



LAND  
OBERÖSTERREICH



**NEUE FÖRDERUNG AB 1.7.2018**

# Mietkaufhäuser

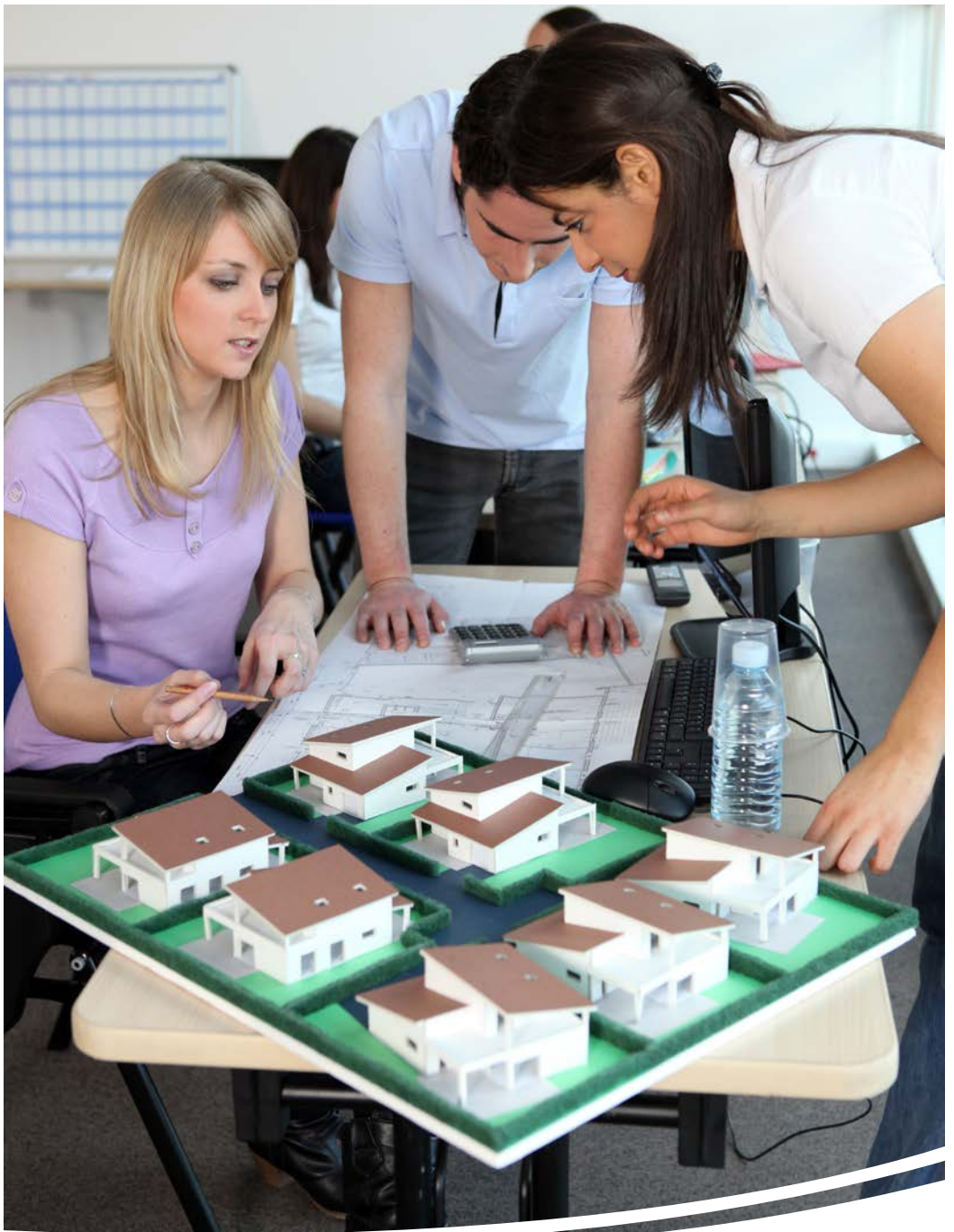
Reihen- und Doppelhäuser

Stand: Juli 2018

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)



**Wohnbau**  
Landesregierung  
Oberösterreich



**IMPRESSUM:** Medieninhaber und Herausgeber: Land Oberösterreich | Amt der Oö. Landesregierung | Direktion Soziales und Gesundheit  
Abteilung Wohnbauförderung, 4021 Linz, Bahnhofplatz 1 | Tel. 0732-7720-14151 | e-mail: wo.post@ooe.gv.at | www.land-oberoesterreich.gv.at  
Redaktion: Mag. Irene Simader, Ingrid Lackner | Grafik und Text: Walter Fellermayr | Fotos: Adobe Stock, eigene | Druck: Fa. Haider Manuel  
2. Auflage | Juli 2018 | Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>

## Willkommen bei der Oö. 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 Mietkaufs 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



**Dr. Manfred Haimbuchner**  
Landeshauptmann-Stv.

# Wohnb@uförderung

Reihen- und Doppelhäuser in Mietkauf

## Allgemeines zur Förderung:

Es müssen mindestens 3 Reihenhäuser bzw. 2 Doppelhäuser errichtet werden.

Der Förderungswerber muss Eigentümer der zu verbauenden Liegenschaft sein.

Das zu verbauende Grundstück muss hinsichtlich Darlehen bzw. Krediten lastenfrei sein.

Energetische Mindestanforderungen laut Oö. Bautechnikverordnung sowie Mindestanforderungen an Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen sind zu erfüllen.

**Mit dem Bau darf erst nach Erteilung des vorzeitigen Baubeginns 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](http://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 und zur barrierefreien Bauweise sowie zum Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe 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 muss den Antrag sowie die in diesem angeführten erforderlichen Unterlagen **vor Baubeginn** bei der Abteilung Wohnbauförderung einreichen. Die Befunde des OÖ Energiesparverbandes über die Überprüfung der Energieausweise für jedes einzelne Haus der Anlage können nachgereicht werden. Nachfolgend kann der Bauträger eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erhalten.

### **Prüfung Ihres Förderungsansuchens:**

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

### **Bewilligung Ihres 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.

### **Voraussetzungen der Darlehensauszahlung:**

Die HYPO Oberösterreich ist Darlehensgeberin und wird folgende Unterlagen anfordern:

- Rohbaubestätigung (mit Dach) durch die Gemeinde
- 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.





## Was wird gefördert?

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

## 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 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- Jedes Haus muss eine Mindestgröße von 80 m<sup>2</sup> aufweisen.
- 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 das geförderte Haus selbst mit Hauptwohnsitz bewohnen und das Einkommen darf die Einkommensgrenzen nicht übersteigen.
- Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
- Das geförderte Haus ist umgehend nach Fertigstellung zu beziehen. Innerhalb von 6 Monaten nach Bezug sind frühere Wohnungen der letzten fünf Jahre, gleich ob Eigentum oder Miete, gefördert oder freifinanziert, aufzugeben.

# Wohnb@uförderung

Reihen- und Doppelhäuser in Mietkauf

## Wie hoch darf Ihr Einkommen sein und wie wird dieses berechnet?

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

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

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 Wochengeld schon.

Grundsätzlich reicht der Einkommensnachweis des vorangegangenen Kalenderjahres aus. Bei Bedarf kann das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre zum Erreichen der Einkommensgrenzen herangezogen werden. Bei Überschreitung dieser Einkommensgrenzen ist keine Förderung möglich.

## Wie und in welcher Höhe wird gefördert?

### Zuschüsse zu Hypothekendarlehen der HYPO Oberösterreich





## Höhe des geförderten Hypothekendarlehens:

Bei der Errichtung von Reihen- und/oder Doppelhäusern in Mietkauf (wobei energetische Mindestanforderungen laut Oö. Bautechnikverordnung sowie Mindestanforderungen an Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen zu erfüllen sind) beträgt das Hypothekendarlehen:

**80.000 Euro**

### Mögliche Förderzuschläge:

Das geförderte Hypothekendarlehen erhöht sich um:

- **5.000 Euro** bei der Errichtung als **Niedrigenergiehaus** oder **10.000 Euro** bei der Errichtung als **Optimalenergiehaus**
- **10.000 Euro** bei Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe an der thermischen Hülle (davon ausgenommen sind erdberührte Dämmschichten)
- **3.000 Euro** für Barrierefreiheit

### Förderzuschläge für Kinder:

- Der Erstbezieher eines Mietkaufreihenhauses kann ab Geburt des zweiten Kindes um einen - nach der Restlaufzeit des Darlehens gestaffelten - Kinderzuschlag ansuchen. Voraussetzung ist, dass das Kind innerhalb von fünf Jahren ab Zusicherung geboren wird und für dieses Kind Familienbeihilfe bezogen wird.

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 2. Jahr der Zusicherung	Im 3. Jahr der Zusicherung	Im 4. Jahr der Zusicherung	Im 5. Jahr der Zusicherung
1.317,63 Euro	1.221,47 Euro	1.129,02 Euro	1.040,12 Euro	954,64 Euro



# Wohnb@uförderung

Reihen- und Doppelhäuser in Mietkauf

## Rückzahlung und Verzinsung des Darlehens:

Darlehen mit variabler Verzinsung und 30-jähriger Laufzeit

**Der Zuschuss des Landes OÖ zur Rückzahlung (Tilgung) des geförderten Hypothekendarlehens beträgt ein Sechstel der Darlehenshöhe.**

Beispiel zur Förderung:

Reihen-/Doppelhaus	80.000,00 Euro
für die Errichtung als Niedrigenergiehaus	<u>5.000,00 Euro</u>
Höhe des geförderten Darlehens	85.000,00 Euro

**Zuschuss Land OÖ:  $dv. 1/6 = 14.166,67 \text{ Euro} = \text{Ersparnis}$**

### Tilgung und Verzinsung des Darlehens:

Die Tilgung beträgt im ersten Jahr 2,10 % des ursprünglichen Darlehensbetrags, danach wird diese um 1,86 % pro Jahr erhöht. Zum monatlichen Tilgungsbetrag verrechnet die HYPO Oberösterreich Zinsen, wobei die Verzinsung variabel ist und auf Basis des 3-Monats-Euribors zuzüglich eines nach oben begrenzten Aufschlags erfolgt.

Jahr	Tilgung/ Monat	Zuschuss/ Monat	Tilgung gesamt/ Monat	Jahr	Tilgung/ Monat	Zuschuss/ Monat	Tilgung gesamt/ Monat	Jahr	Tilgung/ Monat	Zuschuss/ Monat	Tilgung gesamt/ Monat
1	148,75	59,03	207,78	11	178,83	59,03	237,86	21	214,99	19,68	234,67
2	151,51	59,03	210,54	12	182,15	59,03	241,18	22	218,99	19,67	238,66
3	154,33	59,03	213,36	13	185,54	59,03	244,57	23	223,06	19,67	242,73
4	157,20	59,03	216,23	14	188,99	59,03	248,02	24	227,20	19,67	246,87
5	160,12	59,03	219,15	15	192,50	59,03	251,53	25	231,43	19,67	251,10
6	163,10	59,03	222,13	16	196,08	19,68	215,76	26	235,73	19,67	255,40
7	166,13	59,03	225,16	17	199,72	19,68	219,40	27	240,11	19,67	259,78
8	169,22	59,03	228,25	18	203,44	19,68	223,12	28	244,57	19,67	264,24
9	172,36	59,03	231,39	19	207,22	19,68	226,90	29	249,12	19,67	268,79
10	175,56	59,03	234,59	20	211,07	19,68	230,75	30	253,75	19,67	273,42

Gesamt (in 30 Jahren): **70.833,33** **14.166,67** 85.000,00



**Falls Sie noch Fragen zur Förderung  
haben, stehen wir Ihnen gerne zur  
Verfügung.**

**Rufen Sie uns an:  
0732-7720-14143**

**Schreiben Sie uns eine email:  
[wo.post@ooe.gv.at](mailto:wo.post@ooe.gv.at)**

**Besuchen Sie uns im Internet:  
[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)**

**Ihr  
Manfred Haimbuchner**

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

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://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](mailto:wo.post@ooe.gv.at)



**Wohnbau**  
Landesregierung  
Oberösterreich