

**Verordnung der Salzburger Landesregierung vom .....  
zur Durchführung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2025  
(Wohnbauförderungsverordnung 2025 – S.WFV 2025)**

Auf Grund der §§ 2 Abs 2 und 3, 3 Abs 1, 4, 6 Abs 2, 8 Abs 4, 9 Abs 2, 21 Abs 2, 22 Abs 3 und 4, 23 Abs 2, 24 Abs 2, 26 Abs 2 und 3, 28 Abs 2, 30 Abs 3, 32 Abs 3 und 4, 33 Abs 1 und 3, 34 Abs 5, 36 Abs 8 und 38 Abs 3 des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2025, LGBl Nr .../2025, wird verordnet:

**Inhaltsverzeichnis**

**1. Abschnitt**

**Allgemeines**

- § 1 Ergänzende Begriffsbestimmungen
- § 2 Mittelverwendung für nachhaltiges Bauen
- § 3 Verweisungen auf Bundesrecht

**2. Abschnitt**

**Förderungen**

**1. Unterabschnitt**

**Gemeinsame Bestimmungen**

- § 4 Höchstzulässiges Einkommen
- § 5 Ergänzende Gleichstellung Fremder

**2. Unterabschnitt**

**Eigentumsförderung**

- § 6 Höhe des Einmalzuschusses
- § 7 Annuitätenzuschuss
- § 8 Auszahlung des Einmalzuschusses
- § 9 Unterlagen

**3. Unterabschnitt**

**Förderung der Errichtung von Mietwohnungen**

- § 10 Förderungsvoraussetzungen
- § 11 Grund- und Aufschließungskosten
- § 12 Baukosten
- § 13 Zuschuss
- § 14 Nutzungsneutrale Erdgeschoßzonen
- § 15 Mietkauf
- § 16 Auszahlung des Zuschusses
- § 17 Unterlagen

**4. Unterabschnitt**

**Förderung der Errichtung von Wohnheimen**

- § 18 Höhe des Zuschusses
- § 19 Auszahlung des Zuschusses
- § 20 Unterlagen

**5. Unterabschnitt**

**Sanierungsförderung**

- § 21 Förderbare Maßnahmen und Kosten
- § 22 Verfahren und Auszahlung des Zuschusses

**6. Unterabschnitt**

**Wohnbeihilfe**

- § 23 Zumutbarer Wohnungsaufwand
- § 24 Ergänzende Voraussetzung und Höchstbetrag für erweiterte Wohnbeihilfe

- § 25 Befristung, Auszahlung und Steuerung
- § 26 Unterlagen

### **3. Abschnitt**

#### **Monitoring**

- § 27 Bekanntgabe geplanter Bauvorhaben

### **4. Abschnitt**

#### **Schluss- und Übergangsbestimmungen**

- § 28 Anerkennung gleichwertiger Normen
- § 29 Informationsverfahrenshinweis
- § 30 Inkrafttreten

## **1. Abschnitt**

### **Allgemeines**

#### **Ergänzende Begriffsbestimmungen**

##### **§ 1**

Im Sinn dieser Verordnung bedeuten die Begriffe:

1. Energieausweis: ein dem Kontrollsystem der Landesregierung nach Anhang II der Richtlinie 2010/31/EU unterliegender Energieausweis gemäß der Salzburger Bautechnikverordnung;
2. Errichtung im Sinne des § 3 Abs 1 Z 9 lit b S.WFG 2025 (Umbau): Errichtungskosten von zumindest 3.000 € netto je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zum Zeitpunkt der Zusicherung und Erfüllung der Energieeffizienzkriterien für Neubauten gemäß der Anlage 1 Teil D Abs 4 der Bautechnikverordnung; von diesen Energieeffizienzkriterien kann abgewichen werden, wenn dies zur Wahrung der Interessen des Denkmal- Ortsbild- oder Altstadtsschutzes erforderlich ist und von den Förderungswerbern durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung nachgewiesen wird;
3. Förderungsgrundstück: Grundstück(e), auf dem sich das Förderungsobjekt befindet oder errichtet werden soll; in das Flächenausmaß eines Förderungsgrundstücks sind die Grundflächen unmittelbar oder mittelbar angrenzender Grundstücke, welche sich im Eigentum der Förderungswerber oder von sonstigen förderungsrelevanten Personen befinden, einzurechnen; nicht einzurechnen sind Zufahrtsstraßen im nicht ausschließlichen Eigentum der Förderungswerber; für das Flächenausmaß eines Grundstückes ist jenes nach dem A1-Blatt des Grundbuches heranzuziehen.

#### **Mittelverwendung für nachhaltiges Bauen**

##### **§ 2**

(1) Wohnbauförderungsmittel gemäß § 4 S.WFG 2025 können verwendet werden:

1. als Investitionsmittel für Mehrkosten bestimmter Zusatzqualitäten und Innovationen;
2. für Sondierungen und Vorbereitungsarbeiten im Planungsprozess;
3. für die Erforschung von Wohnungs- und Wohnbauproblemen, die für das Land Salzburg spezifisch sind, sowie für eine Beteiligung an sonstigen Wohnbauforschungsvorhaben;
4. für Expertisen oder Beratungs- und Dienstleistungen zur Durchführung der Wohnbauförderung und Wohnbauforschung sowie sonstige im öffentlichen Interesse liegende Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Wohnungswesens (Einrichtung einer Wohnbaudatenbank für Wohnungssuchende udgl).

(2) Die Auswahl der Projekte und die Vergabe der Mittel erfolgt durch die Landesregierung. Dabei können verbindliche Vorgaben insbesondere zu Jahresschwerpunkten, Zeitrahmen der Projekte, Zielgrößen und Ergebnisveröffentlichungen vorgegeben werden. Die Bewertung der eingereichten Projekte kann unter Beiziehung von Sachverständigen erfolgen.

#### **Verweisungen auf Bundesrecht**

##### **§ 3**

Die in dieser Verordnung enthaltenen Verweisungen auf bundesrechtliche Vorschriften gelten, soweit nicht ausdrücklich anderes bestimmt wird, als Verweisungen auf die letztzitierte Fassung:

1. Berufsausbildungsgesetz – BAG, BGBl Nr 142/1969; Gesetz BGBl I Nr 62/2023;
2. Bundesbehindertengesetz – BBG, BGBl Nr 283/1990; Gesetz BGBl I Nr 98/2024;
3. Bundespflegegeldgesetz – BPGG, BGBl Nr 110/1993; Gesetz BGBl I Nr 109/2024;

4. Familienlastenausgleichsgesetz 1967 – FLAG, BGBl Nr 376/1967; Gesetz BGBl I Nr 97/2024;
5. Integrationsgesetz – IntG, BGBl I Nr 68/2017, Gesetz BGBl Nr 76/2022;
6. Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung – KIM-V; BGBl II Nr 230/2022; Verordnung BGBl II Nr 157/2024;
7. Mietrechtsgesetz – MRG, BGBl Nr 520/1981; Gesetz BGBl I Nr 176/2023;
8. Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz-Durchführungsverordnung – NAG-DV, BGBl II Nr. 451/2005; Verordnung BGBl II Nr 55/2024;
9. Pflichtschulabschluss-Prüfungs-Gesetz, BGBl I Nr 72/2012; Gesetz BGBl Nr 20/2021;
10. Richtwertgesetz (RichtWG), [BGBl Nr 800/1993](#); Gesetz [BGBl I Nr 176/2023](#);
11. Universitätsgesetz 2002 – UG, BGBl I Nr 120/2002; Gesetz BGBl Nr 50/2024;
12. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG, BGBl Nr 139/1979; Gesetz BGBl I Nr 176/2023.

## 2. Abschnitt

### Förderungen

#### 1. Unterabschnitt

#### Gemeinsame Bestimmungen

#### Höchstzulässiges Einkommen

#### § 4

(1) Das höchstzulässige Einkommen beträgt in Abhängigkeit von der Rechtsform der angestrebten Wohnung und der Haushaltsgröße:

1. Miete:

Haushaltsgröße	Haushalts-Jahreseinkommen in €	Haushalts-Monatseinkommen (1/12 des Jahreseinkommens) in €
eine Person	40.000	3.333
zwei Personen	60.000	5.000
drei Personen	72.000	6.000
vier Personen	84.000	7.000
fünf Personen	96.000	8.000
sechs Personen	108.000	9.000
mehr als sechs Personen	120.000	10.000

2. Eigentum:

Haushaltsgröße	Haushalts-Jahreseinkommen in €	Haushalts-Monatseinkommen (1/12 des Jahreseinkommens) in €
eine Person	57.000	4.750
zwei Personen	87.000	7.250
drei Personen	93.000	7.750
vier Personen	105.000	8.750
fünf Personen	110.000	9.167
sechs Personen	118.000	9.833
mehr als sechs Personen	127.000	10.583

(2) Abweichend zu Abs 1 wird der Bestimmung des höchstzulässigen Einkommens zu Grund gelegt:

1. bei wachsenden Familien eine Haushaltsgröße mit zumindest zwei Kindern;
2. bei alleinstehenden Personen,
  - a) denen die Pflege und Erziehung eines Kindes obliegt oder
  - b) mit denen eine vom Förderungswerber oder von der Förderungswerberin betreute sonstige nahestehende Person im gemeinsamen Haushalt lebt,

eine Haushaltsgröße von zumindest drei Personen und für jedes weitere Kind gemäß der lit a um eine Person mehr.

(3) Die Einkommensgrenzen gemäß Abs 1 Z 1 können bei geförderten Mietwohnungen um bis zu 100 % überschritten werden, wenn zumindest eine der folgenden Voraussetzungen bei den Förderwerbern vorliegt:

1. Bezug von Pflegegeld ab der Pflegegeldstufe 3;
2. Besitz eines gültigen Behindertenpasses gemäß Bundesbehindertengesetz;
3. Bezug einer Pension oder eines Ruhegenusses;
4. Nachweis, dass ein Bezug gemäß der Z 3 innerhalb von sechs Monaten nach Aufnahme der Benützung der angestrebten Wohnung erfolgen wird.

### **Ergänzende Gleichstellung Fremder**

#### **§ 5**

(1) Für den Zugang zu einer geförderten Mietwohnung sind außer Personen gemäß § 9 Abs 1 S.WFG 2025 auch folgende Fremde österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt:

1. Fremde mit einem Aufenthaltstitel „Rot-Weiß-Rot Karte“;
2. Fremde, die
  - a) ununterbrochen und rechtmäßig mehr als fünf Jahre in Österreich ihren Hauptwohnsitz haben, wobei der rechtmäßige Aufenthalt von allen im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen nachzuweisen ist,
  - b) Einkünfte beziehen, welche der Einkommensteuer in Österreich unterliegen, oder auf Grund der Ausübung einer Erwerbstätigkeit Beiträge an die gesetzliche Sozialversicherung in Österreich entrichtet haben und nunmehr Leistungen aus dieser erhalten und innerhalb der letzten fünf Jahre 24 Monate lang vorgenannte Einkünfte oder Leistungen bezogen haben oder in Summe über 60 Monate derartiger Zeiten verfügen und
  - c) entsprechende Deutschkenntnisse nachweisen können.

(2) Für den Nachweis des Bezugszeitraums nach Abs 1 Z 2 lit b werden Zeiten angerechnet, in denen Freiwilligenarbeit geleistet oder Kinderbetreuungsgeld bezogen wird, oder in denen eine nahestehende Person, die Pflegegeld zumindest der Stufe 3 bezieht, gepflegt wird. Zeiten, in denen Notstandshilfe bezogen wird, werden nicht angerechnet.

(3) Die Voraussetzungen des Abs 1 Z 2 lit b und c müssen nicht erfüllt werden:

1. von Personen, die nach Vollendung des 60. Lebensjahres erstmals ihren Hauptwohnsitz in Österreich begründet haben oder Leistungen aus der gesetzlichen österreichischen Pensionsversicherung auf Grund des Versicherungsfalles der geminderten Arbeitsfähigkeit beziehen;
2. von jenen Personen, die vor dem 1. Jänner 1959 geboren wurden und Leistungen aus der gesetzlichen österreichischen Pensionsversicherung auf Grund der Versicherungsfälle des Alters, der geminderten Arbeitsfähigkeit oder des Todes beziehen;
3. wenn dies auf Grund eines physisch oder psychisch dauerhaft schlechten Gesundheitszustands oder einer Behinderung nicht zugemutet werden kann, wobei der Nachweis durch ein fach- oder amtsärztliches Gutachten zu erfolgen hat.

(4) Der Nachweis von Deutschkenntnissen gilt als erfüllt durch Vorlage:

1. eines ab 1.1.2006 in Österreich ausgestellten Aufenthaltstitels „EU-Daueraufenthalt“;
2. eines Nachweises des Österreichischen Integrationsfonds über die erfolgreiche Absolvierung der Integrationsprüfung gemäß § 11 oder 12 Integrationsgesetz;
3. einer Spracheinstufungsbestätigung des Österreichischen Integrationsfonds zumindest auf dem Sprachniveau A2 gemäß dem Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmen für Sprachen;
4. eines Sprachdiplomes oder Prüfungszeugnisses eines vom Österreichischen Integrationsfonds zertifizierten Kursträgers, aus dem hervorgeht, dass der/die Drittstaatsangehörige über Kenntnisse der deutschen Sprache zumindest auf A2-Niveau des Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmens für Sprachen verfügt;
5. eines Nachweises über ausreichende Kenntnisse der deutschen Sprache zumindest auf A2-Niveau des Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmens für Sprache, von den im § 9b Abs 2 Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz-Durchführungsverordnung genannten Einrichtungen;
6. eines Nachweises eines mindestens fünfjährigen Besuchs einer Pflichtschule in Österreich mit positivem Abschluss des Unterrichtsfachs „Deutsch“ oder des positiven Abschlusses des Unterrichtsfachs „Deutsch“ auf dem Niveau der 9. Schulstufe oder einer positiven Beurteilung im Prü-

fungsgebiet „Deutsch - Kommunikation und Gesellschaft“ im Rahmen der Pflichtschulabschluss-Prüfung;

7. eines Nachweises eines positiven Abschlusses im Unterrichtsfach „Deutsch“ nach zumindest vierjährigem Unterricht in der deutschen Sprache an einer ausländischen Sekundarschule;
8. eines Nachweises über einen Schulabschluss, welcher der allgemeinen Universitätsreife im Sinn des § 64 Abs. 1 Universitätsgesetz 2002, mit Berechtigung zu einem Studium in der Unterrichtssprache Deutsch oder einem Abschluss einer berufsbildenden mittleren Schule entspricht,
9. eines Nachweises der mindestens zweijährigen Inskription an einer postsekundären Bildungseinrichtung mit Belegung eines Studienfachs mit Unterrichtssprache Deutsch und Nachweis eines entsprechenden Studienerfolgs im Umfang von mindestens 32 ECTS Anrechnungspunkten (16 Semesterstunden) bzw eines entsprechenden postsekundären Studienabschlusses; oder
10. eines Nachweises über eine Lehrabschlussprüfung gemäß dem Berufsausbildungsgesetz oder über eine Facharbeiterprüfung gemäß den land- und forstwirtschaftlichen Berufsausbildungsgesetzen der Länder.

## 2. Unterabschnitt Eigentumsförderung

### Höhe des Einmalzuschusses

#### § 6

(1) Der nicht rückzahlbare Zuschuss für den Erwerb oder die Errichtung einer Wohnung nach § 21 Abs 1 S.WFG 2025 beträgt in €:

	Erwerb nach § 21 Abs 1 Z 1 und 2	Errichtung nach § 21 Abs 1 Z 3 und 4	Errichtung nach § 21 Abs 1 Z 5 und 6
• für ein und zwei Personen	52.000	32.000	20.000
• für drei und vier Personen, • wachsende Familien ohne Kinder	62.000	42.000	
• für fünf und mehr Personen, • Jungfamilien, • Alleinerziehende	72.000	52.000	
• für kinderreiche Familien	80.000	62.000	

(2) Die Gewährung eines Zuschusses setzt voraus, dass vom Kaufpreis (§ 21 Abs 1 Z 1 und 2 S.WFG 2025) oder den Errichtungskosten (§ 21 Abs 1 Z 3 bis 6 S.WFG 2025) zumindest 30 % durch Fremdmittel bei einem Kreditinstitut aufgebracht werden, für deren Rückzahlung eine Laufzeit von zumindest 5 Jahren vereinbart ist. Bei Förderung des Erwerbs einer neu errichteten Wohnung (§ 21 Abs 1 Z 1 S.WFG 2015) zählen dabei die Kosten von Autoabstellplätzen (Tiefgaragen-Abstellplatz, Carport, Abstellplatz) nicht zum Kaufpreis.

(3) Beim Erwerb einer neu errichteten Wohnung wird keine Förderung gewährt, wenn der Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche folgende Höhe überschreitet:

	Eigentum	Baurecht
in der Stadt Salzburg	9.000 €	6.200 €
in den Stadtgemeinden Bischofshofen, Hallein, Neumarkt am Wallersee, Saalfelden am Steinernen Meer, Seekirchen am Wallersee, St. Johann im Pongau und Zell am See sowie in den an die Stadtgemeinde Salzburg unmittelbar angrenzenden Gemeinden	7.500 €	5.700 €
in den sonstigen Gemeinden des Flachgaus, Tennengaus, Pongaus und Pinzgaus	6.800 €	5.400 €
in den Gemeinden des Lungaus	5.800 €	5.200 €

Dabei zählen die Kosten von Autoabstellplätzen (Tiefgaragen-Abstellplatz, Carport, Abstellplatz) nicht zum Kaufpreis.

(4) Bei Förderung des Erwerbs einer Miet-Kaufwohnung setzt die Gewährung eines Zuschusses voraus, dass

1. die Wohnung ab Aufnahme der Bewirtschaftungsphase zumindest fünf Jahre für Wohnzwecke im Sinn des § 15b Abs 1 lit b WGG verwendet worden ist und die Aufnahme der Bewirtschaftungsphase nicht länger als 20 Jahre zurückliegt,
2. die Verkäufer, die für die Wohnung gewährte Förderung zur Gänze zurückgezahlt und das Land aus einer allenfalls übernommenen Bürgschaft entlassen haben,
3. der rechtsgeschäftliche Erwerb der geförderten Wohnung mit 1. Jänner, 1. April, 1. Juli oder 1. Oktober wirksam wird und
4. der Kaufpreis für die geförderte Wohnung unter Beachtung des § 23 Abs 4c WGG die Summe der Entgeltbestandteile nach lit a) abzüglich allfälliger Nachlässe nach lit b) nicht übersteigt:
  - a) als Entgeltbestandteile können eingerechnet werden:
    - aa) die Grund- und Aufschließungskosten, aufgewertet mit dem Zinssatz nach § 14 Abs 1 Z 3 WGG von der Aufnahme der Bewirtschaftungsphase bis zur Wirksamkeit des Verfügungsgeschäftes,
    - bb) die um 1 % jährlich abgeschrieben Baukosten laut Endabrechnung, aufgewertet entsprechend lit aa),
    - cc) eine Pauschale von 6 % der Summe aus den lit aa) und lit bb), wobei der Berechnung die Auf- bzw Abwertung nicht zugrunde zu legen ist,
    - dd) die Nebenkosten zur Ausübung der Kaufoption und
    - ee) die gesetzliche Umsatzsteuer;
  - b) abzuziehen sind allenfalls gewährte Nachlässe für ein Förderungsdarlehen.

(5) Bei Förderungen nach § 21 Abs 1 Z 3 bis 6 S.WFG 2025 dürfen die Baukosten 200.000 € nicht unterschreiten.

### **Annuitätenzuschuss**

#### **§ 7**

(1) Für die Tilgung und Verzinsung eines für den Erwerb oder die Errichtung nach § 21 S.WFG 2025 aufgenommenen Hypothekendarlehens können auf Ansuchen der Förderwerber frühestens ab dem auf die Übergabe der Wohnung folgenden Kalendermonat rückzahlbare unverzinsliche Annuitätenzuschüsse gewährt werden.

(2) Annuitätenzuschüsse werden in der Höhe des Betrages gewährt, um den die Summe aus Zinsen und Tilgung des Hypothekendarlehens 39 % des vom Kreditinstitut bei Vertragsabschluss auf Basis der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung ermittelten Einkommens übersteigt. Das für die Berechnung der Annuitätenzuschüsse der Folgejahre zu Grunde zulegende Einkommen ist dabei jährlich um den fixen Satz von 3 % zu erhöhen. Die jährlichen Anpassungen erfolgen auf der Grundlage des Betrages, der sich aus der Anpassung und Rundung für den Vorzeitraum ergeben hat. Der so berechnete Annuitätenzuschuss ist mit dem Betrag von 500 € monatlich begrenzt.

(3) Annuitätenzuschüsse sind während und nach Tilgung des Hypothekendarlehens in monatlichen Beträgen zurückzuzahlen, soweit die Summe aus Zinsen und Tilgung des Hypothekendarlehens 39 % des nach Abs 2 berechneten Einkommens unterschreitet. Dem Annuitätenzuschuss ist ein konkret ermittelter Zuschuss- und Tilgungsplan zu Grunde zu legen. Dieser Zuschuss- und Tilgungsplan kann bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe (wesentliche Einkommensminderung bei Krankheit, Arbeitslosigkeit, Karenz udgl) auf Ansuchen einmalig erneut gewährt werden; dabei ist die Rückzahlungsphase entsprechend zu verlängern. Nach Tilgung des Hypothekendarlehens hat die Rückzahlung der Annuitätenzuschüsse in der vollen Höhe von 39 % der zugrunde gelegten Schuldendienstquote zu erfolgen. Die Rückzahlungspflicht von Annuitätenzuschüssen endet nach 35 Jahren ab erstmaliger Gewährung.

(4) Annuitätenzuschüsse werden nur für Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren und einer Fixzinsbindung von mindestens 10 Jahren ab Darlehenseinräumung gewährt.

(5) Die rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse sind durch grundbücherliche Einverleibung eines Pfandrechts im Rang nach dem Hypothekendarlehen in Höhe der Summe der nach Abs 2 berechneten und nach Abs 3 maximal möglichen Annuitätenzuschüsse zuzüglich 30 % sicherzustellen.

(6) Die Auszahlung der Annuitätenzuschüsse erfolgt auf das Kreditkonto jener Bank, bei welchen die Förderwerber das Hypothekendarlehen aufgenommen haben.

## **Auszahlung des Einmalzuschusses**

### **§ 8**

(1) Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Maßgabe der vorhandenen Mittel frühestens nach Vorliegen der im § 9 dafür festgelegten Unterlagen.

(2) Ist bei Förderungen des Erwerbs einer Wohnung oder einer Miet-Kaufwohnung für die Errichtung des Kaufvertrages und dessen Abwicklung ein Treuhänder oder eine Treuhänderin (Notar bzw. Notarin oder Rechtsanwalt bzw. Rechtsanwältin) bestellt, ist der Zuschuss an diesen oder diese auszuzahlen, soweit durch Treuhänderklärung sichergestellt ist, dass die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Erwerber und der Sicherungsrechte für das Land ehestens und nach Maßgabe der von der Landesregierung vorgegebenen Bedingungen im bedungenen Rang erfolgt. Ist kein Treuhänder bzw. keine Treuhänderin bestellt, ist der Zuschuss an den Käufer oder die Käuferin der geförderten Wohnung nach Eintragung seines bzw. ihres Eigentumsrechts auszuzahlen.

## **Unterlagen**

### **§ 9**

(1) Mit dem Ansuchen um Förderung sind vorzulegen:

1. die Einkommensnachweise, ausgenommen bei Mietkauf;
2. der Staatsbürgerschaftsnachweis oder ein anderes amtliches Dokument zum Nachweis der Staatsbürgerschaft bzw. ein Nachweis über die Gleichstellung mit österreichischen Staatsbürgern;
3. ein von einem Kreditinstitut geprüfter und unterfertigter Finanzierungsplan samt Angabe der Mindestfremdmittel; werden Annuitätenzuschüsse in Anspruch genommen, muss der Finanzierungsplan auch Angaben zur Kreditlaufzeit, zur Dauer der Fixzinsvereinbarung, zum vom Kreditinstitut zugrunde gelegten Einkommen, zur Schuldendienstquote samt Höhe des vorberechneten Annuitätenzuschusses und dessen Rückzahlung enthalten; ferner eine Zustimmungserklärung des Kreditinstituts, dass weitere benötigte Unterlagen zur Prüfung der Annuitätenzuschüsse auf Verlangen des Amtes der Salzburger Landesregierung vorgelegt werden;
4. Meldebestätigungen der letzten 12 Monate aller im künftigen Haushalt lebenden Personen;
5. die Heiratsurkunde oder Bestätigung des Standesamts über die beabsichtigte Eheschließung (Aufgebot); falls geschieden: Gerichtsbeschluss und Scheidungsvergleich oder Scheidungsurteil;
6. die Geburtsurkunden der Kinder, die im gemeinsamen Haushalt leben werden; bei Schwangerschaft mindestens im vierten Monat: fachärztliche Bestätigung;
7. eine Bestätigung des Finanzamtes über den Familienbeihilfenbezug oder eine vergleichbare ausländische Leistung (Kindergeld odgl.);
8. ein Grundrissplan und aktueller Grundbuchsauszug (nicht älter als drei Monate) der derzeit bewohnten Wohnung(en), sofern diese im Eigentum der Förderungswerber stehen (ausgenommen Mietkauf).

(2) Bei Erwerb einer neu errichteten Wohnung (§ 21 Abs 1 Z 1 S.WFG 2025) sind zusätzlich zu Abs 1 vorzulegen:

1. für das Förderanbot:
  - a) eine Erklärung des Bauträgers über die für diese Förderungssparte maßgeblichen Förderdaten der zu erwerbenden Wohnung;
  - b) ein Neubau-Planungsenergieausweis mit positivem Prüfergebnis;
2. für die Zusicherung:
  - a) die beglaubigt unterfertigte Kaufvertragsurkunde (Kopie);
  - b) die Nutzwertliste (bei Wohnungen im Wohnungseigentum);
3. für die Auszahlung:
  - a) eine Bestätigung über die Fertigstellung der Wohnung gemäß dem bedungenen Ausbauzustand;
  - b) das von Verkäufer- und Käuferseite unterfertigte Übergabeprotokoll als Nachweis für die Übergabe der Wohnung in den Besitz der Käufer;
  - c) eine Meldebestätigung über die Aufnahme der Benützung der Wohnung als Hauptwohnsitz;
  - d) ein Neubau-Fertigstellungsenergieausweis mit positivem Prüfergebnis;
  - e) ein Grundbuchsauszug, aus dem die Einverleibung des Pfandrechtes zur Sicherstellung der bedungenen Mindestfremdmittel, die Einverleibung des Pfandrechtes in Höhe des Zuschusses und die Einverleibung eines Veräußerungsverbotes ersichtlich ist, oder eine Treuhänderklärung;

rung, dass die Sicherstellung ehestens und nach Maßgabe der von der Landesregierung vorgegebenen Bedingungen und Rangordnung erfolgt;

4. spätestens 12 Monate nach Übergabe, sofern die bisherige Wohnung im Eigentum stand: Nachweis des Verkaufs der bisherigen Wohnung.

(3) Bei Förderung des Erwerbs einer Miet-Kaufwohnung (§ 21 Abs 1 Z 2 S.WFG 2025) sind zusätzlich zu Abs 1 Z 2 bis 7 vorzulegen:

1. für die Zusicherung:

a) der unterfertigte Kaufvertrag;

b) eine Bestätigung des Verkäufers/Bauträgers zur Berechnung des Kaufpreises gemäß § 6 Abs 4 Z 4;

2. für die Auszahlung:

a) ein Grundbuchsatzug, aus dem die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Erwerber, die Einverleibung des Pfandrechts in Höhe des Zuschusses, die Einverleibung eines Veräußerungsverbots zur Sicherstellung des Zuschusses bzw des Förderungszwecks sowie die Einverleibung des Pfandrechts zur Sicherstellung der bedungenen Mindestfremdmittel ersichtlich ist;

b) Vorlage der Zahlungsbelege über die Entrichtung der Abgaben und Gebühren für die Einverleibung des Pfandrechts zu Gunsten des Landes Salzburg;

(4) Bei Förderung der Errichtung im Rahmen von Baulandsicherungsmodellen oder Nachverdichtungen im Eigentum, der Errichtung von Bauernhäusern oder Austraghäusern und der Errichtung einer Wohnung auf unbebauten Grundstücken (§ 21 Abs 1 Z 3 bis 6 S.WFG 2025) sind zusätzlich zu Abs 1 vorzulegen:

1. für die Zusicherung

a) die Baubewilligung samt Rechtskraftbestätigung;

b) der Einreichplan (PDF-Datei des Planers – der hochgeladene Plan entspricht dem im Bauverfahren vorgelegten Plan) und Lageplan;

c) eine Mappendarstellung, aus der die Lage der angeführten Grundstücke ersichtlich ist;

d) ein höchstens drei Monate alter Grundbuchsatzug für die Bauliegenschaft sowie weiterer Liegenschaften (zB angrenzende Liegenschaften im Eigentum der Förderungswerber, Zufahrt);

e) eine Kostenaufstellung eines befugten Baugewerbetreibenden, Architekten, firmenmäßig gefertigt (Formular); diese muss mit den im Finanzierungsplan angegebenen Kosten übereinstimmen; bei zwei Wohnungen im zu errichtenden Haus: Vorlage von Kostenaufstellungsformularen für das ganze Haus sowie für die zu fördernde Wohnung;

f) ein Neubau-Planungsenergieausweis mit positivem Prüfergebnis;

g) gegebenenfalls eine Bestätigung der Gemeinde oder der Baulandsicherungsgesellschaft gemäß § 77 ROG 2009 (Land-Invest) über das Vorliegen eines Baulandsicherungsmodells;

2. für die Auszahlung

a) ein Grundbuchsatzug, aus dem die Einverleibung des Pfandrechts in Höhe des Zuschusses, die Einverleibung eines Veräußerungsverbots zur Sicherstellung des Zuschusses bzw des Förderungszwecks sowie die Einverleibung des Pfandrechts zur Sicherstellung der bedungenen Mindestfremdmittel ersichtlich ist;

b) die Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahme (§ 17 Abs 1 BauPolG);

c) eine Meldebestätigung über die Aufnahme der Benützung der Wohnung als Hauptwohnsitz;

d) eine Kostenbestätigung des Bauführers bei Nachverdichtung;

3. spätestens 12 Monate nach Übergabe, sofern die bisherige Wohnung im Eigentum stand: Nachweis des Verkaufs der bisherigen Wohnung.

(5) Dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin kann die Vorlage weiterer Unterlagen zum Nachweis der Einhaltung der Förderungsvoraussetzungen aufgetragen werden.

### 3. Unterabschnitt Förderung der Errichtung von Mietwohnungen

#### Förderungsvoraussetzungen

#### § 10

(1) Die Gewährung einer Förderung für die Errichtung von Mietwohnungen setzt die Einhaltung folgender Anforderungen an die bauliche Ausnutzbarkeit und die Raum-, Flächen- und Fassadeneffizienz voraus:

	Anforderung	
<b>1 Bauliche Ausnutzbarkeit:</b> Geschossflächenzahl		
a) Stadt Salzburg:	> =	0,80
b) sonstige Gemeinden:	> =	0,70
<b>2 Raumeffizienz:</b> umbauter Raum/Wohnnutzfläche:	< =	6,30
<b>3 Flächeneffizienz:</b> Nutzfläche/BGF oberirdisch		
a) mit Laubengang:	> =	0,70
b) ohne Laubengang:	> =	0,75
Nutzfläche Garage/Anzahl Stellplätze:	< =	30
<b>4 Fassadeneffizienz:</b> Fassadenfläche/Wohnnutzfläche:	< =	1,20

(2) Bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe (zB bei besonderer Grundstücksconfiguration) kann von einzelnen Anforderungen gemäß Abs 1 auf schriftliches Ansuchen abgesehen werden. Die Gründe sind schriftlich darzulegen.

#### Grund- und Aufschließungskosten

#### § 11

(1) Für die Berechnung der Grund- und Aufschließungskosten ist § 13 Abs 2 WGG sinngemäß anzuwenden.

(2) Die Grund- und Aufschließungskosten je m<sup>2</sup> förderbarer Wohnnutzfläche dürfen zum Zeitpunkt der Zusicherung nicht überschreiten:

in der Stadt Salzburg	700 €
in den Stadtgemeinden Bischofshofen, Hallein, Neumarkt am Wallersee, Saalfelden am Steinernen Meer, Seekirchen am Wallersee, St. Johann im Pongau und Zell am See sowie in den an die Stadtgemeinde Salzburg unmittelbar angrenzenden Gemeinden	630 €
in den sonstigen Gemeinden des Flachgaus, Tennengaus, Pongaus und Pinzgaus	560 €
in den Gemeinden des Lungaus	430 €

(3) Das Entgelt aus der Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten darf je m<sup>2</sup> förderbarer Wohnnutzfläche nicht überschreiten:

	Eigentum	Baurecht
Stadt Salzburg	2 €	1,50 €
Stadtgemeinden Bischofshofen, Hallein, Neumarkt am Wallersee, Saalfelden am Steinernen Meer, Seekirchen am Wallersee, St. Johann im Pongau und Zell am See sowie in den an die Stadtgemeinde Salzburg unmittelbar angrenzenden Gemeinden	1,80 €	1,35 €
in den sonstigen Gemeinden des Flachgaus, Tennengaus, Pongaus und Pinzgaus	1,60 €	1,20 €
in den Gemeinden des Lungaus	1,20 €	0,90 €

Eine Änderung des höchstzulässigen Entgeltes für die Grund- und Aufschließungskosten ist auf Förderungsdauer nur im Fall einer Änderung des Zinssatzes gemäß § 14 Abs 1 Z 3 WGG zulässig. Bei Baurecht ist das höchstzulässige Entgelt für die Grund- und Aufschließungskosten bei Beginn der Bewirtschaftungsphase einzuhalten; eine jährliche Wertanpassung über dem Verbraucherpreisindex oder einem vergleichbaren Index im Baurechtsvertrag ist unzulässig.

(4) Erfolgt die Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten ausschließlich mit Eigenmitteln, dürfen die höchstzulässigen Beträge gemäß Abs 2, nicht aber die höchstzulässigen Entgelte nach Abs 3 überschritten werden.

(5) Die höchstzulässigen Beträge nach Abs 2 und das Entgelt aus der Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten nach Abs 3 dürfen um bis zu 50 % überschritten werden, wenn

1. die Errichtung auf einem schon bisher bebauten Grundstück (§ 3 Abs 1 Z 12 S.WFG 2025) erfolgt und entweder die Liegenschaft innerhalb einer Ortskernabgrenzung gemäß ROG 2009 liegt oder eine strategisch wichtige Lage im Siedlungsschwerpunkt gemäß § 5 Abs 14 ROG 2009 einnimmt, wobei die vorangeführten Voraussetzungen durch ein schlüssiges Gesamtkonzept nachzuweisen sind, oder
2. die Standortgemeinde oder die Baulandsicherungsgesellschaft gemäß § 77 ROG 2009 als Akteurin am Bodenmarkt auftritt.

## **Baukosten**

### **§ 12**

(1) Das Entgelt aus der Finanzierung der Baukosten geförderter Mietwohnungen und dazugehöriger Garagen und Carports darf nicht überschreiten:

<b>für</b>	<b>je m<sup>2</sup> förderbarer Wohnnutzfläche und Monat</b>	<b>je Anlage und Monat</b>
Mietwohnungen	5,40 €	
Garagen		60 €
Carports		30 €

Je Wohnung kann eine Garage oder Carport berücksichtigt werden.

(2) Die höchstzulässigen Entgelte nach Abs 1 beziehen sich auf das Jahr 2025 und können ab dem Jahr 2026 jeweils für ein weiteres Jahr um 2,5 % erhöht und auf die zweite Dezimalstelle kaufmännisch gerundet werden. Die jährlichen Anpassungen erfolgen auf der Grundlage des Betrages, der sich aus der Anpassung und Rundung für den Vorzeitraum ergeben hat. Die Förderungswerber dürfen ein höchstzulässiges Entgelt gemäß Abs 1, welches auf den Zeitpunkt des Beginns der Bewirtschaftungsphase abstellt, vorschreiben. Eine Erhöhung darf erstmalig nach Ablauf eines Jahres ab Aufnahme der Bewirtschaftungsphase zum nächstfolgenden 1. Jänner oder 1. Juli eines jeden Kalenderjahres erfolgen.

## **Zuschuss**

### **§ 13**

(1) Der rückzahlbare Zuschuss beträgt 1.800 € je m<sup>2</sup> förderbarer Wohnnutzfläche. Dabei gilt Folgendes:

1. Die Verzinsung beträgt 0,5 % jährlich und wird zum Ende eines Kalendervierteljahres, dekursiv, auf der Basis von 360 Zinstagen (360/360) berechnet. Die Verzinsung beginnt mit dem Kalendermonat, das auf den Beginn der Bewirtschaftung folgt. Die Zahlung der Zinsen hat vierteljährlich im Nachhinein zu den Terminen 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember jeden Jahres zu erfolgen.
2. Die Rückzahlung des Zuschusses beginnt nach Tilgung der für die Finanzierung der förderbaren Baukosten eingesetzten Fremdmittel und errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Entgelt gemäß § 12 und der Summe der Zahlungsverpflichtungen für die eingesetzten Fremdmittel und der Verzinsung des Zuschusses. Dabei ist die bei Zusicherung bekanntgegebene Kreditlaufzeit zugrunde zu legen. Bei einem Einsatz von Eigenmitteln beginnt die Rückzahlung des Zuschusses mit Beginn der Aufnahme der Bewirtschaftungsphase.

(2) Der nicht rückzahlbare Zuschuss beträgt 720 € je m<sup>2</sup> förderbarer Wohnnutzfläche. Bei Objekten des betreuten Wohnens und Errichtung eines Gemeinschaftsraums mit maximal 3 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche je Wohnung mit Förderung beträgt der nicht rückzahlbare Zuschuss 1.020 € je m<sup>2</sup> förderbarer Wohnnutzfläche.

(3) Je Förderungsobjekt sind sowohl der rückzahlbare als auch der nicht rückzahlbare Zuschuss auf volle Tausendeurobeträge kaufmännisch zu runden.

(4) Ist der Zuschuss bereits zugesichert, kann eine Erhöhung der förderbaren Wohnnutzfläche nur dann zu einer Erhöhung des Zuschusses führen, wenn die Änderung während der Bauzeit durch die Förderungswerber unverzüglich schriftlich bekannt gegeben wird und die Wohnnutzfläche um mehr als 3 % erhöht wird. Eine Verminderung der förderbaren Wohnnutzfläche des zugesicherten Zuschusses hat keine Aus-

wirkungen auf den Zuschuss, sofern die Abweichung 0,3 % der förderbaren Wohnnutzfläche nicht überschreitet.

### **Nutzungsneutrale Erdgeschoßzonen**

#### **§ 14**

(1) Für förderbare nutzungsneutrale Erdgeschoßflächen wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von 150 € je m<sup>2</sup> solcher Flächen gewährt. Gewährt die Standortgemeinde eine eigene Förderung in Höhe von mehr als 150 € je m<sup>2</sup> solcher Flächen, erhöht sich der Zuschuss auf diesen Betrag, höchstens jedoch auf bis zu 300 € je m<sup>2</sup> solcher Flächen.

(2) Ein Zuschuss gemäß Abs 1 kann nur unter folgenden Voraussetzungen gewährt werden:

1. die nutzungsneutrale Erdgeschoßzone befindet sich in einem Bauvorhaben, in dem mindesten 20 geförderte Mietwohnungen errichtet werden;
2. es werden maximal 20 % der förderbaren Wohnnutzfläche gefördert; und
3. es liegt ein Raumordnungsvertrag mit der Standortgemeinde zum Bauvorhaben vor, in dem die Errichtung von nutzungsneutralen Erdgeschoßzonen vereinbart wurde.

### **Mietkauf**

#### **§ 15**

(1) Ein Finanzierungsbeitrag im Sinn des § 15c WGG kann eingehoben werden, wenn der Vermieter oder die Vermieterin dem Mieter oder der Mieterin eine Option auf den Kauf dieser Wohnung eingeräumt hat. Er gilt als Beitrag zu den Grund- und Aufschließungskosten und darf die halben Grund- und Aufschließungskosten nicht überschreiten. Bei Leistung eines Finanzierungsbeitrags ist das Entgelt gemäß § 11 Abs 3 entsprechend zu vermindern.

(2) Soweit der Vermieter oder die Vermieterin nicht dem WGG unterliegt, sind für den Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum und die Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages die §§ 15c und 17 WGG sinngemäß anzuwenden.

(3) Die Regelungen zum Kaufpreis nach § 6 Abs 4 Z 4 sind einzuhalten.

### **Auszahlung des Zuschusses**

#### **§ 16**

(1) Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Maßgabe der vorhandenen Mittel frühestens nach Einverleibung des Pfandrechtes und Veräußerungsverbotens im Grundbuch zur Besicherung des Zuschusses oder Vorlage einer Treuhanderklärung eines Notars bzw einer Notarin oder eines Rechtsanwalts oder einer Rechtsanwältin, dass die Sicherstellung ehestens und nach Maßgabe der von der Landesregierung vorgegebenen Bedingungen und Rangordnung erfolgt. Dabei können ausbezahlt werden:

1. bis zu 90 % des Zuschusses nach Maßgabe des Baufortschritts,
2. der restliche Teil frühestens nach
  - a) Fertigstellung des Objektes und Aufnahme der Bewirtschaftungsphase,
  - b) Vorlage der Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahme (§ 17 Abs 1 BauPolG),
  - c) Vorlage der Endabrechnung,
  - d) Vorlage aller Mietverträge in Kopie, ausgenommen bei Bauvereinigungen, die dem WGG unterliegen, und
  - e) Nachweis, dass eine Bankgarantie (§ 26 Abs 2 S.WFG 2025) in Höhe des Finanzierungsbeitrages bei Einräumung einer Kauf-Option an den Mieter oder einen Treuhänder übergeben wurde. Bei Gemeinden, Gemeindeverbänden, juristischen Personen im Alleineigentum der Gemeinden und Bauvereinigungen, die dem WGG unterliegen, kann der Nachweis der Bankgarantie unterbleiben.

(2) Eine Auszahlung gemäß Abs 1 Z 2 vor Vorlage der Endabrechnung kann bei folgenden Förderungssubjekten erfolgen: Gemeinden, Gemeindeverbänden, juristischen Personen im Alleineigentum der Gemeinden und Bauvereinigungen, die dem WGG unterliegen.

(3) Im Fall von Mittelüberschüssen in einem Kalenderjahr kann bei einem Baufortschritt von zumindest 10 % des Bauvorhabens eine Auszahlung von weiteren Zuschüssen bis zu 30 % der Fördersumme erfolgen. Eine Überschreitung gemäß Abs 1 Z 1 ist jedoch nicht zulässig. Von einem Mittelüberschuss ist auszugehen, wenn die Differenz zwischen dem genehmigten Landesvoranschlag für das in Frage kommende Kalenderjahr und den Auszahlungen im Zeitraum von Jänner bis November einschließlich der erwartbaren Auszahlungen für den Monat Dezember desselben Kalenderjahres noch freie Mittel ergibt.

## Unterlagen

### § 17

- (1) Als Grundlage für die Ausstellung der Zusicherung sind folgende Unterlagen vorzulegen:
1. dem Erstantrag:
    - a) der Kauf- bzw Baurechtsvertrag für das Grundstück;
    - b) eine Aufstellung über sämtliche Kosten in Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks bzw Baurechts samt einem Nachweis für die Einhaltung der höchstmöglichen Grund- und Aufschließungskosten;
    - c) ein Nachweis über den Bedarf von Mietwohnungen in der Gemeinde (ausgenommen Stadt Salzburg) in Form einer entsprechenden Bestätigung durch die Gemeinde;
    - d) die Bauplatzerklärung mit Verhandlungsschrift;
    - e) die Baubewilligung mit Verhandlungsschrift und Rechtskraftbestätigung;
    - f) der Bau- und Lageplan mit Vidierungsvermerk der Baubehörde;
    - g) eine Kostenschätzung;
    - h) eine Baubeschreibung;
    - i) eine Nutzflächenaufstellung (Topographie);
    - j) ein höchstens drei Monate alter Grundbuchsauszug für die Bauliegenschaft sowie alle weiteren Liegenschaften (zB Zufahrt);
    - k) ein Neubau-Planungsenergieausweis mit positivem Prüfergebnis;
    - l) ein Nachweis über die Einhaltung der Kennzahlen nach § 10;
    - m) bei Förderungswerbern gemäß § 23 Abs 1 Z 4 S.WFG 2015: die Satzungen, Statuten udgl der juristischen Person;
    - n) ein von einem Finanzierungsinstitut unterfertigter Finanzierungsplan;
    - o) eine Mietenkalkulation;
    - p) bei Mietwohnungen des betreuten Wohnens: ein Betreuungskonzept sowie eine Bestätigung der Ausführungen gemäß § 3 Abs 1 Z 5 S.WFG 2025;
    - q) allenfalls ein Schätzwertgutachten bei bebauten Liegenschaften (§ 11 Abs 5).
    - r) bei Inanspruchnahme der Ausnahme nach § 11 Abs 5 Z 1 (Ortskernstärkung) zusätzlich:
      - eine Bestätigung und ein Nachweis, dass es sich um ein schon bisher bebautes Grundstück handelt (zB Baubewilligung Bestand, aktuelles Luftbild, Abbruchbewilligungsbescheid, Baubewilligung über Auf-/Zu- oder Einbau);
      - ein entsprechendes Gesamtkonzept (Ortskernstärkung, integriertes Stadtentwicklungskonzept, strategisch wichtige Bedeutung) samt Beurteilung durch die für die Raumplanung zuständige Abteilung des Amtes der Landesregierung;
    - s) bei Förderung von nutzungsneutralen Erdgeschossflächen nach § 14 zusätzlich:
      - ein Nachweis über die geplante Nutzung der Sockelzone;
      - den Raumordnungsvertrag, in dem die Errichtung von nutzungsneutralen Erdgeschossflächen vereinbart wurde;
  2. einem Austauschansuchen:
    - a) Ausführungspläne (Grundrisse, Schnitte, Außenanlagenplan);
    - b) eine ausführungsorientierte Kostengliederung nach ÖNORM B 1801-1;
    - c) der beiderseits unterfertigte Generalunternehmervertrag oder Generalübernehmervertrag oder Werkvertrag Baumeisterarbeiten sowie Architektenvertrag (in berücksichtigungswürdigen Fällen können diese nachgereicht werden); soweit vorhanden auch die weiteren unterfertigten Werkverträge;
    - d) eine detaillierte Nutzflächenberechnung (auch bei CAD-Verfahren);
  3. nach Fertigstellung und Übergaben:
    - a) die Bauvollendungsanzeige;
    - b) die Bezugsmeldung;
    - c) der Neubau-Fertigstellungsenergieausweis mit positivem Prüfergebnis;
  4. zur Endabrechnung spätestens zwei Jahre nach der Übergabe:
    - a) der Kollaudierungsbescheid;

- b) die Endabrechnung samt nachvollziehbarer Kostenaufstellung auf dem von der Landesregierung aufgelegten Formblatt;
- c) auf Verlangen der Landesregierung: die saldierten Rechnungen (Kopien) für die tatsächlich entstandenen Kosten (Bau, Bauneben-, Finanzierungskosten etc) samt Ausweisung der Preisnachlässe (Rabatte, Skonti udgl).

(2) Dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin kann die Vorlage weiterer Unterlagen zum Nachweis der Einhaltung der Förderungsvoraussetzungen aufgetragen werden.

#### **4. Unterabschnitt**

### **Förderung der Errichtung von Wohnheimen**

#### **Höhe des Zuschusses**

##### **§ 18**

(1) Der Zuschuss ist nicht rückzahlbar und beträgt je nach Art des Wohnheims:

- 1. für Seniorenwohnheime oder Wohnheime für Menschen mit besonderem Betreuungsaufwand je Einheit 50.000 €;
- 2. für Schüler- und Studentenwohnheime je Einheit 30.000 €, bei einer Einheit mit mehreren Betten jedoch 40.000 €.

(2) Im Fördervertrag können Bedingungen zum höchstmöglichen Miet- bzw Nutzungsentgelt vorgeesehen werden.

#### **Auszahlung des Zuschusses**

##### **§ 19**

(1) Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Maßgabe der vorhandenen Mittel frühestens nach Einverleibung des Pfandrechtes und Veräußerungsverbot im Grundbuch zur Besicherung des Zuschusses oder Vorlage einer Treuhanderklärung eines Notars bzw einer Notarin oder eines Rechtsanwalts bzw einer Rechtsanwältin, dass die Sicherstellung ehestens und nach Maßgabe der von der Landesregierung vorgegebenen Bedingungen und Rangordnung erfolgt. Dabei können ausbezahlt werden:

- 1. bis zu 90 % des Zuschusses nach Maßgabe des Baufortschritts,
- 2. der restliche Teil frühestens nach
  - a) Fertigstellung des Objektes und Aufnahme der Bewirtschaftungsphase,
  - b) Vorlage der Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahme (§ 17 Abs 1 BauPolG) und
  - c) Vorlage der Endabrechnung.

(2) Eine Auszahlung gemäß Abs 1 Z 2 vor Vorlage der Endabrechnung kann bei folgenden Förderungssubjekten erfolgen: Gemeinden, Gemeindeverbänden, juristischen Personen im Alleineigentum der Gemeinden und Bauvereinigungen, die dem WGG unterliegen.

#### **Unterlagen**

##### **§ 20**

(1) Als Grundlage für die Ausstellung der Zusicherung sind vorzulegen:

- 1. dem Erstantrag:
  - a) der Kauf- bzw Baurechtsvertrag für das Grundstück;
  - b) die Bauplatzerklärung mit Verhandlungsschrift;
  - c) die Baubewilligung mit Verhandlungsschrift und Rechtskraftbestätigung;
  - d) der Bau- und Lageplan mit Vidierungsvermerk der Baubehörde;
  - e) eine Kostenschätzung;
  - f) eine Baubeschreibung;
  - g) eine Nutzflächenaufstellung (Topographie);
  - h) ein höchstens drei Monate alter Grundbuchsatz für die Bauliegenschaft sowie alle weiteren Liegenschaften (zB Zufahrt);
  - i) ein Neubau-Planungsenergieausweis mit positivem Prüfergebnis;
  - j) ein von einem Finanzierungsinstitut unterfertigter Finanzierungsplan;
- k) bei Wohnheimen nach § 18 Z 1 (Seniorenwohnheime und Wohnheime für Menschen mit besonderem Betreuungsaufwand) je nach Zuständigkeit: eine befürwortende Stellungnahme der für das Sozialwesen oder der für die Betreuung zuständigen Abteilung des Amtes der Lan-

desregierung (Bedarfsnachweis, Rechtsgrundlage und Raumprogramm), wobei bei Seniorenwohnheimen eine Bestätigung über die Nichtuntersagung gemäß § 31 Salzburger Pflegegesetz der vorangeführten Stellungnahme entspricht;

- l) sofern notwendig: Unterlagen zu eventuell zusätzlich beabsichtigten Förderungen (Bund, Land, sonstige Zuschüsse);
  - m) nach Aufforderung: eine Bestätigung eines Sachverständigen betreffend die Einhaltung der ÖNORMEN B 1600, B1601 (nur bei notwendiger rollstuhlgerechter Ausführung);
  - n) bei Förderungswerbern gemäß § 27 Abs 1 Z 3 S.WFG 2025: die Satzungen, Statuten udgl der juristischen Person sowie eine Bestätigung über eine Vorsteuerabzugsberechtigung;
2. einem Austauschansuchen:
- a) Ausführungspläne (Grundrisse, Schnitte, Außenanlagenplan);
  - b) eine ausführungsorientierte Kostengliederung nach ÖNORM B 1801-1;
  - c) der beiderseits unterfertigte Generalunternehmervertrag oder Generalübernehmervertrag oder Werkvertrag Baumeisterarbeiten sowie Architektenvertrag (in berücksichtigungswürdigen Fällen können diese nachgereicht werden); soweit vorhanden weitere unterfertigte Werkverträge;
  - d) eine detaillierte Nutzflächenberechnung (auch bei CAD-Verfahren);
3. nach Fertigstellung und Übergaben:
- a) die Bauvollendungsanzeige;
  - b) die Bezugsmeldung;
  - c) der Neubau-Fertigstellungsenergieausweis mit positivem Prüfergebnis;
4. zur Endabrechnung spätestens zwei Jahre nach Übergabe:
- a) der Kollaudierungsbescheid;
  - b) die Endabrechnung samt nachvollziehbarer Kostenaufstellung auf dem von der Landesregierung aufgelegten Formblatt;
  - c) auf Verlangen der Landesregierung: die saldierten Rechnungen (Kopien) für die tatsächlich entstandenen Kosten (Bau, Bauneben-, Finanzierungskosten etc) samt Ausweisung der Preisnachlässe (Rabatte, Skonti udgl).

(2) Dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin kann die Vorlage weiterer Unterlagen zum Nachweis der Einhaltung der Förderungsvoraussetzungen aufgetragen werden.

## 5. Unterabschnitt Sanierungsförderung

### Förderbare Maßnahmen und Kosten

#### § 21

(1) Förderbar sind die im Abs 2 angeführten Maßnahmen und Kosten, sofern sich je Maßnahme zumindest ein Zuschuss in Höhe von 1.000 € ergibt.

(2) Als förderbare Maßnahmen, Kosten und Zuschüsse kommen in Betracht:

1. Thermische Sanierungen:

a) Förderbare Maßnahmen und Kosten:

Förderbare Maßnahme	maximal förderbare Kosten
Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes der Gebäudehülle nach bautechnischen Anforderungen: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Wände gegen die Außenluft sowie gegen unbeheizte Gebäudeteile,</li> <li><input type="checkbox"/> Decken und Dachschrägen gegen die Außenluft sowie gegen andere unbeheizte Gebäudeteile,</li> <li><input type="checkbox"/> Kellerdecke, erdberührter Boden bzw erdberührte Wände und Decken über Außenluft</li> </ul>	175 € je m <sup>2</sup> saniertem Bauteil
Austausch von Fenster- und/oder Außentüren einschließlich allfälliger Abschattungseinrichtungen	800 € je m <sup>2</sup> Fenster- oder Türfläche

b) Der Zuschuss beträgt 20 % zur Gesamtsumme der förderbaren Kosten gemäß der lit a. Die förderbaren Kosten sind mit den tatsächlich anfallenden Kosten für die Sanierungsmaßnahmen

sowie dem Betrag von 100.000 € je Wohnung bzw bei Wohnheimen mit 30.000 € je Wohneinheit bzw Wohnung begrenzt.

2. Wärmebereitstellungsanlagen und thermische Solaranlagen für mehr als acht Wohnungen:

a) Förderbare Maßnahmen:

Förderbare Maßnahme	Zuschuss	
		€
a) Errichtung oder Erneuerung eines gebäudezentralen Wärmebereitstellungssystems mit dazugehörigem Speicher:  aa) Anschluss an klimafreundliche oder hocheffiziente Nah-/Fernwärme, bb) Biomasseheizung (Pellets, Scheitholz; Hackschnitzel), cc) elektrisch betriebene Heizungswärmepumpe;  eine Förderung für Maßnahmen nach der sub lit bb und cc ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn ein Anschluss an eine klimafreundliche oder hocheffiziente Nah-/Fernwärme technisch und wirtschaftlich möglich ist.	bis 50 kW	5.000 €
	über 50 bis 100 kW	6.500 €
	über 100 kW	8.000 €
b) Errichtung oder Erweiterung einer qualitativ hochwertigen thermischen Solaranlage	0 < 7 m <sup>2</sup> - je m <sup>2</sup> Apertur Fläche	250 €
	> 7 m <sup>2</sup> - je m <sup>2</sup> Apertur Fläche	100 €

b) Der Zuschuss ist mit 25 % der tatsächlich angefallenen Kosten begrenzt.

3. Alten- und behindertengerechte Maßnahmen sowie Personenlift:

a) Förderbare Maßnahmen:

förderbare Maßnahme	Zuschuss	
a) alten- und behindertengerechte Ausstattung des Sanitärbereichs	4.500 €	
b) bedarfsorientierte behindertengerechte Ausstattung bei Vorliegen zumindest einer der folgenden Voraussetzungen: aa) Bezug von Pflegegeld ab der Pflegegeldstufe 3; bb) Besitz eines gültigen Behindertenpasses gemäß Bundesbehindertengesetz; cc) Bezug einer Pension oder eines Ruhegeldes; dd) Nachweis, dass ein Bezug gemäß der lit c innerhalb von sechs Monaten nach Aufnahme der Benützung der angestrebten Wohnung erfolgen wird;	10.000 €	
c) nachträgliche Errichtung eines Personenaufzuges in Wohnhäusern mit drei oberirdischen Geschoßen	19.000 €	
	zuzüglich je weiterem erschlossenen Keller- oder Wohngeschoß	2.500 €
d) Umbau eines Personenaufzuges in Wohnhäusern mit drei oberirdischen Geschoßen	7.500 €	
	zuzüglich je weiterem erschlossenen Keller- oder Wohngeschoß	800 €

b) Der Zuschuss ist mit 25 % der tatsächlich angefallenen Kosten begrenzt.

(3) Förderbare Sanierungskosten, die das gesamte Gebäude betreffen, sind nur im Verhältnis der förderbaren Wohnungen zur Gesamtanzahl der Wohnungen zu berücksichtigen. Förderbar sind nur Wohnungen, die zum Zeitpunkt des Ansuchens nachweislich als Hauptwohnsitz verwendet werden und für die auf Förderungsdauer eine Verpflichtung zur Verwendung als Hauptwohnsitz abgegeben wird; dies gilt nicht für Wohnheime.

## **Verfahren und Auszahlung des Zuschusses**

### **§ 22**

(1) Vor Auftragserteilung der geförderten Maßnahmen ist eine Online-Registrierung auf einer nach dem § 36 Abs 3 S.WFG 2025 zur Verfügung gestellten Online-Applikation vorzunehmen. Folgende Angaben sind dabei zu machen: Angaben zum Antragsteller, zur Adresse, zur Art der Maßnahme und zu den Kosten. Bei Förderungsmaßnahmen nach § 21 Abs 2 Z 1 und 2 ist zusätzlich ein nur auf die Wohnung(en) und wohnähnlichen Zwecke (zB Arztpraxen) bezogener Bestands- und Planungsenergieausweis hochzuladen. Dieser muss eine Prüfsignatur samt Datum und die maßgeblichen Größen und Kennwerte enthalten.

(2) Registrierungen gemäß Abs 1 sind von der Landesregierung zu bestätigen. Nach Bestätigung können nicht mehr berücksichtigt werden:

1. weitere Maßnahmen, die im ursprünglichen Energieausweis bzw der Registrierung nicht enthalten sind, aber im Fertigstellungsenergieausweis nachgewiesen werden;
2. Maßnahmen, die nicht im Energieausweis aufzunehmen sind, aber tatsächlich ausgeführt wurden.

(3) Nach Registrierung muss ein Förderungsansuchen binnen 18 Monaten gestellt werden.

(4) Die Einbringung eines Förderungsansuchens setzt den Abschluss der geförderten Sanierungsmaßnahmen voraus. Folgende Unterlagen müssen vorgelegt bzw bekanntgegeben werden:

1. die auf die Wohnung(en) bezogene Endabrechnung samt Bestätigungen der ausführenden und dazu befugten Unternehmen; die Bestätigungen müssen insbesondere sowohl Arbeitsleistung als auch Material, Datum der Auftragserteilung, Durchführungsdatum, Rechnungsdatum und Bezahldatum umfassen;
2. ein Meldezettel mit Hauptwohnsitzmeldung oder eine Bestätigung der Hausverwaltung;
3. die Bankverbindung zur Auszahlung des Zuschusses;
4. ein Nachweis über die förderbaren Wohnungen sowie gegebenenfalls der sonstigen (nicht förderbaren) Gebäudeteile;
5. eine Bewohnerliste und bei Wohnungen im Eigentum (Wohnungseigentum) jedenfalls ein Nachweis über die Nutzung der Wohnungen als Hauptwohnsitz;
6. zu Kontrollzwecken auf Anforderung: die Baubewilligung;
7. bei Sanierungsmaßnahmen gemäß § 21 Abs 2 Z 1: ein Bestands-, Planungs- bzw Fertigstellungsenergieausweis, in dem die Einhaltung der förderungsrelevanten energiebezogenen und ökologischen Anforderungen bestätigt wird;
8. bei bedarfsorientierter behindertengerechter Ausstattung Unterlagen zum Nachweis:
  - a) des Bezugs von Pflegegeld ab der Pflegegeldstufe 3;
  - b) des Besitzes eines gültigen Behindertenpasses gemäß Bundesbehindertengesetz;
  - c) des Bezugs einer Pension oder eines Ruhegusses; oder
  - d) dass ein Bezug gemäß der lit c innerhalb von sechs Monaten nach Aufnahme der Benützung der angestrebten Wohnung erfolgen wird.

Dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin kann die Vorlage weiterer Unterlagen zum Nachweis der Einhaltung der Förderungsvoraussetzungen aufgetragen werden.

(4) Die Auszahlung der Zuschüsse erfolgt nach Maßgabe der vorhandenen Mittel.

## **6. Unterabschnitt**

### **Wohnbeihilfe**

#### **Zumutbarer Wohnungsaufwand**

### **§ 23**

(1) Als zumutbarer Wohnungsaufwand für die Ermittlung des Zuschusses gelten die Prozentsätze des monatlichen Haushaltseinkommens, die in der Anlage A für die jeweilige Haushaltsgröße festgelegt sind. Die Prozentsätze vermindern sich:

1. für Familien mit Kindern um vier Prozentpunkte je Kind;

2. für Alleinerzieher und Alleinerzieherinnen einschließlich solcher im Sinn des § 3 Abs 2 Z 1 lit f S.WFG 2025 um je drei Prozentpunkte;
3. für Jungfamilien um einen Prozentpunkt;
4. für kinderreiche Familien um einen Prozentpunkt;
5. für Familien mit einem Kind mit Behinderung im Sinn des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 um fünf Prozentpunkte je solches Kind;
6. für Familien, bei denen ein Familienmitglied über einen gültigen Behindertenpass nach dem Bundesbehindertengesetz verfügt, zusätzlich um drei Prozentpunkte je solches Familienmitglied.

(2) Ein Wohnungsaufwand von mehr als 25 % des Haushaltseinkommens ist jedenfalls unzumutbar. Eine Änderung des zumutbaren Wohnungsaufwandes während des Zeitraumes der Gewährung der Wohnbeihilfe wird nur auf Ansuchen berücksichtigt.

### **Ergänzende Voraussetzung und Höchstbetrag für erweiterte Wohnbeihilfe**

#### **§ 24**

(1) Die Gewährung einer erweiterten Wohnbeihilfe setzt neben der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 33 S.WFG 2025 weiter voraus, dass der vereinbarte Hauptmietzins (§ 15 Abs 1 Z 1 MRG) den nach Abs 2 erhöhten Richtwert für das Bundesland Salzburg nach dem Richtwertegesetz, kaufmännisch gerundet auf die zweite Nachkommastelle, nicht überschreitet.

(2) Der vereinbarte Hauptmietzins darf nicht überschreiten:

	Richtwert für das Bundesland Salzburg erhöht um
in der Stadt Salzburg, in den Stadtgemeinden Bischofshofen, Hallein, Neumarkt am Wallersee, Saalfelden am Steinernen Meer, Seekirchen am Wallersee, St. Johann im Pongau und Zell am See sowie in den an die Stadtgemeinde Salzburg unmittelbar angrenzenden Gemeinden	35 %
in den sonstigen Gemeinden des Flachgaus, Tennengaus, Pongaus, Pinzgaus und Lungaus	20 %

### **Befristung, Auszahlung und Steuerung**

#### **§ 25**

(1) Die (erweiterte) Wohnbeihilfe ist auf höchstens zwei Jahre zu befristen. Erfolgt die Berechnung aufgrund einer bestehenden Berechnung der Sozialunterstützung (§ 11 Abs 2 S.WFG 2025), ist die (erweiterte) Wohnbeihilfe auf höchstens sechs Monate zu befristen.

(2) Eine Auszahlung erfolgt nur, wenn ein Mindestbetrag von 5 € erreicht wird. Dies gilt auch, wenn um Änderung der (erweiterten) Wohnbeihilfe angesucht wird.

(3) Erfordern Bedarf und zur Verfügung stehende Mittel eine Reihung der Förderansuchen (§ 2 S.WFG 2025), so hat diese nach Maßgabe der Zumutbarkeit zu erfolgen.

### **Unterlagen**

#### **§ 26**

(1) Als Grundlage für die Prüfung eines Ansuchens um Wohnbeihilfe sind vorzulegen:

1. das Ansuchen (Formblatt) vollständig ausgefüllt und unterfertigt;
2. die Einkommensnachweise gemäß § 15 S.WFG 2025;
3. die Kopie eines amtlichen Lichtbildausweises;
4. zu Kontrollzwecken auf Anforderung:
  - a) Unterlagen zum Verrechnungskonto des Vermieters;
  - b) eine Bestätigung des Finanzamtes über den Bezug von Familienbeihilfe;
  - c) Scheidungsurteil oder -vergleich samt Vermögensauseinandersetzung;
  - d) Behindertenausweis;
  - e) Bestätigung über die Höhe des Pflegegeldes.

(2) Bei Ansuchen um erweiterte Wohnbeihilfe sind – sofern es sich um kein Objekt mit auslaufendem Fördervertrag handelt (§ 34 Abs 4 S.WFG 2025) – zusätzlich zu Abs 1 vorzulegen:

1. der Mietvertrag;
2. zu Kontrollzwecken auf Anforderung:

- a) eine Bankbestätigung (Formblatt);
- b) eine Haushaltsbestätigung;
- c) eine Bestätigung über die Ausstattungskategorie (§ 15a MRG);
- d) ein Nachweis über die Größe der Wohnnutzfläche (zB Bestätigung des Vermieters, Plan);
- e) eine Mietzinsvorschrift aufgeschlüsselt gemäß § 15 MRG.

(3) Werden die als Grundlage festgesetzten Unterlagen nicht vorgelegt, ist das Ansuchen jedenfalls abzulehnen.

### **3. Abschnitt Monitoring**

#### **Bekanntgabe geplanter Bauvorhaben**

##### **§ 27**

(1) Für die Planung der jährlich benötigten Wohnbauförderungsmittel sind in der Objektförderung von Förderungswerbern geplante Bauvorhaben samt der für die Budgetplanung relevanten Daten der Landesregierung bekanntzugeben.

(2) Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung gemäß Abs 1 kann der Zuschuss für förderbare Maßnahmen um bis zu 50 % gekürzt werden.

### **4. Abschnitt**

#### **Schluss- und Übergangsbestimmungen**

#### **Anerkennung gleichwertiger Normen**

##### **§ 28**

(1) Soweit nach dieser Verordnung ÖNORMEN heranzuziehen sind, können auch gleichwertige europäische Normen oder gleichwertige Normen eines Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie der Schweiz herangezogen werden.

(2) Die ÖNORMEN liegen in der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung des Amtes der Landesregierung zur öffentlichen Einsicht auf.

#### **Informationsverfahrenshinweis**

##### **§ 29**

In Vorbereitung dieser Verordnung ist das Verfahren auf Grund der Richtlinie (EU) 2015/1535 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. September 2015 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft unter der Notifikationsnummer 2024/0594/AT durchgeführt worden.

### **Inkrafttreten**

##### **§ 30**

(1) Diese Verordnung tritt mit 1. Jänner 2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Wohnbauförderungsdurchführungsverordnung (WFV 2015), LGBl Nr 23/2015, zuletzt geändert durch die Verordnung LGBl Nr 25/2024 außer Kraft.

(2) Auf Förderungen, die vor dem im Abs 1 bestimmten Zeitpunkt beantragt, zugesagt oder zugesichert worden sind, finden die Bestimmungen der WFV 2015 weiterhin Anwendung. An Stelle folgender Bestimmungen der WFV 2015 sind jedoch anzuwenden:

in Bezug auf	statt	anzuwenden
das Einkommen	§ 7 WFV 2015	§ 4 S.WFV 2025
den zumutbaren Wohnungsaufwand	Anlage A (alt) WFV 2015	Anlage A (neu) S.WFV 2025

Dabei ist der zumutbare Wohnungsaufwand (Anlage A) auf Ansuchen anzuwenden, die ab dem im Abs 1 bestimmten Zeitpunkt einlangen.

(3) Bis fünf Jahre nach dem im Abs 1 bestimmten Zeitpunkt, ist § 5 dieser Verordnung mit der Maßgabe anzuwenden, dass Fremde, welche sich bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits in einer geförder-

ten Wohnungen befunden haben, im Hinblick auf den Zugang zu einer (anderen) geförderten Wohnung österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sind.

(4) Für Sanierungsaufträge, die nachweislich bereits vor dem 1. Februar 2025 erteilt worden sind, ist § 22 Abs 1 dieser Verordnung mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Online-Registrierung auch nach Auftragserteilung erfolgen kann.

## Anlage A

## Zumutbarer Wohnungsaufwand

Bei einem monatlichen Haushaltseinkommen in € bis:	zumutbarer Wohnungsaufwand in Prozenten des monatlichen Haushaltseinkommens bei einer Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen <sup>1)</sup>					
	1	2	3	4	5	6
€ 668,10	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
€ 714,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
€ 759,90	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
€ 805,80	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
€ 851,70	0,75%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
€ 897,60	1,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
€ 943,50	2,25%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
€ 989,40	3,00%	0,75%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
€ 1.035,30	3,75%	1,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
€ 1.081,20	4,50%	2,25%	0,75%	0,00%	0,00%	0,75%
€ 1.127,10	5,25%	3,00%	1,50%	0,00%	0,75%	1,50%
€ 1.173,00	6,00%	3,75%	2,25%	0,75%	1,50%	2,25%
€ 1.218,90	6,75%	4,50%	3,00%	1,50%	2,25%	3,00%
€ 1.264,80	7,50%	5,25%	3,75%	2,25%	3,00%	3,75%
€ 1.310,70	8,25%	6,00%	4,50%	3,00%	3,75%	4,50%
€ 1.356,60	9,00%	6,75%	5,25%	3,75%	4,50%	5,25%
€ 1.402,50	9,75%	7,50%	6,00%	4,50%	5,25%	6,00%
€ 1.448,40	10,50%	8,25%	6,75%	5,25%	6,00%	6,75%
€ 1.494,30	11,25%	9,00%	7,50%	6,00%	6,75%	7,50%
€ 1.540,20	12,00%	9,75%	8,25%	6,75%	7,50%	8,25%
€ 1.586,10	12,75%	10,50%	9,00%	7,50%	8,25%	9,00%
€ 1.632,00	13,50%	11,25%	9,75%	8,25%	9,00%	9,75%
€ 1.677,90	14,25%	12,00%	10,50%	9,00%	9,75%	10,50%
€ 1.723,80	15,00%	12,75%	11,25%	9,75%	10,50%	11,25%
€ 1.769,70	15,75%	13,50%	12,00%	10,50%	11,25%	12,00%
€ 1.815,60	16,50%	14,25%	12,75%	11,25%	12,00%	12,75%
€ 1.861,50	17,25%	15,00%	13,50%	12,00%	12,75%	13,50%
€ 1.907,40	18,00%	15,75%	14,25%	12,75%	13,50%	14,25%
€ 1.953,30	18,75%	16,50%	15,00%	13,50%	14,25%	14,75%
€ 1.999,20	19,50%	17,25%	15,75%	14,25%	14,75%	15,25%
€ 2.045,10	20,25%	18,00%	16,50%	15,00%	15,25%	15,75%
€ 2.091,00	21,00%	18,75%	17,25%	15,75%	15,75%	16,25%
€ 2.136,90	21,75%	19,50%	18,00%	16,50%	16,25%	16,75%
€ 2.182,80	22,50%	20,25%	18,75%	17,25%	16,75%	17,25%
€ 2.228,70	23,25%	21,00%	19,50%	17,75%	17,25%	17,75%
€ 2.274,60	24,00%	21,75%	20,25%	18,25%	17,75%	18,25%
€ 2.320,50	24,75%	22,50%	21,00%	18,75%	18,25%	18,75%
€ 2.366,40	25,50%	23,25%	21,50%	19,25%	18,75%	19,25%
€ 2.412,30	26,25%	24,00%	22,00%	19,75%	19,25%	19,75%

€ 2.458,20	27,00%	24,75%	22,50%	20,25%	19,75%	20,25%
€ 2.504,10	27,75%	25,50%	23,00%	20,75%	20,25%	20,75%
€ 2.550,00	28,50%	26,25%	23,50%	21,25%	20,75%	21,25%
€ 2.595,90	29,25%	27,00%	24,00%	21,75%	21,25%	21,75%
€ 2.641,80	30,00%	27,75%	24,50%	22,25%	21,75%	22,25%
€ 2.687,70	30,75%	28,50%	25,00%	22,75%	22,25%	22,75%
€ 2.733,60	31,50%	29,25%	25,50%	23,25%	22,75%	23,25%
€ 2.779,50	32,25%	30,00%	26,00%	23,75%	23,25%	23,75%
€ 2.825,40	33,00%	30,75%	26,50%	24,25%	23,75%	24,25%
€ 2.871,30	33,75%	31,25%	27,00%	24,75%	24,25%	24,75%
€ 2.917,20	34,50%	31,75%	27,50%	25,25%	24,75%	25,25%
€ 2.963,10	35,25%	32,25%	28,00%	25,75%	25,25%	25,75%
€ 3.009,00	36,00%	32,75%	28,50%	26,25%	25,75%	26,25%
€ 3.054,90	36,75%	33,25%	29,00%	26,75%	26,25%	26,75%
€ 3.100,80	37,50%	33,75%	29,50%	27,25%	26,75%	27,25%
€ 3.146,70	38,25%	34,25%	30,00%	27,75%	27,25%	27,75%
€ 3.192,60	39,00%	34,75%	30,50%	28,25%	27,75%	28,25%
€ 3.238,50	39,75%	35,25%	31,00%	28,75%	28,25%	28,75%
€ 3.284,40	40,50%	35,75%	31,50%	29,25%	28,75%	29,25%
€ 3.330,30	41,25%	36,25%	32,00%	29,75%	29,25%	29,75%
€ 3.376,20	42,00%	36,75%	32,50%	30,25%	29,75%	30,25%
€ 3.422,10	42,75%	37,25%	33,00%	30,75%	30,25%	30,75%
€ 3.468,00	43,50%	37,75%	33,50%	31,25%	30,75%	31,25%
€ 3.513,90	44,25%	38,25%	34,00%	31,75%	31,25%	31,75%
€ 3.559,80	45,00%	38,75%	34,50%	32,25%	31,75%	32,25%
€ 3.605,70	45,75%	39,25%	35,00%	32,75%	32,25%	32,75%
€ 3.651,60	46,50%	39,75%	35,50%	33,25%	32,75%	33,25%
€ 3.697,50	47,25%	40,25%	36,00%	33,75%	33,25%	33,75%
€ 3.743,40	48,00%	40,75%	36,50%	34,25%	33,75%	34,25%
€ 3.789,30	48,75%	41,25%	37,00%	34,75%	34,25%	34,75%
€ 3.835,20	49,25%	41,75%	37,50%	35,25%	34,75%	35,25%
€ 3.881,10	49,75%	42,25%	38,00%	35,75%	35,25%	35,75%
€ 3.927,00	50,25%	42,75%	38,50%	36,25%	35,75%	36,25%
€ 3.972,90	50,75%	43,25%	39,00%	36,75%	36,25%	36,75%
€ 4.018,80	51,25%	43,75%	39,50%	37,25%	36,75%	37,25%
€ 4.064,70	51,75%	44,25%	40,00%	37,75%	37,25%	37,75%
€ 4.110,60	52,25%	44,75%	40,50%	38,25%	37,75%	38,25%
€ 4.156,50	52,75%	45,25%	41,00%	38,75%	38,25%	38,75%
€ 4.202,40	53,25%	45,75%	41,50%	39,25%	38,75%	39,25%
€ 4.248,30	53,75%	46,25%	42,00%	39,75%	39,25%	39,75%
€ 4.294,20	54,25%	46,75%	42,50%	40,25%	39,75%	40,25%
€ 4.340,10	54,75%	47,25%	43,00%	40,75%	40,25%	40,75%
€ 4.386,00	55,25%	47,75%	43,50%	41,25%	40,75%	41,25%
€ 4.431,90	55,75%	48,25%	44,00%	41,75%	41,25%	41,75%
€ 4.477,80	56,25%	48,75%	44,50%	42,25%	41,75%	42,25%

€ 4.523,70	56,75%	49,25%	45,00%	42,75%	42,25%	42,75%
€ 4.569,60	57,25%	49,75%	45,50%	43,25%	42,75%	43,25%
€ 4.615,50	57,75%	50,25%	46,00%	43,75%	43,25%	43,75%
€ 4.661,40	58,25%	50,75%	46,50%	44,25%	43,75%	44,25%
€ 4.707,30	58,75%	51,25%	47,00%	44,75%	44,25%	44,75%
€ 4.753,20	59,25%	51,75%	47,50%	45,25%	44,75%	45,25%
€ 4.799,10	59,75%	52,25%	48,00%	45,75%	45,25%	45,75%
€ 4.845,00	60,25%	52,75%	48,50%	46,25%	45,75%	46,25%
€ 4.890,90	60,75%	53,25%	49,00%	46,75%	46,25%	46,75%
€ 4.936,80	61,25%	53,75%	49,50%	47,25%	46,75%	47,25%
€ 4.982,70	61,75%	54,25%	50,00%	47,75%	47,25%	47,75%
€ 5.028,60	62,25%	54,75%	50,50%	48,25%	47,75%	48,25%
€ 5.074,50	62,75%	55,25%	51,00%	48,75%	48,25%	48,75%
€ 5.120,40	63,25%	55,75%	51,50%	49,25%	48,75%	49,25%
€ 5.166,30	63,75%	56,25%	52,00%	49,75%	49,25%	49,75%
€ 5.212,20	64,25%	56,75%	52,50%	50,25%	49,75%	50,25%
€ 5.258,10 <sup>2)</sup>	64,75%	57,25%	53,00%	50,75%	50,25%	50,75%

<sup>1)</sup> Für jede weitere Person vermindert sich der zumutbare Wohnungsaufwand um jeweils 1 % des monatlichen Haushaltseinkommens.

<sup>2)</sup> Für jede weitere (angefangenen) 45,90 € des monatlichen Haushaltseinkommens erhöht sich der zumutbare Wohnungsaufwand um jeweils 0,5 % des monatlichen Haushaltseinkommens.

## Erläuterungen

### 1. Allgemeines

Der Verordnungsvorschlag enthält die näheren Rechtsvorschriften zur Durchführung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2025.

Im Vergleich zum geltenden Recht sind als Eckpunkte der Neuerlassung zu nennen:

1. Vereinfachung der Fördersysteme;
2. Anhebung der Einkommensgrenzen bei Anerkennung einer begünstigten Person sowie Einforderung bestimmter Integrationserfolge von Fremden in Bezug auf den Zugang zu geförderten Mietwohnungen samt entsprechender Übergangsregelung;
3. Entfall des Zuschlagspunktesystems und Orientierung am Baurecht und damit Entfall der bisherigen Anlage B;
4. Vereinheitlichung der Eigentumsförderungen, Anhebung der Fördersätze und Gewährung eines laufenden rückzahlbaren Annuitätenzuschusses;
5. Entfall der Kürzungsregelung bei Förderung des Erwerbs neu errichteter Wohnungen vom Bau-träger und damit Entfall der Anlagen C und C/1; vorgesehen ist aber weiterhin eine Kaufpreis-obergrenze;
6. Neuregelung der Ortskernstärkung und Förderung nutzungsneutraler Erdgeschoßzonen bei be-stimmten geförderten Mietwohnungen;
7. Vereinheitlichung der Förderung der Errichtung von Wohnheimen; mangels Anwendung Entfall der Förderung von sonstigen Wohnheimen (Dienstrenerwohnheime, diese können jedoch als Mietwohnungen gefördert werden);
8. Vereinfachung der Sanierungsförderung (Anpassung an die Energieförderung des Landes Salz-burg, Vereinfachung des Antragsystems und der Förderung);
9. Entfall der größeren Renovierung, da hier nur wenige Förderungsanträge vorlagen;
10. Anpassung der Berechnungsmodelle der (erweiterten) Wohnbeihilfe;
11. Anpassung der Einkommensgrenzen in der Zumutbarkeitstabelle (Anlage A).

Dem Verordnungsvorhaben liegen Vorschläge der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung zugrunde.

### 2. Gesetzliche Grundlagen:

§§ 2 Abs 2 und 3, 3 Abs 1, 4, 6 Abs 2, 8 Abs 4, 9 Abs 2, 21 Abs 2, 22 Abs 3 und 4, 23 Abs 2, 24 Abs 2, 26 Abs 2 und 3, 28 Abs 2, 30 Abs 3, 32 Abs 3 und 4, 33 Abs 1 und 3, 34 Abs 5, 36 Abs 8 und 38 Abs 3 des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2025.

### 3. Übereinstimmung mit dem EU-Recht:

Das Unionsrecht steht dem Verordnungsvorhaben nicht entgegen.

Bei den wohnbauförderungsrechtlichen Regelungen über den Zugang zu geförderten Mietwohnungen handelt es sich zwar um soziale Vergünstigungen, aber um keine Kernleistungen der Sozialhilfe im Sinn des Art 11 Abs 4 der RI 2003/109/EG. Nach dem Erwägungsgrund 13 der vorgenannten Richtlinie ist die Möglichkeit, die Leistungen für langfristig Aufenthaltsberechtigte auf Kernleistungen zu beschränken, so zu verstehen, dass dieser Begriff zumindest ein Mindesteinkommen sowie Unterstützung bei Krankheit, bei Schwangerschaft, bei Elternschaft und bei Langzeitpflege erfasst. Asylberechtigten ist der Zugang zu Wohnraum unter den gleichen Bedingungen wie sonstigen Drittstaatsangehörigen zu ermöglichen ist (vgl Art 32 der RI 2011/95/EU).

Im Hinblick auf die (erweiterte) Wohnbeihilfe wird mangels Bezugnahme auf den Begriff „begünstigte Person“ weiterhin nicht zwischen österreichischen Staatsbürgern und Fremden unterschieden.

### 4. Finanzielle Auswirkungen

Dem Bund entstehen durch das Vorhaben keine Mehrkosten. Kostenträger der Wohnbauförderung ist das Land. Die für die Wohnbauförderung zuständige Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung geht von folgenden finanziellen Auswirkungen aus:

Wie bisher ist bei Förderung der Errichtung von Miet(kauf)wohnungen ein Mischsystem bestehend aus rückzahlbaren und nicht rückzahlbaren Zuschüssen vorgesehen. Eine höhere Gewichtung liegt dabei künftig bei den rückzahlbaren Zuschüssen. In den anderen Fördersparten (ausgenommen in der Eigen-tumsförderung) sind wie bisher nicht rückzahlbare Zuschüsse geplant. Die Änderungen der Förderbe-stimmungen in der Subjekt- und Objektförderung (ua Attraktivierung Mietkauf, Annuitätenzuschüsse etc) werden zu einer Steigerung der Mittelbedarfe führen. Im Zusammenhang mit dem AZ-Modell im § 7

weist die vorgenannten Amtsabteilung ausdrücklich darauf hin, dass es hier nach 35 Jahren zu hohen Abschreibungsbeträgen für das Land Salzburg kommen kann (s die Beispiele in den Erl zu § 7).

Im Rahmen der Wohnbeihilfe erfolgt durch die Streichung des Grundzuschusses eine aus finanzieller Sicht neutrale Anpassung. Der Grundzuschuss wurde bei gleichzeitigem Vorliegen eines Zumutbarkeitszuschusses – in den meisten Fällen – diesem in Abzug gebracht. Die Vereinheitlichung der Berechnungsmodelle von Wohnbeihilfe und erweiterter Wohnbeihilfe ist ebenso kostenneutral anzusehen. Zu einem finanziellen Mehraufwand werden die Anpassung der Zumutbarkeitstabelle (Anlage A) und die geplante Erhöhung des Richtwertes für die erweiterte Wohnbeihilfe führen. Im Rahmen der Wohnbeihilfe finden die Erhöhungen aufgrund der Erfahrungswerte der Vergangenheit (Richtwertanpassung 01.07.2023 und Anpassung der Zumutbarkeitstabelle per 01.03.2024) im Sachaufwand ausreichend Berücksichtigung.

#### 4.1. Sachaufwand

Der jährliche Sachaufwand des Landes bzw die zur Verfügung stehenden Mittel werden jährlich festgelegt. Die Mittelverwendung erfolgt für die im Wohnbauförderungsgesetz vorgesehenen Förderungen und ergibt sich die Aufteilung des vorhandenen Budgets anhand der tatsächlich vorhandenen Mittel, wobei vorläufig von folgenden durchschnittlichen Förderungen je Wohnung ausgegangen wird. Festgehalten wird, dass es sich dabei um eine Einschätzung anhand vergangener Förderungen/Anträge (zB Familienstruktur in der Eigentumsförderung, Größe der durchschnittlichen Mietwohnung, Mischsatz Wohnheime) handelt. Keine Erfahrungswerte lassen sich für die Sanierungsförderung heranziehen, weshalb von einem etwas verringerten derzeitigen Durchschnittswert je Wohnung ausgegangen wird:

Fördersparte	Prognose der Förderung je Wohnung
Eigentumsförderung Erwerb neu err. Whg. Annuitätzuschüsse rückzahlbar max. Kosten im ersten Jahr	50.000 € 6.000 €
Eigentumsförderung Erwerb einer Mietkaufwhg. Annuitätzuschüsse rückzahlbar max. Kosten im ersten Jahr	50.000 € 6.000 €
Eigentumsförderung Errichtung Baulandsicherungsmodell oder Nachverdichtung Annuitätzuschüsse rückzahlbar max. Kosten im ersten Jahr	40.000 € 6.000 €
Eigentumsförderung Bauernhaus, Austraghaus, Einfamilienhaus Annuitätzuschüsse rückzahlbar max. Kosten im ersten Jahr	20.000 € 6.000 €
Errichtung von Mietwohnungen (Mischsatz Darlehen/nichtrückzahlbarer Zuschuss)	152.000 €
Errichtung von Wohnheimen/je Einheit	30.000 € + 10.000 € bzw 50.000 €
Sanierungsförderung	6.500 €
Wohnbeihilfe je Förderfall	270 €/Monat

Der tatsächliche Bedarf ergibt sich erst anhand zukünftiger konkreter Anträge. Bei drohender Budgetüberschreitung ist es daher notwendig, evt Verschiebungen innerhalb der Fördersparten vorzunehmen, Anträge in das nächste Jahr zu reihen oder abzulehnen, das Antragssystem zu schließen oder Auszahlungen in das nächste Jahr zu verschieben. Es wird auf die Bestimmungen im § 2 S.WFG 2025 verwiesen.

Mittel für innovatives nachhaltiges Bauen können bis zur Höhe von 2 % des Wohnbauförderungsbudgets vorgesehen werden.

Die Gesamtfinanzierung ist immer im Rahmen des genehmigten Budgets, allenfalls auch durch Mittelerhöhungen oder geeignete Steuerungsinstrumente (wie z.B. Umschichtungen zwischen den einzelnen Förderungssparten, Begrenzung und/oder Reihung von Anträgen sowie Verschiebungen von Auszahlungen und Ablehnung von Anträgen) zu gewährleisten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das zur Verfügung stehende Budget jährlich neu festgelegt wird.

## 4.2. Personalaufwand

Nach Einschätzung der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung 10 des Amtes der Salzburger Landesregierung wird im Zusammenhang mit der Einrichtung eines rückzahlbaren Annuitätenzuschusses mit einem erhöhten Personalaufwand von 1 Vollzeitstelle (EB 5) gerechnet.

Die Fachgruppe 0/4 hat im Begutachtungsverfahren in diesem Zusammenhang auf den engen budgetären Rahmen hingewiesen und ausgeführt: *„Der angeführte allfällige zusätzliche Personalaufwand muss mit den bestehenden personellen Ressourcen abgedeckt werden. Eine Ausweitung des Personalkontingents wird seitens der Fachgruppe Personal aufgrund der Personaleinsparungsvorgaben der Landesregierung ausgeschlossen.“*

## 5. Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere Frauen und Männer:

Die vorgesehenen Regelungen haben keine direkten Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft.

## 6. Ergebnisse des Begutachtungs- und Konsultationsverfahrens:

6.1. Zum Verordnungsentwurf haben das Bundesministerium für Justiz, der Salzburger Gemeindeverband, die Landesgruppe Salzburg des österreichischen Städtebundes, die Wirtschaftskammer Salzburg und die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg, die Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurInnen für Oberösterreich und Salzburg, die Landesgruppe Salzburg des österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, die KPÖ plus, das Salzburger Studentenwerk, der „runde Tisch Menschenrechte“, die Plattform für Menschenrechte, der Klagsverband zur Durchsetzung der Rechte von Diskriminierungsopfern, der Behindertenbeirat der Stadt Salzburg, der Österreichische Behindertenrat, die Gleichbehandlungs- und Antidiskriminierungsstelle des Amtes der Landesregierung, mehrere private Firmen, die Abteilungen 3 und 4 des Amtes der Salzburger Landesregierung sowie die Fachgruppe Personal Stellungnahmen abgegeben.

Auf Grund der Vielzahl von teils sehr umfangreichen Stellungnahmen wäre ihre kurze Zusammenfassung an dieser Stelle zu wenig präzise, so dass davon Abstand genommen wird. Von vielen wurde die Anpassung und Vereinheitlichung des Fördersystems zwar grundsätzlich begrüßt, zahlreiche zentrale Änderungen (wie zB die Abschaffung des Zuschlagsystems, Entfall bestimmter Förderungen [Baugruppen-Wohnhäuser], Ausgestaltung der einzelnen Fördersparten, Einschränkung der Sanierungsförderung, Förderungsvoraussetzungen für Fremde) aber kritisch bis ablehnend beurteilt.

Die vorgebrachten Einwände und Anregungen wurden der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung zur fachlichen Prüfung übermittelt, und zwar mit folgenden Ergebnissen:

*„Bemerkungen [der Abteilung 10] zu den im Rahmen der Begutachtung zum Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 eingebrachten Stellungnahmen:*

*Vorab wird festgehalten, dass nicht auf jeden einzelnen Punkt der Stellungnahmen im Detail eingegangen werden kann. Die folgenden Anmerkungen beziehen sich daher auf die angesprochenen Themenkreise. Mit den Stellungnahmen wurden zum Teil Wünsche vorgebracht, die für sich jeweils nachvollziehbar sind, deren Umsetzung allerdings auch zu erhöhten Baukosten führen. Es darf darauf hingewiesen werden, dass Baukosten nicht zur Gänze von der Förderung abgedeckt werden können. Gestiegene Baukosten führen daher auch zu höheren Kosten bei Kaufpreisen und Mietentgelten bzw. längeren Finanzierungszeiten. Eine der hauptsächlichen Zielsetzungen des Entwurfs lässt sich unter dem Schlagwort „Leistbares Wohnen“ zusammenfassen. Anforderungen der Wohnbauförderung, die sich am Baurecht orientieren, dienen der Erreichung dieses Ziels.*

### Allgemeines

*Vielfach wurde eine Erhöhung von Förderungen und Anpassung von Schwellenwerten gefordert. Diesen Erhöhungen und Anpassungen wird nicht nachgekommen, sofern nicht im Folgenden anders festgehalten.*

*Der Begriff der Baukosten wurde bei der „Neubauschwelle“ durch den Begriff der „Errichtungskosten“ ersetzt. Festgehalten wird zudem, dass Kernsanierungen wie Neubauten gefördert werden können, sofern die Voraussetzungen des § 1 Z 2 vorliegen.*

### Sanierungsförderung

*Die Sanierungsförderung wurde der Höhe nach an die Energieförderung des Landes und an die Bundesförderungen angepasst, eine mehrfach durch verschiedenen Stellungnahmen geforderte Erhöhung der Fördersätze, Anreizsysteme für umfassende Sanierungen und Erhöhung der maximal förderbaren Kosten wird nicht aufgenommen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass in einigen Stellungnahmen inhaltlich fal-*

sche Berechnungen durchgeführt wurden und maximale förderbare Kosten mit Fördersätzen verglichen wurden. Tatsächlich liegt insbesondere bei alters- und behindertengerechten Maßnahmen eine Verbesserung der Förderung vor. Ergänzt wurden zudem der Begriff der alters- und „behindertengerechten“ Ausstattung und weitere terminologische Präzisierungen. Beim „Austausch von Fenster- und/oder Außentüren“ wurden „Abschattungseinrichtungen“ ergänzt und die zugehörigen maximal förderbaren Kosten wurden auf 800€/m<sup>2</sup> erhöht. Klargestellt wurde zudem, dass im Falle einer Auftragserteilung bis zum 1. Februar 2025 die Online-Registrierung auch nach Auftragserteilung erfolgen kann.

#### Eigentum

Beim Annuitätenzuschuss wurden Vorschläge zur verkürzten Fixzinsbindung (mindestens 10 statt 15 Jahre) und zu vorzulegenden Unterlagen aufgenommen. Zudem wurde klargestellt, dass nach Wegfall der Hypothekendarlehen (nach 30 Jahren) die maximal mögliche Annuität (39 %) der Rückzahlung der Annuitätenzuschüsse zuzuführen ist. Klargestellt wurde im Wortlaut auch, dass PKW-Abstellplätze nicht zum Kaufpreis zählen. Der Wortlaut des § 7 Abs 5 (Grundbuch, Einverleibung Annuitätenzuschüsse) wurde zudem geringfügig angepasst.

#### Mietkauf

Zur Förderung im Mietkauf wird festgehalten, dass diese eine niederschwellige Möglichkeit zur Eigentumbildung abbildet. Durch die vorgegebene Kaufpreisbildung werden günstigere Kaufpreise ermöglicht und durch eine attraktive Förderung eine niederschwellige Leistbarkeit abgebildet.

#### Miete

Bei Objekten des betreuten Wohnens und Errichtung eines Gemeinschaftsraums mit maximal 3 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche je Wohnung mit Förderung wird der nicht rückzahlbare Zuschuss auf 1.020 € je m<sup>2</sup> förderbarer Wohnnutzfläche erhöht.

#### Wohnheime

Bei den Wohnheimen wird der Fördersatz auf 50.000 € für Seniorenwohnheime oder Wohnheime für Menschen mit besonderem Betreuungsaufwand je Einheit bzw. auf 30.000 € bzw. bei Einheiten mit mehreren Betten auf 40.000 € angepasst.

Bei Seniorenwohnheimen entspricht zudem die Nichtuntersagungsbestätigung nach § 31 Salzburger Pflegegesetz der angeführten Bestätigung bzw. Unterlage.

#### Barrierefreiheit

In Bezug auf die Barrierefreiheit unterliegen einige Stellungnahmen einer irrtümlichen Annahme. Bei den Begründungen werden die im System der WFV 2015 vorgesehenen maximalen förderbaren Sanierungskosten mit Zuschüssen verwechselt. Nach der WFV 2015 wird die Zuschusshöhe anhand eines Prozentsatzes von den maximalen förderfähigen Sanierungskosten berechnet. Im Regelfall sind dies bei Sanierungen ohne Energieausweis (alten- und behindertengerechte Sanierungsmaßnahmen) 20 %. In der WFV 2025 sind die Zuschusshöhen fix vorgegeben. Vergleicht man die 20 % Förderung mit den nun vorgesehenen Zuschusshöhen sind jene nach der WFV 2025 höher, bzw. ist eine Förderung für bedarfsorientierte behindertengerechte Maßnahmen in der WFV 2015 noch gar nicht vorgesehen. Beispiel: WFV 2015 für alten- und behindertengerechte Maßnahmen, maximale förderfähige Sanierungskosten 17.500 € davon 20 % ergibt einen Zuschuss von 3.500 €. Die Förderung nach der WFV 2025 beträgt für alten- und behindertengerechte Maßnahmen 4.500 € bzw. neu 10.000 € für bedarfsorientierte behindertengerechte Maßnahmen.

Teilweise wird in Stellungnahmen gefordert, dass Wohnheime für Menschen mit Behinderung nicht mehr gefördert werden sollen. Die Mittel sollten für behindertengerechte Maßnahmen in den Wohnungen verwendet werden. Die Wohnbauförderung sieht Förderungen für entsprechende Einzelsanierungen in den Wohnungen bzw. für den Zugang zur Wohnung vor (siehe oben). Es ergibt sich aber auch die Notwendigkeit, Wohnheime für Menschen mit besonderen Betreuungsaufwand vorzusehen. Entsprechende Rückmeldungen von Betreuungseinrichtungen wurden der Abteilung vorgebracht. Auch die Stellungnahme der Abteilung 3 bezieht sich zwar auf eine Richtigstellung der Definition für diese Wohnheime, die auch übernommen wurde, sie bezieht sich aber nicht darauf, Wohnheime für Menschen mit besonderen Betreuungsaufwand für Menschen mit körperlicher oder kognitiver Behinderung auszuschließen.

Festgehalten wird, dass schon bisher bei Neuerrichtung von Wohnraum Barrierefreiheit keine zwingende Voraussetzung ist. Die baurechtlichen Vorschriften dazu, werden als ausreichend angesehen.

#### Vergabe von Mietwohnungen – Kriterium Staatsbürgerschaft bzw. Ausnahmen davon

*Festgehalten wird, dass es sich dabei um eine Regelung zur Anerkennung als begünstigte Person handelt. Im Eigentumsbereich wurde die österreichische Staatsbürgerschaft oder das Vorliegen der Gleichstellung (EU Bürger, Drittstaatsangehörige von österr. Stb. oder EU-Bürgern etc.) schon bisher vorausgesetzt.*

*Für die Vergabe von geförderten Mietwohnungen müssen künftig für sonstige Fremde bestimmte weitere Kriterien (5-jähriger Aufenthalt, Einkommen und Deutschkenntnisse) vorliegen. Zu diesen Regelungen gibt es eine Reihe von Ausnahmen bzw. hinsichtlich der nachzuweisenden Deutschkenntnisse klare Vorgaben. Klargestellt wird, dass sich diese Voraussetzung an die Förderungswerber (anzuerkennende Mieterinnen und Mieter) wendet. Sonstige im künftigen Haushalt wohnenden nahestehenden Personen müssen zumindest über einen aufrechten Aufenthaltstitel verfügen.*

*Asylberechtigte werden wie andere Fremde behandelt, es kann daher keine diskriminierende Regelung erkannt werden. Festgehalten wird, dass ein 5-jährige Aufenthalt (oder Berufstätigkeit) in der Stadt Salzburg schon bisher Teil der Vergaberegulungen der Stadt Salzburg ist.*

*Mit der Anerkennung als „begünstigte Person“ für die Vergabe einer geförderten Mietwohnung geht auch die Möglichkeit der „normalen“ Wohnbeihilfe einher.*

*In der Sanierungsförderung aber auch in der „erweiterten Wohnbeihilfe“ gibt es keine Anerkennung als begünstigte Person, das Kriterium der Staatsbürgerschaft spielt daher hier keine Rolle, gleiches gilt auch im Rahmen einer Überlassung nach § 25 Abs 2 Z 4 S.WFG 2025.“*

Auf Vorschlag und im Hinblick auf die fachlichen Ausführungen der vorgenannten Amtsabteilung wird am Entwurf grundsätzlich festgehalten, aber (abgesehen von einzelnen Klarstellungen und Präzisierungen) in folgenden Punkten inhaltlich angepasst:

- Anpassung der Bestimmungen über die Mittelverwendung für nachhaltiges Bauen,
- Ausweitung der Möglichkeiten zum Nachweis von Deutschkenntnissen und Entfall der Nachweisverpflichtung für Personen mit einem Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt – EU“,
- Ausnahme von Autoabstellplätzen vom Kaufpreis bei der Eigentumsförderung,
- Präzisierung der Bestimmungen über die Rückzahlung der Annuitätenzuschüsse,
- Erhöhung der Zuschüsse für Wohnheime,
- Präzisierung der Bestimmungen über die förderbaren Maßnahmen bei der Sanierungsförderung und
- Ergänzung der Übergangsbestimmungen bzgl Auftragserteilung und Online-Registrierung.

6.2. Im Rahmen des Konsultationsverfahrens wurde die Aufnahme von Verhandlungen in einem Konsultationsgremium nicht verlangt.

## **7. Zu einzelnen Bestimmungen:**

### **Zum 1. Abschnitt (Allgemeines):**

#### **Zu § 1:**

Die Bestimmung wurde an die geänderte Fördersystematik angepasst. Bestehende Begriffe wie „Objektförderung“ oder „Errichtung“ werden nun bei den Begriffsbestimmungen im S.WFG 2025 angeführt.

Die Grenze für die Errichtungskosten bei Umbauten zur Förderung des Erwerbs neu errichteter Wohnungen oder der Errichtung von Mietwohnungen oder Wohnheimen wurde etwas angehoben. Zusätzlich müssen nach dem Umbau die energetischen Kennzahlen für Neubauten nach der Bautechnikverordnung erfüllt werden, auch wenn es sich beispielsweise baurechtlich um eine „größere Renovierung“ handelt. Ausnahmen davon können nur zur Wahrung der Interessen des Denkmalschutzes, Ortsbildschutz oder Altstadtsschutz erteilt werden.

#### **Zu § 2:**

Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen § 5 WFV 2015. Die Mittelverwendung im Rahmen der Wohnberatung betrifft dabei auch das etablierte Servicecenter und die damit verbundenen Informations- und Beratungsaufgaben (Informationskampagnen etc).

Förderungen können beispielsweise vergeben werden:

- Für Mehrkosten bestimmter Zusatzqualitäten und Innovationen, und zwar als Investitionsmittel.
- Für Studien und Grundlagenarbeiten für allgemeine Wohnbauthemen, wie zB Wohnbedarfsanalyse im Bundesland, Erhebung Leerstand bei einer Gemeinde, Bedarfserhebung Wohnen im Alter/studentisches Wohnen, und zwar als Grundlagen für Entscheidungsträger etc.

- Für Sondierungen und Vorbereitungsarbeiten für konkrete Bauvorhaben, wie zB einer Sozialraumanalyse, für Planungsvarianten (speziell bei Sanierung), für Planungs- und Beteiligungsverfahren (baukulturelle Leitlinien), Innovationen oder für die Qualitätssicherung (zB klimaaktiv).

## **Zum 2. Abschnitt (Förderungen):**

### **Zum 1. Unterabschnitt (Gemeinsame Bestimmungen):**

#### **Zu § 4:**

Die Anerkennung als begünstigte Person nach § 8 S.WFG 2025 ist Voraussetzung für den Zugang zu einer geförderten Mietwohnung und die Gewährung einer Eigentumsförderung. Die Einhaltung der Einkommensgrenzen ist dabei einer der vorgesehenen Punkte. Bei den Einkommensgrenzen handelt es sich um eine Obergrenze, die nur in den genannten Ausnahmen überschritten werden darf. Auf die Übergangsbestimmung für alte Förderungen wird verwiesen.

Die Reihung der Anträge für den Zugang zu geförderten Miet(kauf)wohnungen obliegt den Vermietern bzw, bei einem mit der Gemeinde vereinbarten Vorschlagsrecht, dieser.

Die Einkommensgrenzen für die Vergabe einer Mietwohnung wurden seit 2015 nicht mehr angehoben und soll daher eine Anpassung erfolgen. Die Höhe der Einkommen orientiert sich dabei am durchschnittlichen Haushaltseinkommen entsprechend folgender Überlegung: lt. Statistik Austria verdienten im Jahr 2022 75 % der Einpersonenhaushalte von Männern weniger als € 35.661,- und von Frauen weniger als € 31.893. Für die weitere Berechnung wird daher im Sinne der Förderungswerber vom höheren Wert ausgegangen. Wird dieser Wert um den Tariflohnindex von 2023 um 7,6 % erhöht und eine mögliche künftige Lohnerhöhung von 5 % vorweggenommen, ergibt dies den Wert von € 40.290,-, kaufmännisch gerundet daher für eine Person € 40.000,-. Um verschieden große Haushalte vergleichbar zu machen, wird von der Statistik Austria ein äquivalisiertes Nettohaushaltseinkommen berechnet. Dabei werden pro Haushalt gemäß EU-Skala Gewichtungen bzgl. des Grundbedarfs angenommen. Die erste Person wird mit 1 gewichtet, für jede weitere Person wird ein Gewicht von 0,5 und pro Kind unter 14 Jahren ein Gewicht von 0,3 angenommen. Die Berechnung der weiteren Einkommensgrenzen erfolgte nach dieser Gewichtung. Dabei wurde die erste Person mit eins, eine weitere Person mit 0,5 und jede weitere Person mit 0,3 wie beschrieben gewichtet.

Die Einkommensgrenzen für Eigentum wurden im S.WFG 2015 mehrmals angehoben, sodass die derzeit gültigen Einkommensgrenzen über der allgemeinen Teuerungsrate und auch dem Tariflohnindex ausgehend vom 1.3.2015 liegen. Um keine Verschlechterung zum Status Quo herzustellen, werden die bisherigen Einkommensgrenzen nicht gekürzt, sondern übernommen und kaufmännisch auf tausend Euro gerundet.

Der Absatz 2 wird wie bisher übernommen, sodass beispielsweise auch 2 Personenhaushalte als wachsende Familien eine Einkommensgrenze von 4 Personen haben, für Alleinerziehende mit 1 Kind gilt die Einkommensgrenze von 3 Personen, mit 2 Kindern von 4 Personen etc. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass der Kindesunterhalt ein Einkommensbestandteil ist.

Der Absatz 3 entspricht im Wesentlichen der bisherigen Regelung.

#### **Zu § 5:**

Die Bestimmung enthält eine ergänzende Gleichstellung für bestimmte Fremde im Hinblick auf den Zugang zu geförderten Mietwohnungen (s § 25 Abs 2 Z 1 S.WFG 2025). Sie gelten als begünstigt, wenn sie entsprechende Integrationserfolge in den Bereichen Spracherwerb und berufliche Integration nachweisen können. Die Anforderungen sind dabei weitgehend den entsprechenden förderungsrechtlichen Bestimmungen des Landes Oberösterreich nachgebildet. Ergänzt wurden diese um Fremde, welche über eine „Rot-Weiß-Rot Karte“ verfügen: Mit dem Aufenthaltstitel "Rot-Weiß-Rot – Karte" wurde ein System kriteriengeleiteter und qualifizierter Zuwanderung für Drittstaatsangehörige (Personen, die weder [EU-Bürgerinnen](#)/[EU-Bürger](#) noch sonstige [EWR-Bürgerinnen](#)/sonstige [EWR-Bürger](#) noch Schweizerinnen/Schweizer sind) geschaffen, die aufgrund festgelegter klarer und transparenter Kriterien sowie ohne Quotenregelungen erfolgt. Die "Rot-Weiß-Rot – Karte" berechtigt zu einer befristeten Niederlassung mit beschränktem Arbeitsmarktzugang. Sie wird besonders Hochqualifizierten und [anderen Personengruppen](#) erteilt.

Zu Abs 1 Z 2 lit a ist auszuführen, dass die Voraussetzung des ununterbrochenen und rechtmäßigen 5-jährigen Aufenthalts sich nur auf den Antragsteller/die Antragstellerin bezieht. Alle anderen im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen müssen einen rechtmäßigen Aufenthalt zum Antragszeitpunkt aufweisen.

## **Zum 2. Unterabschnitt (Eigentumsförderung):**

### **Zu § 6:**

Die bisher vorgesehene Trennung in Kaufförderung, Errichtungsförderung im Eigentum und Erwerb einer Mietkauf-Wohnung wird aufgehoben. Künftig sollen die Förderungen (soweit möglich) vereinheitlicht werden.

Ein einheitlicher Fördersatz ist jeweils für den Erwerb einer Wohnung nach § 21 Abs 1 Z 1 und 2 S.WFG 2025 (neu oder im Rahmen eines Mietkaufmodells), für die Errichtung von Wohnungen nach § 21 Abs 1 Z 3 und 4 S.WFG 2025 (Baulandsicherungsmodelle und Nachverdichtung im Eigentum) sowie für die Errichtung von Wohnungen nach § 21 Abs 1 Z 5 und 6 S.WFG 2025 (Errichtung von Bauernhäusern, Austraghäusern/-wohnungen und Wohnungen auf unbebauten Grundstücken) vorgesehen. Ziel der Förderung bei Errichtung von Baulandsicherungsmodellen und bei Nachverdichtung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Bei der Förderung von Bauernhäusern, Austraghäusern und Einzelhäusern kann dieses Ziel nur in geringem Ausmaß verwirklicht werden, sodass dementsprechend ein geringerer Fördersatz (unabhängig von der Personenanzahl) vorgesehen ist. Schon im S.WFG 2015 war die maximale Förderung bei Austraghäusern mit 2 Personen begrenzt.

Die Höhe des Fördersatzes wird (ausgenommen für Förderungen nach § 21 Abs 1 Z 5 und 6 S.WFG 2025) nach Familienkonstellation gestaffelt. Bei Errichtung wird ein etwas niedrigerer Fördersatz vorgesehen, da ein Grundstück im Regelfall bereits vorhanden ist. Die Staffelung der Förderung wurde im Vergleich zum geltenden Recht gestrafft und sind daher weniger familienbezogene Unterscheidungen notwendig.

Wie bisher sollen wachsende Familien wie ein 4-Personenhaushalt behandelt werden. Alleinerziehende werden wie eine Jungfamilie gefördert. Der höchste Fördersatz ist bei kinderreichen Familien (3 Kinder) möglich. Klargestellt wird, dass Alleinerziehende mit 3 Kindern als kinderreiche Familie behandelt werden. Der Kindesbegriff orientiert sich wie bisher am Familienbeihilfenbezug.

Abs 2: Es müssen zumindest 30 % der Kaufkosten oder Errichtungskosten mit Fremdmitteln eines Kreditinstitutes finanziert werden. Beim Erwerb einer neu errichteten Wohnung wird dabei der Kaufpreis von Abstellplätzen nicht berücksichtigt, sofern diese in einem eigenen Kaufvertrag oder zumindest gesondert im Kaufvertrag angeführt sind.

Abs 3: Das System einer sukzessiven Kürzung der Förderung beim Erwerb einer neuen Wohnung soll ersetzt werden. Künftig wird eine Förderung nur gewährt, wenn der Kaufpreis die festgelegte Grenze unterschreitet. Die festgelegten Kaufpreisgrenzen orientieren sich an Erfahrungswerten mit dem System der bisherigen Kürzungsregelung. Die bisherige Kürzungsregelung führte in den vergangenen Jahren zu keiner erkennbaren Lenkungswirkung hin zu günstigeren Kaufpreisen. Gekürzt wurde überdies nur der Grundbetrag, nicht die Zuschlagspunkte. Künftig ist daher nur ein Wert je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche vorgesehen, der als Fördervoraussetzung nicht überschritten werden darf. Wie bisher sind in die Berechnung die Kosten von Autoabstellplätzen nicht einzurechnen. Neu ist auch, dass bei Baurecht (Baurechts[wohnungs]eigentum) eine regionale Differenzierung der Kaufpreisgrenzen erfolgt. Zwar sind in diesem Fall die Grundkosten nicht im Kaufpreis enthalten, in die Kaufpreiskalkulation müssen aber Baurechtsneben- und Anschließungskosten samt deren Finanzierungskosten einfließen. Diese sind regional unterschiedlich hoch.

Abs 4: Bei Mietkauf orientiert sich die Regelungen der Kaufpreisbildung an der Rückzahlungs- und Mietkaufstützungsverordnung für Objektförderungen (außer Kraft getreten 2020). Das Modell der bis dato anzuwendenden Kaufpreisermittlung im S.WFG 2015, nämlich „88 % des Verkehrswertes“, wird nicht mehr übernommen. Die neue Regelung soll wieder zu günstigeren Kaufpreisen bei Mietkauf führen. Keine Förderung wird bei Mietkauf gewährt, wenn die Aufnahme der Bewirtschaftungsphase länger als 20 Jahre zurückliegt.

Abs 5: Die Baukosten bei Förderungen nach § 21 Abs 1 Z 3 bis 6 S.WFG 2025 müssen mindestens die festgelegte Kostengrenze erreichen. Es handelt sich dabei um Baukosten für die Schaffung von neuem Wohnraum. Eine zusätzliche Förderung für die Sanierung des Bestands ist möglich und können diesbezügliche Kosten in der Sanierungsförderung eingebracht werden.

### **Zu § 7:**

Auf Ansuchen der Förderungswerber wird zusätzlich zu einem nicht rückzahlbaren Einmalzuschuss ein unverzinslicher rückzahlbarer Annuitätenzuschuss gewährt. Dabei erfolgt kein Zuschuss auf das Einkommen, sondern auf die Annuität der Kreditrate zum Hypothekendarlehen. Festgehalten wird, dass kein Fördervertrag zum Kreditinstitut abgeschlossen wird, sondern mit den Förderwerbern.

Da jedenfalls für die ersten 10 Jahre (bzw solange der Annuitätenzuschuss nicht zurückbezahlt wurde) eine fixe Verzinsung vorgegeben wird und der Berechnung des Annuitätenzuschusses eine fixe (fiktive) Einkommenssteigerung von jährlich 3 % zugrunde gelegt wird, verringert sich der Annuitätenzuschuss jährlich und führt je nach Einkommenshöhe zu einer unterschiedlichen Rückführung der gewährten Annuitätenzuschüsse. Tatsächliche Einkommensänderungen nach oben oder unten führen zu keinen geänderten Annuitätenzuschüssen.

Im Falle einer einmaligen Neugewährung beginnt der ursprünglich im Einzelfall berechnete Zahlungs- und Tilgungsplan erneut. Dies ist bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe innerhalb der Laufzeit des Hypothekendarlehens jederzeit möglich. Der Berechnung ist ein Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren zugrunde gelegt. Danach erfolgt die Rückzahlung der Annuitätenzuschüsse in Höhe der der Berechnung zugrunde gelegten Schuldendienstquote von 39 %. Zugrunde gelegt wird demnach nicht das tatsächliche Einkommen, sondern jenes, dass sich auf Grund der Erst-Berechnung und der „fiktiven“ 3 %igen Erhöhung ergibt.

Annuitätenzuschüsse, welche innerhalb einer Laufzeit von 35 Jahren ab erstmaliger Gewährung nicht zurückbezahlt wurden, gelten als „verloren“. Dies bedeutet, dass nach diesem Zeitraum noch nicht zurückbezahlte Annuitätenzuschüsse verfallen und nicht vom Land Salzburg zurückgefordert werden.

#### *Beispiel 1:*

Kredithöhe: 570.000 €, Laufzeit 30 Jahre, Kreditrate 2.450 €, Einkommen 5.000 €

Aufgrund der fixen Einkommenserhöhung von 3 % jährlich und der fixen Verzinsung des Kredits verringert sich der Annuitätenzuschuss von 6.000 € im Jahr zu Beginn kontinuierlich bis ins 8. Jahr. Ab dem 9. Jahr erfolgen (steigende) Rückzahlungen der aushaftenden Annuitätenzuschüsse.

Bei niedrigerem Einkommen kann sich dabei eine wesentlich höhere Zuschusshöhe ergeben. Unter Berücksichtigung einer einmaligen Neugewährung erfolgt in diesen Konstellationen keine Rückzahlung während der Kreditlaufzeit, sondern durchwegs eine AZ-Gewährung. Dabei kann es nach 35 Jahren zu hohen Abschreibungsbeträgen für das Land Salzburg kommen.

#### *Beispiel 2:*

Laufzeit 30 Jahre, Kreditrate 1.085 €, Einkommen 1.500 €, neuerliche Inanspruchnahme Annuitätenzuschüsse im 22. Jahr:

Es werden hierbei die Annuitätenzuschüsse bis zu einem maximal aushaftenden Betrag von € 117.974,- zuzüglich zum jeweiligen nicht-rückzahlbaren Zuschuss gewährt. Nach dem 35. Jahr verbleibt ein offener Außenstand und somit vom Land Salzburg abzuschreibender Betrag von 69.345 €. Es erfolgt keine Rückzahlung während der Kreditlaufzeit, sondern durchwegs eine Gewährung. Die Rückzahlung vom 31.-35. Jahr reicht nicht aus, dass der offene Annuitätenzuschuss getilgt wird. Es verbleibt der abzuschreibende Außenstand von € 69.345,-.

#### **Zu den §§ 8 und 9:**

Die Auszahlungsmodalitäten und Voraussetzungen entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Regelungen bzw wurden an die geänderten Förderungsbedingungen angepasst. Die Auszahlung erfolgt jedenfalls nicht vor Übergabe bzw Fertigstellung des geförderten Objekts und der grundbücherlichen Besicherung des Zuschusses bzw Treuhandschaft durch einen Notar oder Rechtsanwalt.

#### **Zum 3. Unterabschnitt (Förderung der Errichtung von Mietwohnungen):**

##### **Zu § 10:**

Die Bestimmung entspricht der bisherigen Regelung, ausgenommen die Anforderungen an die bauliche Ausnutzbarkeit/Geschoßflächenzahl. Sie werden jeweils um 0,1 angehoben. Dies dient auch der Senkung der Baukosten. Eine Ausnahme kann auch erteilt werden, wenn dies im Rahmen des Übergangs auf die strengeren Grenzwerte und bereits vorher abgeschlossener Planungen notwendig sein sollte.

##### **Zu § 11:**

Abs 1 bis 3: Die Bestimmungen zu den maximalen Grundstücks- und Aufschließungskosten sowie dem maximalen Entgelt für deren Finanzierung entsprechen der bisherigen Regelung. Eine Änderung wird beim Baurecht insofern vorgenommen, als die fiktive Parallelrechnung mit fiktiven Parametern nicht mehr notwendig ist. Wie bisher gilt auch bei Baurecht das höchstmögliche Mietentgelt aus der Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten. Da (auch bestehende) Baurechtsverträge oftmals Anpassungen des Baurechtszinses vorsehen, soll eine Anpassung mit dem Verbraucherpreisindex gedeckelt werden. Eine Überschreitung der Grenzen nach Abs 3 ist daher in weiterer Folge möglich.

Die Differenzierung zwischen Eigentum und Baurecht im Abs 3 berücksichtigt, dass das Entgelt bei Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten mittels Baurecht jeweils um ca 25 % niedriger ist.

Abs 4: Die Erhöhung der maximalen Grund- und Aufschließungskosten soll auch möglich sein, wenn die Finanzierung mit Eigenmittel erfolgt, wobei diese Regelung in Bezug auf den Abs 2 bereits im S.WFG 2015 geregelt war.

Abs 5: In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass vor allem in zentralen, attraktiven Wohnlagen Grundstücke für den geförderten Mietwohnungsbau mit den vorgegebenen Grund- und Aufschließungskosten und dem vorgegebenen Mietentgelt nicht finanziert werden konnten. Da diese Grundstücke bereits gewidmet sind, gehen sie für den geförderten Mietwohnungsbau „verloren“. Es soll daher künftig die Möglichkeit bestehen, dass sowohl die maximalen Grund- und Aufschließungskosten nach Abs 2 als auch das maximale Entgelt für die Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten nach Abs 3 um bis zu 50 % angehoben wird. Voraussetzung ist, dass das Objekt auf einer Liegenschaft errichtet wird, die schon bisher bebaut war und raumplanerische Qualitäten vorliegen.

Die Regelung dient auch der Sicherung der Wohnbevölkerung in bestehenden Orts- und Stadtkernen bzw der Erhaltung bestehender Bausubstanz. Die Lagekriterien werden bewusst etwas weiter gefasst, um raumplanerische Lagequalitäten besser berücksichtigen zu können. Dabei soll auch die qualitative Durchmischung des Standorts eine Rolle spielen. Die Beurteilung der Qualitäten erfolgt durch die Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung. Seitens der Förderungswerber sind entsprechende Unterlagen samt Gesamtkonzept etc vorzulegen.

#### **Zu § 12:**

Das maximale Entgelt bezieht sich auf die Finanzierung der Baukosten. Die Valorisierung wird auf 2,5 % angehoben.

Berücksichtigt ist ein Mietentgelt zu Beginn der Finanzierung von 5,40 € je m<sup>2</sup> förderbarer Wohnnutzfläche für die Wohnung und 60 € pro Monat für den Tiefgaragenabstellplatz bzw 30 € pro Monat für ein Carport. Die Möglichkeit einer Überschreitung der Entgeltgrenzen ist nicht mehr vorgesehen.

Die Vorgaben betreffen maximal einen KFZ-Stellplatz je Wohnung. Das heißt, dass auch in der Wohnbeihilfe (wie bisher) höchstens ein vermieteter Stellplatz berücksichtigt werden kann. Klargestellt wird, dass das höchstmögliche Entgelt aus der Finanzierung der Baukosten auf den Zeitpunkt des Beginns der Bewirtschaftung abstellt.

Die vorgegebenen Höchstgrenzen für das Mietentgelt aus der Finanzierung der Baukosten gelten nicht bei geförderten nutzungsneutralen Erdgeschoßzonen, da hier eine Vermietung an Betriebe, Arztpraxen, Einrichtungen der Stadt oder des Landes Salzburg erfolgen soll.

#### **Zu § 13:**

Das System aus rückzahlbarem und nicht rückzahlbarem Zuschuss wird bei Errichtung von Mietwohnungen beibehalten. Die Förderhöhen wurden geändert, sodass der Darlehensanteil das 2,5-fache des nicht rückzahlbaren Zuschusses ausmacht.

#### *Beispiel:*

Bei angenommenen Baukosten von 4.200 € je Quadratmeter Wohnnutzfläche und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 m<sup>2</sup> betragen die Baukosten für die Wohnung 252.000 €. Die Finanzierung wird wie folgt dargestellt (darin enthalten ist auch die Errichtung des Tiefgaragenabstellplatzes):

Baukosten:	252.000 € (60 m <sup>2</sup> x 4.200 €)
Zuschuss nicht rückzahlbar:	43.000 € (60 m <sup>2</sup> x 720 €)
Zuschuss rückzahlbar:	108.000 € (60 m <sup>2</sup> x 1.800 €)
Restfinanzierung Kredit Bank/Bausparkasse:	101.000 €

Neben der Zinszahlung für den rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von 0,5 % erfolgt die Rückzahlung des Fremddarlehens. Nach Rückzahlung des Fremddarlehens erfolgt die Tilgung des rückzahlbaren Zuschusses des Landes. Die Laufzeit ist auch abhängig von der Verzinsung des Bankdarlehens. Es ergibt sich bei diesem Beispiel eine Laufzeit von ca 39 Jahren bei einer Verzinsung des Bankdarlehens mit 3,5 %. Die Tilgung des Förderungsdarlehens würde bei diesem Beispiel nach 28 Jahren beginnen. Die Kreditlaufzeit ist im Vorhinein bekannt zu geben und beginnt die Rückzahlung des Förderungsdarlehens daher spätestens mit diesem Datum.

Erfolgt die Finanzierung mit Eigenmittel, beginnt die Tilgung des Förderungsdarlehens immer mit Beginn der Bewirtschaftungsphase.

Abs 2: Bei Bauvorhaben des „betreuten Wohnens“ beträgt der nicht rückzahlbare Zuschuss 1.020 €. Voraussetzung ist wie bisher die Errichtung eines Gemeinschaftsraums mit maximal 3 m<sup>2</sup> je geförderter Wohnung.

Abs 4: Die Praxis hat gezeigt, dass bei geringer nachträglicher Änderung der Wohnnutzfläche Abänderungszusicherungen notwendig waren. Zukünftig soll eine Änderung der Zusicherung erst ab Erreichen der angegebenen Grenzen erforderlich sein. Beispiel: bei einer Erhöhung der Wohnnutzfläche um 2,5 % erfolgt keine Anpassung der Förderhöhe; bei einer Erhöhung der Wohnnutzfläche um 4 % wird dagegen die Erhöhung von 4 % berücksichtigt. Diese Regelung entspricht der bisherigen Verwaltungspraxis. Neu ist, dass aus verwaltungsökonomischen Gründen auch bis zu einer Verringerung der Wohnnutzfläche von 0,3 % keine Anpassung der Förderhöhe erfolgen soll.

#### **Zu § 14:**

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die Vermietung und damit Finanzierung von nutzungsneutralen Erdgeschoßzonen aufgrund hoher Bau- und Finanzierungskosten erschwert ist. Die Errichtung solcher „Sockelzonen“ dient der Versorgung der Bewohner und der umliegenden Wohnbevölkerung.

Da insbesondere bei größeren Bauvorhaben Standortgemeinden nutzungsneutrale Erdgeschoßzonen (Sockelzonen) mit entsprechender Nutzung vorschreiben, wird der Zuschuss auf bis zu 300 € angehoben, wenn sich die Gemeinde an den entsprechenden Kosten mit einer eigenen Förderung beteiligt.

Beispiel: Beträgt der Zuschuss der Gemeinde 200 €, erhöht sich der Zuschuss des Landes um 50 € auf ebenfalls 200 €; gewährt die Standortgemeinde 300 € erhöht sich der Zuschuss des Landes ebenfalls auf 300 €; liegt der Zuschuss der Gemeinde hingegen bei nur 50 €, bleibt der Zuschuss des Landes bei 150 €.

#### **Zu § 15:**

Die Bestimmung entspricht überwiegend dem bisherigen § 18 WFV 2015. Die Höhe des erlaubten Finanzierungsbeitrags wurde auf die halben Grund- und Aufschließungskosten bezogen auf die Wohnung gedeckelt. Der maximale mögliche Kaufpreis im Rahmen der Subjektförderung ist nun bereits bei der Förderung der Errichtung von Mietwohnungen vorzusehen.

#### **Zu § 16:**

Wie bisher werden bis zu 90 % der Förderung vor Vorlage der Endabrechnung ausbezahlt. Die Ausnahmen entsprechen ebenso der bisherigen Regelung.

Abs 3: Die Regelung, dass im Fall von Mittelüberschüssen über dem Baufortschritt ausbezahlt werden kann, soll grundsätzlich beibehalten bleiben. Die Berechnungsmethode wurde allerdings geändert. Beispiel: Bei einem Baufortschritt von 10 % können bei Vorliegen der Voraussetzungen bis zu 40 %, bei einem Baufortschritt von 70 % können bis zu 90 % der Fördersumme ausbezahlt werden.

#### **Zu § 17:**

Die Regelung entspricht im Wesentlichen der bisherigen Bestimmung. Die Vorlage der Unterlagen ist für die Beurteilung der Förderwürdigkeit und Berechnung der Förderhöhe wesentlich.

### **Zum 4. Unterabschnitt (Förderung der Errichtung von Wohnheimen):**

#### **Zu § 18:**

Künftig gibt es nur mehr eine Förderung für Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit besonderem Betreuungsaufwand und Schüler- und Studentenwohnheime. Dienstnehmerwohnheime werden nicht mehr gefördert. In den letzten Jahren wurde hierzu kein einziges Ansuchen gestellt. Dienstnehmerwohnungen können in der Fördersparte Errichtung von Mietwohnungen gefördert werden. Werden bei einem Umbau die Baukosten nach § 1 überschritten, wird dieser als Neubau gefördert. Wird diese Baukostengrenze unterschritten, kann keine Förderung für die Errichtung von Wohnheimen gewährt werden, allerdings kann eine Sanierungsförderung in Betracht kommen.

Die Förderung bezieht sich grundsätzlich auf Einheiten. Die Anzahl an Betten spielt nur noch bei Schüler- und Studentenheimen eine Rolle.

Die derzeit bestehende Förderung deckt bei den für 2024 vorliegenden Förderungsanträgen von Seniorenwohnheimen und Wohnheimen für Menschen mit besonderem Betreuungsaufwand zwischen 15 und 29 % der Baukosten ab. Im Durchschnitt beträgt der Zuschuss dabei ca 39.300 €. Der künftige Fördersatz wurde mit 50.000 € festgelegt.

Bei Schüler- und Studentenwohnheimen liegen keine ausreichenden Daten vor, da weniger Heime gebaut wurden. Der vorgesehene Zuschuss in Höhe von 30.000 € entspricht dabei in etwa der bisherigen durchschnittlichen Förderhöhe. Er erhöht sich bei mehreren Betten auf 40.000 €.

**Zu § 19:**

Die Regelung entspricht im Wesentlichen der bisherigen Bestimmung. Auch die Ausnahmen entsprechen der bisherigen Regelung.

**Zu § 20:**

Die Regelung entspricht im Wesentlichen der bisherigen Bestimmung. Die Vorlage der Unterlagen ist für die Beurteilung der Förderwürdigkeit und Berechnung der Förderhöhe wesentlich.

**Zum 5. Unterabschnitt (Sanierungsförderung):****Zu § 21:**

Vor allem für thermische Sanierungen sowie Wärmebereitstellungsanlagen gibt es eine Reihe von Förderungsmöglichkeiten (Bund, Länder, evt Gemeinden etc). Die Höhe des Zuschusses soll daher an die bestehende Förderlandschaft (Bundesförderung, Energieförderung des Landes Salzburg) soweit als möglich angepasst werden, um Überförderungen bzw Förderungskonkurrenz zu vermeiden. Die Regelungen sollen zudem vereinfacht und „anwenderfreundlicher“ werden.

Abs 2 Z 1: Die Förderung bei thermischen Sanierungen stellt künftig auf einen Fördersatz ab, Zuschlagspunkte sind nicht vorgesehen. Die energetischen Mindestkriterien samt Ausnahmeregelung bei Denkmalschutz, Ortsbildschutz oder Altstadterhaltung richten sich nach § 33 Abs 4 und Abs 5 BauTG bzw der Bautechnikverordnung.

Die Prüfung der technischen Voraussetzungen erfolgt wie bisher über die in die ZEUS-Plattform hochgeladenen Energieausweise. Können die geforderten energetischen Kennzahlen wegen Denkmalschutz, Altstadterhaltung oder Ortsbildschutz nicht eingehalten werden, kann davon abgesehen werden, sofern eine entsprechende Bestätigung vorgelegt wird.

Im bisherigen System waren als maximal förderbare Kosten 150.000 € je Wohnung und 50.000 € je Wohneinheit bei Wohnheimen festgelegt. In diese Obergrenzen waren aber alle förderbaren Sanierungsmaßnahmen einzurechnen. Die maximalen Kosten für thermische Sanierungen wurden nun mit 100.000 € je Wohnung bzw. 30.000 € je Einheit festgelegt, da nur thermische Sanierungen davon betroffen sind.

Abs 2 Z 2: Wärmebereitstellungsanlagen und thermische Solaranlagen werden auch über die Energieförderung des Landes Salzburg gefördert. In der Wohnbauförderung sollen künftig gebäudezentrale Wärmebereitstellungsanlagen dann gefördert werden können, wenn mehr als 8 Wohnungen versorgt werden. Dies kann Objekte mit mindestens 9 Wohnungen betreffen, aber auch zB Reihenhausanlagen, die mittels einer Heizzentrale versorgt werden.

Bei der Förderung von Wärmebereitstellungsanlagen ist dem Anschluss an ein bestehendes Fern-/Nahwärmenetz der Vorrang einzuräumen. Wirtschaftlichkeit liegt dann nicht vor, wenn die Kosten eines anderen förderbaren Wärmebereitstellungssystems günstiger sind, als die Kosten für die Nah-/Fernwärme. Dies ist vom Förderwerber zu bescheinigen.

Abs 2 Z 3: Den Bedürfnissen älterer Menschen und Menschen mit Behinderung aber auch der Entwicklung einer sich verändernden, alternden Gesellschaft soll weiterhin Rechnung getragen werden. Die Förderung von alten- und behindertengerechten Maßnahmen, dazu zählt auch die Errichtung oder der Umbau von Personenliften bleibt daher weiterhin bestehen. Die Förderhöhe wird an die Baupreiserhöhungen angepasst.

Getrennt gefördert wird die altersgerechte Sanierung des Sanitärbereichs (zB bodengleiche Brause) und eine bedarfsorientierte behindertengerechte Ausstattung, sofern eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

1. Bezug von Pflegegeld ab der Pflegegeldstufe 3;
2. Besitz eines gültigen Behindertenpasses gemäß Bundesbehindertengesetz;
3. Bezug einer Pension oder eines Ruhegenusses;
4. Nachweis, dass ein Bezug gemäß der lit c innerhalb von sechs Monaten nach Aufnahme der Benützung der angestrebten Wohnung erfolgen wird.

Abs 3: Wie bisher ist Voraussetzung für eine Förderung, dass die Wohnungen als Hauptwohnsitz genutzt werden, ansonsten erfolgt eine aliquote Kürzung der förderbaren Sanierungskosten.

**Zu § 22:**

Das System der Energieausweise hat sich bewährt und soll beibehalten werden. Neu ist die Voraussetzung der Registrierung.

Basierend auf den Angaben des Förderungswerbers soll eine Registrierungsbestätigung ausgestellt werden. Eine Registrierung ist solange möglich, als Budgetmittel im Rahmen der Sanierungsförderung vorhanden sind.

Mit der Registrierung soll bereits eine erste (automatisierte) Information zu einer möglichen Förderhöhe anhand der Angaben der Förderwerber erfolgen. Die endgültige Förderhöhe kann erst nach Antragstellung und Prüfung durch die Landesregierung ermittelt werden.

#### **Zum 6. Unterabschnitt (Wohnbeihilfe):**

##### **Zu § 23:**

In der Vergangenheit wurden die Belastungen alleinerziehender Personen nur unterdurchschnittlich berücksichtigt. Zwar kann eine alleinerziehende Person steuermindernde Aspekte im Einkommensteuerscheid geltend machen, dies steht allerdings nicht in Relation zu anderen Fallbeispielen im Rahmen der Wohnbeihilfe. Durch die Erhöhung der Verminderungspunkte für alleinerziehende Personen soll hier ein Ausgleich erfolgen.

##### **Zu § 24:**

Den bestehenden höheren Mietpreisen in bestimmten Regionen von Salzburg wird mit dieser referenziernten Zuordnung der prozentualen Erhöhung des Richtwertes Rechnung getragen.

##### **Zu § 25:**

Im Abs 1 wird die Befristungsdauer der Wohnbeihilfe von einem auf zwei Jahre erhöht. Nach § 34 S.WFG 2025 besteht die gesetzliche Möglichkeit einer Gewährung von bis zu drei Jahren. Durch die Ausweitung auf zwei Jahre sollen die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckbindung berücksichtigt werden. Die Anwendung ist vor allem in Fällen der Wohnbeihilfe heranzuzuziehen, wenn die förderwerbende Person eine Mindestpension bezieht. Damit sind einkommensrelevante Veränderungen weitestgehend vernachlässigbar.

Im Abs 3 wird die Steuerung festgelegt, sofern das Budget die Anzahl der Förderansuchen und die ermittelte Wohnbeihilfe nicht abdecken kann. Dabei wird klargestellt, dass jene Ansuchen primär zu berücksichtigen sind, die den höchsten Bedarf haben.

##### **Zu § 26:**

Die Bestimmung regelt die erforderlichen Unterlagen. Abs 3 stellt klar, dass Ansuchen ohne die erforderlichen Mindestunterlagen – ohne die also eine Prüfung bzw Auszahlung der Förderung unmöglich ist – abzulehnen sind.

#### **Zum 3. Abschnitt (Monitoring):**

##### **Zu § 27:**

Die jährlich zur Verfügung stehenden Wohnbauförderungsmittel sind nicht mehr gesetzlich festgelegt. Um eine bessere Planbarkeit der benötigten Mittel zu erreichen, soll in der Objektförderung im Vorfeld ein Monitoringprozess stattfinden. Abs 2 soll sicherstellen, dass Förderwerber ihren Verpflichtungen im Rahmen dieses Prozesses nachkommen und die dafür relevanten Unterlagen vorlegen.

#### **Zum 4. Abschnitt (Schluss- und Übergangsbestimmungen):**

##### **Zu § 30:**

Für die bis zum Inkrafttreten eingebrachten Förderungsansuchen gelten die bisher anzuwendenden Regelungen. Ausnahmen bestehen in Bezug auf das Einkommen und den zumutbaren Wohnungsaufwand bei Berechnung der Wohnbeihilfe bzw der Annuitätenzuschüsse.

Abs 3 enthält eine entsprechende Übergangsbestimmung für Fremde, welche sich bereits in geförderten Mietwohnungen befinden. Sie sind in den ersten fünf Jahren im Hinblick auf den Zugang zu einer (anderen) geförderten Wohnung Personen mit österreichischer Staatsbürgerschaft gleichgestellt und haben sohin entsprechend lange Zeit, um die mit der neuen Wohnbauförderung verknüpften integrationspolitischen Anforderungen zu erfüllen.

Abs 4 soll jene Fälle erfassen, welche im angeführten Zeitraum bereits eine Auftragsvergabe erteilt haben und noch keine Registrierung in der Sanierungsförderung durchführen konnten.