



Wohnbauförderung bei Miete bzw. Mietkauf

Der Mietvertrag wird nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) sowie des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 (TWFG) erstellt.

Die Miethöhe richtet sich nach der Finanzierung der Wohnanlage. Änderungen des Zinssatzes und der Rückzahlung haben somit direkten Einfluss auf die Mietvorschreibung.

1. Finanzierung der Grundkosten:

Im Falle eines Baurechtes werden die Grundkosten durch den an den Grundeigentümer zu leistenden Baurechtszins verrechnet.

Wenn das Grundstück im Eigentum des Bauträgers steht, leistet der Mieter einen Grundkostenbeitrag gemäß WGG, der in der Mietenberechnung berücksichtigt wird und nicht verloren ist. Bei Mietende wird dieser ausbezahlt und im Falle des Mietkaufs auf den Kaufpreis angerechnet; jeweils jedoch abgemindert um eine Abschreibung in Höhe von 1% pro Jahr.

Die Differenz zu den Grundkosten wird durch Eigenmittel der NEUEN HEIMAT TIROL finanziert. Die Verzinsung ist gesetzlich geregelt.

2. Finanzierung der Baukosten:

Wohnbauförderungsdarlehen:

Das Land Tirol gewährt ein langfristiges (höchstens 35 Jahre) und anfangs zinsgünstiges Darlehen und ist wie folgt zurückzuzahlen (ältere Darlehen haben jedoch teilweise andere Konditionen):

Zeitraum	Zinssatz	Tilgung	Annuität (Zinssatz + Tilgung)
1. bis 10. Jahr	1%	0%	1%
11. bis 15. Jahr	1,5%	0,5%	2%
16. bis 20. Jahr	3,5%	0,5%	4%
ab dem 21. Jahr	5,5%	0,5%	6%
nach dem Auslaufen des Kapitalmarktdarlehens, spätestens jedoch ab dem 26. Jahr	6%	6%	12%

Die Höhe des Darlehens errechnet sich aus der förderbaren Wohnnutzfläche (abhängig von der Personenanzahl) x Förderungssatz je m² (abhängig von der Dichte des Bauvorhabens, in der Regel € 740,-/m²).

Hypothekendarlehen:

Die Laufzeit beträgt mindestens 25 Jahre, der Zinssatz ist variabel. Die NEUE HEIMAT TIROL erhält zinsgünstige Darlehen, der dadurch erzielte Vorteil wird direkt an die Mieter weitergegeben.

Annuitätenzuschuss:

Das Land Tirol gewährt bei Nachweis der Kosten zusätzlich zum Förderungsdarlehen (ab Bezug des Objektes) einen Annuitätenzuschuss. Der Annuitätenzuschuss wird von der Wohnbauförderung an den Bauträger ausbezahlt und reduziert die Miete. Dieser beträgt wahlweise monatlich € 2,50 pro m² förderbarer Nutzfläche auf die Dauer von 7 Jahren sowie monatlich € 1,50 pro m² förderbarer Nutzfläche auf die Dauer von weiteren 5 Jahren oder alternativ € 1,50 pro m² förderbarer Nutzfläche auf die Dauer von 17 Jahren.

Wohnbeihilfe:

Bei Überschreitung des zumutbaren Wohnungsaufwandes (abhängig von der Haushaltsgröße und des Familieneinkommens) kann der Mieter um Wohnbeihilfe beim Land Tirol, Abt. Wohnbauförderung, ansuchen. Diese Ansuchen sind jährlich von Ihnen bei der Wohnbauförderung einzureichen.

Kaufoption beim Mietkaufmodell:

Der Anspruch des Mieters die Wohnung 10 Jahre nach Bezug zu erwerben (Kaufoption) gründet sich entweder auf:

- a) die Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol
- b) das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz oder
- c) einen vertraglich eingeräumten Einzelrechtsanspruch.

ad a) Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol

Die Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol sah bis einschließlich 31.12.2006 die Möglichkeit vor, an einer Mietwohnung das Eigentum zu erwerben, wenn dies die Mehrheit (also mehr als 50%) der Mieter wünscht. Seit 1.1.2007 gibt es eine Änderung dahingehend, dass der Erwerb des Eigentums an der Wohnung auch nur von einem Mieter gewünscht werden kann. Maßgeblich ist hier nicht der Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruches, sondern jener der Zusicherung der Wohnbauförderung.

ad b) Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) sieht vor, dass der Mieter einen gesetzlichen Anspruch auf die nachträgliche Übertragung seiner Mietwohnung ins Eigentum hat, wenn ein Einmalbetrag (Finanzierungsbeitrag) ab einer gewissen Höhe eingehoben wurde.

ad c) vertraglich eingeräumter Einzelrechtsanspruch

Der Einzelrechtsanspruch auf Erwerb der Mietwohnung wird dem Mieter vom Bauträger durch einen eigenen Punkt im Mietvertrag eingeräumt.

Keine Kaufoption ist möglich, wenn an der betreffenden Liegenschaft lediglich ein Baurecht begründet wurde, oder wenn zugunsten der jeweiligen Gemeinde ein Einweisungsrecht vereinbart wurde.

Stand: 01.09.2008