

## Errichtung von Wohnungen im Wohnungs- oder Baurechtswohnungseigentum oder in Häusern in der Gruppe

### 1. Persönliche Voraussetzungen

- **begünstigte, natürliche Person:**  
s. Seite 3
- **Der Förderungswerber muss Eigentümer der Bauliegenschaft sein oder ein Baurecht auf die Dauer von mindestens 70 Jahren besitzen.**
- **Die Finanzierung muss gesichert sein.**

Ausgehend vom anrechenbaren Haushaltseinkommen müssen nach Abzug der anrechenbaren Wohnkosten mehr als der allgemeine Grundbetrag des Existenzminimums zuzüglich des Unterhaltsbetrages verbleiben.

#### Zu den anrechenbaren monatlichen Wohnkosten zählen:

- ◆ der mindestens zumutbare Wohnungsaufwand;
- ◆ die Annuität einer allfälligen Fremdfinanzierung unter Zugrundelegung einer Verzinsung von mind. 6 % jährlich und 25 Jahren Laufzeit. Dies ist anzunehmen, soweit nicht eine dauerhaft günstigere Finanzierung nachgewiesen werden kann.

Im Jahr 2012 betragen der Existenzminimum-Grundbetrag € 814,- und der Unterhalts-Grundbetrag € 162,-.

### 2. Förderung

Das Land Salzburg gewährt ein rückzahlbares, verzinsliches Förderungsdarlehen.

Beachten Sie die energiebezogenen Mindestanforderungen.

Fördersätze		
Generell	Jungfamilie / AlleinerzieherInnen	Kinderreiche Familie
€ 1.300,-	€ 1.500,-	€ 1.700,-

#### Zuschlag für ökologische Maßnahmen:

Die Fördersätze erhöhen sich um € 15,- je Punkt und Quadratmeter förderbarer Nutzfläche bei ökologischen Maßnahmen anhand des Zuschlagspunktesystems.

Es handelt sich dabei um generelle Förderungsvoraussetzungen!

**G** siehe „energieökologische Mindestvoraussetzungen“ und „Zuschlagspunkte“ sowie das entsprechende SIR-Konkret

### 3. Konditionen des Förderungsdarlehens

**Höhe des Förderungsdarlehens**  
 =  $\text{Summe Fördersatz} \times \text{förderbare Nutzfläche}$

**G** siehe „förderbare Nutzfläche“

**Laufzeit:** 30 Jahre (beginnend mit dem Kalendermonat, der auf die vollständige Auszahlung folgt)

**Zinsen:** 2 % (jährliche Verzinsung zum Ende eines Kalenderjahres, dekursiv auf der Basis von 360 Zinstagen). Die Verzinsung beginnt mit dem Kalendermonat, der auf die erste Auszahlung folgt und wird monatlich vorgeschrieben. Das Land Salzburg hat die Möglichkeit Zinsanpas-

sungen durchzuführen, dabei ist der 12-Monats-EURIBOR abgerundet auf das nächstniedrigere 1/8 % die Obergrenze.

**Annuität:** 4,43 %

**Tilgung:** Diese erfolgt in monatlichen Annuitätsraten. Gänzliche oder verstärkte vorzeitige Tilgung ist zulässig. Eine verstärkte Tilgung erfolgt immer dann, soweit der zumutbare Wohnungsaufwand die Annuität des Förderungsdarlehens übersteigt und allenfalls gewährte Annuitätzuschüsse zurückbezahlt sind. Verstärkte vorzeitige Tilgungen verkürzen die Laufzeit.

**G** siehe „zumutbarer Wohnungsaufwand“

### 4. Annuitätzuschüsse zum Förderungsdarlehen

Übersteigt die Annuität des Förderungsdarlehens den zumutbaren Wohnungsaufwand, werden Annuitätzuschüsse zur Tilgung des Förderungsdarlehens gewährt. Annuitätzuschüsse werden nicht verzinst.

**G** siehe „zumutbarer Wohnungsaufwand“

**Tilgung der Annuitätzuschüsse:** Die Tilgung der Annuitätzuschüsse erfolgt soweit der zumutbare Wohnungsaufwand die Annuität des Förderungsdarlehens übersteigt. Spätestens erfolgt die Tilgung nach Rückzahlung des Förderungsdarlehens.

### 5. Auszahlung des Förderungsdarlehens

Voraussetzungen für die Auszahlung des Förderungsdarlehens:

- Grundbücherliche Einverleibung des Pfandrechts zugunsten des Landes Salzburg im ersten Rang zur Besicherung des Förderungsdarlehens
- Einzugsermächtigung zu Gunsten des Landes Salzburg
- Aufnahme der Benützung der Wohnung und Bauvollendungsanzeige
- Vorlage des vom Referat 4/04 des Amtes der Salzburger Landesregierung geprüften Fertigstellungs-Energieausweises

50 % des Förderungsdarlehens können frühestens nach Fertigstellung des Rohbaus unter folgenden Voraussetzungen ausbezahlt werden:

- Grundbücherliche Einverleibung des Pfandrechts zugunsten des

Landes Salzburg im ersten Rang zur Besicherung des Förderungsdarlehens

- Einzugsermächtigung zu Gunsten des Landes Salzburg
- Vom Bauführer bestätigte Fertigstellung des Rohbaus

## 6. Weitere Voraussetzungen

**Kein Baubeginn vor Erteilung der Zusicherung!**

Gefördert wird eine Wohnung in einem Bau mit mindestens 3 Wohnungen im Wohnungseigentum oder Baurechtswohnungseigentum, sowie ein Haus in der Gruppe.

**G** siehe „Häuser in Gruppe“

Der Grundstücksbedarf darf im Durchschnitt der Gesamtanlage 350 m<sup>2</sup> je Wohnung/Haus in der Gruppe nicht übersteigen. Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen, werden nicht eingerechnet.

Vor Zusicherung der Förderung darf mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen werden. Einem Antrag zum vorzeitigen Bau-

beginn kann schriftlich zugestimmt werden, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung sämtliche Förderungsvoraussetzungen erfüllt sind. Daraus kann aber kein Anspruch auf Erteilung der Förderung abgeleitet werden. Im Übrigen ist es empfehlenswert, die Finanzierung vor Baubeginn abzuklären. Die energiebezogenen Mindestanforderungen sind einzuhalten und müssen mit dem Ansuchen durch einen Planungs-Energieausweis samt Anlagenbeschreibung sowie nach Bauvollendung durch einen Fertigstellungs-Energieausweis bestätigt werden. Die Prüfung erfolgt durch das Referat 4/04.

**G** siehe „Energiebezogene Mindestanforderungen“

## 7. Grundbücherliche Sicherstellung

<b>Rang 1</b>	Pfandrecht zugunsten des Landes Salzburg für das Förderungsdarlehen
<b>Rang 2</b>	Hypothekendarlehen einer Bank oder Bausparkasse (vorrangige Besicherung vor dem Pfandrecht zu Gunsten des Landes Salzburg zur Besicherung der Annuitätenzuschüsse in Höhe von insgesamt höchstens 60 % des Pfandrechts des Förderungsdarlehens) für Baukosten
<b>Rang 3</b>	Höchstbetragshypothek zugunsten des Landes Salzburg für die Annuitätenzuschüsse in Höhe von 65 % des Förderungsdarlehens

Weitere Voraussetzungen für die Besicherung des Bank- oder Bausparkassendarlehens

- das zu besichernde Darlehen dient zur Finanzierung der Errichtung der Wohnung
- 6-Monats-Euribor oder Sekundärmarktrendite für Emittenten gesamt (SMR) als Zinsbasis (ausgenommen Fixzinsvereinbarung sowie Bausparkassendarlehen)
- schriftliche Zustimmung zur Offenbarung des Bankgeheimnisses hinsichtlich aller im Finanzierungsplan enthaltener Darlehen

Zugunsten des Landes Salzburg ist ein Belastungs- und Veräußerungsverbot einzuverleiben.

8. Beispiele bei Errichtung eines Hauses in der Gruppe

<b>Annahmen</b>	<b>tatsächliche Wohnnutzfläche</b> <span style="float: right;">140 m<sup>2</sup></span>	
	(Vorsicht: Entfall von Gebührenbefreiungen)	
	<b>Baukosten samt Nebenkosten etc. geschätzt</b> <span style="float: right;">€ 250.000,-</span>	
	<b>Personenanzahl</b> <span style="float: right;">4 (Jungfamilie)</span>	
	<b>Haushaltseinkommen</b> <span style="float: right;">€ 3.000,-</span>	
	<b>Eigenmittel</b> <span style="float: right;">€ 20.000,-</span>	
	<b>Grund</b> <span style="float: right;">bereits finanziert</span>	
	<b>förderbare Nutzfläche</b> <span style="float: right;">90 m<sup>2</sup></span>	
	<b>Ökopunkte</b> <span style="float: right;">20</span>	
<b>Eigenleistung bewertet mit</b> <span style="float: right;">€ 25.000,-</span>		
<b>Förderungsdarlehen</b>	<b>a) Förderungsdarlehen</b>	
	<b>Fördersatz/m<sup>2</sup></b> <span style="float: right;">€ 1.300,-</span>	
	<b>Zuschlag für Jungfamilie</b> <span style="float: right;">€ 200,-</span>	
	<b>Zuschlag für Ökopunkte</b> <span style="float: right;">€ 300,-</span>	
	(20 Punkte à € 15,-)	
	<b>Summe Fördersatz</b> <span style="float: right;">€ 1.800,-</span>	
	<b>Höhe des Förderungsdarlehens: € 1.800,- x 90 m<sup>2</sup></b> <span style="float: right;"><b>€ 162.000,-</b></span>	
	Die Rückzahlung erfolgt einkommensbezogen nach dem zumutbaren Wohnungsaufwand.	
	nach den Angaben hier monatlich	
	€ 750,-	

<b>b) Berechnung Restfinanzierung</b>	
<b>Restfinanzierung</b>	<b>Gesamtkosten</b> € 250.000,–
	<b>Finanzierung:</b>
	Eigenmittel € 20.000,–
	Eigenleistung € 25.000,–
	Förderungsdarlehen € 162.000,–
	Kapitalmarktdarlehen € 43.000,–
<b>Summe</b> € 250.000,–	
<b>c) Berechnung der gesicherten Finanzierung</b>	
<b>Gesicherte Finanzierung</b>	Haushaltseinkommen € 3.000,–
	– Mindestzumutbarkeit € 409,50
	– Rate des Kapitalmarktdarlehens (6 % Zinsen/25 Jahre/Annuität 7,73 %) € 276,99
	<b>Verbleibendes Haushaltseinkommen</b> € 2.313,51
	<b>Mindestens müssen folgende Beträge verbleiben:</b>
	Existenzminimum-Grundbetrag € 814,–
	Unterhalts-Grundbetrag für 2 Personen € 324,–
	<b>Summe</b> € 1.138,–

## 9. Förderungsansuchen und zuständige Mitarbeiter

Ansuchen auf Erteilung der Förderung sind an die Wohnbauförderungsabteilung des Landes zu richten (Adresse siehe Seite 1), bei der Sie auch die entsprechenden Formulare erhalten.

Formulare für diese Förderung können auch via Internet unter [www.salzburg-wohnbaufoerderung.at](http://www.salzburg-wohnbaufoerderung.at) oder über das SIR bezogen werden.

### Wohnbauförderungsabteilung, Tel. (0662) 8042

Folgende Sachbearbeiterinnen der Wohnbauförderungsabteilung sind für die Bearbeitung Ihres Förderungsansuchens und die laufende Förderungsbearbeitung zuständig:

<b>Hr. Aichinger</b>	Zi. B 239	<b>DW 3708</b>	Salzburg Stadt, Lungau und Pinzgau
<b>Fr. Krieger</b>	Zi. B 241	<b>DW 3784</b>	Tennengau, Pongau (nur Gemeinden Wagrain, Werfen, Werfenweng, Pfarrwerfen)
<b>Fr. Lamprecht</b>	Zi. B 240	<b>DW 3751</b>	Flachgau
<b>Fr. Schlager</b>	Zi. B 241	<b>DW 3753</b>	Pongau

Technische Auskünfte zu den energiebezogenen Mindestvoraussetzungen und zum Zuschlagspunktesystem siehe Seite 27.