Checkliste rund um Wohnbau- und Ökoförderungen für Salzburg

1. Basisvoraussetzungen

Förderungswerber müssen österreichische Staatsbürger oder gleichgestellte Ausländer sein (z.B. EU-Bürger).

Folgende Einkommensgrenzen (Jahresnettoeinkommen) dürfen nicht überschritten werden:

	Monat	Jahr
1 Person	EUR 2.300,-	EUR 27.600,-
2 Personen	EUR 3.600,-	EUR 43.200,-
3 Personen	EUR 3.900,-	EUR 46.800,-
4 Personen	EUR 4.400,-	EUR 52.800,-
5 Personen	EUR 4.600,-	EUR 55.200,-
6 Personen	EUR 4.800,-	EUR 57.600,-
mehr als 6 Personen	EUR 5.000,-	EUR 60.000,-

Eine wachsende Familie (beide Ehepartner haben das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet und die Ehedauer beträgt nicht mehr als zehn Jahre) wird einem 4-Personenhaushalt gleichgesetzt. Alleinerziehende mit einem Kind gelten als 3-Personenhaushalt, mit 2 Kindern als 4-Personenhaushalt.

Als Nutzfläche gilt die gesamte Fußbodenfläche einer Wohnung oder eines Wohnheimes. Treppen, Balkone, Loggien, Liftschächte und Terrassen zählen nicht. Gleiches gilt für Keller und Dachböden, sofern diese ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind. Gefördert werden jedoch maximal folgende Nutzflächen:

1 Person	55 m²
2 Personen	65 m²
3 Personen (oder Alleinerzieher mit 1 Kind)	80 m²
4 Personen (oder „Wachsende Familie“ oder Alleinerzieher mit 2 Kindern)	90 m²
jede weitere nachstehende Person	+ 10 m²

Die Mindestgröße beträgt 30 m² wobei hierzu der Erwerb einer bestehenden Wohnung eine Ausnahme bildet. Die Maximalgröße beträgt 150 m². Wenn der Förderungswerber oder eine mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person Pflegegeld zumindest in Höhe der Stufe 3 bezieht oder behindert ist und die Notwendigkeit der größeren Nutzfläche im Hinblick auf die Art der Behinderung per Gutachten bestätigt wird, ist eine Erhöhung um bis zu 10 m² möglich.

Die geförderte Wohnung muss der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dienen und dazu regelmäßig verwendet werden. Das gesamte Bauvorhaben muss gesichert sein, was bedeutet, dass sämtliche sachlichen und persönlichen Voraussetzungen geprüft werden. Die Finanzierung des Objektes muss gesichert sein.

2. Das wird gefördert

- Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern
- Errichtung von Wohnungen oder Häusern in der Gruppe
- Kauf von neu errichteten Wohnungen oder Häusern in der Gruppe
- Kauf von bestehenden Wohnungen
- Sanierung von Wohnungen, Einzel- und Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Häusern in der Gruppe
- Energie sparende Maßnahmen

2.1. Neubau von Einzel- und Doppelhäusern

Das Land Salzburg gewährt für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ein rückzahlbares, verzinsliches Förderungsdarlehen.

Grundvoraussetzung für eine Förderung ist das Erreichen eines LEK_T-Wertes von < 22 (bei Förderungen ab 01.01.2012 < 20) sowie der Einsatz von iinovativen klimarelevanten Systemen für Raumheizung und Warmwasserbereitung.

Die Höhe des Förderdarlehens beträgt je m² förderbare Nutzfläche:

	Fördersätze		
	Generell	Jungfamilie	Kinderreiche Familie
Errichtung	**EUR 1.000,-**	**EUR 1.200,-**	**EUR 1.400,-**
Zu-, Auf- oder Ausbauten zur Errichtung einer Wohnung oder eines zusätzlichen Wohnraumes zur Wohnung	**EUR 1.150,-**	**EUR 1.350,-**	**EUR 1.550,-**

Für ökologische Maßnahmen wird ein Zuschlag gemäß einem Punktesystem vergeben, durch den sich die Fördersätze um EUR 15,- je Punkt und m² förderbarer Nutzfläche erhöhen.

Die Darlehenslaufzeit beträgt 30 Jahre. Die Verzinsung beläuft sich auf 2 % (jährliche Verzinsung zum Ende eines Kalenderjahres, dekursiv auf der Basis von 360 Zinstagen) wobei das Land Salzburg die Möglichkeit hat, Zinsanpassungen durchzuführen.

Übersteigt die Annuität des Förderungsdarlehens den zumutbaren Wohnungsaufwand, werden **Annuitätenzuschüsse** zur Tilgung des Förderungsdarlehens gewährt. Annuitätenzuschüsse werden nicht verzinst. Die Tilgung der Annuitätenzuschüsse erfolgt soweit der zumutbare Wohnungsaufwand die Annuität des Förderungsdarlehens übersteigt, spätestens jedoch nach Rückzahlung des Förderungsdarlehens.

Der **zumutbare Wohnungsaufwand** beträgt **maximal 25 %** des Haushaltseinkommens.

Ein Mindestbetrag muss jedenfalls selbst aufgebracht werden.
Derzeit gilt folgende **Mindestzumutbarkeit**: EUR 4,55 pro m² förderbarer Nutzfläche

2.2. Errichtung von Eigentumswohnungen und Häusern in der Gruppe

Das Land Salzburg gewährt für die Errichtung von Eigentumswohnungen sowie Häusern in der Gruppe ein rückzahlbares, verzinsliches Förderungsdarlehen.

Grundvoraussetzung für eine Förderung ist das Erreichen eines LEK_T-Wertes von < 22 sowie der Einsatz von innovativen klimarelevanten Systemen für Raumheizung und Warmwasserbereitung.

Die Höhe des Förderdarlehens beträgt je m² förderbare Nutzfläche:

Fördersätze		
Generell	Jungfamilie	Kinderreiche Familie
EUR 1.300,-	**EUR 1.500,-**	**EUR 1.700,-**

Für ökologische Maßnahmen wird ein Zuschlag gemäß einem Punktesystem vergeben, durch den sich die Fördersätze um EUR 15,- je Punkt und m² förderbarer Nutzfläche erhöhen.

Die Darlehenslaufzeit beträgt 30 Jahre. Die Verzinsung beläuft sich auf 2 % (jährliche Verzinsung zum Ende eines Kalenderjahres, dekursiv auf der Basis von 360 Zinstagen) wobei das Land Salzburg die Möglichkeit hat Zinsanpassungen durchzuführen.

Übersteigt die Annuität des Förderungsdarlehens den zumutbaren Wohnungsaufwand, werden **Annuitätenzuschüsse** zur Tilgung des Förderungsdarlehens gewährt. Annuitätenzuschüsse werden nicht verzinst. Die Tilgung der Annuitätenzuschüsse erfolgt soweit der zumutbare Wohnungsaufwand die Annuität des Förderungsdarlehens übersteigt, spätestens jedoch nach Rückzahlung des Förderungsdarlehens.

Der **zumutbare Wohnungsaufwand** beträgt **maximal 25 %** des Haushaltseinkommens.

Ein Mindestbetrag muss jedenfalls selbst aufgebracht werden.
Derzeit gilt folgende **Mindestzumutbarkeit**: EUR 4,55 pro m² förderbarer Nutzfläche

2.3. Kauf von neu errichteten Wohnungen und Häusern in der Gruppe

Das Land Salzburg gewährt für den Kauf von neu errichteten Wohnungen und Häusern in der Gruppe ein rückzahlbares, verzinsliches Förderungsdarlehen.

Grundvoraussetzung für eine Förderung ist das Erreichen eines LEK_T-Wertes von < 22 sowie der Einsatz von klimarelevanten Systemen für Raumheizung und Warmwasserbereitung.

Die Höhe des Förderdarlehens beträgt je m² förderbare Nutzfläche:

EUR 2.000,- in der Stadt Salzburg
EUR 1.750,- in den sonstigen Gemeinden

Die Fördersätze erhöhen sich für Jungfamilien um EUR 100,- und kinderreiche Familien um EUR 200,- soweit der Gesamtkaufpreis je m² förderbarer Nutzfläche 50% der Fördersätze nicht übersteigt.

Sie erhöhen sich um EUR 50,- für Jungfamilien und EUR 100,- für kinderreiche Familien, soweit der Gesamtkaufpreis je m² förderbarer Nutzfläche 60% der Fördersätze nicht überschreitet. Die Fördersätze vermindern sich um 10%, soweit der Gesamtkaufpreis je m² förderbarer Nutzfläche 80% der Fördersätze überschreitet:

Stadt Salzburg			
Kaufpreis	Generell	Jungfamilie	kinderreiche Familie
≤ EUR 3.000,--	EUR 2.000,-	EUR 2.100,-	EUR 2.200,-
> EUR 3.000,- bis ≤ EUR 3.200,-	EUR 2.000,-	EUR 2.050,-	EUR 2.100,-
> EUR 3.200,- bis ≤ EUR 3.600,-	EUR 2.000,-	EUR 2.000,-	EUR 2.000,-
> EUR 3.600,-	EUR 1.800,-	EUR 1.800,-	EUR 1.800,-

Sonstige Gemeinden im Land Salzburg			
Kaufpreis (gerundet)	Generell	Jungfamilie	kinderreiche Familie
≤ EUR 2.625,-	EUR 1.750,-	EUR 1.850,-	EUR 1.950,-
> EUR 2.625,- bis ≤ EUR 2.800,-	EUR 1.750,-	EUR 1.800,-	EUR 1.850,-
> EUR 2.800,- bis ≤ EUR 3.150,-	EUR 1.750,-	EUR 1.750,-	EUR 1.750,-
> EUR 3.150,-	EUR 1.575,-	EUR 1.575,-	EUR 1.575,-

Für ökologische Maßnahmen wird ein Zuschlag gemäß einem Punktesystem vergeben, durch den sich die Fördersätze um EUR 15,- je Punkt und m² förderbarer Nutzfläche erhöhen.

Die Darlehenslaufzeit beträgt 30 Jahre. Die Verzinsung beläuft sich auf 2% (jährliche Verzinsung zum Ende eines Kalenderjahres, dekursiv auf der Basis von 360 Zinstagen) wobei das Land Salzburg hat die Möglichkeit Zinsanpassungen durchzuführen.

Übersteigt die Annuität des Förderungsdarlehens den zumutbaren Wohnungsaufwand, werden **Annuitätenzuschüsse** zur Tilgung des Förderungsdarlehens gewährt. Annuitätenzuschüsse werden nicht verzinst. Die Tilgung der Annuitätenzuschüsse erfolgt soweit der zumutbare Wohnungsaufwand die Annuität des Förderungsdarlehens übersteigt, spätestens jedoch nach Rückzahlung des Förderungsdarlehens.

Der **zumutbare Wohnungsaufwand** beträgt **maximal 25 %** des Haushaltseinkommens.

Ein Mindestbetrag muss jedenfalls selbst aufgebracht werden. Derzeit gilt folgende **Mindestzumutbarkeit**: EUR 4,55 pro m² förderbarer Nutzfläche.

2.4. Kauf bestehender Wohnungen

Das Land Salzburg gewährt für den Kauf bestehender Wohnungen ein rückzahlbares, verzinsliches Förderungsdarlehen. Die Höhe des Förderdarlehens beträgt je m² förderbare Nutzfläche:

Fördersätze		
Generell	Jungfamilie	Kinderreiche Familie
EUR 700,-	**EUR 750,-**	**EUR 850,-**

Die Darlehenslaufzeit beträgt 15 Jahre. Die Verzinsung beläuft sich auf 2%. Zusätzliche Annuitätenzuschüsse, sofern die Annuität des Förderungsdarlehens den zumutbaren Wohnungsaufwand übersteigt, sind möglich.

Voraussetzung ist, dass das Objekt mindestens 3 Jahre alt und nicht mit Förderungsmitteln errichtet wurde bzw. seit zumindest 10 Jahren nicht mehr als gefördert gilt. Der Kaufvertrag darf bei Einreichung des Förderansuchens nicht älter als drei Monate sein.

2.5. Sanierung von Wohnungen und Wohnhäusern

Folgende Sanierungsmaßnahmen werden insbesondere gefördert:

- Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- oder Wärmeschutzes
- Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes oder des Energieverbrauches von Zentral- bzw. Etagenheizungen oder Warmwasserbereitungsanlagen
- Errichtung von Anlagen zur Nutzung alternativer Energiequellen
- Herstellung des Anschlusses von Zentralheizungsanlagen an die Fernwärme
- Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Strom- und Gasleitungen sowie Sanitär- oder Heizungsanlagen
- Behindertengerechte Maßnahmen

Das Land Salzburg gewährt bei der Sanierung von Häusern ein rückzahlbares verzinstes Förderdarlehen.

Die förderbaren Sanierungskosten müssen mindestens EUR 1.500,- je Wohnung betragen Ausgenommen sind Maßnahmen zur behindertengerechten Ausstattung von Wohnungen, Maßnahmen in Wohnhäusern mit mehr als 2 Wohnungen, die das ganze Gebäude betreffen und Maßnahmen zur Errichtung oder Umbau von Personenaufzügen.

Das zu sanierende Haus muss mindestens 10 Jahre alt sein (gerechnet ab der Bauvollendungsanzeige); bei Anschluss an Fernwärme mindestens 5 Jahre. Keine Beschränkungen gibt es bei der Förderung von Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von Menschen mit Behinderung oder alten Menschen dienen.

Die förderbare Summe erhöht sich bei ökologischen Maßnahmen um 2 % je Punkt gemäß der Ökopunktetabelle des Landes. Bei gleichzeitiger Durchführung von zwei förderbaren Sanierungsmaßnahmen erhöhen sich die Fördersätze um weitere 5 % und bei mehr als zwei förderbaren Sanierungsmaßnahmen um 10 %.

Die Obergrenze der förderbaren Kosten beträgt EUR 100.000,- je Wohnhaus mit bis zu zwei Wohnungen sowie bei Bauernhäusern und EUR 50.000,- je Wohnung bei allen anderen Gebäuden.

Die Laufzeit beträgt je nach Wahl des Förderungswerbers 5, 10 oder 15 Jahre. Das Darlehen wird mit 1 % jährlich verzinst. Die jährliche Rückzahlung beträgt 20,51 % bei 5 Jahren, 10,51 % bei 10 Jahren und 7,18 % bei 15 Jahren.

Voraussetzung für eine Förderung bei einer umfassenden Sanierung ist das Erreichen eines LEK_T-Wertes von < 22 sowie der Einsatz von innovativen klimarelevanten Systemen für Raumheizung und Warmwasserbereitung.

Bei mindestens drei Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen (=umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen), ist das Förderungsdarlehen des Landes nach Maßgabe der dafür zur Verfügung stehenden Wohnbauförderungsmittel unverzinslich.
Grundvoraussetzung für eine Förderung von umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen ist das Erreichen bestimmter Wärmeschutzstandards bzw. eine Verbesserung des LEK-Wertes um mindestens 30%.

2.6. Energie sparende Maßnahmen

Die Förderung erfolgt in Form eines nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschusses. Förderbare Maßnahmen sind:

- Einbau von qualitativ hochwertigen Solaranlagen
- Einbau von Holzwärme-Zentralheizungen (Die Heizung muss die einzige, zentrale Wärmeversorgung des Objektes sein.)
- nachträglicher Anschluss an eine bestehende Biomasse-Fernwärme
- Einbau von Wärmepumpenanlagen bei Niedrigenergiebauten mit Niedertemperaturheizung

Die konkrete Förderhöhe ist abhängig von der geplanten Maßnahme und errechnet sich mit Hilfe eines Förderpunktesystems.

3. Wohnbeihilfe

Für geförderte Mietwohnungen wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt, wenn die Kosten für das Wohnen einen zumutbaren Teil des Einkommens überschreiten. Wohnbeihilfe wird auf Antrag nur für Mietwohnungen (Rückzahlungsverpflichtung bei späterem "Mietkauf") gewährt. Die Höhe der Beihilfe richtet sich nach der Familiengröße, dem Familieneinkommen und der Größe der Wohnung.

Für nicht geförderte Wohnungen bietet das Land Salzburg eine erweiterte Wohnbeihilfe. Dies ist ein nicht rückzahlbarer Zuschuss, der Hauptmietern einer nicht geförderten Wohnung gewährt werden kann, wenn diese durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet sind. Die erweiterte Wohnbeihilfe beträgt höchstens EUR 182,- je Monat und Wohnung und ist vom Hauptmietzins, der förderbaren Nutzfläche und dem Haushaltsnettoeinkommen (Jahreszwölftel) der Mieter abhängig.

Weitere Informationen

Vielen Dank für Ihr Interesse an Raiffeisen Wohn Bausparen. Weitere Informationen zur Wohnbauförderung Ihres Landes erhalten Sie in Ihrer Raiffeisen Bank oder direkt bei der Ansprechstelle Ihrer Landesregierung:

Amt der Salzburger Landesregierung - Abteilung 10 Wohnungswesen

Fanny von Lehnert-Straße 1
Postfach 527
5010 Salzburg

Tel: 0662/8042 DW 3702
Fax: 0662/8042 DW 3888

E-Mail: wohnbaufoerderung@salzburg.gv.at
www.salzburg.gv.at/themen/sir_haupt/sir_wohnen/sbg_wohnbaufoerderung.htm

Tipp: Mit unserem Energiesparrechner errechnen Sie bequem Einsparpotenziale und verschaffen sich einen Überblick über entsprechende Bau- und Sanierungsmaßnahmen. Jetzt informieren unter www.bausparen.at/energiesparrechner.