

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

Natürliche Personen 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 Hypothekardarlehen, welches mit Zinsenzuschüssen des Landes gefördert wird.

Ausmaß des Hypothekardarlehens:

Das Ausmaß des Hypothekardarlehens 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: Hypothekardarlehen mit variabler Verzinsung und 30 Jahren Laufzeit. Der Zuschuss beträgt ein Sechstel des geförderten Hypothekardarlehens aufgeteilt auf die Laufzeit.

II: Hypothekardarlehen 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.

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 Hypothekardarlehens:

Variante I:

Hypothekardarlehen mit variabler Verzinsung und 30 Jahren Laufzeit:

Die variable Verzinsung des Hypothekardarlehens 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-Basisswapsatzes („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 Bankwerktage 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:

Hypothekardarlehen mit Fixverzinsung und 20 Jahren Laufzeit:

Die Fixverzinsung des Hypothekardarlehens erfolgt auf Basis des 12Yr-EUR-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 Viertelpunkte, 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.

Die Förderung für Hypothekardarlehen mit Fixverzinsung kann nur für Ansuchen, die bis zum 31. Dezember 2019 beim Amt der Oö. Landesregierung einlangen, angewendet werden. Auf der Homepage der Oö. Landesbank AG stehen Ihnen weitere Informationen zu den Darlehensvarianten zur Verfügung.

Zusatzförderungen, die das Ausmaß des Hypothekardarlehens erhöhen:

- Bei Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe an der thermischen Hülle (davon ausgenommen sind erdberührte Dämmschichten) erhöht sich das geförderte Hypothekardarlehen 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 Hypothekardarlehens beim Niedrigenergiehaus um 2.500 Euro und beim Optimalenergiehaus um weitere 2.500 Euro je Wohnung:

1. Niedrigenergiehaus:

Nachweisweg HWB
HWBRef,RK $12 \times (1 + (3 \times A/V))$ [kWh/m²a]
fGEE,RK -

Nachweisweg fGEE
HWBRef,RK $16 \times (1 + (3 \times A/V))$ [kWh/m²a]
fGEE,RK 0,80 [-]

2. Optimalenergiehaus:

Nachweisweg HWB
HWBRef,RK $10 \times (1 + (3 \times A/V))$ [kWh/m²a]
fGEE,RK -

Nachweisweg fGEE
HWBRef,RK $16 \times (1 + (3 \times A/V))$ [kWh/m²a]
fGEE,RK 0,75 [-]

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

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Welche Voraussetzungen muss ein Bauherr erfüllen?

- Vor Zusicherung der Förderung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- Der Förderungswerber 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 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.
- 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 HWBRef,RK bzw. fGEE 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 Heizwärmeverbrauch 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 über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt, ABI. Nr. L 52 vom 21.02.2004 S. 50, sowie sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt;
4. Wärmepumpen, die nach den EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Richtlinie 2014/314/EU zertifiziert sind (EU 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:

- 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,
 - der Mieter oder Erwerber muss eigenberechtigt sein und
 - das Einkommen darf bestimmte Einkommensobergrenzen nicht übersteigen.
- Weiters müssen Erwerber zum folgenden Personenkreis zählen:
 - österreichischer Staatsbürger oder
 - Staatsbürger eines EWR-Staates oder
 - Besitz des Aufenthaltstitels „Daueraufenthalt-EU“.
 - Sonstige Personen dürfen ein gefördertes Objekt nur erwerben, wenn sie gemäß § 6 Abs. 9 bis 13 Oö.WFG 1993 in den letzten 5 Jahren 54 Monate lang Einkünfte oder Leistungen in Österreich bezogen haben und Deutschkenntnisse nachweisen.
- 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.
- Ehepaare und eingetragene Partner müssen den selben Hauptwohnsitz haben.
- Die Weitervermietung einer geförderten Wohnung durch den Eigentümer ist nicht zulässig.

Obergrenzen pro Jahr:

- | 1 Person: 37.000 Euro
- | 2 Personen: 55.000 Euro
- | Je weitere Person ohne Einkommen: zusätzlich 5.000 Euro
- | Alimentationsverpflichtungen pro Kind: zusätzlich 5.000 Euro

FÖRDERUNGSVORGANG:

1. Antragstellung durch den Bauträger
2. Nach Prüfung der förderungsrelevanten Unterlagen erfolgt die Förderungszusicherung nach Maßgabe der vorhandenen Mitteln.
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. 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. 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 Hypothekardarlehens kann durch die Oö. Landesbank Aktiengesellschaft nach grundbürgerlicher erstrangiger Sicherstellung des Darlehens und Fertigstellung des Rohbaus mit Bedachung erfolgen.
9. Die Rückzahlung des Darlehens durch 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:

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

Antrag auf Gewährung von Förderungsmitteln

Errichtung von Eigentumswohnungen (Verordnung 2012) (GSGD-Wo/E-19)

Antrag auf Gewährung von Förderungsmitteln

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@oee.gv.at

Bahnhofplatz 1

4021 Linz