



LAND
OBERÖSTERREICH

WOHNBAUFÖRDERUNG

Mietkaufwohnungen

Reihen- und Doppelhäuser



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

Ö. WOHNBAUFÖRDERUNG

Option Mietkauf - Miete mit Kaufoption

Das Bedürfnis nach einem passenden Wohn- und Lebensraum hat, je nach den individuellen Bedürfnissen viele Facetten. Ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte stellen eine Oase der Zufriedenheit und ein Stück Unabhängigkeit dar. Zusätzlich bietet die Option des Mitkaufes ein größeres Maß an Entscheidungsfreiheit, denn man muss sich nicht sofort für den Kauf entscheiden.

Die Realisierung dieser Bedürfnisse stellt sowohl für Bauträger, als auch für Mieter und Käufer finanziell oft eine Herausforderung dar. Das Land Oberösterreich ist daher bestrebt, bedarfsgerechten Wohn- und Lebensraum zur Verfügung zu stellen und unterstützt durch die Wohnbauförderung bei der Finanzierung.

In dieser Broschüre finden Sie einen Überblick über alle relevanten Förderungen und Möglichkeiten rund um den Mietkauf.



Mag. Thomas Stelzer

Landeshauptmann



Wohnbaureferent

Dr. Manfred Haimbuchner

Landeshauptmann-Stv.

Allgemeines zur Förderung

Der Förderungswerber muss Eigentümer der zu bebauenden Liegenschaft sein.
Es müssen mindestens 3 Reihenhäuser bzw. 2 Doppelhäuser errichtet werden.

Jedes Haus muss eine Mindestgröße von 80 m² aufweisen.

Förderungsvoraussetzung ist der Einsatz eines innovativen, klimarelevanten Hauptheizsystems.
Ökologische Mindestkriterien sind einzuhalten.

Mit dem Bau darf erst nach Erteilung der schriftlichen Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn durch die Abteilung Wohnbauförderung begonnen werden.

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-11 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. 0732-7720-16214 bzw. 14303) gerne zur Verfügung.

Für Fragen zur energiesparenden Bauweise, zum energetischen Befund, zur barrierefreien Bauweise sowie zu ökologischen Dämmstoffen und ökologischen Mindestkriterien steht Ihnen der OÖ Energiesparverband, 4020 Linz, Landstraße 45, Tel. 0800/205 206 (kostenlos) oder Tel. 0732/7720-14860 jederzeit gerne zur Verfügung.





Wer wird gefördert?

- Gemeinnützige Bauvereinigungen
- Gewerbliche Bauträger

Wie ist der Förderungsablauf?

Ansuchen um Förderung

- Der Bauträger reicht den Antrag sowie die in diesem angeführten erforderlichen Unterlagen vor Baubeginn bei der Abteilung Wohnbauförderung ein (die Befunde des OÖ Energiesparverbands über die Überprüfung der Energieausweise für jedes einzelne Haus der Anlage können nachgereicht werden). Daraufhin erhält der Bauträger eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn.

Prüfung des Förderungsansuchens

- Es erfolgt eine förderungsrechtliche Prüfung durch die Abteilung Wohnbauförderung - Referat Mehrgeschossiger Wohnbau und eine energietechnische Prüfung durch den OÖ Energiesparverband.

Bewilligung des Förderungsansuchens

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

Annahme der Zusicherung

- Die HYPO Oberösterreich (Tel. 0732/7639-0) übermittelt dem Bauträger nach Erhalt der Förderungszusicherung einen Schuldschein auf Basis der Zusicherung.

Was wird gefördert?

Die Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern in Mietkauf, wobei die Anlage aus mindestens 3 Reihenhäusern bzw. 2 Doppelhäusern bestehen muss und die Errichtung von Mietkaufwohnungen.

Wohnb@uförderung

Reihen- und Doppelhäuser in Mietkauf

Welche Voraussetzungen muss der Bauträger erfüllen?

- Der Bauträger muss Eigentümer oder Bauberechtigter der zu verbauenden Liegenschaft sein.
- Das zu verbauende Grundstück muss hinsichtlich Darlehen bzw. Krediten lastenfrei sein.
- Für das jeweilige Bauvorhaben ist ein eigenes Bankkonto zu führen, in welches das Land Oö und die künftigen Wohnungsbenützer ein Einschaurecht haben.
- Das Grundstück darf im Durchschnitt für jedes Eigenheim der Gesamtanlage 400 m² nicht übersteigen.
- Die Reihen- und Doppelhäuser müssen über eine zusammenhängende thermische Hülle verfügen.
- Die Häuser sind mit Oberflächenendausführung bzw. bezugsfertig zu erstellen.
- Die zu errichtenden Wohnungen sind an förderbare Personen im Sinne des Oö. WFG 1993 zu vergeben. Der Bauträger hat die Förderungswürdigkeit der Mieter zu prüfen und die diesbezüglichen Unterlagen mindestens bis zur Übertragung ins Eigentum der Bewohner aufzubewahren.
- Die Häuser dürfen erst nach Ablauf von 10 Jahren ab Erstbezug an den jeweiligen Mieter verkauft werden.
- Das Benützungsentgelt ist bei Vermietung für die Dauer der Laufzeit der Förderung nach den Entgeltbestimmungen des § 14 WGG 1979 zu kalkulieren und zu verrechnen.





Welche Voraussetzungen müssen die Mieter aufweisen?

- Mieter müssen die geförderte Wohnung selbst mit Hauptwohnsitz bewohnen und das Einkommen darf die Einkommensgrenzen nicht übersteigen.
- Ehepaare und eingetragene Partner müssen den selben 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.

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

Das Jahreseinkommen (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?

Zinsenzuschüsse zu einem Hypothekendarlehen der HYPO Oberösterreich

Höhe des geförderten Hypothekendarlehens

Die Grundlage für die Ermittlung Ihrer Förderungshöhe bilden:

- der energetische Befund des ÖÖ Energiesparverbands und
- der diesem Befund zugrunde liegende Bauplan

Sockelbeträge:

85.000 Euro Niedrigenergiehaus

88.000 Euro Niedrigstenergiehaus

95.000 Euro Minimalenergiehaus

Steigerungsbeträge:

3.000 Euro für Barrierefreiheit je Haus

8.000 Euro für die Verwendung ökologischer Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen je Haus

3.000 Euro für eine oberirdische Einzelgarage je Haus

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

Der Erstbezieher eines Mietkaufreihenhauses kann ab Geburt des zweiten Kindes um Abgeltung des Kinderzuschlages ansuchen. Voraussetzung ist, dass das Kind innerhalb von fünf Jahren ab Zusicherung geboren wird und für dieses Kind Familienbeihilfe bezogen wird.

Die Barwertabgeltung wird ab dem 2. Kind für jedes weitere Kind gestaffelt nach der Restlaufzeit (bis fünf Jahre nach Zusicherung des Bauvorhabens) gewährt.

Restlaufzeit von 30 Jahren	Restlaufzeit von 29 Jahren	Restlaufzeit von 28 Jahren	Restlaufzeit von 27 Jahren	Restlaufzeit von 26 Jahren
Im 1. Jahr der Zusicherung	Im 1. Jahr der Zusicherung	Im 1. Jahr der Zusicherung	Im 1. Jahr der Zusicherung	Im 1. Jahr der Zusicherung
1.822,98 Euro	1.535,90 Euro	1.237,34 Euro	926,83 Euro	603,91 Euro

Wohnb@uförderung

Reihen- und Doppelhäuser in Mietkauf

Rückzahlung und Verzinsung des geförderten Hypothekendarlehens

Durch die Zinsenzuschüsse des Landes OÖ ergibt sich für Sie folgende Zinsobergrenze bzw. auf Basis dieser Obergrenze folgende Rückzahlungsrate (Annuität in Prozent der ursprünglichen Darlehenshöhe):

Beispiel zur monatlichen Rückzahlungsrate

Barrierefreies Niedrigstenergiehaus mit Garage, Darlehen 91.000 Euro

	Zinsen p.a. *	Annuität p.a.	Rückzahlungsrate p.m.
1. bis 5. Jahr	1,00 %	1,50 %	113,75 Euro
6. bis 10. Jahr	2,00 %	3,00 %	227,50 Euro
11. bis 15. Jahr	4,00 %	5,00 %	379,17 Euro
16. bis 20. Jahr	5,00 %	7,00 %	530,83 Euro
21. bis 30. Jahr	6,00 %	9,50 %	720,42 Euro

* Zinsobergrenze

Sollte der Zinssatz unterhalb der vom Land OÖ garantierten Obergrenze liegen, verkürzt sich die Darlehenslaufzeit entsprechend.





Voraussetzungen der Darlehensauszahlung

Die HYPO Oberösterreich ist Darlehensgeberin und wird folgende Unterlagen anfordern:

- Rohbaubestätigung (mit Dach) durch die Gemeinde / Magistrat
- Rücksendung des gerichtlich oder notariell beglaubigten Schuldscheins

Der HYPO bleibt es unbenommen, weitere erforderliche Nachweise, vor allem im Hinblick auf die Absicherung des Darlehens, zu verlangen.

HYPO
OBERÖSTERREICH

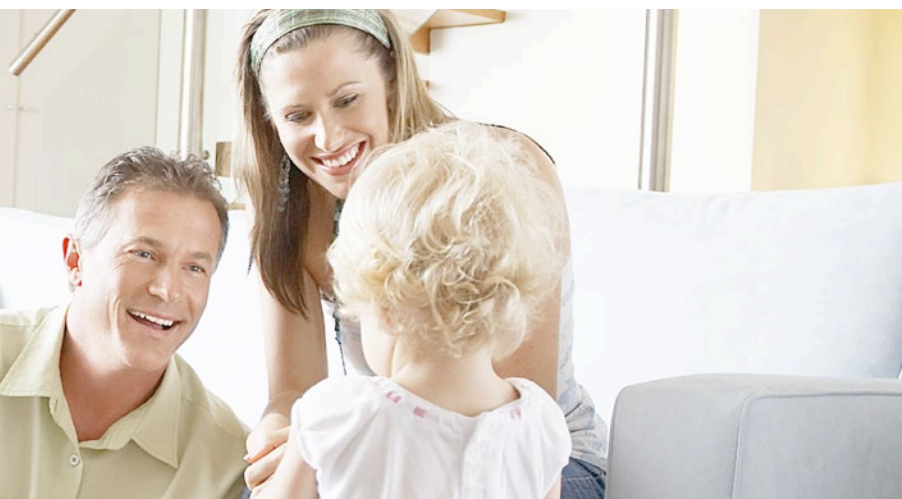
HYPO Oberösterreich

Landstraße 38, 4010 Linz

Tel. 0732/7639-0

Fax: 0732 7639 954 954

e-mail: wohnbaufoerderung@hypo-ooe.at



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