



Weil wir wissen,
dass Wohnen
kein Luxus sein darf.

WOHNBAUFÖRDERUNG WOHNZUSCHUSS/WOHNBEIHILFE

**BAUEN +
WOHNEN**



IN NIEDERÖSTERREICH



inhalt

Vorwort	3
Einleitung	4
Wohnzuschuss „Modell 2009“	6
Wie hoch ist der Wohnzuschuss für geförderte Wohnungen mit Nutzungsverträgen ab 1. Juli 2009?	6
Beispiel	8
Wohnzuschuss	12
Wie hoch ist der Wohnzuschuss für geförderte Wohnungen mit Nutzungsverträgen bis 30. Juni 2009?	12
Wer kann noch mehr bekommen?	14
Beispiele	15
Wohnbeihilfe	16
Wie hoch ist die Wohnbeihilfe?	16
Wer kann noch mehr bekommen?	20
Beispiele	21
Antrag	22
Antragstellende Person	22
Förderungsantrag	22
Unterlagen	23
Ab wann kann beantragt werden?	24
Wie lange erhalten Sie diese Unterstützung?	24
Kann die bewilligte Unterstützung geändert werden?	24
Information zum Wohnungsaufwand	25
Muss der Wohnzuschuss/die Wohnbeihilfe zurückgezahlt werden?	26
Was zählt zum Familieneinkommen?	27

impressum

Herausgeber & Verleger:
 Amt der NÖ Landesregierung,
 Abteilung Wohnungsförderung, Landhausplatz 1 / Haus 7A, 3109 St. Pölten
 Lektorat: Tina Nikiema-Spiegl
 Grafisches Konzept und Gestaltung: Peter Uhl – krahphix.at
 Bildquelle: Markus Morianz
 Druck: Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Gebäudeverwaltung, Amtsdruckerei.
 © Juli 2016.

vorwort

Liebe Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher,

der wichtigste Platz auf der Welt ist das Zuhause. Das gilt für das Land, in dem man lebt. Und das gilt erst recht für die eigenen vier Wände, in denen man wohnt.

Deshalb tun wir in Niederösterreich so viel für den Wohnbau wie kein anderes Bundesland.

Wir haben die NÖ Wohnbauförderung zu einem Modell weiterentwickelt, das den Namen „NÖ Wohnbaumodell“ verdient hat.

Dabei sind es vor allem drei Prinzipien, die wir uns mit dem „NÖ Wohnbaumodell“ zum Ziel gesetzt haben: **Einfach – Sozial – Natürlich.**

Einfach – weil unsere Fördermodelle so punktgenau wie nötig, aber trotzdem so einfach wie möglich sein sollen.

Sozial – weil wir mit der Wohnbauförderung genau denen am stärksten helfen wollen, die es am meisten brauchen, z. B.: jungen Familien mit Kindern.

Natürlich – weil es sich bei uns besonders lohnt, wenn man die Umwelt und die Natur schont.

So unterschiedlich wie die Bedürfnisse, so unterschiedlich sind auch die Förderungen durch unser NÖ Wohnbaumodell – vom Bau eines Eigenheimes über die Sanierung bis zu einem Zuschuss zum Wohnen. Und so vielfältig wie die Bedürfnisse sind, so vielfältig können auch die Fragen dazu sein.

Auch die umfangreichste Information kann daher vielleicht nicht alle Fragen beantworten, die sich bei der Antragstellung ergeben. Deshalb bieten wir auch für Ihre persönliche Beratung so viel Unterstützung wie nie zuvor: Unsere Wohnbau-Hotline 02742/22133 ist für Sie da.

Wir freuen uns, wenn wir mit dem NÖ Wohnbaumodell auch für Ihr neues Zuhause einen wichtigen Beitrag leisten können und wünschen Ihnen alles Gute!



Dr. Erwin Pröll
Landeshauptmann

Mag. Johanna Mikl-Leitner
Landeshauptmann-Stellvertreterin

wohnzuschuss/wohnbeihilfe



Die Errichtung oder die Sanierung eines Eigenheimes bzw. die Anschaffung einer Wohnung stellen immer – auch nach erhaltener Förderung – eine gewaltige finanzielle Belastung dar. In Niederösterreich gibt es daher die Möglichkeit, zusätzlich einen Wohnzuschuss bzw. eine Wohnbeihilfe zu beantragen.

Dieser Zuschuss bzw. diese Beihilfe ist variabel und richtet sich unter anderem nach Ihrem Einkommen und der Belastung durch Rückzahlungsverpflichtungen.

Der gleichzeitige Bezug von Wohnzuschuss und Wohnbeihilfe ist nicht möglich. Jungfamilien und kinderreiche Familien werden bei der Berechnung der Förderung begünstigt.

Das Land Niederösterreich schafft somit die besten Voraussetzungen, um umweltbewusst und unbelastet wohnen und leben zu können!

Wer kann Wohnzuschuss bzw. Wohnbeihilfe beantragen?

Diese Form der Unterstützung kann BenützerInnen einer geförder-ten Wohnung (z. B. Genossenschaftswohnung), eines geförderten Wohnheimes (z. B. Behindertenwohnheim) oder eines geförderten Eigenheimes zuerkannt werden, wenn dies der Hauptwohnsitz ist und eine Förderung nach den folgenden Bestimmungen gewährt wurde:

WOHNZUSCHUSS/WOHNBEIHILFE

Der Wohnzuschuss kann berücksichtigt werden, wenn die Förderung für das Gebäude ab 1993 beantragt wurde. Die Wohnbeihilfe kommt grundsätzlich in den Jahren bis 1993 zu tragen.

Wohnbeihilfe

- Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds
- Wohnhauswiederaufbaugesetz
- Wohnbauförderungsgesetz 1954
- Wohnbauförderungsgesetz 1968
- Wohnungsverbesserungsgesetz 1969
- Bundessonderwohnbaugesetz 1983
- Wohnbauförderungsgesetz 1984
- Wohnhaussanierungsgesetz
- NÖ Wohnungsförderungsgesetz (Abschnitte Errichtung, Sanierung, Sonderaktionen)
- NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 (Eigenheimsanierung und Wohnungssanierung, sofern eine Förderung gemäß den zuvor angeführten Punkten besteht)

Wohnzuschuss

- Sonderwohnbauprogramm für sozial bedürftige Wohnungssuchende
- nach den am 26. Jänner 1993, 2. Juli 1993 und am 19. Oktober 1993 gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktionen und den dazugehörigen Änderungen
- nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU (Wohnungsbau), MHAS-NEU (Wohnungssanierung), EH-NEU (Eigenheim), KLAS-NEU (Eigenheimsanierung)
- NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005

Wohnzuschuss „Modell 2009“

Der Wohnzuschuss „Modell 2009“ gilt für geförderte Wohnungen im großvolumigen Wohnungsbau bzw. in der Wohnungssanierung, wenn der Nutzungsvertrag (Anwartschafts-, Miet-, Kaufvertrag usw.) nach dem 30. 6. 2009 abgeschlossen wurde.

wohnzuschuss „modell 2009“



Wie hoch ist der Wohnzuschuss für geförderte Wohnungen mit Nutzungsverträgen **AB 1. JULI 2009**?

Die folgende Berechnungsmethode gilt für Wohnungen, die ab 1993 im großvolumigen Wohnungsbau bzw. in der -sanierung gefördert wurden und für die ein Nutzungsvertrag ab 1. Juli 2009 abgeschlossen wurde.

Der Antrag kann auch bei der jeweiligen gemeinnützigen Bauvereinigung (Genossenschaft) eingebracht werden.

Die Höhe des Wohnzuschusses wird nach folgenden Gesichtspunkten ermittelt:

- Familiengröße
- Familieneinkommen
- Wohnungsgröße
- Monatlicher Wohnungsaufwand
(= Anteil der Baukostenfinanzierung zuzüglich einer Betriebskostenpauschale)

förderbarer Wohnungsaufwand

– **Selbstbehalt**

= **Wohnzuschuss Modell 2009**

(Details siehe Seite 7)

(Details siehe Seite 9)

(Details siehe Seite 10)

I) Förderbarer Wohnungsaufwand (= Aufwand pro m² förderbarer Nutzfläche)

Zur Berechnung des förderbaren Wohnungsaufwandes sind folgende Faktoren notwendig:

- Die monatliche Rückzahlungsleistung aus der Baukostenfinanzierung (€ pro m²):

Diese ist in der monatlichen Vorschreibung ausgewiesen oder bei der Hausverwaltung zu erfragen. Der monatliche Wohnungsaufwand kann bis zu einer Höhe von € 4,00 pro m² Nutzfläche (bzw. € 4,50 bei nachweislicher Benutzbarkeit ab 1. 1. 2009), zuzüglich einer Betriebskostenpauschale von € 1,00 pro m² angerechnet werden. Maximal werden somit € 5,00 bzw. € 5,50 pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche (inkl. Betriebskostenpauschale) anerkannt.

BETREUTES
WOHNEN

Bei Wohnheimen und Wohnungen mit Zusatzförderung, welche für Menschen mit besonderen Bedürfnissen und dgl. zuerkannt wurde, erhöhen sich diese Beträge um weitere 25% (ausgenommen ist die Betriebskostenpauschale).

Für jede weitere Förderung kann der Wohnungsaufwand bis zu einer Höhe von € 2,00 pro m² Nutzfläche anerkannt werden.

- Die förderbare Nutzfläche: Pro Person gibt es eine maximal förderbare Nutzfläche. Ist die tatsächliche Nutzfläche geringer, wird dieser Wert für die Berechnung verwendet.

1 Person	höchstens 50 m ²
2 Personen	höchstens 70 m ²
3 Personen	höchstens 80 m ²
4 Personen	höchstens 90 m ²
5 Personen	höchstens 105 m ²

Für jede weitere, im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person erhöht sich die förderbare Nutzfläche um jeweils 15 m².



Beispiel:

Eine Familie mit 2 Kindern und einem monatlichen **Familieneinkommen** von **€ 2.195,60** wohnt in einem Reihnhaus (95,29 m²); nachweisliche Benutzbarkeit ab 1. 7. 2009. Die monatliche Miete beträgt € 712,54, die monatliche Baukostenfinanzierung (laut Rücksprache mit der Hausverwaltung) € 523,36.

Berechnung des förderbaren Wohnungsaufwandes:

Wohnungs- aufwand pro m²	Monatliche Rückzahlungsleistung aus Baukostenfinanzierung € 523,36 Anzahl der m² (tatsächliche Nutzfläche verwenden!) 95,29 m²	= € 5,49 pro m²
--	--	---------------------------------------

1 Person	höchstens 50 m ²
2 Personen	höchstens 70 m ²
3 Personen	höchstens 80 m ²
4 Personen	höchstens 90 m ²
5 Personen	höchstens 105 m ²

HINWEIS

Für die weitere Berechnung darf maximal ein Wert von € 4,- pro m² Nutzfläche (bzw. € 4,50 bei Benützungsbewilligung ab 1. 1. 2009) eingesetzt werden.

Förderbare Rückzahlungsleistung:	€ 4,50 pro m² x 90 m ² förderbare Nutzfläche	= € 405,00
+ Betriebskostenanteil:	€ 1,00 pro m ² x 90 m ² förderbare Nutzfläche	= € 90,00

**Förderbarer
Wohnungsaufwand**

Summe: € 495,00



II) Selbstbehalt = Zumutbarer Wohnungsaufwand

Der Selbstbehalt ist jener Anteil des monatlichen Familieneinkommens, welcher durch Eigenleistung für das Wohnen aufgebracht werden muss/zumutbar ist. Der Betrag ergibt sich auf Grund der Familiengröße, -situation und dem -einkommen.

Zur Ermittlung des zumutbaren Wohnungsaufwandes sind folgende Schritte notwendig:

- **Ermittlung des Gewichtungsfaktors:** Für alle im Haushalt lebenden Personen werden die Prozentsätze addiert und durch 100 dividiert.

Erster Erwachsener	100 %
(Ehe) Partner	50 %
1. Kind (solange Familienbeihilfe bezogen wird)	30 %
2. Kind	35 %
3. Kind + jedes weitere	40 %
Alleinerzieher (Anspruch auf Alleinerzieherabsatzbetrag)	10 %
Nahestehende Person	10 %
Erhöhte Familienbeihilfe bzw. Minderung der Erwerbsfähigkeit bzw. Pflegegeld ab der Pflegestufe von mind. II *	10 %

* Haushaltsangehörige, für welche erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird, die eine Minderung der Erwerbsfähigkeit ab 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 bzw. Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegesetz 1993 nachweisen.

- **Ermittlung des Pro-Kopf-Einkommen:** Dividiert man das monatliche Familieneinkommen (Details siehe Seite 27) durch den Gewichtungsfaktor erhält man das gewichtete Pro-Kopf-Einkommen.
- **Zumutbarer Wohnungsaufwand:** Setzt man das ermittelte Pro-Kopf-Einkommen in folgender Tabelle ein, so kann man den zumutbaren Wohnungsaufwand in Prozent ablesen.

monatl. gewichtetes Einkommen	vom Familieneinkommen zumutbar
Bis zu € 750,-	0 %
Bis zu € 850,-	5 %
Bis zu € 950,-	10 %
Bis zu € 1.050,-	15 %
Bis zu € 1.220,- *	17,5 %
Bis zu € 1.390,-	20 %
Ab € 1.390,01	25 %

* bzw. € 1.390,- wenn eine/r oder bei Partnerschaften zumindest eine Person das 24. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Multipliziert man den abgelesenen zumutbaren Wohnungsaufwand (in %) mit dem monatlichen Familieneinkommen so erhält man den zumutbaren Wohnungsaufwand in EURO!

III) förderbarer Wohnungsaufwand – Selbstbehalt = WOHNZUSCHUSS MODELL 2009

Beispiel (Fortsetzung):

Erster Erwachsener	100 %	100 %
(Ehe) Partner	50 %	50 %
1. Kind	30 %	30 %
2. Kind	35 %	35 %
3. Kind + jedes weitere	40 %	 %
Alleinerzieher	10 %	 %
Nahe stehende Person	10 %	 %
Erhöhte Familienbeihilfe, Minderung der Erwerbsfähigkeit	10 %	 %
SUMME		215 %
Dividiert durch 100		
Gewichtungsfaktor:		2,15

Pro-Kopf-Einkommen:

Monatl. Familieneinkommen **€ 2.195,60**

Gewichtungsfaktor 2,15

= € 1.021,21

monatl. gewichtetes Einkommen		Zumutbar	
Bis zu	€ 750,-	0 %	entspricht 0,00 <i>für die weitere Berechnung</i>
Bis zu	€ 850,-	5 %	entspricht 0,05
Bis zu	€ 950,-	10 %	entspricht 0,10
Bis zu	€ 1.050,-	15 %	entspricht 0,15
Bis zu	€ 1.220,-	17,5 %	entspricht 0,175
Bis zu	€ 1.390,-	20 %	entspricht 0,20
Ab	€ 1.390,01	25 %	entspricht 0,25

Zumutbarer Wohnungsaufwand: 15 % zumutbar (lt. Tabelle)
oder in EURO = $0,15 \times \text{€ 2.195,60}$ Familieneinkommen = **€ 329**

Förderbarer Wohnungsaufwand (Wert von Seite 8)	€ 495,-
– Selbstbehalt (zumutbarer Wohnungsaufwand)	– € 329,-
= Wohnzuschuss Modell 2009	€ 166,-

Beispiel:

Eine Familie mit zwei Kindern und einem monatlichen Einkommen von € 1.820,- wohnt seit 1. 8. 2009 in einer geförderten Genossenschaftswohnung (nachweisliche Benutzbarkeit nach dem 1. 1. 2009) mit einer Nutzfläche von 91,56 m².

Die monatliche Miete beträgt € 795,- bei einem förderbaren Wohnungsaufwand von € 583,-.

Aufgrund einer förderbaren Nutzfläche von 90 m² bei 4 Personen im Haushalt und der Ermittlung des Pro-Kopf-Einkommens ergibt sich folgendes:

Förderbare Rückzahlungsleistung:

höchstens € 4,50 pro m ² × 90m ²	= € 405,-
+ Betriebskostenanteil: € 1,- pro m ² × 90m ²	= € 90,-
- Selbstbehalt (zumutbarer Wohnungsaufwand = 5 % vom Familieneinkommen)	= € 91,-
Wohnzuschuss Modell 2009	= € 404,-

Durch die Gewährung eines Wohnzuschusses von € 404,- wird die Belastung auf € 391,- pro Monat reduziert.

HINWEIS

Der Wohnzuschuss-Rechner 2009 hilft bei der individuellen Ermittlung der monatlichen Unterstützung:

www.noee.gv.at/wohnzuschuss-2009-rechner



wohnzuschuss

Wie hoch ist der Wohnzuschuss für geförderte Wohnungen mit Nutzungsverträgen **BIS 30. JUNI 2009?**

Der Wohnzuschuss ist ein variabler Zuschuss von 1 bis 5% vom förderbaren Betrag. Dabei kommt es auf das Jahreseinkommen und die Haushaltsgröße an.

Der monatliche Wohnungsaufwand kann bis zu einer Höhe von € 4,00 pro m² Nutzfläche (bzw. € 4,50 bei nachweislicher Benutzbarkeit ab 1. 1. 2009) angerechnet werden. Für jede weitere Förderung kann der Wohnungsaufwand bis zu einer Höhe von € 2,00 pro m² Nutzfläche anerkannt werden.

Einkommenstabelle für den Wohnzuschuss (Jährliches Familieneinkommen in €*)

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
5%	bis zu 9.000	bis zu 12.150	bis zu 15.300	bis zu 18.450	bis zu 21.600	bis zu 24.750
4%	bis zu 10.500	bis zu 14.175	bis zu 17.850	bis zu 21.525	bis zu 25.200	bis zu 28.875
3%	bis zu 12.000	bis zu 16.200	bis zu 20.400	bis zu 24.600	bis zu 28.800	bis zu 33.000
2%	bis zu 13.500	bis zu 18.225	bis zu 22.950	bis zu 27.675	bis zu 32.400	bis zu 37.125
1%	bis zu 15.000	bis zu 20.250	bis zu 25.500	bis zu 30.750	bis zu 36.000	bis zu 41.250

*) Familieneinkommen gemäß § 1 Z. 3 i.V. mit § 2 und § 40 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011





Der förderbare Betrag bestimmt sich wie folgt:

- beim **Eigenheim**: bis zu € 45.000,- einer rückzahlbaren Förderung oder einer Ausleihung
- bei der **Eigenheimsanierung**: bis zu 100% der anerkannten Sanierungskosten einschließlich einer Ankaffungsförderung, maximal jedoch € 65.000,-
- beim **Wohnungsbau**: ergibt sich aufgrund der Förderung des Wohnungsbaus
- bei der **Wohnungssanierung**: bis zu 100% der anerkannten Sanierungskosten
- bei Wohnungen nach dem „Sonderwohnbauprogramm für sozial bedürftige Wohnungssuchende“:
 - € 36.400,- bei einer Wohnung/einem Wohnheimplatz Kategorie I (ab 35 m² Wohnnutzfläche),
 - € 50.900,- bei einer Wohnung/einem Wohnheimplatz Kategorie II (ab 50 m² Wohnnutzfläche) und
 - € 72.700,- bei einer Wohnung/einem Wohnheimplatz Kategorie III (ab 70 m² Wohnnutzfläche) –

jeweils unter Berücksichtigung der 3%igen Toleranzgrenze.



Wer kann noch mehr bekommen?

Besondere Begünstigungen gibt es für:

- **Jungfamilien:** Das sind Familien bzw. Lebenspartnerschaften mit mindestens einem zum Haushalt gehörigen versorgungsberechtigten Kind, wobei ein Lebenspartner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt des Antrages noch nicht vollendet hat, sowie allein erziehende Elternteile, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, mit mindestens einem zum Haushalt gehörigen versorgungsberechtigten Kind;
 - **Familien mit mindestens drei Kindern,** für die zum Zeitpunkt der Antragstellung Familienbeihilfe bezogen wird;
- BETREUTES
WOHNEN

- Einzelpersonen oder Familien, bei denen ein Familienmitglied eine **Minderung der Erwerbsfähigkeit** von mindestens 55% im Sinne des § 35 EStG 1988 aufweist, oder bei Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegeldgesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 sowie
 - Familien mit einem Kind, für das zum Zeitpunkt des Antrages **erhöhte Familienbeihilfe** bezogen wird.

Trifft eines dieser Kriterien zu, wird das ermittelte Familieneinkommen um € 1.000,- für die erste Person und um € 350,- für jede weitere Person verringert. Die Begünstigung wird auch bei Erfüllung mehrerer Punkte nur einmal zuerkannt.

Beispiel 1:

Eine Jungfamilie mit zwei Kindern und einem Jahreseinkommen von € 22.700,- errichtet ein Eigenheim mit einer Wohnnutzfläche von 150 m².

Die Gesamtbaukosten des Eigenheimes betragen € 220.000,-. Diese werden durch die Eigenheimförderung mit € 45.300,-, durch ein Darlehen über € 100.000,- (Verzinsung: 3,3%, Laufzeit: 22 Jahre) und durch Eigenmittel finanziert.

Für die Rückzahlung der Förderung und des Darlehens müssen im Monat insgesamt € 615,50 aufgebracht werden.

Durch die Gewährung eines Wohnzuschusses von **€ 150,-** monatlich (4 % von € 45.000,- pro Jahr) wird die Belastung auf € 465,50 pro Monat reduziert.

Beispiel 2:

Eine Jungfamilie mit zwei Kindern und einem Jahreseinkommen von € 22.300,- wohnt in einer geförderten Genossenschaftswohnung mit einer Wohnnutzfläche von 100 m².

Der förderbare Betrag aus der Objektförderung ist hier mit € 94.000,- festgesetzt.

Die Gesamtbaukosten der Wohnung betragen für die Genossenschaft € 170.000,-.

Für die Rückzahlung der Förderung und des Darlehens werden der Familie monatliche Kosten in der Höhe von € 424,- (exkl. Betriebskosten) in Rechnung gestellt.

Durch die Gewährung eines Wohnzuschusses von **€ 313,-** wird die monatliche Belastung auf € 111,- (exkl. Betriebskosten) reduziert.



wohnbeihilfe



Bei Wohnheimen und Wohnungen mit Zusatzförderung, welche für Menschen mit besonderen Bedürfnissen und dgl. zuerkannt wurde, erhöhen sich diese Beträge um weitere 25 %

BETREUTES
WOHNEN

Wie hoch ist die Wohnbeihilfe?

Die Höhe der Wohnbeihilfe ergibt sich aus dem Wohnungsaufwand für die angemessene Nutzfläche abzüglich dem zumutbarem Aufwand zum Wohnen.

Der monatliche Wohnungsaufwand kann bis zu einer Höhe von € 4,00 pro m² Nutzfläche (bzw. € 4,50 bei nachweislicher Benutzbarkeit ab 1. 1. 2009) angerechnet werden. Für jede weitere Förderung kann der Wohnungsaufwand bis zu einer Höhe von € 2,00 pro m² Nutzfläche anerkannt werden.

Die angemessene Wohnnutzfläche beträgt für eine bzw. für zwei Personen 70 m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende Person um 10 m². Der zumutbare Aufwand ist abhängig von den im Haushalt lebenden Personen und vom Familieneinkommen.

Zumutbarer Aufwand zum Wohnen:

Personen im Haushalt	angemessene Nutzfläche	bis 8.180,-	bis 9.160,-	bis 10.140,-	bis 11.120,-	bis 12.100,-
1	70	12,00	27,27	45,80	67,60	92,67
2	70	-	-	-	-	18,53
3	80	-	-	-	-	-
4	90	-	-	-	-	-
5	100	-	-	-	-	-
6	110	-	-	-	-	-
7	120	-	-	-	-	-
8	130	-	-	-	-	-
9	140	-	-	-	-	-
10	150	-	-	-	-	-
11	160	-	-	-	-	-

Nutzfläche in m², Einkommen in €

- Kein Aufwand zum Wohnen ist zumutbar.

Personen im Haushalt	angemessene Nutzfläche	bis 13.080,-	bis 14.060,-	bis 15.040,-	bis 16.020,-	bis 17.000,-
1	70	121,00	152,60	187,47	225,60	267,00
2	70	40,33	65,40	93,73	125,33	160,20
3	80	20,17	43,60	70,30	100,27	133,50
4	90	-	21,80	46,87	75,20	106,80
5	100	-	-	23,43	50,13	80,10
6	110	-	-	-	25,07	53,40
7	120	-	-	-	-	26,70
8	130	-	-	-	-	-
9	140	-	-	-	-	-
10	150	-	-	-	-	-
11	160	-	-	-	-	-

Personen im Haushalt	angemessene Nutzfläche	bis 17.980,-	bis 18.960,-	bis 19.940,-	bis 20.920,-	bis 21.900,-
1	70	311,67	359,60	410,80	465,27	523,00
2	70	198,33	239,73	284,40	332,33	383,53
3	80	170,00	209,77	252,80	299,10	348,67
4	90	141,67	179,80	221,20	265,87	313,80
5	100	113,33	149,83	189,60	232,63	278,93
6	110	85,00	119,87	158,00	199,40	244,07
7	120	56,67	89,90	126,40	166,17	209,20
8	130	28,33	59,93	94,80	132,93	174,33
9	140	-	29,97	63,20	99,70	139,47
10	150	-	-	31,60	66,47	104,60
11	160	-	-	-	33,23	69,73

Nutzfläche in m², Einkommen in €
– Kein Aufwand zum Wohnen ist zumutbar.

Personen im Haushalt	angemessene Nutzfläche	bis 22.880,-	bis 23.860,-	bis 24.840,-	bis 25.820,-	bis 26.800,-
1	70	*	*	*	*	*
2	70	438,00	495,73	556,73	621,00	*
3	80	401,50	457,60	516,97	579,60	645,50
4	90	365,00	419,47	477,20	538,20	602,47
5	100	328,50	381,33	437,43	496,80	559,43
6	110	292,00	343,20	397,67	455,40	516,40
7	120	255,50	305,07	357,90	414,00	473,37
8	130	219,00	266,93	318,13	372,60	430,33
9	140	182,50	228,80	278,37	331,20	387,30
10	150	146,00	190,67	238,60	289,80	344,27
11	160	109,50	152,53	198,83	248,40	301,23

Personen im Haushalt	angemessene Nutzfläche	bis 27.780,-	bis 28.760,-	bis 29.740,-	bis 30.720,-	bis 31.700,-
1	70	*	*	*	*	*
2	70	*	*	*	*	*
3	80	*	*	*	*	*
4	90	670,00	*	*	*	*
5	100	625,33	694,50	*	*	*
6	110	580,67	648,20	719,00	*	*
7	120	536,00	601,90	671,07	743,50	*
8	130	491,33	555,60	623,13	693,93	768,00
9	140	446,67	509,30	575,20	644,37	716,80
10	150	402,00	463,00	527,27	594,80	665,60
11	160	357,33	416,70	479,33	545,23	614,40

Nutzfläche in m², Einkommen in €

* Der gesamte Aufwand zum Wohnen ist zumutbar.

HINWEIS

Falls mehr als 11 Personen im gemeinsamen Haushalt leben, erkundigen Sie sich bitte an der Wohnbau-Hotline unter 02742/22133.

Personen im Haushalt	angemessene Nutzfläche	bis 32.680,-	bis 33.660,-	bis 34.640,-
1	70	*	*	*
2	70	*	*	*
3	80	*	*	*
4	90	*	*	*
5	100	*	*	*
6	110	*	*	*
7	120	*	*	*
8	130	*	*	*
9	140	792,50	*	*
10	150	739,67	817,00	*
11	160	686,83	762,53	841,50

Nutzfläche in m², Einkommen in €

** Der gesamte Aufwand zum Wohnen ist zumutbar.*





Wer kann noch mehr bekommen?

Eine Verminderung des zumutbaren Aufwandes um 30 % gibt es für:

- **Jungfamilien:** Das sind Familien bzw. Lebenspartnerschaften mit mindestens einem zum Haushalt gehörigen versorgungsberechtigten Kind, wobei ein Lebenspartner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt des Antrages noch nicht vollendet hat, sowie allein erziehende Elternteile, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, mit mindestens einem zum Haushalt gehörigen versorgungsberechtigten Kind;
- **Familien mit mindestens drei Kindern,** für die zum Zeitpunkt der Antragstellung Familienbeihilfe bezogen wird.

Eine Verminderung des zumutbaren Aufwandes um 40 % gibt es für:

BETREUTES
WOHNEN

- Einzelpersonen oder Familien, bei denen ein Familienmitglied eine **Minderung der Erwerbsfähigkeit** von mindestens 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 aufweist oder bei Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegeldgesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 sowie
- Familien mit einem Kind, für das zum Zeitpunkt des Antrages **erhöhte Familienbeihilfe** bezogen wird.

Diese Begünstigung wird auch bei Erfüllung von mehreren Punkten nur einmal zuerkannt.

Beispiel 1:

Eine Jungfamilie mit zwei Kindern und einem Jahreseinkommen von € 19.900,- wohnt in einer geförderten und im Jahr 1995 errichteten Genossenschaftswohnung mit 104 m².

Die Gesamtbaukosten betrugen für die Genossenschaft € 95.000,-.

Für die Rückzahlung der Förderung und des Darlehens werden der Familie monatliche Kosten von € 367,62 (exkl. Betriebskosten) verrechnet.

Laut Tabelle ist die angemessene Nutzfläche für die Familie mit 90 m² angesetzt. Daher ergibt sich ein Wohnungsaufwand für eine angemessene Nutzfläche von € 318,13 (Wohnungsaufwand/Wohnungsgröße x angemessene Nutzfläche: € 367,62/104 m² x 90 m²).

Der zumutbare Aufwand beträgt € 221,20 (lt. Tabelle). Durch den Bonus für Jungfamilien wird dieser um 30 % vermindert und ergibt somit einen Betrag von € 154,84.

Durch die Gewährung einer Wohnbeihilfe von **€ 163,-** (Wohnungsaufwand für die angemessene Nutzfläche minus zumutbarer Aufwand = Wohnbeihilfe) kann die monatliche Belastung auf € 204,62 reduziert werden.

Beispiel 2:

Eine Jungfamilie mit drei Kindern und einem Jahreseinkommen von € 21.800,- errichtete im Jahr 1994 ein Eigenheim mit 125 m² Wohnnutzfläche.

Die Gesamtbaukosten des Eigenheims betrugen € 120.000,-. Diese wurden durch die Eigenheimförderung mit € 36.400,-, durch ein Darlehen über € 55.000,- (Verzinsung: 3,3%, Laufzeit: 22 Jahre) und durch Eigenmittel finanziert.

Für die Rückzahlung der Förderungen und des Kredites müssen im Monat € 448,67 aufgebracht werden.

Laut Tabelle ist die angemessene Nutzfläche für die Familie mit 100 m² angesetzt. Daher ergibt sich ein Wohnungsaufwand für eine angemessene Nutzfläche von € 358,94 (€ 448,67/125 m² x 100 m²).

Der zumutbare Aufwand beträgt € 278,93 (lt. Tabelle). Durch den Bonus für Jungfamilien wird dieser um 30 % vermindert und ergibt somit einen Betrag von € 195,25.

Durch die Gewährung einer Wohnbeihilfe von **€ 164,-** (€ 358,94 - € 195,25) kann die monatliche Belastung auf € 284,67 reduziert werden.



antrag

Antragstellende Person

Einen Antrag um Förderung können natürliche Personen, die österreichische StaatsbürgerInnen oder Gleichgestellte* sind, einbringen.

Die antragstellende Person und dessen EhepartnerIn/LebenspartnerIn müssen in der geförderten Wohnung bzw. im geförderten Eigenheim den Hauptwohnsitz begründet haben.

LEBENSPARTNERSCHAFT

Eine Lebenspartnerschaft ist gegeben, wenn eine gemeinsame Lebensführung auch aus wirtschaftlicher Sicht und eine gemeinsame Nutzung der Wohnung bestehen. Dies ist widerleglich anzunehmen, wenn gemeinsame Kinder vorhanden sind.

Förderungsantrag

Das Antragsformular kann im Internet unter der Adresse www.noel.gv.at/Wohnen-Antrag heruntergeladen werden.

Das von der Wohnbauförderungsabteilung aufgelegte Antragsformular muss für die Einreichung der Förderung verwendet und inklusive aller erforderlichen Nachweise und Beilagen übermittelt werden.

HINWEIS

Die antragstellende Person ist verpflichtet an der Feststellung der maßgeblichen Tatsachen mitzuwirken. Es sind die entsprechenden Urkunden, Unterlagen und Nachweise vorzulegen und die notwendigen Auskünfte wahrheitsgetreu zu erteilen. Die Förderungsstelle kann diese Angaben auch in der geförderten Wohnung überprüfen.

Das Antragsformular kann bei folgenden Stellen eingereicht werden:

Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Wohnungsförderung
Landhausplatz 1/Haus 7A
3109 St. Pölten

HINWEIS

Der Antrag kann auch bei der jeweiligen gemeinnützigen Bauvereinigung (Genossenschaft) eingereicht werden.

sowie bei den Kompetenzzentren und Beratungsstellen der Wohnbauförderungsabteilung und den Bürgerbüros in den Bezirkshauptmannschaften.

Unterlagen

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizulegen:

- Antragsformular
- Einkommensnachweis(e) aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen (in Kopie) – *Details siehe Seite 27*
- Nachweis über die Leistung des Wohnungsaufwandes bei Wohnungen/Reihenhäusern (Beilage A), bei Eigenheim/Eigenheimsanierung (Beilage B)
- Meldenachweis (Beilage C)
- Miet-, Kaufvertrag oder ähnliches (in Kopie), nur bei Erstantrag erforderlich

zutreffendes bitte ebenfalls anschließen:

- Nachweis über die Gleichstellung* der antragstellenden Personen, die nicht österreichische StaatsbürgerInnen sind (in Kopie)
- Scheidungsbeschluss und -vergleich bzw. Scheidungsurteil (in Kopie)
- Nachweis über den Bezug von (erhöhter) Familienbeihilfe
- Nachweis bei Einzelpersonen oder Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55% im Sinne des § 35 EStG 1988 aufweist oder bei Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegeldgesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 (in Kopie)
- Nachweis über vertraglich oder gerichtlich festgesetzte Unterhaltsleistungen (Alimente). Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltszahlungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom Landesgericht Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.

* Österreichischen StaatsbürgerInnen sind gleichgestellt:

1. *Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen.*
2. *Asylberechtigte und subsidiär Schutzberechtigte.*
3. *Staatsangehörige eines anderen EWR-Mitgliedstaates.*
4. *Schweizer StaatsbürgerInnen gemäß Abkommen über die Freizügigkeit.*

HINWEIS

Es ist das gesamte Jahreseinkommen (1. Jänner bis 31. Dezember) des der Antragstellung vorangegangenen Jahres nachzuweisen.





Ab wann kann beantragt werden?

- Wenn die Errichtung des Gebäudes gefördert wurde:
ab der nachweislichen Benutzbarkeit
- Wenn die Sanierung des Gebäudes gefördert wurde:
bei der [Wohnungssanierung](#): ab Zusicherung der Förderung
bei der [Eigenheimsanierung](#): ab genehmigter Endabrechnung

Jedenfalls muss die Höhe der monatlichen Rückzahlung des Förderungsdarlehens oder der Ausleihung bereits feststehen [z. B. bei halbjährlicher Rückzahlung im nachhinein besteht bereits ab dem ersten Monat Anspruch auf den Wohnzuschuss/die Wohnbeihilfe, auch wenn der Betrag erst im sechsten Monat (halbjährlich) fällig ist].

Wie lange erhalten Sie diese Unterstützung?

Solange eine Förderung besteht, kann ein Wohnzuschuss/eine Wohnbeihilfe beantragt werden. Diese Unterstützung wird auf die Dauer eines Jahres zuerkannt und ist jährlich neu zu beantragen.

Die Unterstützung kann ab dem Monat, in dem die Förderungsvoraussetzungen gegeben waren, zuerkannt werden.

Sie kann jedoch nur bis zu drei Monate rückwirkend zuerkannt werden.

Die Auszahlung erfolgt nach Zusicherung und zwar monatlich im Nachhinein grundsätzlich an die antragstellende Person. [Im Ablaufmonat kann neuerlich Unterstützung beantragt werden.](#)

Kann die bewilligte Unterstützung geändert werden?

Eine Änderung kann erfolgen,

- wenn sich der zu leistende Aufwand zum Wohnen ändert,
- anlässlich der Geburt eines Kindes oder
- bei einer gravierenden Einkommensminderung; [liegt gegenüber dem Familieneinkommen des der Beurteilung zugrunde gelegten Zeitraumes und dem aktuellen Einkommen, z. B. durch Arbeitslosigkeit, eine Einkommenseinbuße von mindestens 30% vor, kann die Förderung auf Basis der aktuellen Einkommenssituation zuerkannt werden,](#)

sofern der Änderungsbetrag der Unterstützung mehr als € 20,- beträgt.



Information zum Wohnungsaufwand

Die Höhe des Wohnzuschusses/der Wohnbeihilfe darf die zu leistenden Rückzahlungen nicht übersteigen. Wird die Errichtung von Wohnungen bzw. Eigenheimen durch ein Darlehen finanziert, werden für die Berechnung des Wohnzuschusses die tatsächliche Laufzeit, jedoch mindestens 10 Jahre angenommen.

Werden zur Minderung der Wohnungskosten Zuschüsse geleistet (z.B. Wohnkostenbeihilfe nach dem Heeresgebührengesetz, Mietzinsbeihilfe nach dem EStG), sind diese – erforderlichenfalls anteilig – von den errechneten Rückzahlungen abzuziehen.

Der monatliche Wohnungsaufwand kann bis zu einer Höhe von € 4,00 pro m² Nutzfläche (bzw. € 4,50 bei nachweislicher Benutzbarkeit ab 1. 1. 2009) angerechnet werden. Für jede weitere Förderung kann der Wohnungsaufwand bis zu einer Höhe von € 2,00 pro m² Nutzfläche anerkannt werden. Details betreffend „Betreutes Wohnen“ siehe im Infokasten.

Wenn die antragstellende Person den ermittelten Aufwand zum Wohnen nicht oder nicht zur Gänze leistet, kann die Förderung nur in einer dementsprechend verminderten Höhe zuerkannt werden.

Der Wohnzuschuss/die Wohnbeihilfe wird nicht zuerkannt, wenn der errechnete Zuschussbetrag € 7,00 oder weniger beträgt.

BETREUTES WOHNEN

Bei Wohnheimen und Wohnungen mit Zusatzförderung, welche für Menschen mit besonderen Bedürfnissen und dgl. zuerkannt wurde, erhöhen sich diese Beträge um weitere 25% (ausgenommen ist die Betriebskostenpauschale).

Muss der Wohnzuschuss/die Wohnbeihilfe zurückgezahlt werden?

Diese Unterstützung muss nicht zurückgezahlt werden. Sie wird jedoch nur ausgezahlt, solange den vertragsmäßigen Verpflichtungen in Form der jährlich zu leistenden Rückzahlungen nachgekommen wird.

Unterstützungen, die zu Unrecht empfangen wurden, können rückgefordert werden. Es ist daher unverzüglich bekannt zu geben, wenn ein Darlehen vollständig zurückgezahlt ist, der Mietvertrag aufgelöst wird, die Wohnung oder das Eigenheim verkauft wird bzw. die Abmeldung von der Förderungsadresse erfolgt.

Werden von der antragstellenden Person wahrheitswidrige Angaben gemacht oder falsche, bzw. unglaubwürdige Nachweise vorgelegt, verliert diese ihre Antragslegitimation für die Dauer von bis zu 3 Jahren.



Was zählt zum Familieneinkommen?

Unter Familieneinkommen versteht man die Einkünfte aller im Haushalt lebenden Personen. Eigene Einkünfte von Kindern, die im elterlichen Haushalt leben, bleiben unberücksichtigt, solange der Bezug von Familienbeihilfe gemäß Familienlastengesetz (FLAG) 1967 möglich ist.

Einkommensnachweise

- **Einkünfte aus nicht selbstständiger Tätigkeit bei Angestellten, ArbeiterInnen und PensionistInnen:**
Bei nicht selbstständiger Tätigkeit ist der Jahreslohnzettel (L 16) oder die Arbeitnehmerveranlagung des Vorjahres erforderlich.
Soll jedoch die Förderung auch für einen Monat zuerkannt werden, der zum bereits abgelaufenen Jahr gehört, ist jenes Jahreseinkommen nachzuweisen, das vor Beginn dieses Bewilligungszeitraumes lag.
Das Jahresnettoeinkommen berechnet sich wie folgt: Steuerpflichtige Bezüge entsprechend der Ziffer 245 des Jahreslohnzettels (L 16) abzüglich der anrechenbaren Lohnsteuer entsprechend der Ziffer 260 des Jahreslohnzettels (L 16).
- **Einkünfte aus selbstständiger Tätigkeit:**
Bei selbstständiger Tätigkeit ist der zum Zeitpunkt des Antrages um Förderung letztveranlagte Einkommenssteuerbescheid als Einkommensnachweis vorzulegen.
Das Jahreseinkommen berechnet sich wie folgt: Gesamtbetrag der Einkünfte abzüglich der Einkommenssteuer bzw. erstattungsfähigen Negativsteuer.
- **Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft:**
Sofern kein Einkommenssteuerbescheid vorgelegt wird, werden 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen, einschließlich gepachteter Flächen, sowie die vereinnahmten Pachtzinse angerechnet.
- **Einkünfte aus Unterhaltszahlungen oder Alimente:**
Wenn Sie für sich selbst oder ein bei Ihnen lebendes Kind Unterhaltsleistungen/Alimente erhalten, wird der vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene Betrag, dem Einkommen zugerechnet. Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom Landesgericht Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.
- **Sie waren im Prüfungszeitraum StudentIn:**
Bei SchülerInnen oder StudentInnen werden für die

HINWEIS

Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden

- Negativeinkünfte aus selbstständiger Tätigkeit nicht mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit € 0,00 angesetzt.
- jedenfalls die festgelegten Mindeststandards laut der NÖ Mindeststandardverordnung der Förderungsberechnung aufgrund der familiären Gegebenheiten zugrunde gelegt.

Einkommensprüfung 15% des Einkommens der Eltern herangezogen.

- **Sie beziehen die Mindestsicherung:**
Wenn Sie die bedarfsorientierte Mindestsicherung beziehen, ist die Jahresbezugsbestätigung von der Bezirksverwaltungsbehörde (Bezirkshauptmannschaft, Magistrat) vorzulegen.
- **Sie haben kein Einkommen:**
Sofern Sie kein Einkommen haben, werden Sie um Vorlage eines Versicherungsdatenauszeuges ab 1. 1. des Prüfungsjahres ersucht; diesen Auszug erhalten Sie bei Ihrer zuständigen Gebietskrankenkasse und ist auch dann auszustellen, wenn keine Versicherungs-/Bezugszeiten enthalten sind.
- **Steuerfreie Einkünfte gemäß § 3 EStG 1988**
zählen auch zum Einkommen. Entsprechende Nachweise über den Bezug müssen dem Antrag beigelegt werden. Steuerfreie Einkünfte sind zum Beispiel: Ausgleichszulage, Wochengeld, Arbeitslosengeld, Kinderbetreuungsgeld, Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete, Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz, Einkünfte aus Auslandstätigkeit, Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetz, Bezüge der Zivildienstler, Auslandseinsatzzulage, Krankengeld, Rehabilitationsgeld, Leistungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung bzw. der Sozialhilfe

Vom so errechneten Einkommen werden abgezogen:

- Freibeträge für erhöhte Werbungskosten, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommenssteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt.
- Sollten Sie Unterhalt bzw. Alimente leisten, wird dieser Betrag einkommensmindernd berücksichtigt.
- Freibeträge gemäß §§ 34 und 35 EStG 1988 wegen eigener Behinderung oder wegen Behinderung einer im gemeinsamen Haushalt lebenden nahe stehenden Person.

www.noel.gv.at

NÖ Wohnzuschuss/Wohnbeihilfe

Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Wohnungsförderung
Landhausplatz 1/Haus 7A
3109 St. Pölten

Wohnbau-Hotline: 02742/22133

Mo-Do: 8-16 Uhr, Fr: 8-14 Uhr

E-Mail: wohnbau@noel.gv.at

Internet: www.noel.gv.at/wohnzuschuss

**BAUEN +
WOHNEN**



IN NIEDERÖSTERREICH

WOHNBAUFÖRDERUNG