

Eigentumswohnungen

Gefördert wird die Errichtung von Eigentumswohnungen durch Zuschüsse des Landes Oberösterreich.
Förderung gemäß OÖ. Eigentumswohnungs-Verordnung 2019

Wer wird gefördert?

Gemeinnützige Bauvereinigungen
Gewerbliche Bauträger
mit Firmensitz in Oberösterreich

Was wird gefördert?

Der Neubau von Eigentumswohnungen

Wie wird gefördert?

Die Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft gewährt nach Prüfung durch das Land Oberösterreich ein Hypothekendarlehen, welches mit Zinsenzuschüssen des Landes gefördert wird.

Ausmaß des Hypothekendarlehens:

Das Ausmaß des Hypothekendarlehens beträgt bei einem Ein- und Zweipersonenhaushalt 60.000 pro Wohnung.
Ab drei Personen erhöht sich die Förderung um 10.000 für jedes Kind, das im gemeinsamen Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und für das zum Zeitpunkt des Kaufvertrages vom Wohnungseigentümer oder Ehegatten, Lebensgefährten oder eingetragenen Partner Familienbeihilfe bezogen wird.

Höhe der Förderung:

Der Käufer einer Eigentumswohnung hat folgende Wahlmöglichkeit:

I: Hypothekendarlehen mit variabler Verzinsung und 30 Jahren Laufzeit. Der Zuschuss beträgt ein Sechstel des geförderten Hypothekendarlehens aufgeteilt auf die Laufzeit.

II: Hypothekendarlehen mit Fixverzinsung und 20 Jahren Laufzeit. Der Zuschuss beträgt bis zu 1,5% der gesamten Verzinsung, wobei beim Förderwerber eine Mindestverzinsung von 1% der gesamten Verzinsung verbleiben muss.

Davon abweichend gilt für Förderungsansuchen, die zwischen dem 1. Jänner und dem 31. Dezember 2021 **vom Bauträger für das gesamte Bauvorhaben** gestellt werden, eine beim Förderwerber verbleibende Verzinsung von 0,75%.

Nach Ablauf von 5 Jahren kann der Zuschuss neu bemessen werden, wenn sich z.B. das Einkommen oder das Zinsniveau in der Zwischenzeit wesentlich geändert haben.

Laufzeit und Verzinsung des Hypothekendarlehens:**Variante I:****Hypothekendarlehen mit variabler Verzinsung und 30 Jahren Laufzeit:**

Die variable Verzinsung des Hypothekendarlehens erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors zuzüglich eines nach oben begrenzten Aufschlags.

Dieser Aufschlag setzt sich zusammen aus:

1. dem auf volle Basispunkte kaufmännisch gerundeten arithmetischen Mittelwert der drei günstigsten Angebote der Darlehensausschreibung des Landes Oberösterreich im Rahmen der Wohnbauförderung und
2. dem auf volle Basispunkte kaufmännisch gerundeten Tagesendwert des am Tag der Angebotseröffnung dieser Ausschreibung auf Bloomberg veröffentlichten Brief-Basiswapsatzes („EUBSVT5 Index“ oder diesem gleichgestellt „EUBSCT5 Currency“) für den 6-Monats-Euribor gegen den 3-Monats-Euribor für die Laufzeit von fünf Jahren und
3. einem Aufschlag von 17 Basispunkten.

Der so gebildete höchstzulässige Aufschlag auf den 3-Monats-Euribor tritt mit dem der Verlautbarung des Ausschreibungsergebnisses folgenden Monat in Kraft. Als Grundlage für die vierteljährlichen Zinsanpassungen dient für das neue Kalenderquartal jeweils der Tageswert des 3-Monats-Euribors zwei Bankwerkstage vor Beginn des neuen Kalenderquartals. Die Verrechnung der Zinsen erfolgt auf der Basis kalendermäßig/360. Die **Tilgung** beträgt im ersten Jahr 2,10 % des ursprünglichen Darlehensbetrages, danach wird diese um 1,86 % per anno erhöht.

Variante II:**Hypothekendarlehen mit Fixverzinsung und 20 Jahren Laufzeit:**

Die Fixverzinsung des Hypothekendarlehens erfolgt auf Basis des 12Yr-EUR [Euro]-Swapsatzes (11 Uhr-Fixing). Maßgebend ist der Durchschnittswert der täglich auf Bloomberg veröffentlichten Einzelwerte des der Zusicherung vorangehenden Monats zuzüglich eines Aufschlags von 125 Basispunkten aufgerundet auf volle Viertelprozentpunkte, wobei die Mindestverzinsung insgesamt jedenfalls 1,50 % per anno beträgt. Der so in der jeweiligen Periode gebildete Zinssatz gilt für die gesamte Darlehenslaufzeit.

Die **Höhe der Annuität** ist bei der Fixverzinsung vom ursprünglichen Darlehensbetrag gerechnet gleichbleibend.

Auf der Homepage der OÖ. Landesbank AG [Aktiengesellschaft] stehen Ihnen weitere Informationen zu den Darlehensvarianten zur Verfügung.

Zusatzförderungen, die das Ausmaß des Hypothekendarlehens erhöhen:

- Bei Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe an der thermischen Hülle (davon ausgenommen sind erdberührte Dämmschichten) erhöht sich das geförderte Hypothekendarlehen um 5.000 Euro je Wohnung.
- Bei Gebäuden, die untenstehende energetische Anforderung unabhängig des gewählten Nachweiswegs „Heizwärmebedarf HWB“ oder „Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE“ erfüllen, erhöht sich das Ausmaß des geförderten Hypothekendarlehens beim Niedrigenergiehaus um 2.500 Euro und beim Optimalenergiehaus um weitere 2.500 Euro je Wohnung:

1. Niedrigenergiehaus:

Nachweisweg HWB

$$\text{HWB}_{\text{Ref,RK}} = 12 \times (1 + (3 \times A/V)) \text{ [kWh/m [Meter] }^2\text{a]}$$

$$f_{\text{GEE,RK}} = -$$

Nachweisweg f_{GEE}

$$\text{HWB}_{\text{Ref,RK}} = 16 \times (1 + (3 \times A/V)) \text{ [kWh/m [Meter] }^2\text{a]}$$

$$f_{\text{GEE,RK}} = 0,80 \quad [-]$$

2. Optimalenergiehaus:

Nachweisweg HWB

$$\text{HWB}_{\text{Ref,RK}} = 10 \times (1 + (3 \times A/V)) \text{ [kWh/m [Meter] }^2\text{a]}$$

$$f_{\text{GEE,RK}} = -$$

Nachweisweg f_{GEE}

$$\text{HWB}_{\text{Ref,RK}} = 16 \times (1 + (3 \times A/V)) \text{ [kWh/m [Meter] }^2\text{a]}$$

$$f_{\text{GEE,RK}} = 0,75 \quad [-]$$

Diese Förderzuschläge können gewährt werden, solange die energietechnischen Voraussetzungen nicht ohnehin als Mindestanforderung auf Grund des oö. Baurechts gelten.

• Ab 01.09.2020 tritt die Oö. Bautechnikverordnungs-Novelle 2020 in Kraft. Für Bauvorhaben, auf die diese Bestimmungen anzuwenden ist, kann die Zusatzförderung für die energetische Ausführung als Niedrigenergiehaus von 2.500 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 2.500 Euro.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Welche Voraussetzungen muss ein Bauherr erfüllen?

- Vor Zusicherung der Förderung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- Der Förderungswerberin oder der Förderungswerber muss Eigentümerin oder Eigentümer oder Bauberechtigte 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 Oberösterreich und die künftige Wohnungsbenutzerin und der künftige Wohnungsbenutzer ein Einschaurecht haben.

Welche Voraussetzungen muss das Bauvorhaben erfüllen und wie müssen die Wohnungen ausgestattet sein?

- Jedes zu fördernde Wohnhaus muss mehr als drei Wohnungen haben und mindestens drei oberirdische Vollgeschosse aufweisen.
Definition drei Vollgeschosse: Ein oberirdisches Vollgeschoss bildet mit weiteren, oberirdischen Geschossen ein einheitlich aufgehendes und zusammenhängendes Mauerwerk ohne versetzte Vor- und Rücksprünge zwischen den Geschossen.
- Bei Gebäuden ohne Lifteinbau hat die Planung des Stiegenhauses so zu erfolgen, dass ein nachträglicher Lifteinbau mit Ausstiegsstelle in allen Geschoßebenen möglich ist.
- Als normale Ausstattung im Sinne des § 2 Ziffer 7 des Oö. WFG 1993 gilt eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik sowohl den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen als auch den Bestimmungen der Oö. Bauordnung und den bautechnischen Bestimmungen entspricht.

Energetische Mindestanforderung:

- Die energetische Mindestanforderung hinsichtlich $HWB_{Ref,RK}$ bzw. f_{GEE} des zu fördernden Gebäudes richtet sich nach den energiebezogenen Anforderungen der, laut Oö. Bautechnikverordnung geltenden, OIB-Richtlinie 6.
- Der Nachweis der energetischen Mindestanforderung an diese Energiekennzahlen kann wahlweise entweder über den Heizwärmebedarf oder über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt werden.

Mindestanforderung an Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen

Als Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme ist eines der nachfolgenden hocheffizienten alternativen Energiesysteme verpflichtend vorzusehen:

1. dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren;
2. Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, sofern sie ganz oder teilweise (zumindest 80%) auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht;
3. Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG [Europäische Gemeinschaft] über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt, ABl. [Amtsblatt] Nr. L 52 vom 21.02.2004 S. 50, sowie sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt;
4. Wärmepumpen, die nach den EU [Europäische Union] -Umweltzeichenkriterien gemäß Richtlinie 2014/314/EU [Europäische Union] zertifiziert sind (EU [Europäische Union] Ecolabel) bzw. vollinhaltlich den in dieser Richtlinie festgelegten Mindestanforderungen entsprechen, soweit die Vorlauftemperatur des Wärmeabgabesystems (Wand-/Fußbodenheizung) maximal 40° C beträgt; vom Grundsatz der maximalen Vorlauftemperatur von 40° C kann im Fall des Einsatzes eines Zwei-Leiter-Wärmeverteilsystems mit hygienischer Trinkwasserbereitung abgewichen werden; Wärmepumpen sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren; die Photovoltaikanlage muss geeignet sein, den Jahresstromverbrauch der Wärmepumpe abzudecken, was bedeutet, dass der Jahresstromverbrauch der Wärmepumpe ungefähr der Jahresstromproduktion der PV-Anlage entspricht;
5. andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in Ziffer 2, 3 bzw. 4 angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.

Abweichend kann in Ausnahmefällen nach erfolgter Alternativenprüfung auch ein Erdgas-Brennwert-System in Kombination mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) oder in Kombination mit anderen gleichwertigen Maßnahmen vorgesehen werden. Als weitere Anforderungen an das Heizungs- und Warmwassersystem sind bei einem wassergetragenen Heizsystem ein Niedertemperaturverteilsystem und eine fachgerechte hydraulische Einregulierung der Wärmeverteilungs- und -abgabesysteme vorzusehen.

Welche Voraussetzungen müssen Käufer bzw. zukünftige Eigentümer aufweisen?

Der Verkauf dieser geförderten Wohnungen darf nur an natürliche Personen erfolgen, die nachstehende Voraussetzungen erfüllen:

- Die Erwerberin oder der Erwerber einer geförderten Wohnung muss eine förderbare Person im Sinne des § 2 Z. 13 Oö. WFG 1993 sein:
 - die Wohnung ist mit Hauptwohnsitz zu bewohnen,
 - die Erwerberin oder der Erwerber muss eigenberechtigt sein und
 - das Einkommen darf bestimmte Einkommensobergrenzen nicht übersteigen.
 - Weiters müssen Erwerber zum folgenden Personenkreis zählen:
 1. österreichische Staatsbürgerin oder österreichischer Staatsbürger oder
 2. StaatsbürgerIn eines EWR [Europäischer Wirtschaftsraum] -Staates oder
 3. Besitz des Aufenthaltstitels „Daueraufenthalt-EU [Europäische Union]“.
 4. Sonstige Personen dürfen ein gefördertes Objekt nur erwerben, wenn sie gemäß § 6 Abs. [Absatz] 9 bis 14 Oö.WFG [Wohnbauförderungsgesetz] 1993
 - in den letzten 5 Jahren 54 Monate lang Einkünfte oder Leistungen in Österreich bezogen haben oder in Summe über 240 Monate derartige Zeiten verfügen
 - und Deutschkenntnisse gemäß Oö. Wohnbauförderung-Deutschkenntnis-Verordnung 2020 nachweisen und
 - einen rechtmäßigen Aufenthalt in Österreich nachweisen können.
 - 5. Weitere Personen, die mit dem/den Erwerber/n die geförderte Wohnung beziehen werden und keine österreichischen Staatsbürger oder EWR [Europäischer Wirtschaftsraum] - Bürger sind, haben ebenfalls den rechtmäßigen Aufenthalt in Österreich nachzuweisen.
- Das geförderte Objekt ist umgehend längstens 6 Monate nach Fertigstellung bzw. Übergabe zu beziehen.
 - Mit dem Bezug einer geförderten Eigentumswohnung sind alle Rechte an jenen Wohnungen aufzugeben, die in den letzten fünf Jahren mit Hauptwohnsitz vor Bezug der geförderten Wohnung dauernd bewohnt wurden. Unabhängig davon ist, ob es sich dabei um Wohnobjekte im Eigentum oder in Miete, gefördert oder freifinanziert, handelt.
 - Die Weitervermietung einer geförderten Wohnung durch den Eigentümer ist nicht zulässig.
(Nähere Erläuterungen zu den Voraussetzungen finden Sie unter “Begriffe zum Thema Wohnen” auf der Homepage des Amtes der Oö. Landesregierung.)

FÖRDERUNGSVORGANG:

1. Antragstellung durch den Bauträger
2. Nach Prüfung der förderungsrelevanten Unterlagen erfolgt die Förderungszusicherung nach Maßgabe der vorhandenen Mittel.
3. Die der Zusicherung beiliegende Annahmeerklärung ist unterfertigt zu retournieren. Im Grundbuch ist zugunsten des Landes Oberösterreich ein Veräußerungsverbot einzutragen und der Förderstelle nachzuweisen.
4. Gleichzeitig ist auch die Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung gemäß § 40 Abs. [Absatz] 1 WEG in Höhe des zugesicherten maximal möglichen geförderten Darlehens im Grundbuch einzutragen. Daran anschließend dürfen erst Zusagen auf Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. [Absatz] WEG verbüchert werden.
5. Baubeginn
6. Der Bauträger übermittelt die erforderlichen Unterlagen für die Feststellung der Förderungswürdigkeit der Käufer an die Förderungsstelle.
7. Nach Prüfung der Förderungswürdigkeit der Käufer und Feststellung der Grundlagen wird die endgültige Höhe des Förderungsdarlehens je Wohnung festgelegt. Die Festlegung hinsichtlich Zins- und Laufzeitvarianten erfolgt zwischen OÖ Landesbank und dem einzelnen Käufer. Die Eigentumsübertragung an die Käufer kann frühestens nach Fertigstellung der Wohnanlage erfolgen.
8. Die Auszahlung des Hypothekendarlehens kann durch die Oö. Landesbank Aktiengesellschaft nach grundbücherlicher erstrangiger Sicherstellung des Darlehens und Fertigstellung des Rohbaus mit Bedachung erfolgen.
9. Die Rückzahlung des Darlehens durch die Käuferin oder den Käufer, sowie die Zuschussverrechnung beginnen am ersten Monatsletzten nach Auszahlung.
10. Der Förderstelle und der Oö. Landesbank ist die ordnungsgemäße Fertigstellung der Wohnungen in Form einer Baufertigstellungsanzeige gem. § 42 Oö. Bauordnung nachzuweisen.
11. Der Oö. Landesbank Aktiengesellschaft bleibt es unbenommen, weitere erforderliche Nachweise, vor allem im Hinblick auf die Absicherung des Darlehens, sowohl vom Bauträger als auch von den Käufern, zu verlangen.

Abwicklung/Antragstellung

Der Antrag ist mittels Onlineantrag oder Formular an die Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung zu richten.

Formular:

Förderungen zur Errichtung von Eigentumswohnungen (Verordnung 2019) (GSGD-Wo/E-45)

Antrag und Unterlagennachreichung für Förderungen zur Errichtung von Eigentumswohnungen im Rahmen der OÖ. Eigentumswohnungs-Verordnung 2019.

Wenn Sie Fragen dazu haben, wenden Sie sich bitte an:

Amt der Oö. Landesregierung	Telefon (+43 732) 77 20-141 43
Direktion Soziales und Gesundheit	Fax (+43 732) 77 20-21 43 95
Abteilung Wohnbauförderung	E-Mail wo.post@ooe.gv.at
Bahnhofplatz 1	
4021 Linz	