

einfach – fair – sozial

Wohnbauförderung Sanierung

LAND SALZBURG

Vorwort

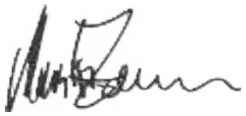


Bestehende Gebäude zu erhalten und zu modernisieren, ist ein wichtiger Beitrag für die Lebensqualität, die Nachhaltigkeit und die Zukunft unseres Bundeslandes. Die Sanierung von Wohnraum trägt dazu bei, wertvollen Bestand zu sichern, Energiekosten zu senken und ein komfortables Zuhause zu schaffen – für heutige und kommende Generationen.

Mit der Wohnbauförderung des Landes Salzburg unterstützen wir Sie aktiv bei Sanierungsprojekten. Ob es um die thermische Verbesserung, die Erneuerung von Heizsystemen oder die Modernisierung von Wohnräumen geht – unsere Fördermodelle sind darauf ausgelegt, individuelle Bedürfnisse zu berücksichtigen und den Übergang zu energieeffizientem und zukunftssicherem Wohnen zu erleichtern.

Diese Broschüre gibt Ihnen einen umfassenden Überblick über die zahlreichen Fördermöglichkeiten und zeigt, wie wir gemeinsam bestehende Wohngebäude auf den neuesten Stand bringen können. Sanierungen sind nicht nur ein Gewinn für die Umwelt und das Klima, sondern auch für Ihren Wohnkomfort und den langfristigen Werterhalt Ihrer Immobilie.

Ihr



Mag. (FH) Martin Zauner M.A.
Wohnbaulandesrat

Gedruckt nach der Richtlinie „Druckerzeugnisse“
des Österreichischen Umweltzeichens,
Druckerei Land Salzburg
UW-Nr. 1271

Impressum
Medieninhaber: Land Salzburg | **Herausgeber:** DI Christine Itzlinger-Nagl, Abt. 10 – Planen, Bauen, Wohnen | Referat 10/02 Wohnbauförderung, Referatsleitung Mag. Sebastian Schwaiger, LL.M. LLB.oec.
Redaktion, Mitarbeit, Koordination: Andrea Singer
Satz und Grafik: Landes-Medienzentrum | **Druck:** Hausdruckerei Land Salzburg | **Alle:** Postfach 527, 5010 Salzburg
Bildnachweis: Foto LR Zauner: Land Salzburg/Neumayr; restlichen Fotos: Freepik
Downloadadresse: www.salzburg.gv.at/wbf_sanierung.pdf | **Erscheinungstermin:** Jänner 2025, 22. Auflage

© Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung bleiben vorbehalten.

Die Bezeichnungen sind jeweils geschlechtsneutral gehalten und umfassen Frauen und Männer in gleicher Weise.
Handelt es sich bei Förderwerber um mehr als eine Person, so sind die Begriffe im Plural zu verstehen.

Bitte beachten Sie, dass diese Broschüre nur einen Überblick zu den Bestimmungen der Salzburger Wohnbauförderung enthält.
Trotz sorgfältiger Bearbeitung übernehmen wir keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit.

Inhaltsverzeichnis

Sanierungsförderung **6**

Wer wird gefördert? ... 6

Was wird gefördert? ... 6

Wie wird gefördert? ... 7

1. Thermische Sanierungen ... 7
2. Wärmebereitstellungsanlagen und thermische Solaranlagen für mehr als 8 Wohnungen ... 8
3. Alten- und behindertengerechte Maßnahmen sowie Personenlift ... 9

Schritte vom Förderantrag bis zur Auszahlung ... 11

Wie und wann wird der Förderantrag gestellt? ... 12

Infos zum Energieausweis ... 12

Begriffsbestimmungen **13**

Kontakt und Beratung **14**

einfach
fair
sozial

Sanierungsförderung

Mit dem neuen Wohnbauförderungsgesetz 2025 wurde eine Vereinfachung der Sanierungsförderung und des Antragsystems vorgenommen.

Neu ist die Notwendigkeit der Registrierung des Sanierungsvorhabens, diese soll die budgetäre Planbarkeit erleichtern und die Förderungsnehmer im Vorhinein über die zu erwartende Förderhöhe informieren.

Wer wird gefördert?

- Eigentümer bzw. Wohnungseigentümergemeinschaft des Gebäudes
- Bauberechtigte
- Wohnungseigentümer von Reihenhäusern, wenn die übrigen Wohnungseigentümer der Maßnahme nach Maßgabe der Bestimmungen des WEG schriftlich zustimmen
- Wohnungseigentümer, Miteigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte bei Maßnahmen innerhalb der Wohnung
- Das geförderte Objekt muss bei Antragstellung und dann auf mindestens fünf Jahre als Hauptwohnsitz genutzt werden (Ausnahme: Wohnheime).

Was wird gefördert?

Es wird ein einmaliger, nicht rückzahlbarer Zuschuss zu nachstehenden förderbaren Maßnahmen von Wohnungen und Wohnheimen im Bundesland Salzburg gewährt. Das Gebäudealter muss mind. 15 Jahre betragen. Diese Frist gibt es nicht für altersgerechte, behindertengerechte Maßnahmen.

Die Förderlaufzeit beträgt 5 Jahre. Es erfolgt keine grundbücherliche Sicherstellung.

Förderbare Maßnahmen sind:

1. Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes:
   Außenwände, oberste Geschoßdecke, Dachschräge, Kellerdecke, Fenster.
2. Wärmebereitstellungsanlagen und thermische Solaranlagen für Objekte mit mehr als 8 Wohnungen, Anschluss an Fernwärme, Biomasse, Wärmepumpe.
3. Alten- und behindertengerechte Maßnahmen sowie Personenlift.



Wie wird gefördert?

1. Thermische Sanierungen

Förderbare Maßnahmen	**maximale förderbare Kosten**
Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes der Gebäudehülle: ■ Wände gegen Außenluft sowie gegen unbeheizte Gebäudeteile, ■ Decken und Dachschrägen gegen Außenluft sowie gegen andere unbeheizte Gebäudeteile, ■ Kellerdecke, erdberührter Boden bzw. erdberührte Wände und Decken über Außenluft	**€ 175 je m² saniertem Bauteil**
Fenster- und/oder Außentüren inklusive ev. Abschattungseinrichtungen	**€ 800 je m² Fenster- oder Türenfläche**

Der Zuschuss beträgt **20 % zur Gesamtsumme der förderbaren Kosten.**

Die förderbaren Kosten sind begrenzt mit den tatsächlich anfallenden Kosten für die Sanierungsmaßnahmen und dem Betrag von

- € 100.000 je Wohnung und
- € 30.000 je Wohneinheit bzw. Wohnung bei Wohnheimen

Beispiel

In einem Einfamilienhaus werden
30 m² Fensterfläche getauscht: 30 m² x € 800 = € 24.000
Ebenso wird die Gebäudehülle gedämmt: 150 m² x € 175 = € 26.250
Gesamt € 50.250

Förderbare Kosten
€ 50.250 x 20 % = € 10.050, gerundet € 10.100
max. möglicher Zuschuss
Tatsächliche Kosten Fenstertausch und Wärmedämmung: € 56.000
Der Zuschuss ist mit 20 % der förderbaren Kosten begrenzt, daher beträgt der Zuschuss € 10.100



2. Wärmebereitstellungsanlagen und thermische Solaranlagen für mehr als 8 Wohnungen

Dies betrifft Objekte mit mindestens 9 Wohnungen, aber auch z.B. Reihenhausanlagen die mittels einer Heizzentrale versorgt werden.

Förderbare Maßnahmen	Zuschuss in €	
a) Errichtung oder Erneuerung eines gebäudezentralen Wärmebereitstellungs-systems mit dazugehörigem Speicher: ■ Anschluss an klimafreundliche oder hocheffiziente Fernwärme, ■ Biomasseheizung (Pellets, Scheitholz, Hackschnitzel), ■ elektrisch betriebene Heizungswärmepumpe;	**bis 50 kW** **über 50 bis 100 kW** **über 100 kW**	**€ 5.000** **€ 6.500** **€ 8.000**
b) Errichtung oder Erweiterung einer qualitativ hochwertigen thermischen Solaranlage	**0 < 7 m² - je m² Apertur Fläche** **> 7 m² - je m² Apertur Fläche**	**€ 250** **€ 100**

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

Eine Förderung zur Errichtung oder Erneuerung einer Biomasseheizung oder einer elektrisch betriebenen Heizungswärmepumpe ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn ein Anschluss an eine klimafreundliche oder hocheffiziente Fernwärme technisch und wirtschaftlich möglich ist.

Beispiel

Eine Wohnungseigentümergemeinschaft erneuert die bestehende Gasheizung durch Anschluss an Fernwärme. Zugleich wird eine Solaranlage errichtet mit 12 m² Apertur Fläche. In dem Gebäude befinden sich 10 Parteien. Alle Wohnungen sind mit Hauptwohnsitz genutzt.

Berechnung Zuschuss:

Anschluss an Fernwärme (zwischen 50 und 100 kW):	€ 6.500
Errichtung einer thermischen Solaranlage mit 12 m²:	7 m² x 250 = € 1.750 5 m² x 100 = € 500
max. möglicher Zuschuss	**€ 8.750**

Tatsächliche Kosten:

Anschluss an Fernwärme und Errichtung Solaranlage: € 34.000 x 25 % = € 8.500

Der Zuschuss ist mit 25 % der angefallenen Kosten begrenzt, daher beträgt der Zuschuss € 8.500.

3. Alten- und behindertengerechte Maßnahmen sowie Personenlift

Förderbare Maßnahmen	Maximale Zuschusshöhe je Maßnahme
Alten- und behindertengerechte Ausstattung des Sanitärbereichs	**€ 4.500**
Bedarfsorientierte behindertengerechte Ausstattung bei Vorliegen folgender Voraussetzungen: ■ Bezug von Pflegegeld ab der Pflegegeldstufe 3 oder ■ Besitz eines gültigen Behindertenpasses gemäß Bundesbehindertengesetz oder ■ Bezug einer Pension oder eines Ruhegenusses oder ■ Nachweis, dass ein Bezug innerhalb von sechs Monaten nach Aufnahme der Benützung der angestrebten Wohnung erfolgen wird.	**€ 10.000**
Nachträgliche Errichtung eines Personenaufzuges in Wohnhäusern mit drei oberirdischen Geschoßen	**€ 19.000**
Zuzüglich je weiterem erschlossenen Keller- oder Wohngeschoß	**€ 2.500**
Umbau eines Personenaufzuges in Wohnhäusern mit drei oberirdischen Geschoßen	**€ 7.500**
Zuzüglich je weiterem erschlossenen Keller- oder Wohngeschoß	**€ 800**

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

Beispiel

Herr X hat eine Behinderungsgrad von 60 % lt. Behindertenpass und saniert seine Wohnung behindertengerecht (Türverbreiterung, Schwellenentfernung, Handläufe …)
Kosten: € 35.000 x 25 % = **€ 8.750 Zuschuss**

Weiters wird das Bad behindertengerecht umgebaut.
Kosten: € 12.000 x 25 % = € 3.000 Zuschuss
Zuschuss gesamt: € 8.750 + € 3.000 = € 11.750
Der Zuschuss beträgt (gerundet) **€ 11.800**

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.

Getrennt gefördert wird die alten- und behindertengerechte Sanierung des Sanitärbereichs (z.B. bodengleiche Dusche) und bedarfsorientierte behindertengerechte Ausstattung. Eine der nachstehenden Voraussetzungen muss für die bedarfsorientierte behindertengerechte Ausstattung vorliegen:

- Bezug von Pflegegeld ab der Pflegegeldstufe 3;
- Besitz eines gültigen Behindertenpasses gemäß Bundesbehindertengesetz;
- Bezug einer Pension oder eines Ruhegenusses bzw. ein Nachweis, dass die Pension/der Ruhegenuss innerhalb von sechs Monaten nach Aufnahme der Benützung der angestrebten Wohnung erfolgen wird.



Was sind altersgerechte oder behindertengerechte Maßnahmen im Sanitärbereich?

Gefördert werden Maßnahmen zur alters- und/oder behindertengerechten Ausstattung. Das gilt auch für die Vorsorge für eine spätere altersgerechte Nutzung, ein konkreter Bedarf muss dafür nicht nachgewiesen werden.
Es werden nur Maßnahmen innerhalb der Wohnung oder dem Einfamilienhaus gefördert.

- Altersgerechte Gestaltung des Sanitärbereichs wie insbesondere Einstiegshilfen in die Badewanne, bodengleiche Dusche, Haltegriffe in der Badewanne und/oder Dusche, höhenverstellbare Waschbecken, Grundrissänderung und damit in Zusammenhang stehende Arbeiten wie z.B.
  - Maurer-, Installations-, Fliesenleger-, Bodenleger,
  - Elektriker-, Möbelmontage- bzw. Demontagearbeiten,
  - sofern dies für die Errichtung der
  - Barrierefreiheit des Bades erforderlich ist.

Was sind Maßnahmen im Rahmen der bedarfsorientierten behindertengerechten Ausstattung?

- Schaffung eines barrierefreien Zugangs (z.B. Rampen)
- Errichtung eines Treppenliftes
- Errichtung von Handläufen
- Schwellenentfernung (z.B. bei Balkon- oder Terrassentüren)
- Verbreiterung von Türen
- Weitere bauliche Maßnahmen die erforderlich sind um eine barrierefreie Nutzung der Wohnung zu ermöglichen

Schritte vom Förderantrag bis zur Auszahlung

- Hochladen des Bestands- und Planungsenergieausweises im ZEUS durch Energieausweisberechner für Maßnahmen die einen Energieausweis erfordern (Wärmedämmung, Fenstertausch, Heizung)
- Anbot/e einholen zu den geplanten Sanierungsmaßnahmen
- Sanierungsprojekt online im ZEUS registrieren – Registrierungsbestätigung **ACHTUNG! Antragstellung innerhalb von 18 Monaten ab Registrierung**
- Auftragsvergabe an die ausführenden Firmen
- Durchführung und Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen
- Hochladen des Fertigstellungs-Energieausweises (sofern Maßnahmen einen Energieausweis erfordern) durch Energieausweisberechner in ZEUS
- Absenden des Förderansuchens innerhalb von 18 Monaten nach Registrierung
- Förderungszusicherung nach positiver Prüfung durch Förderstelle – enthält endgültige Förderhöhe
- Unterfertigung der Förderungszusicherung durch Förderwerber und Retournierung an Förderstelle (= Fördervertrag)
- Auszahlung des Förderzuschusses nach Maßgabe der vorhandenen Mittel
- Mindestzuschuss für Auszahlung: € 1.000

Wird/wurde eine Sanierungsförderung gewährt, kann zusätzlich am gleichen Objekt bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Eigentumsförderung für Nachverdichtung beantragt werden.

Hinweis

Wie und wann wird der Förderantrag gestellt?

Vor Beginn der Sanierungsarbeiten muss die Registrierung online über das Portal ZEUS erfolgen. Sie erhalten eine Registrierungsbestätigung und eine erste, automatisierte Information zur möglichen Förderhöhe anhand Ihrer Angaben. Die endgültige Förderhöhe wird erst nach Antragstellung und Prüfung durch die Fachabteilung ermittelt.

Die Registrierung kann aus budgetären Gründen geschlossen werden.

Voraussetzung für die Registrierung ist für energieausweispflichtige Maßnahmen ein Bestands- und Planungsenergieausweis.
Dieser muss enthalten:

- Eine Prüfsignatur samt Datum
- Die maßgeblichen Größen und Kennwerte

Die Prüfung der technischen Voraussetzungen erfolgt über die in der ZEUS-Plattform hochgeladenen Energieausweise. Die energetischen Mindestkriterien richten sich nach § 33 Abs 4 und Abs 5 BauTG bzw. der Bautechnikverordnung. Können diese Kennzahlen aufgrund von Denkmalschutz, Altstadterhaltung oder Ortsbildschutz nicht eingehalten werden, kann davon abgesehen werden, wenn eine entsprechende Bestätigung vorgelegt wird.

Der Antrag wird nach Abschluss der geförderten Maßnahmen, innerhalb von 18 Monaten nach Registrierung im Online-Förderungsassistenten gestellt. Weitere Infos zur Antragstellung und den erforderlichen Unterlagen, finden Sie im Leitfaden Sanierung zur Antragstellung.

Infos zum Energieausweis

Mit dem Energieausweis wird die Beurteilung der thermischen Qualität einer Immobilie ermöglicht. Er dient auch als wesentliche Hilfestellung für die Einholung von Angeboten einschlägiger Fachbetriebe. Zudem ist der Energieausweis ein wichtiges Instrument in der Planung von Neubauten und Sanierungen, sowohl für Gebäudehülle als auch für Haustechnikanlagen.

Wer kann einen Energieausweis erstellen?

Zur Ausstellung eines Energieausweises berechtigt sind:

- Gewerbetreibende wie z.B. Baumeister/Baumeisterin/Zimmermeisterin/Zimmermeister, Heizungstechniker u.a.
- Ingenieurbüros
- Ziviltechniker

Die Kosten für die Erstellung von Energieausweisen sind nicht förderbar.

Was ist ein Energieausweis?

Der Energieausweis ist eine detaillierte Berechnung der Energiekennzahlen eines Gebäudes und informiert über den Energieverbrauch und die Gesamteffizienz des Bauwerks.

Info

Im Online-Förderungsassistent **assistent.energieausweise.net** können Sie Adressen von Energieausweisberechnern in Ihrer Nähe abfragen und diese zur Erstellung von Energieausweisen kontaktieren.

Begriffsbestimmungen

ZEUS	Ist eine Online-Datenbank zum zentralen Erfassen und Verwalten von Energieausweisen.
Energieausweis	Der Energieausweis ist eine detaillierte Berechnung der Energiekennzahlen eines Gebäudes und informiert über den Energieverbrauch und die Gesamteffizienz des Bauwerks. Ein dem Kontrollsystem der Landesregierung nach Anhang II der Richtlinie 2010/31/EU unterliegender Energieausweis gemäß der Salzburger Bautechnikverordnung.
Fernwärme	Die Verteilung thermischer Energie in Form von Dampf oder Flüssigkeiten von zentralen oder dezentralen Produktionsquellen über ein Netz an Gebäuden zur Bereitstellung von Raumwärme oder Warmwasser oder einer Kombination davon oder zur Bereitstellung von Prozesswärme; dies unter der Voraussetzung, dass die Wärme zumindest zur Belieferung von zwei räumlich getrennten Gebäuden auf zumindest zwei getrennten Liegenschaften und überwiegend zum Fremdverkauf verwendet wird.
Bauträger	a) Gemeinnützige Bauvereinigungen, b) Baumeister (uneingeschränkt) gemäß § 99 GewO 1994, c) Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger) gemäß § 117 GewO 1994, d) Holzbau-Meister (uneingeschränkt) gemäß § 149 GewO 1994, e) Freiberufliche Bauträger nach dem Ziviltechnikergesetz und f) Selbständige, die nach dem Recht der Europäischen Union oder Staatsverträgen Personen gemäß den lit a bis e gleichzustellen sind sowie g) die Baulandsicherungsgesellschaft gemäß § 77 Sbg ROG 2009.
Wohnheim	Ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner und Bewohnerinnen bestimmtes Heim in normaler Ausstattung, das neben den Wohn- und Schlafräumen auch die dem Verwendungszweck entsprechenden sonstigen Räume (z.B. Gemeinschaftsräume, Personalwohnungen, Aufenthaltsräume u.ä.) enthalten kann.

Kontakt und Beratung

Sie haben Fragen zur Salzburger Wohnbauförderung? Wir informieren und beraten Sie gerne!

Die aktuellen Öffnungszeiten sowie die Zeiten telefonischer Erreichbarkeit entnehmen Sie bitte der Homepage.

Förderstelle

Postanschrift
Land Salzburg | Abteilung 10 – Planen, Bauen, Wohnen
Postfach 527 | 5010 Salzburg

Wohnberatung Salzburg
Bundesstraße 4 | 5071 Wals-Siezenheim
Tel. 0662 8042-3000 | www.salzburg.gv.at/wohnen
E-Mail: wohnbaufoerderung@salzburg.gv.at | Fax: 0662 8042-3888

Auskunft und Beratung vor Antragstellung

Telefonisch, per E-Mail, persönlich

Eine persönliche Beratung in der Förderstelle ist nur nach vorheriger Terminvereinbarung über das Online-Reservierungstool möglich!

- Aktuelle Förderungsrichtlinien
- Förderungsvoraussetzungen
- Unverbindliche Vorberechnung einer Förderung (Wohnbeihilfe, Kauf, Errichtung)
- Hilfe bei Antragsstellung einer Förderung (Kauf, Errichtung, Sanierung) im Online-Assistenten

Auskunft und Beratung nach Antragstellung

Telefonisch oder per E-Mail zu bereits eingereichten Förderungen bei dem/der zuständigen Sachbearbeiter/in

Förderrechner Wohnbauförderung

http://wbf-rechner.salzburg.at zur Berechnung der voraussichtlichen Förderhöhe für Kauf, Errichtung und Sanierung

Broschüren und rechtliche Grundlagen

Informationsbroschüren

- Broschüren zur Wohnbauförderung (Eigentum, Sanierung, Miete)
- Leitfäden zur Antragstellung für alle Fördersparten
- Infoblätter und Richtlinien

sind als PDF auf der Wohnbauförderungsseite des Landes **www.salzburg.gv.at/wohnen** als Download unter „Broschüren und rechtliche Grundlagen“ verfügbar.

Eine gedruckte Version können Sie telefonisch oder per E-Mail in der Förderstelle anfordern.



Sie möchten eine kostenlose und produktneutrale Energieberatung?

Der Schwerpunkt der Beratung wird individuell mit Ihnen abgestimmt und umfasst alle wesentlichen Bereichen in Neubau- oder Sanierungsfragen.

Anmeldung online unter
www.salzburg.gv.at/energieberatung
oder telefonisch unter 0662 8042 3151

Sie haben Fragen zur Energieförderung?
www.salzburg.gv.at/themen/energie/energiefoerderung
Tel. 0662 8042-3791

Energie-beratung





Wohnberatung Salzburg
Bundesstraße 4 | 5071 Wals-Siezenheim
Postfach 527 | 5010 Salzburg

www.salzburg.gv.at/wohnen
E-Mail: wohnbaufoerderung@salzburg.gv.at
Tel.: +43 662 8042-3000

LAND SALZBURG