankkredits oder die Gewährung eines einmaligen Zuschusses möglich; dem Förderungswerber steht das Wahlrecht zu.
- Förderungsfähige Maßnahmen müssen in einer normalen Ausstattung ausgeführt werden (Kostenobergrenze bei bestimmten Maßnahmen; z.B. Fenster, Sonnenschutzeinrichtungen, Bäder — [MBL-05 Merkblatt Wohnhaussanierung](#))

Förderbare Maßnahmen unabhängig vom Gebäudealter:

Solaranlage:

Die Förderung ist abhängig von der Größe des Kollektors und dem Inhalt des Boilers (Pufferspeicher).

- Produktzertifizierung nach der „Solar-Keymark“-Richtlinie oder dem „Austria Solar“ Gütesiegel erforderlich
- Kollektor-Aperturfläche pro Wohnung:
 - für Gebäude ≤ 300 m² Wohnnutzfläche mindestens 4 m²
 - für Gebäude > 300 m² Wohnnutzfläche mindestens 2 m²
- maximal 20 m² pro Wohnung
- mindestens 50 Liter Speicherinhalt pro m² Kollektor-Aperturfläche und
- Wärmemengenzähler erforderlich

Die Förderung von Solaranlagen für die Warmwasseraufbereitung (und für die Heizung) erfolgt auf der Grundlage der durch Rechnungen belegten Kosten beträgt maximal € 210,- pro Quadratmeter Kollektor-Aperturfläche, insgesamt höchstens € 4.200,- je geförderter Wohnung.

Eine Liste der förderbaren Kollektoren finden Sie in der [GET-Datenbank](#).

Die fachgerechte Ausführung der Anlage ist mittels Abnahmeformular ([F97 - Haustechnik Abnahmebestätigung](#)) zu bestätigen.

Förderung:

Bei der Erstellung der Unterlagen wurde mit größter Sorgfalt gearbeitet. Fehler können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Vor einer Investitionsentscheidung kontaktieren Sie bitte die zuständige Förderstelle.

- Einmalzuschuss: 30 % der förderbaren Kosten oder
- Annuitätenzuschuss: 40 % der Anfangsbelastung des Bankkredites

Anschluss an Fernwärme; Nutzung Abwärme:

Gefördert wird der Anschluss an Fernwärme aus mindestens 80 % erneuerbarer Energie, Nutzung Abwärme. Der Fernwärmeliefervertrag ist vorzulegen. Die Einhaltung der Anforderungen und die fachgerechte Ausführung sind vom ausführenden Unternehmen mittels Abnahmeformular ([F97 - Haustechnik Abnahmebestätigung](#)) zu bestätigen.

Förderung:

- Einmalzuschuss: 30 % der förderbaren Kosten oder
- Annuitätenzuschuss: 40 % der Anfangsbelastung des Bankkredites

Förderungen bei Gebäuden mit Baubewilligung vor mehr als 10 Jahren:

Biomasseheizungen:

z.B. Pellets-, Hackgutkessel sowie Holzvergaserkessel mit mind. 1.000 Liter Pufferspeicher.

- Ein bestimmter Wirkungsgrad und Emissionsgrenzwerte müssen eingehalten werden ([Wohnhaussanierungsrichtlinie](#)).
- 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.

Eine Liste der förderbaren Haustechniksysteme finden Sie in der [GET-Datenbank](#).

Die Einhaltung der Anforderungen und die fachgerechte Ausführung sind vom ausführenden Unternehmen mittels Abnahmeformular ([F97 - Haustechnik Abnahmebestätigung](#)) zu bestätigen.

Förderung:

- Einmalzuschuss: 25 % der förderbaren Kosten oder
- Annuitätenzuschuss: 35 % der Anfangsbelastung des Bankkredites

Nähere Details siehe:

<https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauforderung/sanierung/>

Zusatzförderung Bonus - klimafreundliches Heizsystem:

Der Austausch alter Heizungsanlagen oder Kessel auf Basis fossiler Brennstoffe (Öl, Gas, Kohle/Koks- Allesbrenner, strombetriebene Nacht- oder Direktspeicheröfen) gegen ein hocheffizientes alternatives System wird gefördert. Diese Förderung wird zusätzlich zur Förderung für Einzelbauteile oder zur Ökobonusförderung (umfassende, thermisch-energetische Sanierung) gewährt.

Die Altanlage ist ordnungsgemäß zu entsorgen (Bestätigung [Formblatt F97](#); Verkauf/Weitergabe der Altanlage wird nicht akzeptiert).

Förderung:

- Zuschuss in der Höhe von max. EUR 3.000,-
- Der Bonus wird einmal pro Gebäude gefördert. Bei Wohnanlagen erfolgt eine Aliquotierung.

Bei der Erstellung der Unterlagen wurde mit größter Sorgfalt gearbeitet. Fehler können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Vor einer Investitionsentscheidung kontaktieren Sie bitte die zuständige Förderstelle.

Detaillierte Informationen

Amt der Tiroler Landesregierung

Abteilung Wohnbauförderung

Eduard-Wallnöfer-Platz 3

A-6020 Innsbruck

Telefon: +43 (0)512 508 2732

E-Mail: wohnbaufoerderung@tirol.gv.at