www.salzburg.gv.at/wohnen

Salzburger Wohnbauförderung

Miete

SIR
SALZBURGER INSTITUT FÜR RAUMORDNUNG & WOHNEN

LAND SALZBURG

Inhalt

Vorwort 3

Begünstigte Person 4

Wer kann Mieter oder Mieterin einer geförderten Miet(-kauf)wohnung werden? 4

Allgemeine Bestimmungen 5

Welches Einkommen wird zugrunde gelegt? 5
Welche Familienbegriffe gibt es? 5
Was versteht man unter förderbarer Wohnnutzfläche? 7
Was ist eine Startwohnung? 8

Wohnbeihilfe für geförderte Mietwohnungen 9

Wer kann eine Wohnbeihilfe beziehen? 9
Wie wird die Wohnbeihilfe berechnet? 9
Zumutbarkeitszuschuss 10
Zumutbarer Wohnungsaufwand 10
Grundzuschuss (= Mietzinsminderung) 13
Wie verhält sich der Grundzuschuss zum Zumutbarkeitszuschuss und umgekehrt? 14
Wie lange wird die Wohnbeihilfe gewährt und wann wird sie ausbezahlt? 14
Welche sonstigen Meldepflichten gibt es? 15
Wie stellen Sie Ihr Ansuchen? 15

Erweiterte Wohnbeihilfe 16

Wer kann eine erweiterte Wohnbeihilfe beziehen? 16
Welche Voraussetzungen müssen generell vorliegen? 16
Wie wird die Wohnbeihilfe berechnet? 16
Welche Höchstbeträge gibt es in der erweiterten Wohnbeihilfe? 17
Wie lange wird die Wohnbeihilfe gewährt und wann wird sie ausbezahlt? 18
Welche sonstigen Meldepflichten gibt es? 19
Wie stellen Sie Ihr Ansuchen? 19

Mietkauf 20

Was versteht man unter einer geförderten Miet-Kauf-Wohnung? 20
Was ist ein Finanzierungsbeitrag? 20
Wann kann die Kaufoption ausgeübt werden? 20
Was passiert, wenn die Kaufoption nicht ausgeübt wird? 21
Wird die Miete auf den Kaufpreis angerechnet? 21
Welche Möglichkeiten bietet die Wohnbauförderung? 21
Welche Voraussetzungen müssen für die Wohnbauförderung vorliegen? 22

Beratung 23

Wohnen in Salzburg

Jeder Mensch hat eine individuelle Erwartung an seine Wohnform und diese hängt von vielen Faktoren ab. Wichtige Rollen spielen dabei die persönliche Lebenssituation, Erwartungen an die Zukunft und finanzielle Erwägungen. Damit zusammenhängend stellt sich die Frage: bauen, kaufen oder mieten.

Unterstützung dabei leistet die Salzburger Wohnbauförderung. Mit den jährlich vom Land Salzburg bereitgestellten Mitteln von über 140 Mio. € wird die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum im Bundesland auf unterschiedliche Arten gefördert. Es wird damit neuer, attraktiver Wohnraum in Miete und Eigentum geschaffen, wobei insbesondere Familien und der effiziente Umgang mit Grund und Boden im Fokus unserer Bemühungen sind.

Die Wohnbauförderung ist auch dafür da, bestehenden Wohnraum zukunftsfit zu machen. Mit der Sanierungsförderung wollen wir vor allem thermische Sanierungen und Anpassungen hin zum altersgerechten Wohnen unterstützen, damit die vorhandene Bausubstanz den Ansprüchen der Menschen gerecht wird. Denn auch geringere Betriebskosten tragen zu einem leistbaren Wohnen bei.

Ein sozial wichtiger Bestandteil ist die Wohnbeihilfe. Sie unterstützt jene Menschen, deren Miete zu einer unzumutbar hohen Belastung im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen führt.

All diese Maßnahmen zusammen machen die Salzburger Wohnbauförderung aus und die vorliegende Broschüre hilft Ihnen bei der Orientierung. Sie wurde vom Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR) erstellt, dessen Schwerpunktthemen die Salzburger Wohnbauförderung, aber auch andere Fragen rund um die Themen „Bauen, Wohnen, Sanieren“ sind. Gerne können Sie ein persönliches, kostenloses Beratungsgespräch in der Wohnberatung Salzburg in Anspruch nehmen. Vereinbaren Sie dazu einen Termin unter der Telefonnummer 0662/8042-3000. Informationsmaterial zum Thema Wohnen finden Sie auch auf der Homepage des Landes Salzburg: https://www.salzburg.gv.at/wohnen

Machen Sie von diesem Beratungsangebot Gebrauch!

Ihre

Andrea Klambauer
Wohnbau-Landesrätin

Begünstigte Person

Wer kann Mieter oder Mieterin einer geförderten Miet(-kauf)wohnung werden?

Um eine geförderte Mietwohnung oder eine Mietwohnung mit Kaufoption bekommen zu können, müssen Sie als begünstigte Person(en) anerkannt werden. Dazu müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Volljährigkeit (Vollendung des 18. Lebensjahres)
- Nachweis des entsprechenden Wohnbedarfs (dieser liegt zum Beispiel vor, wenn bisher eine nicht geförderte Mietwohnung bewohnt wurde oder die Größe der derzeitigen Wohnung nicht mehr den Familienverhältnissen entspricht)
- Begründung des Hauptwohnsitzes und ausschließliche regelmäßige Verwendung der Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs
- Aufgabe der Rechte an der bisher bewohnten Wohnung (Ausnahmeregelungen sind zu beachten)
- Folgende Einkommensgrenzen dürfen nicht überschritten werden:

Haushaltsgröße	Netto-Haushaltseinkommen jährlich (€)	Netto-Haushaltseinkommen monatlich (Jahreszwölftel) (€)
Eine Person	35.880	2.990
Zwei Personen	55.200	4.600
Drei Personen	59.340	4.945
Vier Personen	66.240	5.520
Fünf Personen	70.380	5.865
Sechs Personen	74.520	6.210
Mehr als sechs Personen	80.040	6.670

Eine wachsende Familie wird einem 4-Personenhaushalt gleichgesetzt.

Alleinerziehende mit einem Kind werden wie ein 3-Personenhaushalt behandelt, mit zwei Kindern wie ein 4-Personenhaushalt usw.

Allgemeine Bestimmungen

Welches Einkommen wird zugrunde gelegt?

Zugrunde gelegt wird das gesamte Haushaltseinkommen. Dabei wird das Netto-Einkommen des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin sowie aller sonstigen im Förderungsansuchen namhaft gemachten Personen herangezogen.

Zum Einkommen zählen unter anderem Erwerbseinkünfte inklusive der Sonderzahlungen, Überstundenzuschläge, Prämien, ebenso Pensionen und Renten, Arbeitslosengeld, Kinderbetreuungsgeld oder Alimentationsbezüge.

Nicht als Einkommen gelten zum Beispiel Pflegegeld, Familienbeihilfe oder Einkünfte aus Ferialbeschäftigung.

Das Einkommen ist durch entsprechende Unterlagen (z.B. Arbeitnehmerveranlagung, Jahreslohnzettel, Einkommenssteuerbescheid etc.) nachzuweisen.

Welche Familienbegriffe gibt es?

Nahestehende Person

Zum Beispiel: Ehegatten oder Ehegattin, eingetragene Partner oder Partnerin, Lebensgefährte oder Lebensgefährtin mit mindestens dreijährigem gemeinsamen Hauptwohnsitz oder Erwerb oder Besitz von gemeinsamen Eigentum, Kinder, Enkelkinder, Wahlkinder etc., im Haushalt lebende Kinder einer Lebensgefährtin oder eines Lebensgefährten, Pflegekinder mit mindestens zweijährigem Aufenthalt am Pflegeplatz, Verschwägerte in gerader Linie, Verwandte in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad.

Beim Zugang zu einer geförderten Mietwohnung die zweite Person einer aus zwei Alleinerzieherinnen oder Alleinerziehern bestehenden Wohngemeinschaft (beide sind Hauptmieter/ mindestens dreijähriger befristeter Mietvertrag).

Wachsende Familie
Ehepaar, bei dem beide Ehepartner oder eingetragene Partnerinnen oder Partner, das 45. Lebensjahr noch nicht erreicht haben oder eine Lebensgemeinschaft mit einem Kind, in der beide Partner nahestehende Personen sind und das 45. Lebensjahr noch nicht erreicht haben.

Jungfamilie
Wachsende Familie mit mindestens einem Kind.

Alleinerzieherin/Alleinerzieher
Person, die nicht in einer Ehe, eingetragenen Partnerschaft oder mit einem Lebensgefährten/einer Lebensgefährtin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt und die Obsorge für ein im Haushalt lebendes Kind hat (Familienbeihilfenbezug).

Kinderreiche Familie
Familie mit mindestens drei Kindern

Kind
Ein Kind im Sinn des § 2 Abs 1 des Familienlastenausgleichsgesetzes, für das der Förderungswerber oder die Förderungswerberin Familienbeihilfe bezieht und das im gemeinsamen Haushalt lebt (Minderjährige, Schüler und Studenten bis zur Vollendung des 24. Lebensjahres, körperlich oder geistig Behinderte, die dauernd außerstande sind, sich selber Unterhalt zu verschaffen).

Was versteht man unter förderbarer Wohnnutzfläche?

Unter Wohnnutzfläche versteht man die gesamte Bodenfläche einer Wohnung. Treppen, Liftschächte, Loggien, Balkone und Terrassen zählen nicht zur Wohnnutzfläche, ebenso Keller- und Dachbodenräume, sofern sie nach ihrer Ausstattung nicht für Wohnzwecke geeignet sind.

Die förderbare Nutzfläche beträgt:

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Förderbare Wohnnutzfläche (in Quadratmetern)
1	55
2	65
3	80
4	90
Für jede weitere Person	10 Quadratmeter mehr

Für eine wachsende Familie beträgt die förderbare Nutzfläche 90 Quadratmeter, sie erhöht sich für das dritte und jedes weitere Kind oder für jede sonstige im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person um zehn Quadratmeter.

Alleinerzieherinnen und Alleinerzieher sowie alleinstehende Personen, die mit einer betreuten nahestehenden Person im gemeinsamen Haushalt leben, können 80 Quadratmeter gefördert bekommen, diese förderbare Nutzfläche erhöht sich für jede weitere nahestehende Person um je zehn Quadratmeter.

Die förderbare Nutzfläche kann auf Ansuchen erhöht werden, wenn der Förderungswerber oder die Förderungswerberin oder eine mit ihm oder ihr im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person behindert und/oder pflegebedüftig ist. Wird Pflegegeld der Stufe 3 oder höher bezogen, erhöht sich die förderbare Nutzfläche um zehn Quadratmeter, sofern nicht ein anderer evt. höherer Flächenbedarf besteht (ärztliches Gutachten).

Das Höchstausmaß der förderbaren Wohnnutzfläche beträgt 150 Quadratmeter.

Bei der Vergabe einer geförderten Miet(kauf)wohnung sind für Ein- und Zweipersonenhaushalte drei Wohnräume und für jede weitere nahestehende Person ein Wohnraum mehr förderbar.

Was ist eine Startwohnung?

Eine Mietwohnung mit maximal 55 Quadratmeter Wohnnutzfläche, die auf drei Jahre befristet an Personen vermietet wird, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und deren Einkommen um mindestens 40 Prozent unter der Einkommensgrenze der „begünstigten Person“ liegt. Der Mietvertrag kann auch mehrmals abgeschlossen werden. Die Errichtung von Startwohnungen wird höher gefördert, das Mietentgelt ist daher geringerer.

Wohnbeihilfe für geförderte Mietwohnungen

Wer kann eine Wohnbeihilfe beziehen?

Mieterinnen und Mietern von geförderten Objekten, bei denen die Baukosten mit Wohnbauförderung finanziert wurden, kann eine Wohnbeihilfe gewährt werden.

Wie wird die Wohnbeihilfe berechnet?

Wohnbeihilfe besteht aus einem Zumutbarkeitszuschuss und bei höherem Mietzins aus dem Grundzuschuss. Die Zuschüsse werden nicht für die gesamte Miete gewährt, der förderfähige Teil der Miete wird **maßgeblicher Wohnungsaufwand** genannt.

Auf der Mietvorschreibung sehen sie folgende Komponenten:

- Entgelt aus Grundkosten
- Entgelt aus Baukosten
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)
- Rücklage
- Betriebskosten
- Heizkosten
- Verwaltungskosten
- Kosten für Garage und/oder Carport und/oder Stellplatz
- Umsatzsteuer

Anmerkung:
Evt. steht in Ihrer Abrechnung „Kapitaldienst“ oder es sind einzelne Teile der Vorschreibung zusammengefasst.

Förderfähig und damit maßgeblicher Wohnungsaufwand ist der in blau hervorgehobene erste Teil. Keine Wohnbeihilfe wird für Betriebskosten, Heizkosten, Verwaltungskosten, Steuern etc. gewährt. Wohnbeihilfe wird immer auf die förderbare Wohnnutzfläche bezogen, ist Ihre Wohnung größer, kommt es zu einer anteiligen Kürzung des maßgeblichen Wohnungsaufwands. Zur förderbaren Wohnnutzfläche siehe Seite 7.

Bei einer geförderten Mietwohnung erhalten Sie Auskunft über die Höhe des maßgeblichen Wohnungsaufwandes bei Ihrem gemeinnützigen Bauträger oder in der Wohnberatung Salzburg, Tel. 0662 8042-3000, nach Aufforderung drücken Sie die 1.

Zumutbarkeitszuschuss

Grundlage für die Berechnung des Zumutbarkeitszuschusses ist der sogenannte zumutbare Wohnungsaufwand. Anhand der „Zumutbarkeitstabelle“ wird ermittelt, wie viel aufgrund eines bestimmten Haushaltseinkommens „zumutbar“ ist. Zugrunde gelegt wird das gesamte Netto-Haushaltseinkommen, dabei ist das gesamte Jahr heranzuziehen (Jahreszwölftel).

Zumutbarer Wohnungsaufwand

bei einem monatlichen Haushaltseinkommen in € bis:	Zumutbarer Wohnungsaufwand in Prozenten des monatlichen Haushaltseinkommens bei einer Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen					
	1	2	3	4	5	6
655	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
700	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
745	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
790	2,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
835	3,0	2,0	1,0	0,0	0,0	0,0
880	4,5	3,0	2,5	1,0	0,0	0,0
925	6,0	4,0	3,5	2,0	1,0	0,0
970	7,5	5,0	4,5	3,0	2,0	1,0
1.015	9,0	6,5	6,0	4,0	3,0	2,0
1.060	10,5	8,0	7,0	5,0	4,0	3,0
1.105	12,0	9,5	8,0	6,0	5,0	4,0
1.150	13,5	11,0	9,5	7,0	6,0	5,0
1.195	15,0	12,0	11,0	8,0	7,0	6,0
1.240	16,5	13,0	12,0	9,0	8,0	7,0
1.285	18,0	14,0	13,0	10,0	9,0	8,0
1.330	19,5	15,0	13,5	11,0	10,0	9,0

bei einem monatlichen Haushaltseinkommen in € bis:	Zumutbarer Wohnungsaufwand in Prozenten des monatlichen Haushaltseinkommens bei einer Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen					
	1	2	3	4	5	6
1.375	21,0	15,5	14,0	12,0	10,5	9,5
1.420	22,5	16,0	14,5	13,0	11,0	10,0
1.465	24,0	17,0	15,0	13,5	11,5	10,5
1.510	24,5	17,5	15,5	14,0	12,0	11,0
1.555	25,0	18,0	16,0	14,5	12,5	11,5
1.600	25,5	18,5	16,5	15,0	13,0	12,0
1.645	26,0	19,0	17,0	15,5	13,5	12,5
1.690	26,5	20,0	17,5	16,0	14,0	13,0
1.735	27,0	20,5	18,0	16,5	14,5	13,5
1.780	27,5	21,0	18,5	17,0	15,0	14,0
1.825	28,0	21,5	19,0	17,5	15,5	14,5
1.870	28,5	22,5	19,5	18,0	16,0	15,0
1.915	29,0	23,0	20,0	18,5	16,5	15,5
1.960	29,5	23,5	20,5	19,0	17,0	16,0
2.005	30,0	24,0	21,0	19,5	17,5	16,5
2.050	30,5	25,0	21,5	20,0	18,0	17,0
2.095	31,0	25,5	22,0	20,5	18,5	17,5
2.140	31,5	26,0	22,5	21,0	19,0	18,0
2.185	32,0	26,5	23,0	21,5	19,5	18,5
2.230	32,5	27,0	23,5	22,0	20,0	19,0
2.275	33,0	27,5	24,0	22,5	20,5	19,5
2.320	33,5	28,0	25,0	23,0	21,0	20,0
2.365	34,0	28,5	25,5	23,5	21,5	20,5
2.410	34,5	29,0	26,0	24,0	22,0	21,0
2.455	35,0	29,5	26,5	24,5	22,5	21,5
2.500	35,5	30,0	27,0	25,0	23,0	22,0
2.545	36,0	30,5	27,5	25,5	23,5	22,5
2.590	36,5	31,0	28,0	26,0	24,0	23,0
2.635	37,0	31,5	28,5	26,5	25,0	23,5
2.680	37,5	32,0	29,0	27,0	26,5	24,0

Für jede weitere Person vermindert sich der zumutbare Wohnungsaufwand um jeweils ein Prozent des monatlichen Haushaltseinkommens. Für jede weiteren angefangenen 45 Euro des monatlichen Haushaltseinkommens erhöht sich der zumutbare Wohnungsaufwand um jeweils 0,5 Prozent des monatlichen Haushaltseinkommens.

Maximal sind 25 Prozent zumutbar.

Die Prozentsätze vermindern sich jeweils um:

Je Kind	-4 %
Jungfamilie	-1 %
Kinderreiche Familie	-1 %
Alleinerzieherin/Alleinerzieher	-1 %
Minderung der Erwerbsfähigkeit, mind. 55 %	-3 %
Kind mit Behinderung (erhöhte Familienbeihilfe)	-5 %

Beispiel:

Eine Alleinerzieherin mit einem Kind verfügt über ein Haushaltseinkommen von 1.650,- Euro (14 x 1.200 + Alimente € 250,-) und bewohnt eine 80 Quadratmeter große geförderte Mietwohnung. Der maßgebliche Wohnungsaufwand für die Wohnung (förderbarer Teil der Miete) beträgt beispielsweise 592 Euro.

Der zumutbare Wohnungsaufwand beträgt laut Tabelle und unter Berücksichtigung der Abschläge für ein Kind und als Alleinerzieherin 15 Prozent des Haushaltseinkommens. Das sind 247,50 Euro.

Annahme maßgeblicher Wohnungsaufwand ..... € 592,00

abzüglich zumutbarer Wohnungsaufwand ..... € 247,50

= WOHNBEIHILFE .. € 344,50

Grundzuschuss (= Mietzinsminderung):

Ein Grundzuschuss kann unter folgenden Bedingungen gewährt werden:

- der maßgebliche Wohnungsaufwand je Quadratmeter (siehe Seite 9) liegt über den festgelegten regional unterschiedlichen Referenzwerten (förderfähiger Teil der Miete) und
- das Haushaltseinkommen überschreitet nicht die festgelegten Grenzen

Zone 1	Stadt Salzburg	€ 7,09 / m²
Zone 2	Zentrale Orte und Umlandgemeinden der Stadt Salzburg (Bischofshofen, Hallein, Neumarkt am Wallersee, Saalfelden, Seekirchen, St. Johann, Zell am See sowie die an die Stadtgemeinde Salzburg unmittelbar angrenzenden Gemeinden)	€ 6,89 / m²
Zone 3	Sonstige Gemeinden des Flachgaus und Tennengaus	€ 6,68 / m²
Zone 4	Sonstige Gemeinden des Lungaus, Pinzgaus und Pongaus	€ 6,28 / m²

Nachstehend das Haushaltseinkommen, das nicht überschritten werden darf. Zugrunde gelegt wird dabei das gesamte Haushaltseinkommen eines Jahres im Jahreszwölftel (siehe Seite 5)

Anzahl der im Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Obergrenze Netto-Haushaltseinkommen monatlich (Jahreszwölftel) (€)
Eine Person	2.392,00
Zwei Personen	3.680,00
Drei Personen	3.956,00
Vier Personen	4.416,00
Fünf Personen	4.692,00
Sechs Personen	4.968,00
Mehr als sechs Personen	5.336,00

Die weitere Berechnung des Grundzuschusses erfolgt einkommensunabhängig.

Berechnung:

Grundzuschuss = Maßgeblicher Wohnungsaufwand je m² minus Referenzwert je m² x förderbarer Wohnutzfläche

Beispiel:

Für eine 80 m² Wohnung in der Stadt Salzburg beträgt der förderfähige Teil der Miete z.B. € 640,-, je Quadratmeter beträgt der maßgebliche Wohnungsaufwand daher € 8,00/m².
Der Referenzwert in der Stadt Salzburg beträgt € 7,09 /m².

€ 8,00 – € 7,09 = € 0,91/m² x förderbarer Wohnnutzfläche

Bei einer Alleinerzieherin/einem Alleinerzieher mit einem Kind beträgt die förderbare Wohnnutzfläche 80 m². **Der Grundzuschuss beträgt daher € 0,91 x 80 m² = € 72,80**.

Wie verhält sich der Grundzuschuss zum Zumutbarkeitszuschuss und umgekehrt?

Der jeweils höhere Zuschuss wird gewährt. Nach den beiden vorher angeführten Beispielen wäre der Zumutbarkeitszuschuss höher. Bei der vorgenannten Alleinerzieherin/dem vorgenannten Alleinerzieher würde daher der Zumutbarkeitszuschuss in Höhe von € 344,50 gewährt.

Wie lange wird die Wohnbeihilfe gewährt und wann wird sie ausbezahlt?

Wohnbeihilfe wird höchstens für die Dauer eines Jahres gewährt. Die Auszahlung erfolgt frühestens für jenes Monat, in dem das Ansuchen gestellt wurde. Ist es für den Förderungswerber oder die Förderungswerberin wegen eines unvorhersehbaren oder unabwendbaren Ereignisses (z.B. Krankheit) und ohne sein/ihr Verschulden unmöglich, das Ansuchen rechtszeitig einzubringen, kann die Wohnbeihilfe längstens sechs Monate rückwirkend gewährt werden. Die Förderungswerber müssen dies glaubhaft machen.

Die Auszahlung der Wohnbeihilfe erfolgt an die Förderungswerber. Sie kann auch an die Vermieter ausbezahlt werden, sofern sich diese verpflichten, den an sie ausbezahlten Betrag auf die vorgeschriebene Miete senkend anzurechnen und auf schriftliches Verlangen der Landesregierung an diese zurück zu überweisen.

Eine Auszahlung von Wohnbeihilfe erfolgt ab einem Betrag von fünf Euro.

Welche sonstigen Meldepflichten gibt es?

Bezieher einer Wohnbeihilfe haben längstens innerhalb eines Monats nach Bekanntwerden der Landesregierung folgendes zu melden:

- Auflösung des Mietverhältnisses
- Änderung der Haushaltsgröße
- Änderung der Einkommensverhältnisse

Wie stellen Sie Ihr Ansuchen?

Ansuchen auf Erteilung der Wohnbeihilfe sind an die Wohnbauförderungsabteilung des Landes Salzburg zu richten. Die Formulare finden Sie im Internet unter **www.salzburg.gv.at/wohnen** (Wohnbauförderung => Links => Formulare) oder können telefonisch 0662 8042 3000 angefordert werden.

Ihr Antrag kann bei der Förderstelle persönlich, per Post, per e-mail oder Fax eingebracht werden.

Land Salzburg

Abteilung 10
Wohnen und Raumplanung
Wohnberatung Salzburg

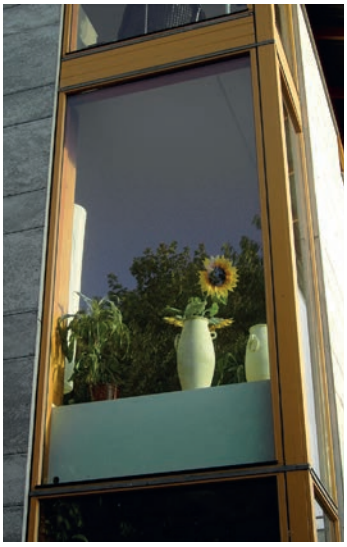
Fanny-von-Lehnert-Straße 1
Postfach 527
5010 Salzburg

e-mail: wohnbaufoerderung@salzburg.gv.at

Fax: 0662 8042-3888

www.salzburg.gv.at/wohnen

Auskunft zu laufenden Wohnbeihilfeanträgen:
Tel. 0662 8042 3000,
nach Aufforderung drücken Sie die 1.



Erweiterte Wohnbeihilfe

Wer kann eine erweiterte Wohnbeihilfe beziehen?

Die erweiterte Wohnbeihilfe ist ein nicht rückzahlbarer Zuschuss, der Hauptmietern gewährt werden kann, wenn diese durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet sind. Die erweiterte Wohnbeihilfe wird für nicht oder nicht mehr geförderte Mietwohnungen gewährt.

Welche Voraussetzungen müssen generell vorliegen?

- Die Wohnung dient als Hauptwohnsitz zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs der Hauptmieter.
- Die Wohnung wird auf der Grundlage eines schriftlichen Mietvertrags vermietet.
- Der vereinbarte Hauptmietzins (Nettomiete) übersteigt den für das Bundesland Salzburg festgesetzten Richtwertmietzins nicht (= ab 1.4.2017 € 7,71/m²).
- Die Wohnung entspricht - ausgenommen die Wohnnutzfläche - der Ausstattungskategorie A (Bestätigung durch Vermieter und Mieter).
- Der Mietvertrag darf nicht zwischen nahestehenden Personen oder zwischen Dienstnehmern und Dienstgebern abgeschlossen worden sein.

Wie wird die Wohnbeihilfe berechnet?

Auch die erweiterte Wohnbeihilfe besteht aus einem Zumutbarkeitszuschuss und bei höherem Mietzins aus dem Grundzuschuss. Die Zuschüsse werden nicht für die gesamte Miete gewährt, der förderfähige Teil der Miete wird **maßgeblicher Wohnungsaufwand** genannt. Förderfähig ist der Hauptmietzins, keine Wohnbeihilfe wird für Betriebskosten, Heizkosten, Verwaltungskosten, Steuern etc. gewährt. Wohnbeihilfe wird immer auf die förderbare Wohnnutzfläche bezogen, ist Ihre Wohnung größer, kommt es zu einer anteiligen Kürzung des maßgeblichen Wohnungsaufwands. Zur förderbaren Wohnnutzfläche siehe Seite 7.

Zur Berechnung des Zumutbarkeitszuschusses und des Grundzuschusses sowie dazugehörige Beispiele siehe Seiten 10 bis 14.

Zu beachten ist, dass in der erweiterten Wohnbeihilfe der Grundzuschuss mit € 0,45/ m² begrenzt ist!!

Welche Höchstbeträge gibt es in der erweiterten Wohnbeihilfe?

Welche Höchstbeträge in der erweiterten Wohnbeihilfe gelten, hängt davon ab, in welchem Objekt sich die Wohnung befindet.

Bei folgenden Objekten gilt ein Höchstbetrag in Höhe des jeweiligen Richtwertmietzinses. Dieser liegt derzeit bei € 7,71/m² (seit 1.4.2017)*:*

- Wohnungen in Objekten, für die eine Förderung zur Errichtung von Mietwohnungen möglich gewesen wäre. Der Vermieter hat sich vor der Errichtung der Mietwohnungen gegenüber dem Land Salzburg verpflichtet, auf die Dauer von 25 Jahren die Wohnungen ausschließlich an begünstigte Personen zu vermieten, keinen höheren Mietzins als den Richtwert zu verlangen und die Mietverträge vor deren Abschluss dem Land Salzburg vorzulegen.
- Die Wohnung wurde ursprünglich mit Fördergeld errichtet, gilt aber nicht mehr als gefördert (ansonsten wäre die allgemeine Wohnbeihilfe zugrundezulegen). Der Vermieter muss entweder eine gemeinnützige Bauvereinigung sein oder sich verpflichten, die Wohnungen ausschließlich an begünstigte Personen zu vermieten, keinen höheren Mietzins als den Richtwert zu verlangen und die Mietverträge vor deren Abschluss dem Land Salzburg vorzulegen.

Ob bei Ihrer Wohnung diese Bestimmungen heranzuziehen sind, erfahren Sie von Ihrem Vermieter.

Bei folgenden Objekten gilt ein **Höchstbetrag zwischen 2 Euro und dem halben Richtwert, das sind derzeit 3,855 Euro/ Quadratmeter, mindestens aber 182 Euro:**

- Für nicht geförderte Wohnungen, Eigenheime, Reihenhäuser gilt generell ein Höchstbetrag von zwei Euro je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche. Je günstiger der Mietzins gegenüber dem Richtwert ist, desto höher ist der Höchstbetrag der Wohnbeihilfe, maximal kann der halbe Richtwert herangezogen werden. Liegt nach dieser Berechnung die Höchstgrenze unter € 182,- wird diese herangezogen.

Wie lange wird die Wohnbeihilfe gewährt und wann wird sie ausbezahlt?

Wohnbeihilfe wird höchstens auf die Dauer eines Jahres gewährt. Die Auszahlung erfolgt frühestens für jenes Monat, in dem das Ansuchen gestellt wurde. Ist es für den Förderungswerber oder die Förderungswerberin wegen eines unvorhersehbaren oder unabwendbaren Ereignisses (z.B. Krankheit) und ohne sein/ihr Verschulden unmöglich, das Ansuchen rechtszeitig einzubringen, kann die Wohnbeihilfe längstens sechs Monate rückwirkend gewährt werden. Die Förderungswerber müssen dies glaubhaft machen.

Die Auszahlung der Wohnbeihilfe erfolgt an die Förderungswerber. Sie kann auch an die Vermieter ausbezahlt werden, sofern sich diese verpflichten, den an sie ausbezahlten Betrag auf die vorgeschriebene Miete senkend anzurechnen und auf schriftliches Verlangen der Landesregierung zurückzuüberweisen.

Eine Auszahlung von Wohnbeihilfe erfolgt ab einem Betrag von 5 Euro.

Welche sonstigen Meldepflichten gibt es?

Bezieher von Wohnbeihilfe haben längstens innerhalb eines Monats nach Bekanntwerden der Landesregierung zu melden:

- Auflösung des Mietverhältnisses
- Änderung der Haushaltsgröße
- Änderung der Einkommensverhältnisse

Wie stellen Sie Ihr Ansuchen?

Ansuchen auf Erteilung der Wohnbeihilfe sind an die Wohnbauförderungsabteilung des Landes Salzburg zu richten. Die Formulare finden Sie im Internet unter **www.salzburg.gv.at/wohnen** (Wohnbauförderung => Links => Formulare) oder können telefonisch 0662/8042 3000 bezogen werden.

Ihr Antrag kann bei der Förderstelle persönlich, per Post, per e-mail oder Fax eingebracht werden.

Land Salzburg

Abteilung 10
Wohnen und Raumplanung
Wohnberatung Salzburg

Fanny-von-Lehnert-Straße 1
Postfach 527
5010 Salzburg

e-mail: wohnbaufoerderung@salzburg.gv.at

Fax: 0662 8042-3888

www.salzburg.gv.at/wohnen

Auskunft zu laufenden Wohnbeihilfeanträgen:
Tel. 0662 8042 3000,
nach Aufforderung drücken Sie die 1.

Miet-Kauf

Was versteht man unter einer geförderten Miet-Kauf-Wohnung?

Bei Miete mit Kaufoption (Miet-Kauf) erwirbt der Mieter oder die Mieterin das Recht, eine Wohnung nach Ablauf einer bestimmten Zeit ins Eigentum zu erwerben.

Meistens handelt es sich bei Mietwohnungen mit Kaufoption um solche, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet wurden, in deren Eigentum stehen und vermietet werden. Auf diese Bauvereinigungen sind die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes anzuwenden. Der Mieter oder die Mieterin erwirbt ein zwingendes Recht, die Kaufoption in Anspruch nehmen zu können. Ist der Vermieter oder die Vermieterin keine Gemeinnützige Bauvereinigung, muss das Recht auf die Kaufoption vertraglich vereinbart werden. Zu Beginn des Mietverhältnisses ist ein Finanzierungsbeitrag zu bezahlen.

Was ist ein Finanzierungsbeitrag?

Mit dem Finanzierungsbeitrag beteiligt sich der Mieter oder die Mieterin oder an den anteiligen Grund- und Aufschließungskosten. Der Finanzierungsbeitrag muss eine bestimmte Höhe aufweisen, damit eine Kaufoption entsteht und darf nicht höher sein als die anteiligen Grund- und Aufschließungskosten. Wird das Mietverhältnis beendet, ohne dass die Wohnung vom Mieter oder der Mieterin käuflich erworben wird, ist der Finanzierungsbetrag vermindert um eine jährliche Abschreibung von einem Prozent zurückzuzahlen. Die Rückzahlung hat binnen acht Wochen nach Räumung der Wohnung zu erfolgen.

Wann kann die Kaufoption ausgeübt werden?

Die Kaufoption kann nach Ablauf von zehn, höchstens aber fünfzehn Jahren ausgeübt werden.

Was passiert, wenn die Kaufoption nicht ausgeübt wird?

Wird nicht gekauft, bleibt das Mietverhältnis entsprechend des Mietvertrags aufrecht.

Nach Vorliegen des Fixpreisangebotes einer gemeinnützigen Bauvereinigung im Sinne des Wohnungsgemeinnützigengesetzes bzw. des vom Gericht festgesetzten Preises hat der Mieter binnen sechs Monaten schriftlich zu erklären, ob er die Wohnung zum angebotenen oder festgesetzten Preis erwerben will. Erfolgt keine fristgerechte Erklärung tritt an die Stelle des Kaufoptionsrechts ein Anspruch auf Einräumung eines Vorkaufsrechts für weitere fünf Jahre, sofern das Mietverhältnis nicht vorher aufgelöst wird.

Wird die Miete auf den Kaufpreis angerechnet?

Der bezahlte Mietzins wird nicht auf den Kaufpreis angerechnet.

Welche Möglichkeiten bietet die Wohnbauförderung?

Bei einem nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 geförderten Mietobjekt muss der Verkäufer oder die Verkäuferin den für den Bau vom Land Salzburg gewährten Zuschuss beim Verkauf anteilig zurückbezahlen. Dabei wird das Verhältnis der Gesamtlaufzeit zur Restlaufzeit zugrunde gelegt. Die Förderungsdauer ist mit 25 Jahren angenommen. Der anteilig zurückbezahlte Betrag kann einem Käufer oder einer Käuferin wiederum als Wohnbauförderung für den Kauf gewährt werden.

Bei einer Mietkaufwohnung, deren Errichtung aufgrund eines vor dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 geltenden Gesetzes gefördert wurde gilt folgendes:

Es wird ein Zuschuss in Höhe von € 500,- je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche zugrunde gelegt. Der Zuschuss gilt für eine gesamte Förderungsdauer von 25 Jahren (300 Monate). Je nachdem wann die Wohnung erworben wird, kommt es zu einer anteiligen Kürzung.

Beispiel:

Erfolgt der Kauf der Mietwohnung nach 10 Jahren (120 Monaten) Gesamtmietdauer, wird der Fördersatz um diese 120 Monate anteilig gekürzt. Der Berechnung werden daher die restlichen 15 Jahre bzw. 180 Monate zugrunde gelegt:

€ 500,- /300 Monate x 180 Monate = € 300 x Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche

Der Gesamtzuschuss würde daher bei z.B. einer Person und einer förderbaren Wohnnutzfläche von 55 m² € 16.500 betragen.

Welche Voraussetzungen müssen für die Wohnbauförderung vorliegen:

- Es muss ein gesetzlicher oder vertraglicher Anspruch (Kaufoption) auf Übertragung der Wohnung ins Eigentum vorliegen.
- Die Wohnung muss bereits vor mehr als zehn Jahren für Wohnzwecke erstmals genutzt worden sein.
- Der Käufer oder die Käuferin muss begünstigte Person sein, dabei sind die Einkommensgrenzen nicht anzuwenden.
- Der Erwerber oder die Erwerberin muss österreichischer Staatsbürger oder Staatsbürgerin oder diesen Gleichgestellter oder Gleichgestellte sein.
- Der Finanzierungsbeitrag beträgt höchstens die anteiligen Grund- und Aufschließungskosten.
- Gewährte Wohnbeihilfe ist zurückzuzahlen.
- Bestätigung seitens des Bauträgers betreffend der gesetzeskonformen Berechnung des höchstzulässigen Kaufpreises muss vorliegen.
- Im Grundbuch wird zugunsten des Landes Salzburg ein Pfandrecht sowie ein Veräußerungsverbot eingetragen. Unter bestimmten Voraussetzungen ist eine vorrangige Besicherung von Krediten für die Finanzierung des Kaufes der Wohnung möglich.

Impressum
Medieninhaber: Land Salzburg
Herausgeber: Mag. Walter Aigner, Abt. 10 Wohnen und Raumplanung
Redaktion, Mitarbeit, Koordination: Dr. Herbert Rinner, Mag. Ursula Empl, Andrea Singer,
SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen
Satz und Grafik: SIR
Druck, Herstellung: Hausdruckerei Land Salzburg
Postfach 527, 5010 Salzburg
Bildnachweis: © fotolia.com, SIR
Erscheinungstermin: Aug. 2018 (6. Auflage)
© Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung bleiben vorbehalten.

Bitte beachten Sie, dass diese Broschüre nur einen Überblick zu den Bestimmungen der Salzburger Wohnbauförderung enthält.
Trotz sorgfäliger Bearbeitung übernehmen wir keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit.

www.salzburg.gv.at/wohnen

Sie haben Fragen zur Salzburger Wohnbauförderung?

www.salzburg.gv.at/wohnen Tel. 0662 8042 3000
Wohnberatung Salzburg, Fanny-von-Lehnert-Straße 1, 5020 Salzburg

Beratung zur Salzburger Wohnbauförderung
- Aktuelle Förderungsrichtlinien
- Förderungsvoraussetzungen
- Finanzierungsberechnung unter Berücksichtigung der Wohnbauförderung

Rechtsberatung
- Detaillierte Besprechung von Kauf- und Mietverträgen
- Allgemeine Anfragen zu Wohn- und Baurecht

Allgemeine technisch-planerische Beratung
- Beratungstipps
- Baubiologie – gesundes Wohnen
- Material- und Energiefragen
- Tipps zu Bau- und Ausstattungsbeschreibungen

Informationsbroschüren
- Auf der Wohnbauförderungsseite des Landes www.salzburg.gv.at/wohnen unter "Downloads" bei "Broschüren und rechtliche Grundlagen" erhältlich. Wenn Sie diese als Druckversion erhalten möchten, bitte unter Tel. 0662 623455 (SIR) oder per e-mail: sir@salzburg.gv.at anfordern.

Jedes Monat finden nach tel. Terminvereinbarung Beratungen in den Bezirkshauptmannschaften Zell am See, St. Johann und Tamsweg statt.
Darüber hinaus bieten wir auch den Gemeinden und der Wohnungswirtschaft unsere Dienste (z.B. Seminare) an.

Sie haben Fragen zur Energieförderung?

www.energieaktiv.at, Tel. 0662 8042 3791

Sie möchten eine kostenlose und produktneutrale Energieberatung?

Der Schwerpunkt der Beratung wird individuell mit Ihnen abgestimmt und umfasst alle wesentlichen Bereiche in Neubau- oder Sanierungsfragen.
Anmeldung online unter **www.salzburg.gv.at/energieberatung** oder telefonisch unter **0662 8042 3151**.

Wohnberatung Salzburg

Fanny-v.-Lehnert Straße 1 | 5020 Salzburg
Mo-Do 7.30-16.30 Uhr | Fr 7.30-13.00 Uhr
www.salzburg.gv.at/wohnen

Für eine persönliche Beratung ersuchen wir um telefonische Terminvereinbarung.

Beratung in den Bezirken

In den Bezirkshauptmannschaften Zell am See, St. Johann und Tamsweg nach telefonischer Vereinbarung

Tel. 0662 8042 3000

LAND SALZBURG