



LAND
OBERÖSTERREICH

WOHNBAUFÖRDERUNG

Junges Wohnen

Mietwohnungen für junge Menschen



Wohnbau
Landesregierung
Oberösterreich

www.land-oberoesterreich.gv.at



Impressum: Medieninhaber und Herausgeber: Land Oberösterreich, Amt der O6. Landesregierung, Direktion Soziales und Gesundheit, **Abteilung Wohnbauförderung**, 4021 Linz, Bahnhofplatz 1, Redaktion: Mag. Irene Simader, Gestaltung: www.p-format.at, Fotos: p-format.at, fotolia.de, Stand: Jänner 2018, DVR: 0069264

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht die Sprachform des generischen Maskulinums angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.



Willkommen bei der

Oö. WOHNBAUFÖRDERUNG

Junges Wohnen - Der erste Schritt in die Unabhängigkeit

Die erste eigene Wohnung ist ein wichtiger und großer Schritt im Leben, bedeutet sie doch den ersten Schritt aus der elterlichen Obhut in die Unabhängigkeit. Junge Oberösterreicherinnen und Oberösterreicher haben aber oft nicht die finanziellen Mittel und Möglichkeiten, um sich ein eigenes Zuhause aufzubauen.

Deshalb hat die Wohnbauförderung des Landes Oberösterreich das Projekt „Junges Wohnen“ ins Leben gerufen. Das „Junge Wohnen“ zeichnet sich durch maßgeschneiderte und für Singles und junge Familien leistbare Wohnungen aus, für welche kein Eigenmitteleinsatz zu leisten ist und die Mietpreise bieten, die auch für junge Erwachsene leistbar sind. Die bis dato realisierten Projekte haben reißenden Absatz gefunden.

Gemeinsam mit Bauträgern und Gemeinden soll diese Wohnform weiter forciert werden, um die erste eigene Wohnung für junge Menschen auch zu besten Konditionen anbieten zu können.

Wir wünschen Ihnen viel Freude mit der ersten eigenen Wohnung



Mag. Thomas Stelzer

Landeshauptmann



Wohnbaureferent

Dr. Manfred Haimbuchner

Landeshauptmann-Stv.

Allgemeines zur Förderung

Der Förderungswerber muss Eigentümer bzw. Bauberechtigter der zu verbauenden Liegenschaft sein.

Das zu errichtende Wohnhaus muss **mindestens 12 Wohnungen** aufweisen, **zwei Drittel** der im Wohnhaus errichteten Wohnungen müssen **Einraum- bzw. Zweiraumwohnungen** sein.

Für die Wohnungsgrößen gelten folgende Vorgaben:

- Ein-Raumwohnung max. 30 m²
- Zwei-Raumwohnung max. 45 m²
- Drei-Raumwohnung max. 65 m²

In energetischer Hinsicht muss das Wohnhaus als Niedrigstenergiehaus ausgeführt werden. Ökologische Mindestkriterien sind einzuhalten.

Wo wird die Förderung beantragt?

Die Förderung können Sie bei der **Abteilung Wohnbauförderung**, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, beantragen. Das dazu erforderliche Formular SGD-Wo/E-136 finden Sie auf unserer Homepage: www.land-oberoesterreich.gv.at > Themen > Bauen und Wohnen > Förderungen > Formulare.



Für Auskünfte stehen Ihnen unsere für den Bereich zuständigen Bearbeiter während der Kundendienstzeit von 8 bis 12 Uhr (Tel. 0732-7720-14303 bzw. 16214) gerne zur Verfügung.

Wie ist der Förderungsablauf?

Ansuchen um Förderung

- Der Bauträger reicht den Antrag sowie alle erforderlichen Unterlagen vor Baubeginn bei der Abteilung Wohnbauförderung ein.

Prüfung des Förderungsansuchens

- Es erfolgt eine förderungsrechtliche Prüfung durch die Abteilung Wohnbauförderung und eine energietechnische Prüfung durch die Abteilung Umweltschutz - Bauphysik.

Bewilligung des Förderungsansuchens

- Der entscheidungsreife Antrag wird der Oö. Landesregierung zur Bewilligung vorgelegt.
- Der Wohnbaureferent, Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner, übermittelt nach Bewilligung eine Zusicherung mit allen relevanten Förderungsauflagen.



Annahme der Zusicherung

- Mit Unterfertigung und Retournierung der Annahmeerklärung nimmt der Bauträger die Förderung sowie die daran gebundenen Bedingungen an.

Prüfung der Förderungswürdigkeit der Mieter

- Der Bauträger hat dafür Sorge zu tragen, dass die Wohnungen sowohl nur an förderbare als auch an begünstigte Personen im Sinne der „Öö. Junges-Wohnen-Verordnung“ vergeben werden.

Wer wird gefördert?

- Gemeinnützige Bauvereinigungen
- Gewerbliche Bauträger
- Gemeinden

Was wird gefördert?

Die Errichtung von Mietwohnungen für junge Menschen

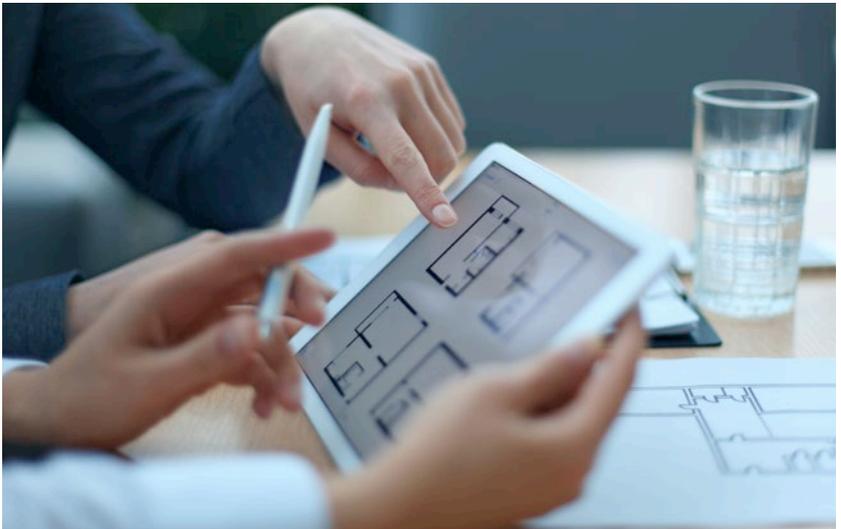


Wohnb@uförderung

Mietwohnungen für junge Menschen

Welche Voraussetzungen muss der Bauträger erfüllen?

- Der Bauträger muss Eigentümer der zu verbauenden Liegenschaft sein.
- Das zu verbauende Grundstück muss hinsichtlich Darlehen bzw. Krediten lastenfrei sein.
- Die Errichtung von Mietwohnungen für junge Menschen erfolgt vorzugsweise auf Bau-rechtsgrundstücken oder kostengünstigen Baugründen.
- Gewerbliche Bauträger und Gemeinden erhalten Wohnbauförderungsmittel für die Errichtung von Mietwohnungen für junge Menschen nur dann, wenn das für die geförderte Baulichkeit veranlagte Benützungsentgelt auf die Dauer der Laufzeit der Förderung nach den Entgeltbestimmungen des § 14 WGG 1979 kalkuliert und verrechnet wird.
- Der Förderungswerber unterstützt möglichst günstiges Wohnen für junge Menschen weiters dadurch, indem er im Bauverfahren darauf hinwirkt, dass von der Baubehörde Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht über dem laut OÖ. Baurecht erforderlichen Mindest-ausmaß vorgeschrieben werden.
- Erst nach Zusicherung der Förderung darf mit dem Bau begonnen werden.
- Ein eigenes Bankkonto für das Bauvorhaben, in welches das Land Oberösterreich und die künftigen Wohnungsbenützer ein Einschaurecht haben, ist zu führen.





Welche Voraussetzungen müssen die Mieter aufweisen?

- Der Mieter muss eine förderbare Person sein und die geförderte Wohnung mit Hauptwohnsitz bewohnen. Das Einkommen darf bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen.
- Der Mietvertrag darf auf maximal 8 Jahre abgeschlossen werden. Eine Verlängerung des Mietvertrags ist nicht zulässig.
- Der Mietvertrag ist so zu gestalten, dass er jedenfalls mit Vollendung des 35. Lebensjahrs des Mieters endet.
- Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
- Spätestens 6 Monate nach Bezug müssen die Rechte an jenen Objekten aufgegeben sein, die in den letzten 5 Jahren mit Hauptwohnsitz bewohnt wurden. D.h. Mietverträge sind zu kündigen, Eigentum ist zu verkaufen.
- Bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen ist auch die Gewährung einer Wohnbeihilfe möglich.



Wohnb@uförderung

Mietwohnungen für junge Menschen

Wie hoch darf das Einkommen sein und wie wird dieses berechnet?

Das Jahreseinkommen des Mieters (dazu gezählt wird auch das Einkommen eines im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehegatten, Lebensgefährten oder eingetragenen Partners) darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:

37.000 Euro	1 Person
55.000 Euro	2 Personen
+5.000 Euro	pro weitere Person im Haushalt ohne Einkommen
+5.000 Euro	bei Alimentationsverpflichtung pro Kind

Das Jahreshaushaltseinkommen besteht aus den Bruttoeinkünften abzüglich der Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Pendlerpauschale etc.) gemäß § 16 Einkommensteuergesetz 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer.

Familienbeihilfe, Unterhaltszahlungen für Kinder, gesetzlich geregelte Waisenrenten, Pflegegelder und Abfertigungen zählen nicht zum Einkommen; Kinderbetreuungsgeld und Wochenlohn schon.

Grundsätzlich reicht der Einkommensnachweis des vorangegangenen Kalenderjahres aus. Bei Bedarf kann das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre zum Erreichen der Einkommensgrenzen herangezogen werden.

Wie und in welcher Höhe wird gefördert?

Gewährung eines Förderungsdarlehens für die Errichtung der Wohnungen

Sockelbetrag:

Bis zu maximal 66 Prozent der anerkehbaren Gesamtbaukosten

Steigerungsbeträge:

20 Euro pro m² Nutzfläche für die Verwendung ökologischer Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen

6.600 Euro für einen Tiefgaragenabstellplatz je Wohnung, wenn die Tiefgarage zwingend von der Baubehörde vorgeschrieben wird



Rückzahlung und Verzinsung des geförderten Hypothekendarlehens

Die Laufzeit des Förderungsdarlehens beträgt 45 Jahre.

Die Annuität (Tilgung und Verzinsung) beträgt anfänglich 0,5 Prozent des ursprünglichen Darlehensbetrages. Diese Annuität steigt während der Darlehenslaufzeit. Die **Verzinsung beträgt jährlich nur 0,5 Prozent über die gesamte Darlehenslaufzeit.**

Wie hoch darf die Miete einer solchen Wohnung sein?

Die monatliche Rückzahlungsrate für Förderungsdarlehen, Bankdarlehen und Eigenmitteleinsatz darf anfänglich pro m² Nutzfläche **2,60 Euro** nicht übersteigen, kann jedoch während der Förderlaufzeit dynamisiert werden.

Zusätzlich zu diesen Kosten kommen u.a. Betriebskosten, Grundkostenverzinsung, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, Verwaltungskosten, Umsatzsteuer und ggf. Heizkosten bei Warmmiete zur Verrechnung.

Generell gelten, um die Leistbarkeit des Wohnens sicherzustellen, weitere Kostenbegrenzungen. So dürfen unter anderem die hausbezogenen Betriebskosten maximal 50 % und die Grundkostenverzinsung maximal 30 % der Nettomiete/Monat/m² betragen.

Der Errichter der Wohnungen ermöglicht und unterstützt zusätzlich eine günstige Gesamtbelastung der Mieter, indem er besondere Vereinbarungen hinsichtlich Energieversorgung, Versorgung mit Leistungen der Informationstechnologie und Rahmenvereinbarungen über weitere Leistungen, die jungen Menschen zugute kommen, verhandelt und anbietet.

Es ist kein Eigenmitteleinsatz (Baukostenbeitrag) durch den Mieter erforderlich.

Wie erhalten Sie eine solche Wohnung?

Die Wohnungsvergabe kann durch den Bauträger oder auch durch die Gemeinde erfolgen.

Tipp: Bei Interesse empfehlen wir Ihnen, sich an das zuständige Gemeindeamt bzw. Magistrat (Bürgerservice) zu wenden.

Wohnb@uförderung

Mietwohnungen für junge Menschen

Wie müssen das Wohnhaus und die Wohnungen ausgestattet sein?

- ▶ Die Wohnungen sind grundsätzlich mit Oberflächenendausführung und bezugsfertig, d.h. auch mit funktionstüchtigem Bad und WC sowie mit verlegten Fußböden, zu erstellen.
- ▶ Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für E-Herd, Spülbecken und Kühlschrank sind herzustellen. Bei Wohnungen mit mehr als 2 Räumen ist eine bauliche Trennung von Bad und WC herzustellen; dies gilt nicht bei einer behindertengerechten Ausführung. Im Bad ist Platz für eine Waschmaschine und deren Anschluss vorzusehen.
- ▶ Ein der Größe der Wohnung entsprechender Bereich für Abstellzwecke (Abstellschrank) ist innerhalb der Wohnung vorzusehen.
- ▶ Ein Wasch- und Trockenraum, der in seiner Größe auf das Wohnhaus abgestimmt ist, ist zu errichten und mit einer Industriewaschmaschine und einem Industriewäschetrockner, die den Mietern und Mieterinnen zur gemeinsamen entgeltlichen Nutzung zur Verfügung stehen, auszustatten.





- ▶ Ein leicht zugänglicher funktionaler Mehrzweckraum (unter anderem für Kinderwagen und dergleichen), der in seiner Größe auf das Wohnhaus abgestimmt ist, ist zu errichten.
- ▶ Eine wassergeführte Solaranlage mit einer Kollektormindestgröße von 1,2 m² pro Wohnung ist verpflichtend vorzusehen. Vom Einbau einer Solaranlage kann abgesehen werden, wenn
 - eine ganzjährige Nah- bzw. Fernwärmeversorgung, die überwiegend aus Biomasse, Prozess- oder Abwärme oder Geothermie gewonnen wird, gegeben ist
 - Heizsysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe eingesetzt werden
 - Erdgas-Brennwert- bzw. Flüssiggas-Brennwert-Anlagen mit einem überwiegenden Anteil des Gases aus erneuerbaren Energieträgern betrieben werden
 - eine Wärmepumpe, die mit Strom aus 100 % erneuerbaren Energieträgern (Basis: Händlermix) betrieben wird
 - der Einbau einer Solaranlage aus klimatischen Gründen wirtschaftlich nicht vertretbar ist.
- ▶ Kohle, Heizöl und Elektroheizungen als Hauptheizsystem dürfen nicht verwendet werden.
- ▶ Die ökologischen Mindestkriterien sind einzuhalten.



Detaillierte Informationen zu den Förderungen der Oö. Wohnbauförderung sowie die Richtlinien und Formulare finden Sie auch unter:

www.land-oberoesterreich.gv.at

Land Oberösterreich
Direktion Soziales und Gesundheit
Abteilung Wohnbauförderung

4021 Linz, Bahnhofplatz 1

Tel. 0732-7720-14143

email: wo.post@ooe.gv.at



Wohnbau
Landesregierung
Oberösterreich