



Die neue Salzburger Wohnbauförderung - Ein Überblick zu den geplanten Regelungen

Die folgenden Ausführungen betreffen die derzeit geplanten Regelungen der neuen Salzburger Wohnbauförderung. Bitte berücksichtigen Sie, dass zum derzeitigen Zeitpunkt das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 und die entsprechende Durchführungsverordnung noch nicht beschlossen sind. Die folgenden Ausführungen beziehen sich daher auf die veröffentlichten Begutachtungstexte. Bitte beachten Sie auch, dass es sich dabei um eine Zusammenfassung handelt und nicht alle Detailregelungen enthalten sind. Es ist geplant, dass die neuen Regelungen mit 1.4.2015 in Kraft treten!

Für weitere Informationen und Auskünfte wenden Sie sich bitte an das Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen, Tel.: 0662/623455 oder per Email: sir@salzburg.gv.at

ALLGEMEINES

Ziel des neuen Wohnbauförderungsgesetzes ist es, der Bevölkerung des Landes Salzburg durch finanzielle Hilfen die Beschaffung von qualitativ gutem Wohnraum in einer gesunden und vielfältig gestalteten Wohnumwelt zu tragbaren Bedingungen zu ermöglichen. Weiters soll diese neue Förderung ein Anreiz sein, die vorhandene Bausubstanz entsprechend individueller Wohnbedürfnisse und klimarelevanter, ökologischer und energetischer Zielsetzungen zu verbessern.

Mit dieser Zielsetzung werden folgende Maßnahmen gefördert:

- der Erwerb von Wohnungen,
- die Errichtung von Wohnungen, Wohnhäusern und Wohnheimen,
- die Sanierung von Wohnungen und Wohnhäusern, sowie der Umbau von Wohnheimen,
- der Ankauf von Grundstücken für Zwecke des Wohnbaus.

Das Land Salzburg stellt dazu mindestens 140 Mio € zur Verfügung.

Das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 sieht folgende Förderungsmöglichkeiten vor:

- a) Kaufförderung: Erwerb einer neu errichteten Wohnung oder eines Hauses in der Gruppe vom Bauträger
- b) Errichtungsförderung im Eigentum: Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, Häusern in der Gruppe, Bauerhäusern, Austraghäusern, Schaffung von Wohnraum durch Zu-, An- und Einbau bei bestehenden Bauten
- c) Errichtung von Miet(kauf)wohnungen
- d) Errichtung von Wohnheimen
- b) Sanierungsförderung
- b) Wohnbeihilfe
- b) Mobilisierung von Grundstücken

ALLGEMEINE REGELUNGEN

BEGÜNSTIGTE PERSON

Um eine Förderung für Kauf oder Hausbau zu erhalten, müssen die FörderungswerberInnen als begünstigte Personen anerkannt werden, dazu müssen folgende Voraussetzungen vorliegen (beim Zugang zu einer geförderten Mietwohnung gelten nahezu die gleichen Voraussetzungen):

- a) Volljährigkeit (Vollendung des 18. Lebensjahres)
- b) Österreichische Staatsbürgerschaft oder dieser gleichgestellt (dieser Punkt ist keine Voraussetzung beim Zugang zu einer geförderten Mietwohnung)
- c) Nachweis des entsprechenden Wohnbedarfs (dieser liegt zum Beispiel vor, wenn bisher eine Mietwohnung bewohnt wurde oder die Größe der derzeitigen Wohnung nicht mehr den Familienverhältnissen entspricht. (Beim Zugang zu einer geförderten Mietwohnung darf die bisherige Wohnung keine geförderte sein, auch hier sind eventuell Ausnahmen zu berücksichtigen)
- d) Begründung des Hauptwohnsitzes und ausschließliche regelmäßige Verwendung der Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs.
- e) Aufgabe der Rechte an der bisherigen Wohnung (Ausnahmeregelungen!)
- f) Folgende Einkommensgrenzen dürfen nicht überschritten werden:

Haushaltsgröße	Netto-Haushaltseinkommen jährlich (€)	Netto-Haushaltseinkommen monatlich (Jahreszwölftel) (€)
Eine Person	35.880,-	2.990,-
Zwei Personen	55.200,-	4.600,-
Drei Personen	59.340,-	4.945,-
Vier Personen	66.240,-	5.520,-
Fünf Personen	70.380,-	5.865,-
Sechs Personen	74.520,-	6.210,-
Mehr als sechs Personen	80.040,-	6.670,-

Eine wachsende Familie wird einem 4-Personenhaushalt gleichgesetzt. Alleinerziehende mit einem Kind werden wie ein 3-Personenhaushalt behandelt, mit zwei Kindern wie ein 4-Personenhaushalt usw.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

WELCHES EINKOMMEN WIRD ZUGRUNDE GELEGT?

Beim Zugang zur Förderung, zu einer geförderten Mietwohnung oder bei der Berechnung der Wohnbeihilfe wird als Haushaltseinkommen das Einkommen des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin sowie aller sonstigen im Förderungsansuchen namhaft gemachten nahestehenden Personen herangezogen.

Zum Einkommen zählen unter anderem Erwerbseinkünfte inklusive der Sonderzahlungen, Überstundenzuschläge, Prämien, ebenso Pensionen und Renten, Arbeitslosengeld, Kinderbetreuungsgeld oder Alimentationsbezüge.

Nicht als Einkommen gelten zum Beispiel Pflegegeld, Familienbeihilfe oder Einkünfte aus Ferialbeschäftigung.

Das Einkommen ist durch entsprechende Unterlagen (z.B. Jahreslohnzettel, Einkommenssteuerbescheid, etc.) nachzuweisen.



WELCHE FAMILIENBEGRIFFE GIBT ES?

Nahestehende Person

Zum Beispiel: Ehegatten oder Ehegattin, eingetragene Partner oder Partnerin, Lebensgefährte oder Lebensgefährtin mit mindestens 3-jährigem gemeinsamen Hauptwohnsitz oder Erwerb oder Besitz von gemeinsamen Eigentum, Kinder, Enkelkinder, Wahlkinder etc., im Haushalt lebende Kinder einer Lebensgefährtin oder eines Lebensgefährten, Pflegekinder mit mind. 2-jährigem Aufenthalt am Pflegeplatz, Schwägerte in gerader Linie, Verwandte in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad.

Wachsende Familie

Ehepaar, bei dem beide Ehepartner oder eingetragene Partnerinnen oder Partner, das 45. Lebensjahr noch nicht erreicht haben oder eine **Lebensgemeinschaft** mit einem Kind, in der beide Partner nahestehende Personen sind und das 45. Lebensjahr noch nicht erreicht haben.

Jungfamilie

Wachsende Familie mit mindestens einem Kind.

Alleinerzieherin/Alleinerzieher

Person, die nicht in einer Ehe, eingetragenen Partnerschaft oder mit einem Lebensgefährten/einer Lebensgefährtin in einer in wirtschaftlicher gleich einer Ehe bzw. eingetragenen Partnerschaft lebt und die Obsorge für ein im Haushalt lebendes minderjähriges Kind hat.

Kinderreiche Familie

Familie mit mindestens drei Kindern.

Kind

Ein Kind im Sinn des § 2 Abs 1 des Familienlastenausgleichsgesetzes, für das der Förderungswerber oder die Förderungswerberin Familienbeihilfe bezieht und das im gemeinsamen Haushalt lebt (Minderjährige, Schüler und Studenten bis zur Vollendung des 24. Lebensjahres, körperlich oder geistig Behinderte, die dauernd außerstande sind, sich selbst Unterhalt zu verschaffen).

WAS VERSTEHT MAN UNTER DER FÖRDERBAREN WOHNNUTZFLÄCHE?

Unter **Wohnnutzfläche** versteht man die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Wohnheimes. Treppen, Liftschächte, Loggien, Balkone und Terrassen zählen

nicht zur Wohnnutzfläche, ebenso wie Keller- und Dachbodenräume, sofern sie nach ihrer Ausstattung nicht für Wohnzwecke geeignet sind.

Die förderbare Nutzfläche beträgt:

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Förderbare Wohnnutzfläche (in Quadratmetern)
1	55
2	65
3	80
4	90
Für jede weitere Person	10 Quadratmeter mehr

Für eine wachsende Familie beträgt die förderbare Nutzfläche 90 Quadratmeter, sie erhöht sich für das dritte und jedes weitere Kind oder für jede sonstige im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person um 10 Quadratmeter.



Alleinerzieherinnen und Alleinerzieher sowie alleinstehende Personen, die mit einer betreuten nahestehenden Person im gemeinsamen Haushalt leben, können 80 Quadratmeter gefördert bekommen, diese förderbare Nutzfläche erhöht sich für jede weitere nahestehende Person um je 10 Quadratmeter.

Die förderbare Nutzfläche kann auf Ansuchen erhöht werden, wenn der Förderungswerber oder die Förderungswerberin oder eine mit ihm oder ihr im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person behindert und/oder pflegebedürftig ist. Wird Pflegegeld der Stufe 3 bezogen, erhöht sich die förderbare Nutzfläche um 10 m², sofern nicht ein höherer Flächenbedarf besteht (ärztliches Gutachten). Das Höchstausmaß der förderbaren Wohnnutzfläche beträgt 150 m².

WAS IST EIN HAUS IN DER GRUPPE?

Wohnhäuser, die zur gleichen Zeit auf mindestens drei unmittelbar nebeneinander liegenden Grundstücken errichtet werden. Der durchschnittliche Grundstücksbedarf darf 350 m² nicht übersteigen.

WELCHE ENERGIERELEVANTEN BESTIMMUNGEN SIND ZU BEACHTEN?

Wohnbauförderung für Neubauten kann gewährt werden, wenn

- das Gebäude einen LEK_T Wert von unter 20 aufweist sowie
- innovative klimarelevante Systeme für die Raumheizung und Warmwasserbereitung eingesetzt werden.

Bei Zu-, Auf-, oder Einbauten ist der Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme nur erforderlich, wenn auch die Wärmebereitstellungsanlage erneuert wird.

WAS SIND INNOVATIVE KLIMARELEVANTE SYSTEME

- Systeme auf Basis erneuerbarer Energie unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards. Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind mit Solaranlagen zu kombinieren.
- Elektrisch betriebene Heizungswärmepumpen mit einer Jahresarbeitszahl von zumindest vier in Kombination mit Solaranlagen oder drei bei einem LEKCO₂-Wert des Gebäudes von höchstens 50
- Fernwärme
- Erdgas-Brennwert-Anlagen in Kombination mit Solaranlagen, wenn keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit vorhanden ist.
- Sonstige Technologien und Energieversorgungssysteme, wenn diese zu geringeren Treibhausemissionen führen.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann von der Kombination mit einer Solaranlage abgesehen werden. Als Mindestanforderung für die Energieeffizienz von geförderten Bauten gilt verbindlich folgende Richtlinie:

- Richtlinie „Energieeffizienz“

WO FINDEN SIE WEITERE TECHNISCHE BESTIMMUNGEN?

In der Kaufförderung gelten die Vorgaben der

- Richtlinie „Schallschutz“

Werden Zuschlagspunkte für barrierefreie Ausstattung beantragt, gelten die Vorgaben der

- Richtlinie „Barrierefreiheit“



KAUFFÖRDERUNG

WAS WIRD GEFÖRDERT?

Gefördert wird der Erwerb einer neu errichteten Wohnung oder eines Hauses in der Gruppe im Bundesland Salzburg. Der Verkäufer muss Bauträger nach den Bestimmungen der Salzburger Wohnbauförderung sein.

WIE WIRD GEFÖRDERT?

Das Land Salzburg gewährt einen Zuschuss, den Sie - bei förderungskonformer Nutzung des Objektes - nicht zurückbezahlen müssen.

Zuschussberechnung:

Die Höhe des Zuschusses wird wie folgt berechnet:

$$\begin{array}{l} \text{Grundfördersatz} \\ + \text{Zuschläge} \\ \hline \text{Summe Fördersatz} \end{array} \times \text{förderbarer Nutzfläche} = \text{Höhe des Zuschusses}$$

Grundfördersatz je m² € 450,-

Zuschläge gibt es für

Alleinerzieherinnen und Alleinerzieher je m² € 50,-

Jungfamilien je m² € 50,-

Kinderreiche Familien je m² € 100,-

energie-ökologische Maßnahmen, Standortqualität,
barrierefreies Bauen je Punkt € 5,-

Zuschusskürzung wegen höherer Kaufpreise:

Überschreitet der Kaufpreis des Objektes je Quadratmeter Wohnnutzfläche folgende Grenzwerte, wird der Zuschuss gekürzt. Kein Zuschuss wird gewährt, wenn der Kaufpreis die Grenzwerte um mehr als die Hälfte überschreitet. Bei der Berechnung

wird der Kaufpreis von Autoabstellplätzen, Tiefgaragen etc. nicht berücksichtigt, sofern die Kosten der Wohnung und des Autoabstellplatzes gesondert im Kaufvertrag ausgewiesen sind.

Grenzwerte, ab denen eine Kürzung erfolgt:

Stadt Salzburg € 4.000,-

Stadtgemeinden Bischofshofen, Hallein, Neumarkt am Wallersee,
Mittersill, Oberndorf bei Salzburg, Saalfelden am Steinernen Meer,
St. Johann im Pongau, Seekirchen am Wallersee und Zell am See
sowie Marktgemeinde Straßwalchen € 3.750,-

Sonstige Gemeinden in den Bezirken Hallein und Salzburg Umgebung € 3.500,-

Sonstige Gemeinden in den Bezirken Pinzgau, Pongau, Lungau € 3.250,-

Die Kürzung erfolgt entlang einer exponentialen Kurve, d.h. bei moderaten Überschreitungen ist die Kürzung gering, bei je höher die Überschreitung ist, umso stärker ist die Kürzung.



Eine Jungfamilie kauft eine 92 m² große Wohnung in der Stadt Salzburg. Der Kaufpreis je m² Wohnnutzfläche beträgt € 4.600,-. Nach den Angaben des Bauträgers gibt es insgesamt 24 Zuschlagspunkte.

Grundfördersatz:	€ 450,-
Zuschlag für Jungfamilie	€ 50,-
Zuschläge für Gesamtenergieeffizienz und Standortqualität - 24 Pkte	€ 120,-
Summe	€ 620,-

Bei einem angenommenen Kaufpreis je m² Wohnnutzfläche von € 4.600,00 wird der Zuschuss auf 97,37 % somit auf € 603,694 gekürzt.

Berechnung: € 603,694 x 90 m² = € 54.332,46 gerundet beträgt der Zuschuss daher € 54.300,-.

Wann erfolgt die Auszahlung des Zuschusses?

Der Zuschuss wird generell erst nach der Übergabe ausbezahlt.

Folgende Voraussetzungen müssen noch vorliegen:

- Fertigstellung der Wohnung im vereinbarten Zustand
- Vorlage einer Meldebestätigung (Hauptwohnsitz)
- Einverleibung des Pfandrechts und des Veräußerungsverbots im Grundbuch oder entsprechende Haftungserklärung des Treuhänders

Welche weiteren Voraussetzungen müssen vorliegen?

- Der Verkäufer ist gewerblicher oder gemeinnütziger Bauträger
- Verkauft wird Eigentum, Wohnungseigentum oder Baurecht, Baurechts-Wohnungseigentum je mit einer Laufzeit von zumindest 70 Jahren.
- Die Bauvollendungsanzeige liegt nicht länger als 3 Jahre zurück
- Das Objekt wurde bisher nicht bewohnt oder wird vom Erstmieter erworben
- Verkauft wird ein Haus in der Gruppe oder eine Wohnung in einem Bau mit mindestens 3 Wohnungen. Dabei darf der durchschnittliche Grund-stücksbedarf 350 m² je Wohnung/Haus nicht überschreiten.
- Der Übergabetermin muss vertraglich vereinbart sein und darf 24 Monate ab Vertragsunterfertigung nicht überschreiten.
- Die Wohnungsübergabe darf zum Zeitpunkt des Förderansuchens nicht länger als 6 Monate zurückliegen, außer der Erstmieter erwirbt.
- Die Regelungen zur Absicherung von Vorauszahlungen des Kaufpreises müssen eingehalten werden.
- Mit dem Käufer wird ein kostenloses Rücktrittsrecht vereinbart, falls das Förderungsansuchen abgelehnt wird. Der Rücktritt ist innerhalb von 3 Wochen ab Zustellung der Förderungsablehnung schriftlich zu erklären.
- Vorlage des Fertigstellungsenergieausweises durch den Bauträger

Muss der Zuschuss zurückbezahlt werden?

Der vom Land Salzburg gewährte Zuschuss muss grundsätzlich nicht zurückbezahlt werden. Wird die geförderte Wohnung aber innerhalb von 25 Jahre nicht mehr förderungskonform genutzt, weil zum Beispiel die Wohnung verkauft wird oder die Förderungswerberin oder der Förderungswerber die Wohnung nicht mehr als Hauptwohnsitz nutzt, muss der Zuschuss anteilig zurückbezahlt werden. Eine Käuferin oder ein Käufer dieser Wohnung könnten dann den zurückbezahlten Zuschuss wiederum erhalten.

Beispiel: Beträgt der Zuschuss wie oben im Beispiel berechnet € 54.300,- und würde die Wohnung nach 15 Jahren verkauft, wären von den angenommenen 25 Jahren bereits 15 Jahre verwohnt, 10 Jahre blieben noch offen. Vom Zuschuss wären daher 10/25 oder 2/5 das wären € 21.720,- zurück zu bezahlen. Ein Käufer oder eine Käuferin dieser mittlerweile gebrauchten Immobilie könnte diesen Betrag wiederum als Zuschuss vom Land Salzburg erhalten, sofern die weiteren Voraussetzungen (begünstigte Person, förderbare Nutzfläche etc.) vorliegen.



Gibt es eine Absicherung in Zusammenhang mit dem Bank- oder Bausparkassendarlehen?

Im Grundbuch wird erstrangig zugunsten des Landes Salzburg ein Pfandrecht eingetragen, mit dem eine mögliche anteilige Rückzahlung des Zuschusses abgesichert wird. Bis zum 5-fachen ungekürzten Zuschuss darf eine finanzierende Bank oder Bausparkasse vor dem Pfandrecht des Landes Salzburg eingetragen werden. Voraussetzung ist aber, dass die Bank oder Bausparkasse mit den Förderungswerbern oder Förderungswerberinnen bestimmte Konditionen vereinbart.

Es handelt sich dabei folgende Vereinbarungen:

- Zinsobergrenzen
- tilgungsfreie Zeit bis zu insgesamt 5 Jahren, bei einer finanziellen Notlage/ einem Engpass
- kostenfreie gänzliche oder teilweise Tilgung des Kredits
- Regelungen zu weiteren Nebenkosten

Nach den Pfandrechten für das Land Salzburg und der Bank oder Bausparkasse wird ein Veräußerungsverbot einverleibt.

Beachten Sie die Regelungen zur Befreiung von den Gerichtsgebühren!

ERRICHTUNGSFÖRDERUNG IM EIGENTUM

WAS WIRD GEFÖRDERT?

Gefördert wird die Errichtung von

- Doppel- und Einzelhäusern,
- Bauernhäusern und Austraghäusern,
- Häusern in der Gruppe sowie
- die Schaffung von neuem Wohnraum durch Auf-, Zu- oder Einbau im Bundesland Salzburg.

WIE WIRD GEFÖRDERT?

Das Land Salzburg gewährt einen Zuschuss, den Sie - bei förderungskonformer Nutzung des Objektes - nicht zurückbezahlen müssen.

Zuschussberechnung:

Die Höhe des Zuschusses wird wie folgt berechnet:

Grundfördersatz

+ Zuschläge

Summe Fördersatz x förderbarer Nutzfläche = Höhe des Zuschusses

Grundfördersatz

a) Doppel- und Einzelhaus, Bauernhaus je m ²	€ 400,-
b) Haus in der Gruppe je m ²	€ 430,-
c) Schaffung von Wohnraum durch Zu-, An-, Einbau je m ²	€ 430,-
d) Austraghaus/Austragwohnung im Bauernhaus für eine Person	€ 10.000,-
und für eine weitere Person	€ 5.000,-

Zuschläge gibt es für

Alleinerzieherinnen und Alleinerzieher je m ²	€ 50,-
Jungfamilien je m ²	€ 50,-
Kinderreiche Familien je m ²	€ 100,-
energie-ökologische Maßnahmen, Standortqualität, barrierefreies Bauen je Punkt	€ 5,-

Beispiel:

Eine Jungfamilie errichtet ein Einfamilienhaus. Die Wohnnutzfläche beträgt 130 m². 24 Zuschlagspunkte können gewährt werden.

Grundfördersatz:	€	400,-
Zuschlag für Jungfamilie	€	50,-
Zuschläge für Gesamtenergieeffizienz und Standortqualität - 24 Pkte	€	120,-
Summe	€	570,-

Berechnung: € 570,- x 90 m² = € 51.300,-

Der Zuschuss beträgt daher **€ 51.300,-**

Wann erfolgt die Auszahlung des Zuschusses?

Der Zuschuss wird generell erst nach der Fertigstellung ausbezahlt.

Folgende Voraussetzungen/Unterlagen müssen vorliegen:

- geprüfter Fertigstellungsenergieausweis (vom Energieausweis-Berechner hochgeladen)
- Bauvollendungsanzeige
- Meldebestätigung (Hauptwohnsitz)
- Einverleibung des Pfandrechts und des Veräußerungsverbots im Grundbuch

Muss der Zuschuss zurückbezahlt werden?

Der vom Land Salzburg gewährte Zuschuss muss grundsätzlich nicht zurückbezahlt werden. Wird die geförderte Wohnung/das Haus aber innerhalb von 25 Jahren, bei Austraghäusern innerhalb von 10 Jahren nicht mehr förderungskonform genutzt, weil zum Beispiel ein Verkauf erfolgt oder die Förderungswerberin oder der Förderungswerber die Wohnung/das Haus nicht mehr als Hauptwohnsitz nutzt, muss der Zuschuss anteilig zurückbezahlt werden. Eine Käuferin oder ein Käufer dieser Wohnung könnten dann den zurückbezahlten Zuschuss wiederum erhalten. Zur Berechnung siehe das Beispiel in der Kaufförderung

Gibt es eine Absicherung in Zusammenhang mit dem Bank- oder Bausparkassendarlehen?

Es gelten dieselben Regelungen wie in der Kaufförderung.

Regelung bei Austraghäusern/Austragwohnungen:

Eine Förderung für die Errichtung eines Austraghauses/einer Austragwohnung kann für einen Betrieb nur einmal und nur den Eigentümern eines eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gewährt werden. Die Eigentümer (=zukünftigen Auszügler) und die Hofübernehmer müssen begünstigte Personen sein. Nach Bauvollendungsanzeige muss das geförderte Objekt unverzüglich bezogen werden, weiters muss die Hofübergabe an die

Hofübernehmer zwischen der Zusicherung der Förderung und dem Bezug der Austragwohnung erfolgen.

SANIERUNGSFÖRDERUNG

Eine Förderung der Sanierung von Wohnungen und Wohnhäusern erhalten

- Eigentümer des Gebäudes,
- Bauberechtigte,
- Wohnungseigentümer von Reihenhäusern, wenn die übrigen Wohnungseigentümer nach den Anforderungen des Wohnungseigentumsgesetzes schriftlich zustimmen;
- Wohnungseigentümer/Wohnungseigentümerinnen, Miteigentümer/ Miteigentümerinnen, Mieter/Mieterinnen sowie sonstige Nutzungsberechtigte bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung

WELCHE ENERGIERELEVANTEN BESTIMMUNGEN SIND ZU BEACHTEN?

Für die Förderung von energetischen Maßnahmen, die die Gebäudehülle betreffen müssen folgende Kennwerte eingehalten werden:

förderbare Maßnahme	höchstzulässiger U-Wert
in W/(m ² K)	
Austausch der Fenster und/oder der Außentüren	1,35
Außenwände	0,25
Oberste Geschoßdecke, Dachschräge, Decken über Außenluft	0,20
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	0,35

Liegen sachliche Gründe vor, wie zum Beispiel Denkmalschutz, Ortsbildschutz, Altstadtsschutz, kann von den Erfordernissen abgesehen werden.

Eine Förderung für die Errichtung oder Erneuerung von Wärmebereit-stellungsanlagen wird nur für **innovative klimarelevante Systeme** gewährt.

Was sind innovative klimarelevante Systeme - siehe „allgemeine Regelungen“.

Dabei gelten in der Sanierung folgende Ausnahmen:

- Von der Kombination mit einer Solaranlage kann abgesehen werden, wenn deren Errichtung technisch nicht möglich oder deren Betriebs wirtschaftlich nicht zumutbar ist.
- Für elektrische Wärmepumpen genügt eine Jahresarbeitszahl von 3, wenn der LEK-CO₂-Wert höchstens 76 beträgt.

Als Mindestanforderungen für die Energieeffizienz von geförderten Bauten gilt verbindlich folgende Richtlinie:

- Richtlinie „Energieeffizienz“

Was ist eine größere Renovierung?

Sanierungsmaßnahmen, die mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle betreffen und zu einer verbesserten Gesamtenergieeffizienz führen.

Was sind energieeffiziente Bestandsbauten

Darunter versteht man Bauten mit einem LEKT-Wert von höchstens 28, einem LEKP-Wert von höchstens 68, einem LEKCO₂-Wert von höchstens 110 und einem innovativen klimarelevanten Wärmebereitstellungssystem.

Wird ein Energieausweis benötigt?

Sollen energierelevante Maßnahmen gefördert werden, sind Energieausweise vorzulegen. Ihr Energieausweisberechner muss im Zuge der Einreichung einen Planungsenergieausweis und nach Abschluss der Arbeiten einen Fertigstellungsenergieausweis in das System des Landes hochladen.

WAS WIRD GEFÖRDERT?

Gefördert werden folgende Maßnahmen bis zu den angegebenen höchstens förderbaren Kosten.

förderbare Maßnahmen	bis zur Höhe von
1. Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes der Gebäudehülle - Außenwände, - oberste Geschößdecke oder Dachschräge, - Kellerdecke oder erdberührender Boden und Decken über Außenluft	€ 130,- je m ² saniertem Bauteil
2. Austausch der Fenster und/oder der Außentüren	€ 400,- je m ² Fenster- oder Türenfläche
3. Errichtung oder Erneuerung des Wärmebereitstellungssystems, soweit die neue Wärmebereitstellung erfolgt durch eine Biomassezentralheizung (Pellets, Scheitholz, Hackschnitzel), durch Nah- oder Fernwärme, durch eine Wärmepumpe oder durch Einsatz anderer Technologien mit nachweislich gleichwertiger Gesamtenergieeffizienz	€ 25.000,- (0 ≤ 30 kW) € 1.000,- je zus. kW (>30 ≤ 50 kW) € 360,- je zus. kW (> 50 kW)
4. in Kombination mit einer Maßnahme gemäß der Z 3: die erstmalige Errichtung eines Wärmeverteilsystems einschließlich der Heizkörper	€ 90,- je m ² Bruttogeschößfläche
5. Errichtung, Erneuerung oder Erweiterung einer thermischen Solaranlage	€ 1.000,- je m ² Apertur Fläche (0 ≤ 10 m ²) € 800,- je zus. m ² Apertur Fläche (> 10 m ²)
6. Errichtung, Erneuerung oder Erweiterung einer Photovoltaik-Solaranlage	€ 3.000,- je kWp (0 ≤ 5kWp) € 2.000,- je zus kWp (> 5kWp)
7. Errichtung oder Erneuerung einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	€ 50,- je m ² Bruttogeschößfläche
8. Dachsanierung	€ 130,- je m ² saniertem Bauteil
9. Maßnahmen zur alten- und/oder behindertengerechten Ausstattung	€ 15.000,- je Wohnung
10. erstmaliger Einbau/Sanierung eines Bades einschließlich Erneuerung der Wasserleitungen	€ 5.000,- je Wohnung
11. Sanierung der Elektroinstallationen	€ 5.000,- je Wohnung
12. baulicher Feuchtigkeitsschutz	€ 5.000,- je Wohnung
13. sonstige Sanierungsmaßnahmen	€ 7.000,- je Wohnung
14. nachträgliche Errichtung eines Personenaufzuges in Wohnhäusern mit drei oberirdischen Geschößen zuzüglich je weiterem erschlossenen Keller- oder Wohngeschoß:	€ 50.000,- je Aufzugsanlage € 6.000,- je zusätzlichem Geschöß
15. Umbau eines Personenaufzuges in Wohnhäusern mit drei oberirdischen Geschößen zuzüglich je weiterem erschlossenen Keller- oder Wohngeschoß:	€ 20.000,- je Aufzugsanlage € 2.000,- je zusätzlichem Geschöß

Die förderbaren Sanierungskosten sind ebenso begrenzt mit

- den tatsächlich abgerechneten Kosten und
- dem Betrag von € 100.000,- je Wohnung.



WIE WIRD GEFÖRDERT?

Das Land Salzburg gewährt einen Zuschuss, den Sie - bei förderungskonformer Nutzung des Objektes - nicht zurückbezahlen müssen.

Der Zuschuss beträgt bei größeren Renovierungen und Erfüllung der Standards für

- energieeffiziente Bestandsbauten **20 %**
- bei sonstigen Sanierungen **15 %**

von den förderbaren Sanierungskosten.

Für erhöhte Gesamtenergieeffizienz und ökologische Baustoffwahl erhöht sich dieser Grundbetrag um 0,5 % je Punkt nach dem Zuschlagspunktesystem.

Wer darf die Maßnahmen durchführen?

Eine Sanierungsförderung kann nur gewährt werden, wenn die zu fördernden Maßnahmen von befugten Unternehmen durchgeführt werden. Davon ausgenommen ist die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes der obersten Geschoßdecke. Für diese Maßnahme genügt die Vorlage einer Materialrechnung.

Wann dürfen Sie mit den Bauarbeiten beginnen?

Vor Erteilung der Zusicherung durch das Land Salzburg dürfen Sie nicht mit den geförderten Sanierungsmaßnahmen beginnen.

Wann erfolgt die Auszahlung des Zuschusses?

Der Zuschuss wird generell erst nach der Fertigstellung der Sanierungsarbeiten ausbezahlt.

Folgende Voraussetzungen/Unterlagen müssen vorliegen:

- geprüfter Fertigstellungsenergieausweis (vom Energieausweis-Berechner hochgeladen)
- Vorlage der saldierten Rechnungen und Feststellung der endgültigen Sanierungskosten

Muss der Zuschuss zurückbezahlt werden?

Der vom Land Salzburg gewährte Zuschuss muss bei förderungskonformer Nutzung nicht zurückbezahlt werden. Eine Wohnung für die eine Sanierungsförderung gewährt wurde, gilt auf die Dauer von 5 Jahren als gefördert.

Die Eintragung eines Pfandrechts oder eines Veräußerungsverbots im Grundbuch ist NICHT notwendig.

Welche weiteren Voraussetzungen müssen vorliegen?

- Das Gebäude muss mindestens 5 Jahre alt sein. Abgestellt wird dabei auf die ursprüngliche Bauvollendungsanzeige. Diese Frist gilt nicht, wenn Maßnahmen gefördert werden, die den Wohnbedürfnissen von Menschen mit Behinderung oder älteren Menschen dienen.
- Der Bestand des Gebäudes muss mit den raumordnungsrechtlichen Vorschriften übereinstimmen (kein Schwarzbau).
- Die Wohnung muss nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen als Hauptwohnsitz verwendet werden.
- Dieselbe Sanierungsmaßnahme darf in den letzten 5 Jahren nicht gefördert worden sein.

Die gleichzeitige Inanspruchnahme weiterer Förderungen anderer Gebietskörperschaften (z.B. Sanierungsscheck des Bundes) ist möglich. Nicht möglich ist eine Doppelförderung durch das Land Salzburg.



ERRICHTUNG VON MIET(KAUF)WOHNUNGEN

WER WIRD GEFÖRDERT?

Gefördert werden

- Gemeinden, Gemeindeverbände sowie juristische Personen im Alleineigentum von Gemeinden,
- Bauträger und sonstige juristische Personen des Privatrechts, auch offene Gesellschaften und Kommanditgesellschaften,
- Natürliche Personen

WIE WIRD GEFÖRDERT?

Das Land Salzburg gewährt einen Zuschuss, der bei förderungskonformer Nutzung des Objektes nicht zurückbezahlen müssen.

Berechnung

$$\begin{array}{l} \text{Grundfördersatz} \\ + \text{Zuschläge} \\ \hline \text{Summe Fördersatz} \end{array} \quad \times \quad \text{förderbarer Nutzfläche} = \text{Höhe des Zuschusses}$$

Grundfördersatz

Der Grundbetrag beträgt für Wohnbauten mit einer förderbaren Wohnnutzfläche:

bis 500 m ²	€ 650,-
mit 2.500 m ²	€ 550,-

Für Wohnbauten mit einer förderbaren Wohnnutzfläche zwischen 500 m² und 2.500 m² ist die konkrete Höhe durch Interpolation zu ermitteln.

Zuschlagspunkte gibt es für

- energie-ökologische Maßnahmen,
- Standortqualität,
- Wettbewerb ohne Kostengarantie,
- Denkmalschutz,
- Mehrgenerationen- oder betreutes Wohnen,
- Startwohnungen,
- Garagen/Carports/Mobilitätskonzepte,
- Holzbauweise,
- Einzelgewerksausschreibung,
- barrierefreie Ausstattung

Die konkrete Qualität wird einer Punktebewertung unterworfen. Je Punkt kann der Grundbetrag um bis zu € 5,- je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche erhöht werden.



Die Grund- und Aufschließungskosten dürfen folgende Fixbeträge je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche nicht überschreiten:

a) Stadt Salzburg	€ 700,-
b) Stadtgemeinden Bischofshofen, Hallein, Mittersill, Neumarkt am Wallersee, Oberndorf bei Salzburg, Saalfelden am Steinernen Meer, St. Johann im Pongau, Seekirchen und Zell am See, Marktgemeinde Straßwalchen	€ 630,-
c) Bezirke Hallein und Salzburg Umgebung ohne die in lit b) genannten Gemeinden	€ 560,-
d) Bezirke St. Johann im Pongau, Tamsweg und Zell am See ohne die in lit. b) genannten Gemeinden	€ 430,-

Das (Miet-)Entgelt je m² förderbarer Wohnnutzfläche aus der Finanzierung (Zinsen und Tilgung) der Grund- und Aufschließungskosten (Eigen- oder Fremdmittel) darf die in lit a) bis lit d) genannten Beträge nicht überschreiten:

a) Stadt Salzburg	€ 2,-
b) Stadtgemeinden Bischofshofen, Hallein, Mittersill, Neumarkt am Wallersee, Oberndorf bei Salzburg, Saalfelden am Steinernen Meer, St. Johann im Pongau, Seekirchen und Zell am See, Marktgemeinde Straßwalchen	€ 1,80
c) Bezirke Hallein und Salzburg Umgebung ohne die in lit b) genannten Gemeinden	€ 1,60
d) Bezirke St. Johann im Pongau, Tamsweg und Zell am See ohne die in lit b) genannten Gemeinden	€ 1,20

Bei Baurecht sind spezielle Regelungen zu beachten. Bei Mietwohnungen mit Kaufoption darf der Finanzierungsbeitrag die anteiligen Grund- und Aufschließungskosten nicht überschreiten.

Das (Miet-)Entgelt aus der Finanzierung der Baukosten darf je Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat nicht überschreiten:

a) Startwohnungen	€ 3,50
b) Betreutes Wohnen	€ 3,75
c) Sonstige Mietwohnungen	€ 4,00

Die Beträge können je Jahr um 2 % valorisiert werden.



Weitere Regelungen kurz zusammengefasst:

- Die Ausfinanzierung erfolgt durch Bank-/Bausparkassendarlehen und Eigenmittel.
- Förderungskonforme Nutzung auf 25 Jahre, abgesichert im Grundbuch durch ein Pfandrecht und Veräußerungsverbot
- Der Zuschuss samt Aufschlag (50 %) ist anteilig zurückzuzahlen, wenn das geförderte Objekt nicht auf Förderungsdauer vereinbarungsgemäß verwendet wird, oder die Förderung - ausgenommen bei Mietwohnungen mit Kaufoption - vorzeitig - gekündigt wird.
- Die Vermietung erfolgt aufgrund von Hauptmietverträgen an begünstigte Personen etc., ausgenommen bei Mietkauf auf die Dauer der Laufzeit der Förderung, das sind 25 Jahre.
- Allfällige Maklerprovision ist vom Vermieter zu bezahlen.
- Bis zu 3 Monatsmieten dürfen an Kautions verlangt werden, sofern kein Finanzierungsbeitrag (Miet-Kauf) zu bezahlen ist.
- Die Vorgaben zu Ermittlung des Mietentgelts müssen eingehalten werden.
- Der Finanzierungsbeitrag darf höchstens in Höhe der anteiligen Grund- und Aufschließungskosten vorgeschrieben werden.

ERRICHTUNG BZW. UMBAU VON WOHNHEIMEN

WER WIRD GEFÖRDERT?

Gefördert werden

- a) Gemeinden, Gemeindeverbände sowie juristische Personen im Alleineigentum von Gemeinden,
- b) Bauträger,
- c) juristische Personen, die zur Geschäftsausübung im Inland befugt sind, an denen 2 Unternehmen beteiligt sind und die nach Satzung und Geschäftsführung der Wohnversorgung vorrangig von Dienstnehmern der beteiligten Unternehmen dienen,
- d) Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen, die kirchlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen

WIE WIRD GEFÖRDERT?

Das Land Salzburg gewährt einen Zuschuss, der bei förderungskonformer Nutzung des Objektes nicht zurückbezahlen müssen.

Berechnung:

Grundfördersatz		
+ Zuschläge		
<hr style="width: 100%;"/>		
Summe Fördersatz	x	Anzahl Heimplätze

Der Grundbetrag beträgt je Heimplatz in Abhängigkeit von der Art des Wohnheimes:

Neuerrichtung

a) Seniorenwohnheime	€ 25.000,-
b) Seniorenwohnheime in Form eines Hausgemeinschaften	€ 30.000,-
c) Wohnheim für Menschen mit besonderem Betreuungsaufwand sowie Schüler- u. Studentenwohnheime	€ 40.000,-
d) Sonstige Wohnheime	€ 5.000,-



Um-, Auf- oder Zubau

a) Seniorenwohnheime	€ 12.500,-
b) Wohnheime für Menschen mit besonderem Betreuungsaufwand sowie Schüler- und Studentenwohnheime	€ 15.000,-
c) Sonstige Wohnheime	€ 2.500,-

Zuschläge gibt es für

- energie-ökologische Maßnahmen,
- Standortqualität,
- Wettbewerb ohne Kostengarantie,
- Denkmalschutz,
- Holzbauweise,
- Einzelgewerksausschreibung

Die konkrete Qualität wird einer Punktebewertung unterworfen. Je Punkt kann der Grundbetrag um bis zu € 100,- je Heimplatz erhöht werden.