Geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
Feldgasse 5, 2481 Achau

In der Feldgasse 5 in 2481 Achau entsteht eine neue Wohnhausanlage. Ein Teil der Wohnungen wird mit Mitteln der NÖ Wohnbauförderung gefördert.

Die Förderzusage umfasst 17 geförderte Wohnungen, die als Mietwohnungen mit Kaufoption vergeben werden. Zusätzlich befinden sich in der Wohnhausanlage auch nicht geförderte Wohnungen. Die nachstehenden Voraussetzungen gelten daher speziell für die geförderten Wohnungen.

Wer kann eine geförderte Wohnung mieten?
Für die Anmietung einer geförderten Wohnung müssen bestimmte Voraussetzungen der NÖ Wohnbauförderung erfüllt werden.

1. Hauptwohnsitz
Die geförderte Wohnung muss als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Der Hauptwohnsitz ist nach dem Einzug entsprechend nachzuweisen und während der Dauer der Förderung aufrechtzuerhalten.

Bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften oder Lebensgemeinschaften müssen grundsätzlich beide Partner ihren Hauptwohnsitz in der geförderten Wohnung anmelden.

Die Wohnung darf daher nicht lediglich als Zweitwohnsitz oder Ferienwohnung genutzt werden.

2. Einkommensgrenzen
Das jährliche Familieneinkommen darf folgende Grenzen nicht überschreiten:

Haushaltsgröße	maximales jährliches Familieneinkommen
1 Person	€ 55.000
2 Personen	€ 80.000
jede weitere Person	zusätzlich € 10.000

Beispiele
3-Personen-Haushalt: maximal € 90.000 jährlich
4-Personen-Haushalt: maximal € 100.000 jährlich
Entscheidend ist dabei nicht einfach das monatliche Nettogehalt. Das anrechenbare Einkommen wird nach den Bestimmungen der NÖ Wohnbauförderung ermittelt.

3. Welche Einkommensnachweise werden benötigt?
Je nach Beschäftigungsart können insbesondere folgende Unterlagen erforderlich sein:

Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer
- Jahreslohnzettel (L16) oder
- Arbeitnehmerveranlagung des vorangegangenen Kalenderjahres

Selbständig Erwerbstätige
- zuletzt verfügbarer Einkommensteuerbescheid

Land- und Forstwirte

- Einkommensteuerbescheid oder
- Einheitswertbescheid und gegebenenfalls Pachtverträge

Zusätzlich können Nachweise über bestimmte steuerfreie Einkünfte erforderlich sein.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Einkommensnachweis auch anhand einer monatlichen Lohnbestätigung eines der letzten drei Monate oder anhand der Einkommensunterlagen der vergangenen drei Kalenderjahre geführt werden.

Welche Unterlagen im konkreten Fall erforderlich sind, wird im Zuge der Wohnungsvergabe geprüft.

4. Staatsbürgerschaft und Aufenthaltsstatus
Förderungswürdig sind insbesondere:

- österreichische Staatsbürgerinnen und Staatsbürger,
- Staatsangehörige eines EWR-Mitgliedstaates,
- Schweizer Staatsangehörige sowie
- weitere den österreichischen Staatsbürgern nach den Förderbestimmungen gleichgestellte Personen.

Für Asylberechtigte, subsidiär Schutzberechtigte und Drittstaatsangehörige gelten zusätzliche Voraussetzungen.

5. Miete mit Kaufoption
Die geförderten Wohnungen in der Feldgasse 5 werden ausdrücklich als Mietwohnungen mit Kaufoption vergeben.

Das bedeutet jedoch nicht, dass mit Abschluss des Mietvertrages automatisch Wohnungseigentum erworben wird.

Die Voraussetzungen für einen späteren Kauf sowie die Berechnung des Kaufpreises richten sich insbesondere nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und dem jeweiligen Miet- bzw. Nutzungsvertrag.

Soweit eine spätere Übertragung in Wohnungseigentum zulässig ist, erhält der Mieter bei Vertragsabschluss eine unverbindliche Berechnung eines möglichen Barkaufpreises nach 5 Jahren.

Diese Berechnung dient der Information und begründet für sich alleine noch keinen Rechtsanspruch auf einen bestimmten Kaufpreis.

6. Finanzierungsbeitrag
Bei geförderten Wohnungen kann zusätzlich zur laufenden Miete ein einmaliger Finanzierungsbeitrag vorgesehen sein.
Die tatsächliche Höhe des Finanzierungsbeitrages wird für die jeweilige Wohnung gesondert bekannt gegeben.

7. Wie hoch ist die monatliche Miete?
Die Mietzinsberechnung erfolgt nach den für geförderte Wohnungen geltenden wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen bzw. mietrechtlichen Bestimmungen.

Die konkrete monatliche Miete, Betriebskosten, Heizkosten, Kosten für Stellplätze sowie ein allfälliger Finanzierungsbeitrag sind von der jeweiligen Wohnung abhängig und werden den Interessenten bei der konkreten Wohnungsvergabe bekannt gegeben.

8. Wohnzuschuss
Für die geförderten Wohnungen in der Feldgasse 5 kann, abhängig von den persönlichen und finanziellen Voraussetzungen, zusätzlich ein NÖ Wohnzuschuss beantragt werden. Die Höhe richtet sich insbesondere nach dem anrechenbaren Familieneinkommen, der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, der Wohnungsgröße und dem förderbaren Wohnungsaufwand. Die Wohnung muss grundsätzlich als Hauptwohnsitz genutzt werden, außerdem sind die jeweils geltenden Voraussetzungen des Landes Niederösterreich zu erfüllen.

Beispiel: Bei einem Haushalt mit zwei Erwachsenen und einem Kind, einem anrechenbaren Jahreseinkommen von € 30.000 und einer 70 m² großen Wohnung kann, bei entsprechendem förderbaren Wohnungsaufwand, ein Wohnzuschuss von rund € 170 pro Monat möglich sein. Die tatsächliche Höhe wird vom Land Niederösterreich individuell berechnet; das Beispiel dient ausschließlich zur Orientierung.

9. Nutzung der Wohnung
Die geförderte Wohnung muss entsprechend ihrem vorgesehenen Zweck als Wohnung genutzt werden. Insbesondere ist zu beachten:

- Die Wohnung muss als Hauptwohnsitz genutzt werden.
- Eine widmungswidrige Nutzung ist nicht zulässig.
- Wesentliche Veränderungen oder Zusammenlegungen bzw. Trennungen von Wohnungen bedürfen gegebenenfalls einer Zustimmung.
- Eine gewerbliche Nutzung ist nur in untergeordnetem Ausmaß zulässig.

Wohngemeinschaften
Auch nicht miteinander verwandte Personen können unter bestimmten Voraussetzungen gemeinsam eine geförderte Wohnung nutzen.

Dabei müssen die betreffenden Personen entweder gemeinsam Mieter der Wohnung sein oder eine zulässige, kostendeckende Untermietvereinbarung bestehen.

Alle Nutzer müssen in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz begründen.

10. Vergabe über das Land Niederösterreich
Aufgrund der Wohnbauförderung hat das Land Niederösterreich bei jeder vierten geförderten Wohnung ein Vorschlagsrecht für die Vergabe.

Ein Teil der Wohnungen kann daher über das NÖ Wohnservice vergeben werden.
Die übrigen Wohnungen werden entsprechend den geltenden Förderbedingungen durch den Bauträger vergeben.

Was benötigen wir von Ihnen?
Für die Prüfung einer Bewerbung sollten Sie insbesondere folgende Unterlagen bereithalten:

- Lichtbildausweis
- Meldezettel bzw. Angaben zum derzeitigen Hauptwohnsitz
- Einkommensnachweise aller relevanten Haushaltsmitglieder
- bei Arbeitnehmern z. B. L16, Arbeitnehmerveranlagung oder entsprechende aktuelle Lohnbestätigungen
- bei Selbständigen den aktuellen Einkommensteuerbescheid
- gegebenenfalls Heiratsurkunde bzw. Nachweise über Partnerschaft und Haushaltsangehörige

Wichtig
Die Vergabe einer geförderten Wohnung ist nur möglich, wenn die jeweiligen Voraussetzungen der NÖ Wohnbauförderung erfüllt werden.

Die Förderungswürdigkeit wird daher vor Abschluss des Mietvertrages geprüft.

Die Angaben in diesem Infoblatt dienen einer ersten Orientierung. Maßgeblich sind die jeweils geltenden Förderbestimmungen, die Förderzusage für das Projekt und der konkrete Miet- bzw. Nutzungsvertrag.

Sie haben noch Fragen an uns?

Für weitere Informationen oder bei offenen Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Sie erreichen uns per E-Mail unter wohnen@wng.at oder telefonisch unter 02236/45767-18. Unser engagiertes Team ist gerne bereit, Ihnen mit ausführlichen Antworten und persönlichen Beratung weiterzuhelfen.

Haftungsausschluss:
Diese Informationsbroschüre wurde mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Dennoch übernehmen wir keine Haftung für etwaige Druckfehler, Irrtümer, Unvollständigkeiten oder Unrichtigkeiten, die in diesem Dokument enthalten sein könnten. Alle Informationen und Angaben in dieser Broschüre sind ohne Gewähr. Die Haftung der Verkäuferin für die Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Inhalte wird ausdrücklich ausgeschlossen.
Bitte beachten Sie, dass die dargestellten Informationen nicht als vertragliche Zusagen oder verbindliche Zusicherungen der Bauträger zu verstehen sind. Sie dienen lediglich der allgemeinen Information. Änderungen und Satzfehler sind vorbehalten.

Stand der Informationen: März 2025. Alle Angaben sind ohne Gewähr und unterliegen möglichen Änderungen.