



LAND
OBERÖSTERREICH

WOHNBAUFÖRDERUNG

Eigenheime

Doppelhäuser und Reihenhäuser



Wohnbau
Landesregierung
Oberösterreich

Stand: Juli 2018

www.land-oberoesterreich.gv.at





Willkommen bei der Oö. Wohnbauförderung

Das Eigenheim - ein Traum wird wahr

Der eigene Wohnraum, besonders in Form eines Eigenheims, schafft Sicherheit und Behaglichkeit. Der Weg dorthin, also die Planungsphase wird oft als die schönste und spannendste Zeit für Häuslbauer beschrieben.

Die Verwirklichung des Traums von den eigenen vier Wänden ist aber mit großem Planungsaufwand und auch mit finanziellen Herausforderungen verbunden.

Damit dieser Traum wahr werden kann, bietet das Land Oberösterreich in Zusammenarbeit mit der HYPO Oberösterreich besonders gute Konditionen für Hypothekendarlehen, um Planungs- und Finanzierungssicherheit zu schaffen.

In dieser Broschüre finden Sie alles, was Sie für die Errichtung eines geförderten Eigenheims wissen müssen und welche Möglichkeiten der Förderung und Finanzierung bestehen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude in den eigenen vier Wänden



Mag. Thomas Stelzer
Landeshauptmann



Dr. Manfred Haimbuchner
Landeshauptmann-Stv.

Wohnb@uförderung

Errichtung eines Eigenheims

Allgemeines zur Förderung:

Gefördert wird:

1. die Errichtung eines einzelnen Eigenheims mit höchstens 2 Wohnungen
2. die Errichtung eines Eigenheims als Teil einer Reihenhau- oder Doppelhausanlage

Die Errichtung einer zweiten Wohnung wird gefördert, wenn sie innerhalb von 10 Jahren ab Datum der ursprünglichen Baubewilligung errichtet und von nahestehenden Personen bewohnt wird.

Jede Wohnung muss eine Mindestgröße von 80 m² aufweisen.

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

Mit dem Bau dürfen Sie erst nach Erteilung des vorzeitigen Baubeginns durch die Abteilung Wohnbauförderung beginnen.

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-4 finden Sie auf unserer Homepage: www.land-oberoesterreich.gv.at > Themen > Bauen und Wohnen > Förderungen > Formulare.



Für Auskünfte stehen Ihnen unsere Beratungsstelle (Tel. 0732/7720-14143) und die für den Bereich zuständigen Bearbeiter während der Kundendienstzeit von 8 bis 12 Uhr gerne zur Verfügung.

OÖENERGIESPARVERBAND



Für Fragen zur energiesparenden Bauweise, zum energetischen Befund und zur barrierefreien Bauweise sowie zum Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe steht Ihnen der OÖ Energiesparverband, 4020 Linz, Landstraße 45, Tel. 0800/205 206 (kostenlos) oder Tel. 0732/7720-14860 jederzeit gerne zur Verfügung.

Wie ist der Förderungsablauf?

Ansuchen um Förderung:

- Der Antrag ist **vor Baubeginn** mit den angeführten Unterlagen zu übermitteln. Die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann erst erteilt werden, wenn der Grundbuchsauszug, lautend auf Ihren Namen, der rechtskräftige Baubewilligungsbescheid und der genehmigte Einreichplan beigelegt sind.
Tipp: Um die Bearbeitungszeit wesentlich zu verkürzen, können Sie bereits vor Antragstellung die Bauteilbeschreibung, Ihren Plan und den Energieausweis an den OÖ Energiesparverband übermitteln.

Prüfung Ihres Förderungsansuchens:

- Die förderrechtliche Prüfung erfolgt durch die Abteilung Wohnbauförderung / Referat Eigenheim und die energietechnische Prüfung durch den OÖ Energiesparverband.

Bewilligung Ihres Förderungsansuchens:

- Nach positiver Prüfung Ihres Antrags wird dieser der Landesregierung zur Bewilligung vorgelegt.
- Ihr Wohnbaureferent, LH-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner, übermittelt Ihnen nach der Bewilligung die Zusicherung mit allen relevanten Förderungsauflagen. Eine Kopie der Zusicherung geht automatisch an die HYPO Oberösterreich (=OÖ Landesbank AG).

Voraussetzungen der HYPO Oberösterreich als Darlehensgeberin für die Auszahlung des Darlehens:

- Vorlage der Rohbaubestätigung, die von Ihrer Gemeinde ausgestellt wird
- Rücksendung des gerichtlich oder notariell beglaubigten Schuldscheins
- Der HYPO Oberösterreich bleibt es unbenommen, weitere erforderliche Nachweise, vor allem im Hinblick auf die Absicherung des Darlehens, zu verlangen.
- Die HYPO Oberösterreich lässt sich als Pfandrechtsgläubigerin im Grundbuch eintragen.
- Die HYPO Oberösterreich zahlt Ihr Darlehen nach grundbücherlicher Eintragung aus.

Voraussetzungen für die Überweisung des nicht rückzahlbaren Zuschusses:

- Nachweis über den Bezug des geförderten Eigenheims (Meldebestätigungen)
- Nachweis über die Aufgabe der bisherigen Miet- und Eigentumsrechte (Kündigung des Mietvertrags bzw. Vorlage des Kaufvertrags)
- Erfüllung aller energetischen Auflagen

Wohnb@uförderung

Errichtung eines Eigenheims

Wer wird gefördert?

Förderbar sind grundsätzlich jene Personen,

- die Eigentümer der zu verbauenden Liegenschaft sind,
- das geförderte Eigenheim mit Hauptwohnsitz beziehen und
- deren Einkommen innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen liegt.

Wie hoch darf Ihr Einkommen sein und wie wird dieses berechnet?

Ihr Jahreseinkommen (dazu gezählt wird auch das Einkommen eines im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehegatten, Lebensgefährten oder eingetragenen Partners) darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:

37.000 Euro

55.000 Euro

+5.000 Euro

+5.000 Euro

1 Person

2 Personen

**pro weitere Person im Haushalt ohne Einkommen
bei Alimentationsverpflichtung pro Kind**

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.

Ihre Förderung reduziert sich um 25 %, 50 % bzw. 75 %, wenn die Einkommensgrenzen um höchstens 10 %, 20 % bzw. 30 % überschritten werden.





Wie und in welcher Höhe wird gefördert?

1. Zuschüsse zu Hypothekendarlehen der HYPO Oberösterreich

in zwei verschiedenen Varianten:

Variante A mit variabler Verzinsung

Zuschüsse zu einem Hypothekendarlehen der HYPO Oberösterreich mit einer Laufzeit von 30 Jahren

Variante B mit einer Fixverzinsung

Zinsenzuschüsse zu einem Hypothekendarlehen der HYPO Oberösterreich mit einer Laufzeit von 20 Jahren

Hinweis: Der Antrag muss bis spätestens 31. Dezember 2019 in der Abteilung Wohnbauförderung eingelangt sein.



HYPO
OBERÖSTERREICH

HYPO Oberösterreich, Landstraße 38, 4010 Linz

Tel. 0732-7639-0

Fax 0732-7639-954954

email: wohnbauforderung@hypo-ooe.at

Förderrechner: <https://wohnbauforderung.hypo.at>

2. Einmaliger nicht rückzahlbarer Zuschuss

in Höhe von 6 % des geförderten Hypothekendarlehens

Hinweis: Der Antrag muss bis spätestens 31. Dezember 2019 in der Abteilung Wohnbauförderung eingelangt sein.



Wohnb@uförderung

Errichtung eines Eigenheims

Höhe des geförderten Hypothekendarlehens:

Bei der Errichtung als **Standardhaus** (wobei energetische Mindestanforderungen laut Oö. Bautechnikverordnung sowie Mindestanforderungen an Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen zu erfüllen sind) beträgt das geförderte Hypothekendarlehen:

45.000 Euro

Mögliche Förderzuschläge:

Das geförderte Hypothekendarlehen erhöht sich um:

- **5.000 Euro** bei der Errichtung als **Niedrigenergiehaus** oder **10.000 Euro** bei der Errichtung als **Optimalenergiehaus**
- **10.000 Euro**
bei Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe an der thermischen Hülle (davon ausgenommen sind erdberührte Dämmschichten)
- **12.000 Euro**
je Kind, wenn dieses zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt lebt und der grundbücherliche Eigentümer bzw. der Ehepartner für das Kind Familienbeihilfe beziehen.
Nur bei **Variante A** mit variabler Verzinsung gilt dies auch für Kinder, die innerhalb von 5 Jahren ab Datum der Zusicherung geboren werden.
- **3.000 Euro**
für Barrierefreiheit
- **20.000 Euro**
für die Errichtung einer zweiten Wohnung

Bei Errichtung einer Reihen-/Doppelhausanlage:

- **18.000 Euro**
je Haus bei der Errichtung einer Reihenhaus- oder Doppelhausanlage, wenn mindestens 3 Reihenhäuser bzw. 2 Doppelhäuser errichtet werden, deren zugeordnetes Grundstück im Durchschnitt für jedes Eigenheim der Gesamtanlage 400 m² nicht übersteigt.
Die Reihen- und Doppelhäuser müssen über eine zusammenhängende thermische Hülle verfügen.
Die Pläne/Unterlagen zu der Anlage müssen vom Errichter zur Vorprüfung der Abt. Wohnbauförderung vor Baubeginn vorgelegt werden.



Rückzahlung und Verzinsung des Darlehens:

Variante A mit variabler Verzinsung und 30-jähriger Laufzeit

Der Zuschuss des Landes OÖ zur Rückzahlung (Tilgung) des geförderten Hypothekendarlehens beträgt ein Sechstel der Darlehenshöhe.

Beispiel zur Förderung:

Standardhaus	45.000,00 Euro
für die Errichtung als Niedrigenergiehaus	5.000,00 Euro
für 2 Kinder	<u>24.000,00 Euro</u>
Höhe des geförderten Darlehens	74.000,00 Euro

Zuschuss Land OÖ: dv. 1/6 = 12.333,33 Euro = Ihre Ersparnis

Tilgung und Verzinsung des Darlehens:

Die Tilgung beträgt im ersten Jahr 2,10 % des ursprünglichen Darlehensbetrags, danach wird diese um 1,86 % pro Jahr erhöht. Zum monatlichen Tilgungsbetrag verrechnet die HYPO Oberösterreich Zinsen, wobei die Verzinsung variabel ist und auf Basis des 3-Monats-Euribors zuzüglich eines nach oben begrenzten Aufschlags erfolgt.

Jahr	Ihre Tilgung/ Monat	Zuschuss/ Monat	Tilgung gesamt/ Monat	Jahr	Ihre Tilgung/ Monat	Zuschuss/ Monat	Tilgung gesamt/ Monat	Jahr	Ihre Tilgung/ Monat	Zuschuss/ Monat	Tilgung gesamt/ Monat
1	129,50	51,39	180,89	11	155,69	51,39	207,08	21	187,17	17,13	204,30
2	131,91	51,39	183,30	12	158,58	51,39	209,97	22	190,65	17,13	207,78
3	134,36	51,39	185,75	13	161,53	51,39	212,92	23	194,19	17,13	211,32
4	136,86	51,39	188,25	14	164,53	51,39	215,92	24	197,80	17,13	214,93
5	139,40	51,39	190,79	15	167,59	51,39	218,98	25	201,48	17,13	218,61
6	141,99	51,39	193,38	16	170,70	17,13	187,83	26	205,22	17,13	222,35
7	144,63	51,39	196,02	17	173,88	17,13	191,01	27	209,04	17,13	226,17
8	147,32	51,39	198,71	18	177,11	17,13	194,24	28	212,92	17,13	230,05
9	150,06	51,39	201,45	19	180,40	17,13	197,53	29	216,88	17,12	234,00
10	152,84	51,39	204,23	20	183,75	17,13	200,88	30	220,91	17,12	238,03

Gesamt (in 30 Jahren): **61.666,67** **12.333,33** 74.000,00

Wohnb@uförderung

Errichtung eines Eigenheims

Variante B mit einer Fixverzinsung und 20-jähriger Laufzeit

Der Zuschuss des Landes OÖ beträgt bis zu 1,50 % der gesamten Verzinsung.

Beispiel zur Förderung:

Standardhaus	45.000,00 Euro
für die Errichtung als Niedrigenergiehaus	5.000,00 Euro
für 2 Kinder	<u>24.000,00 Euro</u>
Höhe des geförderten Darlehens	74.000,00 Euro

Die monatlich vom 1. bis zum 20. Jahr **gleichbleibenden Rückzahlungsraten** (Tilgung+Zinsen) stellen sich bei diesem Beispiel bei Zinsannahmen (Gesamtverzinsung 2,00 %, 2,50 % und 3,00 %) wie folgt dar:


Zinssatz gesamt pro Jahr	Zuschuss = Ihre Ersparnis	Ihr Zinssatz*	Ihre Rück- zahlungsrates pro Monat	Zinsen gesamt (in 20 Jahren)	Zuschuss = Ihre Ersparnis (in 20 Jahren)	Ihre Zinsleistung (in 20 Jahren)
2,00 %	1,00 %	1,00 %	rd. 340,00	rd. 15.580,00	rd. 7.790,00	rd. 7.790,00
2,50 %	1,50 %	1,00 %	rd. 340,00	rd. 19.470,00	rd. 11.680,00	rd. 7.790,00
3,00 %	1,50 %	1,50 %	rd. 360,00	rd. 23.780,00	rd. 11.890,00	rd. 11.890,00

* Mindestverzinsung 1,00 %

Die jeweils mögliche Gesamtverzinsung erfragen Sie bitte aktuell unmittelbar vor Ihrer Antragstellung!

Verpflichtungen, die sich für Sie aus der Förderung ergeben:

- Sie müssen das Eigenheim selbst mit Hauptwohnsitz bewohnen. Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
- Eine eventuelle 2. Wohnung muss mit Hauptwohnsitz von nahestehenden Personen bewohnt werden (Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im 2. Grad der Seitenlinie, Schwägerte in gerader Linie und Schwägerte im 2. Grad der Seitenlinie).
- Sie müssen das Eigenheim innerhalb von 3 Jahren ab Datum der Zusicherung beziehen.
- 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.



**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
Öö. 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
Landesregierung
Oberösterreich