Kauf, Miete oder Mietkauf von Neuwohnungen (objektgeförderte Wohnungen)

NEU SEIT 1.1.2009:
1.) erhöhte Einkommensgrenzen

Die zu fördernde Wohnung muss in sich abgeschlossen sein und zumindest aus Zimmer, Küche, Vorraum, Klosett und Badegelegenheit (Bad oder Dusche) bestehen und darf im Regelfall nicht kleiner als 30 m² und nicht größer als 150 m² sein.
Eine objektgeförderte Wohnung ist eine Wohnung, die von einem Bauträger im Rahmen einer Anlage errichtet wird, in der alle Wohnungen gefördert werden.
Damit man in den Genuss der Wohnbauförderung kommen kann, muss das neue Eigenheim der ordentliche Wohnsitz des Eigentümers werden.
Gefördert werden österreichische Staatsbürger oder gleichgestellte Personen, deren monatliches Familieneinkommen (= 1/12 des Jahresnettoeinkommens) folgende Werte pro Haushalt nicht übersteigt:

- 1 Person EUR 2.400,-.
- 2 Personen EUR 4.000,-.
- Jede weitere Person + EUR 300,-.

Finanzierung der Wohnung
Die Finanzierung der Wohnung muss gesichert sein. Bei objektgeförderten Wohnanlagen wird die Finanzierung im Regelfall schon vom Bauträger vorgegeben, der das Ansuchen um das Förderungsdarlehen beim Land selbst stellt und zumeist auch das erforderliche Hypothekardarlehen aufnimmt.

Kaufoption bei objektgeförderten Mietwohnungen
Bei der Förderung von Mietwohnanlagen (außer bei Vorhaben des besonderen Mietwohnbaues, bei Vorhaben auf Baurechtsgründen oder bei Vorhaben, bei denen sich die Gemeinde im Grundbuch das Vergaberecht gesichert hat) muss der Bauträger in den Mietverträgen die Option vorsehen, dass der Mieter nach Ablauf von 10 Jahren ab Bezug seine Wohnung erwerben kann, wenn die Mehrheit der Mieter dies wünscht.

Gefördert wird durch ein rückzahlbares Direktdarlehen des Landes.

Das Förderdarlehen besteht aus einem Fixbetrag pro m^2 Wohnnutzfläche und ist abhängig von:
- Durchschnittlicher Grundstücksverbrauch
- Förderbarer Wohnnutzfläche
- Haushaltsgröße
- Heizwärmebedarf

Fixbetrag pro m^2 förderbare Nutzfläche:

Durchschnittlicher Grundverbrauch		**Fixbetrag**
mehr als	**höchstens**	**pro m^2**
350 m^2	400 m^2	EUR 460,-
300 m^2	350 m^2	EUR 530,-
250 m^2	300 m^2	EUR 600,-
200 m^2	250 m^2	EUR 670,-
	200 m^2	EUR 740,-

Förderbare Nutzfläche:

Personenanzahl	**Nutzfläche**
1 oder 2	85 m^2
3	95 m^2

4 oder mehr	110 m^2

Die Laufzeit des Darlehens beträgt 35 Jahre.
Die Zinsen und die Rückzahlung betragen

	Verzinsung	Rückzahlung (Zinsen + Tilgung)
im 1. bis 10. Jahr	1%	1%
im 11. bis 15. Jahr	1,50%	2%
im 16. bis 20. Jahr	3,50%	4%
im 21. bis 25. Jahr	5,50%	6%
ab dem 26. Jahr	6%	12%

Bei **Eigentumswohnungen** wird neben dem Förderungsdarlehen entweder auf die Dauer von 5 Jahren ein Annuitätenzuschuss in der Höhe von monatlich EUR 2,50 pro m² förderbarer Nutzfläche oder auf die Dauer von 8 Jahren ein Annuitätenzuschuss in der Höhe von monatlich EUR 1,50 pro m² förderbarer Nutzfläche gewährt.

Im Falle der Errichtung einer **Mietwohnanlage** wird neben dem Förderungsdarlehen entweder ein Annuitätenzuschuss in der Höhe von monatlich EUR 2,50 pro m² förderbarer Nutzfläche auf die Dauer von 7 Jahren und ein Annuitätenzuschuss von monatlich EUR 1,50 pro m² förderbarer Nutzfläche auf weitere fünf Jahre oder auf die Dauer von 17 Jahren ein Annuitätenzuschuss von monatlich EUR 1,50 pro m² förderbarer Nutzfläche gewährt.

Heizwärmebedarf:

Für das zu fördernde Objekt ist eine Heizwärmebedarfsberechnung vorzulegen. Folgender maximal zulässiger, jährlicher Heizwärmebedarf (HWB) pro m^2 Bruttogrundfläche ist einzuhalten.

Bei Gebäuden mit einer Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung reduziert sich der maximal zulässige HWBBGF um 8 kWh/m².a.

HWB in kWh/m^2.a		
Jahr	**A/V-Verhältnis > 0,8**	**A/V-Verhältnis > 0,2**
2007	59	28
2010	45	25

Folgende Zusatzförderungen sind möglich:

1. Zuschuss für Energie sparende und umweltfreundliche Maßnahmen.
2. Zuschuss Solaranlage.
3. Zuschuss "Sicheres Wohnen".
4. Zuschuss behindertengerechte Einrichtungen.

Weiters kann Wohnbeihilfe und Wohnstarthilfe gewährt werden.

1. Zuschuss für Energie sparende und umweltfreundliche Maßnahmen

Diese Zusatzförderung soll bewirken, dass die Umweltbelastung vermindert, der Energieverbrauch gesenkt und die Heizkosten deutlich reduziert werden.

1.1. Biomasseheizung als alleiniges Heizsystem

(Mindestwirkungsgrad 85%, Emissionsgrenzwerte sind einzuhalten)

- Gebäude bis 300 m² Nutzfläche	3 Punkte
- Gebäude über 300 bis 1000 m² Nutzfläche	2 Punkte
- Gebäude über 1000 m² Nutzfläche	1 Punkt
- Anschluss an eine bestehende Biomasseheizung in solchen Gebäuden (z.B. DG-Ausbau, Zubau)	1 Punkt

1.2. Wärmepumpe als Hauptheizung 2 Punkte

- Hauptheizung mit Niedertemperaturverteilung unter 45°C
- Jahresarbeitszahl _ 4

1.3. Kontrollierte Wohnraumlüftung

(mit bestandenem BlowerDoor Test unter einfachem LW)

- Gebäude bis 300 m² Nutzfläche	1 Punkt
- Gebäude über 300 m² Nutzfläche	1/2 Punkt

1.4. Holz- oder Holzlehmbauweise 1 Punkt

ohne Dämmstoffe auf Erdölbasis (z.B. Schafschurwolle)

- Gebäude bis 300 m² Nutzfläche	1,5 Punkte
- Gebäude über 300 m² Nutzfläche	1 Punkt

1.5. Umsetzung Wasser sparender Maßnamen 1 Punkt

(Regenwassernutzung für das WC mit Wassermengenzähler)

1.6. Verbesserter Energie - Heizwärmebedarf

Eine Verbesserung des Heizwärmebedarfes in Relation zum vorgeschriebenen Heizwärmebedarf (Wohnbauförderungsrichtlinie) bringt nachfolgende Punkte:

Verbesserung um	Punkte
20 %	2
30 %	3
40 %	4
50 %	6
60 %	8
auf Passivhausqualität	14

(HWBBGF maximal 10 kWh/m².a)

Bei Passivhäusern wird keine zusätzliche Förderung für eine Heizung gewährt.

Höhe des Zuschusses:

Die Höhe der Förderung (des Zuschusses) ergibt sich aus der Gesamtzahl der erreichten Punkte x der förderbaren Wohnnutzfläche x einem Multiplikator von EUR 8,--.

1.7. Anschluss an eine Biomasse Fernwärmeanlage

Anschluss an eine Biomasse-Fernwärmeanlage

Gebäude-Anschlussleistung	Höhe Zuschuss
bis 50 kW	EUR 1.000,--
über 50 kW bis 100 kW	EUR 1.500,--
über 100 kW	EUR 2.000,--

2. Errichtung einer Solaranlage
für die Warmwasseraufbereitung und die Heizung
Höhe des Zuschusses
- EUR 210,-- pro m² Kollektorfläche und 50 l Boilerinhalt,
höchstens jedoch EUR 2.800,-- pro Wohnung
- Sofern die Solaranlage zur Unterstützung der Raumheizung dient,
erhöht sich der Förderungshöchstbetrag auf EUR 4.200,--

3. Zuschuss für „Sicheres Wohnen“
Für barrierefrei ausgestaltete Eigenheime, Reihenhäuser und Gebäude mit
bis zu 5 Wohnungen.
Höhe des Zuschusses: EUR 1.450,-- pro Eigenheim, Reihenhaus oder Wohnung

4. Zuschuss für Behindertengerechte Maßnahmen
Beim Einbau von erforderlichen behindertengerechten Einrichtungen wird ein Zuschuss von **65 %** der dafür notwendigen **Mehrkosten** gewährt.