Mietkaufhäuser

Reihen- und Doppelhäuser

Wohnbau oberösterreich

www.wohnfuehlland.at

www.wohnfuehlland.at

Impressum: Medieninhaber und Herausgeber: Land Oberösterreich | Amt der Oö. Landesregierung | Direktion Soziales und Gesundheit | Abteilung Wohnbauförderung, 4021 Linz, Bahnhofplatz 1 | Tel. 0732-7720-14151 | e-mail: wo.post@ooe.gv.at | www.land-oberoesterreich.gv.at | Redaktion: Mag. Irene Simader, Mag. Manuel Kratky | Grafik: Grafik: Abteilung Kommunikation und Medien / Grafik- und Webservice [2026028] | Fotos: © Thomsen-Photography; © Günter Albers, © rosifan19, © DOC RABE Media, © Coloures-Pic, © Rat Lee, © vegefox - stock.adobe.com; Land OÖ | Druck: Haider | 10. Auflage | Jänner 2026

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz

Willkommen bei der Oö. Wohnbauförderung

Option Mietkauf - Miete mit Kaufoption

Das Bedürfnis nach einem passenden Wohn- und Lebensraum hat, je nach den individuellen Bedürfnissen, viele Facetten.

Ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte stellen eine Oase der Zufriedenheit und ein Stück Unabhängigkeit dar. Zusätzlich bietet die Option des Mietkaufs ein größeres Maß an Entscheidungsfreiheit, denn man muss sich nicht sofort für den Kauf entscheiden.

Die Realisierung dieser Bedürfnisse stellt sowohl für Bauträger, als auch für Mieter und Käufer finanziell oft eine Herausforderung dar. Das Land Oberösterreich ist daher bestrebt, bedarfsgerechten Wohn- und Lebensraum zur Verfügung zu stellen und unterstützt durch die Wohnbauförderung bei der Finanzierung. In dieser Broschüre finden Sie einen Überblick über alle relevanten Förderungen und Möglichkeiten rund um den Mietkauf.

Mag. Thomas Stelzer
Landeshauptmann

Dr. Manfred Haimbuchner
Landeshauptmann-Stv.

Wohnbau oberösterreich

Wohnbauförderung

Reihen- und Doppelhäuser in Mietkauf

Allgemeines zur Förderung:

Es müssen mindestens 3 Reihenhäuser bzw. 2 Doppelhäuser errichtet werden.

Der Förderungswerber muss Eigentümer der zu verbauenden Liegenschaft sein.

Das zu verbauende Grundstück muss hinsichtlich Darlehen bzw. Krediten lastenfrei sein.

Mit dem Bau darf erst nach Erteilung des vorzeitigen Baubeginns durch die Abteilung Wohnbauförderung begonnen werden.

Wo wird die Förderung beantragt?

Die Förderung können Sie bei der **Abteilung Wohnbauförderung**, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, beantragen. Das dazu erforderliche Formular SGD-Wo/E-11 finden Sie auf unserer Homepage: **www.land-oberoesterreich.gv.at** > Themen > Bauen und Wohnen > Förderungen > Neubau (Mehrgeschossiger Wohnbau).

Für Auskünfte stehen Ihnen unsere für den Bereich zuständigen Bearbeiter während der Kundendienstzeit von 8 bis 12 Uhr (Tel. 0732/7720-14320) gerne zur Verfügung.

OÖENERGIESPARVERBAND

Für Fragen zur Energieberatung und zur barrierefreien Bauweise steht Ihnen der OÖ Energiesparverband, 4020 Linz, Landstraße 45, Tel. 0800/205 206 (kostenlos) oder Tel. 0732/7720-14860 jederzeit gerne zur Verfügung.

Wer wird gefördert?

- OÖ Gemeinnützige Bauvereinigungen
- Gewerbliche Bauträger (mit Firmensitz in Oberösterreich)

Wie ist der Förderungsablauf?

Ansuchen um Förderung:

- Der Bauträger muss den Antrag sowie die in diesem angeführten erforderlichen Unterlagen **vor Baubeginn** bei der Abteilung Wohnbauförderung einreichen. Nachfolgend kann der Bauträger eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erhalten.

Prüfung Ihres Förderungsansuchens:

- Es erfolgt eine förderungsrechtliche Prüfung durch die Abteilung Wohnbauförderung - Referat Mehrgeschossiger Wohnbau.

Bewilligung des Förderungsansuchens:

Die HYPO Oberösterreich ist Darlehensgeberin und wird folgende Unterlagen anfordern:

- Rohbaubestätigung (mit Dach) durch die Gemeinde
- Rücksendung des gerichtlich oder notariell beglaubigten Schuldscheins

Der HYPO bleibt es unbenommen, weitere erforderliche Nachweise, vor allem im Hinblick auf die Absicherung des Darlehens, zu verlangen.

Was wird gefördert?

Die Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern in Mietkauf, wobei die Anlage aus mindestens 3 Reihenhäusern bzw. 2 Doppelhäusern bestehen muss.

Welche Voraussetzungen muss der Bauträger erfüllen?

- Der Bauträger muss Eigentümer oder Bauberechtigter der zu verbauenden Liegenschaft sein.
- Das zu verbauende Grundstück muss hinsichtlich Darlehen bzw. Krediten lastenfrei sein.
- Für das jeweilige Bauvorhaben ist ein eigenes Bankkonto zu führen, in welches das Land OÖ und die künftigen Wohnungsbenützer ein Einschaurecht haben.
- Das Grundstück darf im Durchschnitt für jedes Eigenheim der Gesamtanlage 400 m² nicht übersteigen.
- Jedes Haus muss eine Mindestgröße von 80 m² aufweisen.
- Die Reihen- und Doppelhäuser müssen über eine zusammenhängende thermische Hülle verfügen.
- Die Häuser sind mit Oberflächenendausführung bzw. bezugsfertig zu erstellen.
- Die zu errichtenden Wohnungen sind an förderbare Personen im Sinne des Oö. WFG 1993 zu vergeben. Der Bauträger hat die Förderungswürdigkeit der Mieter zu prüfen und die diesbezüglichen Unterlagen mindestens bis zur Übertragung ins Eigentum der Bewohner aufzubewahren.
- Die Häuser dürfen erst nach Ablauf von 5 Jahren ab Erstbezug an den jeweiligen Mieter verkauft werden.
- Das Benützungsentgelt ist bei Vermietung für die Dauer der Laufzeit der Förderung nach den Entgeltbestimmungen des § 14 WGG 1979 zu kalkulieren und zu verrechnen.

Wohnbauförderung

Reihen- und Doppelhäuser in Mietkauf

Welche Voraussetzungen müssen die Mieter aufweisen?

- Mieter müssen das geförderte Haus selbst mit Hauptwohnsitz bewohnen und das Einkommen darf die Einkommensgrenzen nicht übersteigen.
- Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
- Das geförderte Haus ist umgehend nach Fertigstellung zu beziehen. Innerhalb von 6 Monaten nach Bezug sind frühere Wohnungen der letzten fünf Jahre vor Zusicherung, gleich ob Eigentum oder Miete, gefördert oder freifinanziert, aufzugeben.

Wie hoch darf Ihr Einkommen sein und wie wird dieses berechnet?

Ihr Jahreseinkommen (dazu gezählt wird auch das Einkommen eines im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehegatten, Lebensgefährten oder eingetragenen Partners) darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:

50.000 Euro bei einer Person

85.000 Euro bei zwei Personen

+7.500 Euro für jede weitere Person im Haushalt ohne Einkommen oder

+8.500 Euro für jede weitere Person mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung und daher erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird

+7.500 Euro bei Alimentationszahlungen pro Kind oder

+8.500 Euro bei Alimentationszahlungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung

Das Jahreshaushaltseinkommen besteht aus den Bruttoeinkünften abzüglich der Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Pendlerpauschale etc.) gemäß § 16 Einkommensteuergesetz 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer.

Familienbeihilfe, Unterhaltszahlungen für Kinder, gesetzlich geregelte Waisenrenten, Pflegegelder und Abfertigungen zählen nicht zum Einkommen; Kinderbetreuungsgeld und Wochengeld schon.

Grundsätzlich reicht der Einkommensnachweis des vorangegangenen Kalenderjahres aus. Bei Bedarf kann das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre zum Erreichen der Einkommensgrenzen herangezogen werden. Bei Überschreitung dieser Einkommensgrenzen ist keine Förderung möglich.

Wie und in welcher Höhe wird gefördert?

Zuschüsse zu Hypothekardarlehen der HYPO Oberösterreich

Höhe des geförderten Hypothekardarlehens:

1. Basisförderung je Reihenhaus oder Doppelhaushälfte:
   Zuschuss 12.500 Euro - zu Hypothekardarlehen von 95.000 Euro
2. Fördererhöhungen weitere Zuschüsse zu Darlehenserhöhung je Reihenhaus oder Doppelhaushälfte:
   - Barrierefreiheit: Zuschuss 1.000 Euro – zu Darlehen von 5.000 Euro

Der Erstbezieher eines Mietkaufreihenhauses kann **ab Geburt des zweiten Kindes** um eine Zusatzförderung in Form eines Direktzuschusses ansuchen. Voraussetzung ist, dass das Kind **innerhalb von fünf Jahren ab Zusicherung** geboren wird und für dieses Kind Familienbeihilfe bezogen wird. Dieser Zuschlag wird dem Erstbezieher in bar ausbezahlt. Dieser Förderungsantrag kann innerhalb eines Jahres ab Erstbezug bzw. innerhalb eines Jahres ab Geburt des Kindes gestellt werden.

Abhängig vom Zeitpunkt der Förderungszusicherung – Auskünfte hierüber erteilt der Bauträger – für die gesamte Mietkauf-Reihenhausanlage kann der Zuschuss in nachstehender Höhe gewährt werden:

im 1. Jahr der Zusicherung	im 2. Jahr der Zusicherung	im 3. Jahr der Zusicherung	im 4. Jahr der Zusicherung	im 5. Jahr der Zusicherung
für Zusicherungen gemäß OÖ. Eigenheim-Verordnung 2018 i.d.F. LGBl. Nr. 54/2018 (bitte beachten: Geltungsdauer bis Novelle 2021):				
1.317,63 Euro	1.221,47 Euro	1.129,02 Euro	1.040,12 Euro	954,64 Euro
für Zusicherungen gemäß Novelle der OÖ. Eigenheim-Verordnung 2018 i.d.F. LGBl. Nr. 79/2021:				
1.359,03 Euro	1.262,88 Euro	1.170,42 Euro	1.081,52 Euro	996,04 Euro
Für Kinder mit erheblicher Behinderung				
1.698,79 Euro	1.578,60 Euro	1.463,03 Euro	1.351,90 Euro	1.245,05 Euro

Wohnbauförderung

Reihen- und Doppelhäuser in Mietkauf

Die Summe der Zuschüsse wird aufgeteilt auf eine Laufzeit von 20 Jahren, jedoch längstens bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens, in gleich hohen Teilbeträgen monatlich ausbezahlt.

Beispiel:

	Zuschuss	**Hypothekardarlehen**
Basis	12.500 Euro	95.000 Euro
Zusatzförderung Barrierefreiheit:	1.000 Euro	5.000 Euro
Summe Zuschuss	13.500 Euro	100.000 Euro
Auszahlung Zuschuss	jährlich 675 Euro	monatlich 56,25 Euro

Rückzahlung und Verzinsung des Darlehens:

Darlehen mit variabler Verzinsung und 30-jähriger Laufzeit

Falls Sie noch Fragen zur Förderung haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Rufen Sie uns an:
0732-7720-14320

Schreiben Sie uns eine email:
wo.post@ooe.gv.at

Besuchen Sie uns im Internet:
www.wohnfuehlland.at

Ihr
Manfred Haimbuchner

Detaillierte Informationen zu den Förderungen der Oö. Wohnbauförderung sowie die Richtlinien und Formulare finden Sie auch unter:

www.wohnfuehlland.at

Land Oberösterreich
Direktion Soziales und Gesundheit
Abteilung Wohnbauförderung
4021 Linz, Bahnhofplatz 1
Tel. 0732-7720-14320
email: wo.post@ooe.gv.at

Wohnbau ober österreich