



Junges Wohnen

Mietwohnungen für junge Menschen

Stand: Okt. 2021

www.land-oberoesterreich.gv.at

Wohnbau







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

Dr. Manfred Haimbuchner
Landeshauptmann-Stv.

Wohnbau



Wohnbauförderung

Mietwohnungen für junge Menschen

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

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

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-36 finden Sie auf unserer Homepage: www.land-oberoesterreich.gv.at > Themen > Bauen und Wohnen > Förderungen > Neubau (Mehrgeschossiger Wohnbau).



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 Ihres Förderungsansuchens:

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

Bewilligung Ihres 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 Retournerung 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 nur an förderbare Personen im Sinne des Oö. WFG bzw. der Oö. Junges-Wohnen-Verordnung vergeben werden.

Wer wird gefördert?

- OÖ Gemeinnützige Bauvereinigungen
- Gewerbliche Bauträger (mit Firmensitz in Oberösterreich)
- OÖ Gemeinden

Was wird gefördert?

- Die Errichtung von 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 Baurechtsgrundstücken 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 Mindestausmaß 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.

Wohnbauförderung

Mietwohnungen für junge Menschen

Wie hoch darf Ihr 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:

39.000 Euro bei einer Person

65.000 Euro bei zwei Personen

+6.000 Euro für jede weitere Person im Haushalt ohne Einkommen oder

+7.000 Euro für jede weitere Person mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung und daher erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird

+6.000 Euro bei Alimentationszahlungen pro Kind oder

+7.000 Euro bei Alimentationszahlungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung

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 zählen zum Einkommen.

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

Das Förderungsdarlehen kann bis zu maximal 66 Prozent der anerkekbaren Gesamtbaukosten betragen

Mögliche Förderzuschläge:

- Bei Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe an der thermischen Hülle (davon ausgenommen sind erdberührte Dämmschichten): Erhöhung des Förderungsdarlehens um 25 Euro je m² geförderter Fläche
- Errichtung als Niedrigenergiehaus: Erhöhung des Förderungsdarlehens um 25 Euro je m² geförderter Fläche

- Errichtung als Optimalenergiehaus: Erhöhung des Förderdarlehens um weitere 25 Euro je m² geförderter Fläche

Diese Förderzuschläge für Niedrigenergie- oder Optimalenergiehaus können als Anreiz für eine höhere energetische Ausführung gewährt werden, solange die energetischen Voraussetzungen nicht ohnehin als Mindestanforderung auf Grund des Oö.Baurechts gelten.

Seit 01.09.2020 ist die Oö. Bautechnikverordnungs-Novelle 2020 in Kraft. Für Bauvorhaben, auf die diese Bestimmung anzuwenden ist, kann die Zusatzförderung für die energetische Ausführung als Niedrigenergiehaus von 25 Euro nicht mehr gewährt werden.

Ab 01.01.2021 ist weiters gemäß Oö. Bautechnikverordnungs-Novelle 2020 generell eine Ausführung erforderlich, die den obigen Anforderungen eines Optimalenergiehauses entspricht. Daher entfällt auch für diese Bauvorhaben die Zusatzförderung von 25 Euro.

Nähere Informationen zur Höhe des geförderten Darlehens und den Zuschlägen erhalten Sie von Ihrem Bauträger.

Rückzahlung und Verzinsung des geförderten Hypothekendarlehens

Die Laufzeit des Förderungsdarlehens beträgt 45 Jahre. Die Annuität (Tilgung und Verzinsung) beträgt anfänglich 1,0 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 Wohnung sein?

Die monatliche Rückzahlungsrate für Förderungsdarlehen, Bankdarlehen und Eigenmitteleinsatz (ohne allfälligen Anteil für die Garage) darf anfänglich 3,20 Euro pro m² Nutzfläche (= Belastungsobergrenze) nicht übersteigen, kann jedoch während der Förderlaufzeit dynamisiert werden.

Zusätzlich zu diesen Kosten kommen u.a. Betriebskosten, Grundkostenanteil, 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 der Grundkostenanteil maximal 30 % und die hausbezogenen Betriebskosten in den ersten drei Jahren nach Erstbezug maximal 50 % der Belastungsobergrenze betragen.

Der Errichter der Wohnungen ermöglicht und unterstützt zusätzlich eine günstige Gesamtbelastung der Mieter, indem er besondere Vereinbarungen hinsichtlich

Wohnbauförderung

Mietwohnungen für junge Menschen

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 müssen das Wohnhaus und die Wohnungen ausgestattet sein?


- Die Wohnungen sind grundsätzlich mit Oberflächenendausführung und bezugsfertig, das heißt auch mit funktionstüchtigem Bad und WC sowie mit verlegten Fußböden, zu erstellen.
- Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für E-Herd, Spülbecken und Kühlschrank sind herzustellen. 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 zur gemeinsamen entgeltlichen Nutzung zur Verfügung stehen, auszustatten.

Wie und wo erhalten Sie eine 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.



A portrait of a man with dark hair and blue eyes, smiling. He is wearing a dark blue suit jacket, a light blue shirt, and a dark blue tie with white polka dots. The background is a faded image of a construction site with a red crane and a modern building.

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

Besuchen Sie uns im Internet:
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

Land Oberösterreich
Direktion Soziales und Gesundheit
Abteilung Wohnbauförderung

4021 Linz, Bahnhofplatz 1

Tel. 0732-7720-14143

email: wo.post@ooe.gv.at

Wohnbau

