



INFORMATION ÜBER DEN "GEFÖRDERTEN GESCHOSSWOHNBAU"

(Stand: April 2009)

Darunter versteht man

- die Errichtung geförderter Eigentums- und Mietwohnungen in mehrgeschossiger oder verdichteter Bauweise, welche von gemeinnützigen Bauvereinigungen oder Gemeinden errichtet werden. Die dafür verwendeten Mittel werden durch Wohnbauprogramme des Landes Steiermark festgelegt.
- die Errichtung von Wohnheimen (Studentenheime, Seniorenheime etc.), welche von gemeinnützigen Bauvereinigungen, Gemeinden, Gemeindeverbänden oder gemeinnützigen und karitativen Einrichtungen gebaut werden.

Förderungsvoraussetzungen:

- Heranziehen von Solarenergie zur Warmwasserbereitung, ausgenommen wirtschaftlich nicht vertretbar.
- Die Beheizung von Gebäuden, die nach dem 1.6.2007 baubehördlich bewilligt werden, hat unter Verwendung erneuerbarer Energieträger zu erfolgen. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des Landesenergiebeauftragten möglich. In den Feinstaubsanierungsgebieten wird die Verwendung von Biomasse nach Prüfung durch den Landesenergiebeauftragten nicht zwingend vorgeschrieben.
- Die Heizwärmebedarf-Mindestanforderungen sind entsprechend der Kyoto II – Vereinbarung wie folgt festgelegt:

	HWB _{BGF} in kWh/(m ² .a)	
	bei einem A/V-Verhältnis $\geq 0,8$	bei einem A/V-Verhältnis $\leq 0,2$
bis Ende 2009	65	35
ab 1.1.2010 (Niedrigenergiehaus)	45	25
ab 1.1.2012 (Superniedrigenergiehaus)	36	20

- Energiebuchhaltung zur Evaluierung der Energiekennzahl.
- Thermografische Prüfung nach der ersten Heizperiode im Anlassfall (z. B. bei erhöhtem Heizwärmebedarf gem. der Energiebuchhaltung).

A. EIGENTUMSWOHNUNG:

Geförderte Eigentumswohnungen können nur österreichische Staatsbürger (volljährig) bzw. diesen im Sinne des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 gleichgestellte Personen erhalten. Gleichgestellt sind in Österreich selbständig oder unselbständig erwerbstätige Personen, die Staatsangehörige eines Staates sind, der Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist oder solche Personen, deren Flüchtlingseigenschaft festgestellt ist und die zum Aufenthalt im Bundesgebiet berechtigt sind.

Das jährliche Familieneinkommen "netto" darf folgende Grenzen nicht übersteigen:

1 Person	€ 34.000,--
2 Personen	€ 51.000,--
für jede weitere Person werden	€ 4.500,-- hinzugerechnet.

Das Einkommen ist bei Arbeitnehmern, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt sind, durch Vorlage einer Lohnsteuerbescheinigung oder eines Lohnzettels für das vergangene Kalenderjahr nachzuweisen. Bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, ist das Einkommen durch Vorlage des Einkommensteuerbescheides für das letzte veranlagte Kalenderjahr nachzuweisen. Wird die Einkommensgrenze überschritten, so kann man unter den Bedingungen des Wohnbauschecks (siehe Merkblatt "Wohnbauscheck") eine solche Wohnung erhalten. Die angemessene Nutzfläche beträgt für einen 1- bis 4-Personen-Haushalt maximal 90 m², für jede weitere Person erhöht sich die Nutzfläche um 10 m², bis maximal 150 m².

Um eine geförderte Eigentumswohnung zu bekommen, bedarf es in GRAZ vorerst einer Anmeldung bei einer gemeinnützigen Bauvereinigung (aktuelle Liste am Wohnbauserver). In den übrigen steirischen Gemeinden ist es üblich, sich beim Gemeindeamt vormerken zu lassen. Bei der Anmeldung ist es zweckmäßig, die gewünschte Wohnungsgröße, die Familiengröße, das Familieneinkommen und die derzeitigen Wohnverhältnisse bekannt zu geben, damit eine objektive Beurteilung bei der Wohnungsvergabe vorgenommen werden kann. Mit dem Bezug der geförderten Wohnung sind die Rechte an der bisherigen Wohnung (Miete oder Eigentum) aufzugeben!

Kosten und Förderung:

Vom Wohnungswerber müssen die Grund- und Aufschließungskosten sowie die Mehrwertsteuer für die Wohnung anteilmäßig nach der Wohnungsgröße als Eigenmittel aufgebracht werden. Ebenso sind die Grunderwerbsteuer von 3,5 % nach dem Grunderwerbsteuergesetz 1987, die Eintragungsgebühr in das Grundbuch von 1 % sowie die Vertragsgebühren zu entrichten. Zusätzliche Eigenmittel sind bei Überschreitung der förderbaren Gesamtbaukosten zu entrichten. Die Preisbildung erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

Als Objektförderung des Landes Steiermark wird bei Eigentumswohnungen je Quadratmeter Nutzfläche (§ 10 Abs. 2 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993) ein Fixbetrag von € 1.180,- gefördert. Bei Gebäuden mit weniger als vier Geschossen kann zum Fixbetrag erforderlichenfalls ein Zuschlag bis zu 22 % gewährt werden. Ebenso wird ein Zuschlag für die Errichtung von Kinderspielflächen sowie für PKW-Ein- und Abstellplätze gewährt.

Der allenfalls durch Zuschläge erhöhte **Fixbetrag** wird wie folgt aufgebracht:

Kapitalmarktdarlehen: 100 %

Für die Rückzahlung des Kapitalmarktdarlehens werden fixe Annuitätenzuschüsse geleistet, die sich jährlich verringern.

Die Annuitätenzuschüsse sind mit 1 % zu verzinsen und zurückzuzahlen. Die Rückzahlung des Kapitalmarktdarlehens und der Annuitätenzuschüsse wird mit einem Prozentsatz der geförderten Baukosten festgelegt. Die Rückzahlung erhöht sich jährlich um rund 2 % und beträgt anfangs monatlich 0,4 % der geförderten Baukosten. Die Laufzeit der Rückzahlung ist mit längstens 35 Jahren festgelegt. Da die Berechnung der Annuitätenzuschüsse auf der Grundlage einer Durchschnittsverzinsung von 7 % erfolgt, verringern Zinsen des Kapitalmarktdarlehens unter 7 % und erhöhen Zinsen über 7 % die Rückzahlungsbelastung (Wohnungsaufwand) entsprechend.

Für ökologische Maßnahmen können nach Öko 1 bis Öko 3 zusätzlich Beiträge gewährt werden.

(Welche ökologischen Maßnahmen gefördert werden, sind in den Richtlinien der ökologischen Wohnbauförderung II <http://www.wohnbau.steiermark.at> im Menüpunkt Wohnbaurecht ersichtlich.)

Je Ökopunkt (max. € 10,-/m² bis max. € 250,-/m²) wird ein 30%iger Förderungsbeitrag zusätzlich zum verbleibenden rückzahlbaren Annuitätenzuschuss geleistet. Dies gilt auch analog für Mietwohnungen.

Weiters werden nicht rückzahlbare Zuschläge gewährt:

€ 60,-/m² für das Erreichen bzw. Unterschreiten der Vorgabe 2010 (Niedrigenergiehaus – neu)

€ 70,-/m² für das Erreichen bzw. Unterschreiten der Vorgabe 2012 (Superniedrigenergiehaus – neu)

€ 90,-/m² für Passivhaus

Eigentumsbeschränkung und Verkauf einer Eigentumswohnung:

Bei einer geförderten Eigentumswohnung ist ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Steiermark im Grundbuch einzuverleiben. Dadurch kann der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Zustimmung des Landes Steiermark seine Wohnung verkaufen. Gemäß § 53 Abs. 5 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993 dürfen Wohnungseigentumsbewerber, zur Vermeidung von Missbräuchen, ihr Anwartschaftsrecht vor Bezug der Wohnung bis sechs Monate nach Rechtskraft der Benützungsbewilligung nicht verkaufen, sondern müssen es dem Wohnungseigentumsorganisator zur Rücknahme anbieten.

Um die Zustimmung zur Veräußerung der geförderten Eigentumswohnung vom Land Steiermark zu erlangen, muss darüber hinaus die Wohnbeihilfe, die in den letzten 5 Jahren vor dem Datum des Vertragsabschlusses gewährt worden ist, dem Land Steiermark zurückbezahlt werden.

B. MIETWOHNUNG:

Die Errichtung erfolgt durch gemeinnützige Bauvereinigungen oder Gemeinden (Genossenschaftswohnungen, Gemeindewohnungen). Der Unterschied zur Eigentumswohnung besteht darin, dass es sich um die kostengünstigere Variante handelt und man über die Wohnung nicht frei verfügen kann. Das Bewohnen einer geförderten Mietwohnung unterliegt dem Kündigungsschutz des Mietrechtsgesetzes und es besteht ein Eintrittsrecht mitwohnender Personen. Für alle geförderten Mietwohnungen besteht als Subjektförderung unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit Wohnbeihilfe (siehe Merkblatt "Wohnbeihilfe") gewährt zu erhalten. (Aufgrund der geltenden Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung

fällt die Gewährung von Wohnbeihilfen in den Zuständigkeitsbereich der Abteilung Soziales, Arbeit und Beihilfen (Fachabteilung 11A, Referat Wohnbeihilfe, Dietrichsteinplatz 15, 8010 Graz).

Geförderte Mietwohnungen werden an natürliche Personen, die volljährig sind, vergeben. Auch Ausländer können in einer geförderten Mietwohnung wohnen.

Geförderte Mietwohnungen dürfen nur an "begünstigte Personen" vermietet werden, deren jährliches Familieneinkommen (letztes Kalenderjahr) "netto" folgende Grenzen nicht überschreiten darf:

1 Person	€ 34.000,--	
2 Personen	€ 51.000,--	
für jede weitere Person werden	€ 4.500,--	hinzugerechnet.

Auch beim Erwerb einer geförderten Mietwohnung müssen bei Bezug die Rechte an der bisherigen Wohnung (Miete oder Eigentum) aufgegeben werden!

Die Anmeldung für eine Mietwohnung erfolgt analog der Vorgangsweise bei der Eigentumswohnung. Für den Erhalt einer Gemeindewohnung in GRAZ muss man sich an das Wohnungsamt der Stadt GRAZ, 8010 Graz, Alberstraße 12, wenden; ansonsten an das jeweilige Gemeindeamt.

Kosten und Förderung:

Die Grund- und Aufschließungskosten werden vom Bauträger beim Abschluss des Nutzungsvertrages (Mietvertrages) anteilmäßig zur Gänze oder in Teilen vorgeschrieben oder als Verzinsung im Nutzungsentgelt (Grundmiete) verrechnet. Diese Vorgangsweise kann auch gemischt erfolgen. Beim Auszug aus der Wohnung wird der Betrag der Anzahlung für Grund- und Aufschließungskosten mit jährlich 1 % Abwertung zurückerstattet.

Es gibt auch Mietwohnungen (Gemeindewohnungen) ohne Anzahlung. Bei Errichtung solcher Sozialwohnungen werden von der Gemeinde die Grund- und Aufschließungskosten übernommen und das Land Steiermark gewährt eine erhöhte Förderung mit einer längeren Laufzeit.

Bei Mietwohnungen fällt für die Baukosten keine Mehrwertsteuer (Vorsteuerabzug) an, jedoch muss für das Nutzungsentgelt (Miete) eine Mehrwertsteuer in der gesetzlichen Höhe der Vorschreibung entrichtet werden.

Mietkaufwohnung:

Mit dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 wurde die Förderung von Mietkaufwohnungen eingeführt, um den Förderungswerber hinsichtlich der Umsatzsteuer beim Ankauf einer Eigentumswohnung zu entlasten.

Gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hat der Mieter/Nutzungsberechtigte nach insgesamt zehnjähriger Mietdauer (gerechnet ab erstmaligem Bezug) einen Anspruch auf Übertragung der Mietwohnung in das Wohnungseigentum, wenn die Wohnung unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde, die Förderung noch aufrecht ist, und neben dem monatlichen Entgelt auch Eigenmittel für Grund- und/oder Baukosten von mehr als € 60,52 je m² Nutzfläche (valorisiert) eingehoben wurden.

Stellt der Mieter/Nutzungsberechtigte nach Ablauf von 10, höchstens aber 15 Jahren nach dem erstmaligen Bezug der Wohnung bzw. der entsprechenden Dauer des Mietverhältnisses an die Bauvereinigung den Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum, so hat die Bauvereinigung dem Mieter/Nutzungsberechtigten binnen 3 Monaten eine verbindliche Fixpreisvereinbarung schriftlich anzubieten. Binnen weiterer 6 Monate hat sich der Mieter/Nutzungsberechtigte zu entscheiden, ob er das Angebot annimmt.

Sämtliche mit der Wohnung verbundenen Verbindlichkeiten gegenüber der Bank und dem Land Steiermark sind vom bisherigen Mieter/Nutzungsberechtigten (nun Käufer) zu übernehmen.

Zum bereits geleisteten Finanzierungsbeitrag für Grund- und/oder Baukosten ist vom Mieter/Nutzungsberechtigten noch ein Barbetrag in der Höhe bis max. 2 % der gesamten Herstellungskosten zu entrichten.

Auch die Nebenkosten sind beim Wohnungskauf einzukalkulieren. An fixen Ausgaben ist bei den Nebenkosten jedenfalls mit 3,5 % Grunderwerbsteuer und 1 % Eintragungsgebühr in das Grundbuch, berechnet vom gesamten Kaufpreis, zu rechnen.

Die für die Kaufvertragserstellung, Beglaubigung der Unterschriften und Durchführung der Grundbucheintragung anfallenden Honorare für Anwalt oder Notar richten sich ebenfalls nach dem Gesamtkaufpreis.

Förderungsvariante I - Mietwohnung und Mietkaufwohnung:

Die Objektförderung des Landes Steiermark erfolgt analog der Förderung bei Eigentumswohnungen, jedoch beträgt die Laufzeit der Kapitalmarktdarlehen 25 Jahre gegenüber 20 Jahren bei der Eigentumswohnung. Die Rückzahlung des Kapitalmarktdarlehens und der Annuitätenzuschüsse wird ebenso mit einem Prozentsatz der geförderten Baukosten festgelegt. Die Rückzahlung erhöht sich jährlich um rund 2,2 % und beträgt anfangs monatlich je m² 0,367 %. Die Laufzeit der Rückzahlung im Rahmen des Nutzungsentgeltes (Miete) ist auf längstens 41 Jahre begrenzt.

Da die Berechnung der Annuitätenzuschüsse auf der Grundlage einer Durchschnittsverzinsung von 7 % erfolgt, verringern Zinsen des Kapitalmarktdarlehens unter 7 % und erhöhen Zinsen über 7 % die Rückzahlungsbelastung (Wohnungsaufwand) entsprechend.

Nur bei dieser Variante ist unter bestimmten Voraussetzungen eine Übertragung in das Wohnungseigentum möglich.

Förderungsvariante II - Sozialmietwohnung:

Grund- und Aufschließungskosten werden von der Gemeinde übernommen und der künftige Bewohner wird damit finanziell nicht belastet. Weiters müssen vom Bauträger 20 % der förderbaren Gesamtbaukosten als Eigenmittel eingesetzt werden, was zu einer kostengünstigeren Miete führt. Der Fixbetrag je m² Nutzfläche beträgt € 1.180,-- und es kann bei Gebäuden mit weniger als vier Geschossen erforderlichenfalls ein Zuschlag bis 22 % gewährt werden. Die Laufzeit der Eigenmittel und 80 % Kapitalmarktdarlehen für die geförderten Gesamtbaukosten beträgt 20 Jahre und wird mit rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen gestützt. Das Entgelt (Miete), das der Mieter zu leisten hat, beträgt anfangs monatlich je m² 0,25 % der förderbaren Baukosten. Die Rückzahlung erhöht sich jährlich um rund 2 % und endet längstens nach 50 Jahren.

Da die Berechnung der Annuitätenzuschüsse auf der Grundlage einer Durchschnittsverzinsung von 7 % erfolgt, verringern Zinsen des Kapitalmarktdarlehen unter 7 % und erhöhen Zinsen über 7 % die Rückzahlungsbelastung (Wohnungsaufwand) entsprechend.

C. WOHNHEIME:

Die Heimförderung erfolgt analog der Förderungsvariante I oder Förderungsvariante II von Mietwohnungen, jedoch werden sämtliche allgemein nutzbare Flächen und Gänge (ausgenommen Treppenläufe und Podeste), die umbaut sind, in die Förderung miteinbezogen. Je Heimplatz kann die Förderung unter Einbeziehung von Infrastruktur und Gangflächen höchstens 50 m² betragen. Die Rückzahlung der Bankdarlehen und Annuitätenzuschüsse bei einer Verzinsung der Förderungsmittel von 1 % erhöht sich jährlich um 1,5 %. Für Wohnheime wird keine Wohnbeihilfe gewährt. Die Laufzeit der Rückzahlung ist auf längstens 50 Jahre festgelegt.