INFORMATION ÜBER DEN "GEFÖRDERTEN GESCHOSSWOHNBAU"

(Stand: 09. Jänner 2025)

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.

Im Rahmen der Wohnbauprogramme 2024/2025 werden für die Errichtung von Miet- bzw. Mietkaufwohnungen sowie Wohnheimen unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte nicht rückzahlbare Förderungsbeiträge in der Höhe von 3,5% zu Kapitalmarktdarlehen, sonstigen Fremdmitteln oder Eigenmitteln mit einer Laufzeit von 30 Jahren, bezogen auf das aushaftende Kapital, gewährt.

Für die Errichtung von Sozialmietwohnungen, deren Bewohner durch die Grund- und außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten auf Dauer nicht belastet werden und Eigenmittel gemeinnütziger Bauvereinigungen von mindestens 10 % eingesetzt werden (den Eigenmitteln gemeinnütziger Bauvereinigungen sind sonstige Mittel, die zu gleichen oder günstigeren Bedingungen eingesetzt werden, gleichgestellt), Mietwohnungen ohne Rechtsanspruch auf die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum sowie Eigentumswohnungen werden ab dem Wohnbauprogramm 2024/2025 Darlehen in der Höhe von 90 % der maximalen Kosten je Quadratmeter Nutzfläche mit einer Laufzeit von 35 Jahren bzw. für Eigentumswohnungen mit einer Laufzeit von 30 Jahren und einer jährlichen Verzinsung von 0,5 % dekursiv gewährt.

Die Rückzahlung beträgt für Sozialmietwohnungen im ersten Jahr 1,7 % des Darlehensbetrages und steigt jährlich um 3,5 %, für Eigentumswohnungen im ersten Jahr 2 % des Darlehensbetrages und steigt jährlich um 4 %. Die Verzinsung und Tilgung beginnen mit dem jeweils folgenden Monatsersten nach Vorliegen der für die zulässige Benützung der Baulichkeit geltenden baurechtlichen Bestimmung, spätestens jedoch drei Jahre nach der Erteilung der Förderungszusicherung.

Die Förderungsbeiträge können für die eingesetzten Finanzierungsmittel in der Höhe der Errichtungskosten, höchstens jedoch im Ausmaß von € 2.100,- je m^2 Nutzfläche unter der Bedingung gewährt werden, dass die Kosten je m^2 Nutzfläche maximal € 2.600,- betragen.

Bei energetisch innovativen Projekten, Holzkonstruktionen, kleingliedrigen Objekten (max. 9 Wohneinheiten), Projekten mit Gemeinschaftsräumen (die zusätzlichen Kosten je Quadratmeter Nutzfläche müssen sich aus den Kosten für den Gemeinschaftsraum ergeben. Kostenbasis wären nach wie vor € 2.600,-/m². Aufgeschlagen könnten lediglich Baukosten werden, die nachweislich mit der Errichtung des Gemeinschaftsraumes im Zusammenhang stehen), Objekten in Ortskernen sowie betreutem bzw. betreubarem Wohnen dürfen die Kosten je m^2 Nutzfläche maximal € 2.850,- betragen. Die Förderungsbeiträge sind ausschließlich zur Tilgung der geförderten Beträge heranzuziehen.

Der Hauptmietzins (Aufwand zur Refinanzierung der Errichtungskosten) bei Mietwohnungen sowie Wohnheimen darf höchstens 2/3 des Richtwertes für das Bundesland Steiermark gemäß Richtwertgesetz betragen. Der Richtwert beträgt derzeit € 9,21 (Stand 01.04.2023).

Bei „Sozialmietwohnungen“ darf der Hauptmietzins höchstens 60% des Richtwertes für das Bundesland Steiermark gemäß Richtwertgesetz betragen. In Jahren, in denen keine Anpassung des Richtwertes vorgesehen ist, kann der Hauptmietzins jeweils mit Wirksamkeit ab 1. April entsprechenden Änderungen des von der Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 oder eines an seiner Stelle getretenen Index verändert werden. Diese Regelungen gelten unbeschadet der Kostendeckungsvorgaben des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

A. EIGENTUMSWOHNUNG:

Geförderte Eigentumswohnungen können nur österreichische Staatsbürger (volljährig) bzw. diesen im Sinne des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 gleichgestellte Personen erhalten. Gleichgestellt sind in Österreich 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	€ 49.600,--
2 Personen	€ 74.400,--
für jede weitere Person werden	€ 6.570,-- 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!

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

Eigentumsbeschränkung und Verkauf einer Eigentumswohnung:

Bei einer geförderten Eigentumswohnung ist ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Steiermark im Grundbuch einzuverleiben (gültig für alle rückzahlbaren Förderungen). 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.

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.
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	€ 49.600,--	
2 Personen	€ 74.400,--	
für jede weitere Person werden	€ 6.570,--	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 „Wohnen Graz“, den Eigenbetrieb der Stadt GRAZ, Schillerplatz 4, 8011 Graz, wenden; ansonsten an das jeweilige Gemeindeamt.

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 5-jähriger Mietdauer (gerechnet ab erstmaligem Bezug ab dem 1.8.2019) bzw. 10-jähriger Mietdauer (gerechnet ab erstmaligem Bezug vor dem 1.8.2019) 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 € 82,81 je m² Nutzfläche (Stand 01.04.2023, valorisiert) eingehoben wurden.

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

Sozialmietwohnungen:

Darunter versteht man Mietwohnungen deren BewohnerInnen durch die Grund- und außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten auf Dauer nicht belastet werden und Mittel gemeinnütziger Bauvereinigungen im Ausmaß von mindestens 10% eingesetzt werden. Diese Wohnungen sind in erster Linie an Personen zu vermieten, die zum Zeitpunkt der Zuweisung der Wohnung bzw. des Abschlusses des Mietvertrages ein so geringes Familieneinkommen aufweisen, dass sie in den Genuss einer Wohnunterstützung kommen.

Wohnheime:

Bei Wohnheimen 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.