



www.noe.gv.at

[Home](#) » [Bauen & Wohnen / Wohnen](#) » [Wohnzuschuss Modell 2009](#) » [Wohnzuschuss Modell 2009](#)

Wohnzuschuss Modell 2009

1) Überblick und Antrag

Die Subjektförderung als Zuschuss zum Aufwand für das Wohnen in Reihenhäusern, Wohnungen (Eigentums-, Miet-, Genossenschafts-, Dienstnehmerwohnungen) sowie in Wohnheimen, die für die Altersversorgung oder für behinderte oder sozial bedürftige Menschen dienen, wird zuerkannt, wenn die Förderung für die Errichtung oder die Sanierung des Gebäudes ab 1993 erfolgte.

Der Wohnzuschuss "Modell 2009" gilt für geförderte Wohnungen im großvolumigen Wohnungsbau bzw. in der Wohnungssanierung über die Nutzungsverträge (Anwartschafts-, Miet-, Kaufverträge, usw.) ab 01.07.2009 geschlossen wurden. Sollte die tatsächliche Nutzung der Wohnung früher begonnen haben (Datum der Hauptwohnsitzmeldung) gilt dieses Datum.

☞ [Wohnzuschuss 2009 Berechnung \(PDF-Datei, 590kb\)](#)

☞ [Berechnung des Wohnzuschusses Modell 2009](#)

☞ [Hier geht's zum Antrag um Wohnzuschuss Modell 2009](#)

2) Allgemeines

Die NÖ Wohnungsförderung ist durch das ausgewogene Konzept aus objektbezogener Förderung (Objektförderung) und individueller Förderung (Subjektförderung) bestimmt. Die Subjektförderung als Zuschuss zum Aufwand für das Wohnen in Reihenhäusern, Wohnungen (Eigentums-, Miet-, Genossenschafts-, Dienstnehmerwohnungen) sowie in Wohnheimen, die für die Altersversorgung oder für behinderte oder sozial bedürftige Menschen dienen, wird zuerkannt, wenn die Förderung für die Errichtung oder Sanierung des Gebäudes ab 1993 beantragt wurde.

Der Wohnzuschuss "Modell 2009" gilt für geförderte Wohnungen im großvolumigen Wohnungsbau bzw. Wohnungssanierung deren Nutzungsverträge (Anwartschafts-, Miet-, Kaufverträge, usw.) ab 01.07.2009 geschlossen wurden. Sollte die tatsächliche Nutzung der Wohnung früher begonnen haben (Datum der Hauptwohnsitzmeldung) gilt dieses Datum.

Die Antragstellung des Subjektförderungsverfahrens soll über die Hausverwaltung der gemeinnützigen Bauvereinigungen erfolgen. Die Förderungswerber bevollmächtigen hier bei entweder die Hausverwaltung der gemeinnützigen Bauvereinigung oder bringen die Anträge im eigenen Namen ein. Da die gemeinnützigen Bauvereinigungen erst die vollständigen Antragsunterlagen einbringen, gilt als Tag des Einlangens bei der Förderungsstelle bereits der Tag des Einlangens des Antrages bei der Hausverwaltung im Sinne des § 44 Abs. 1 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005.

Der Aufwand für das Wohnen setzt sich in diesem Subjektförderungssystem aus den Annuitätenrückzahlungen der Förderungsleistung und einer Betriebskostenpauschale zusammen. Darüber hinaus gehende Wohnungskosten werden nicht berücksichtigt. Der maximal anrechenbare Aufwand zum Wohnen ist mit € 4,50, bzw. € 4,00 pro Quadratmeter förderbare Nutzfläche und mit € 1,00 als Betriebskostenpauschale begrenzt. Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Benützungsentgelte in Wohnbauten, deren Benützung ab dem 01.01.2009 baubehördlich gestattet ist (§ 30 NÖ Bauordnung 1996). Für Wohnbauten, deren Benützungsbewilligung davor liegt, wurde die Begrenzung aufgrund der niedrigeren Baukosten mit € 4,00 eingeführt.

Wesentliche Merkmale des neuen Systems sind das entsprechend der Familiengröße gewichtete Familieneinkommen, welches die Basis für die Berechnung bildet, und die der Familiensituation entsprechende förderbare Wohnnutzfläche.

Das bisherige Konzept des Wohnzuschusses bleibt für bestehende Förderungsfälle aufrecht.

Der gleichzeitige Bezug von Wohnzuschuss, Wohnbeihilfe oder Wohnzuschuss Modell 2009 ist nicht möglich.

3) Wer kann Wohnzuschuss Modell 2009 beantragen?

- Der/Die Förderungswerber muss/müssen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, oder gleichgestellt sein (=Staatsangehörige eines anderen EWR Mitgliedstaates, Personen, denen Asyl gewährt wurde).
- der/die Antragsteller muss/müssen in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz haben; bei Ehepartnern oder Lebenspartnern muss für beide Teile diese Voraussetzung zutreffen.

Um Wohnzuschuss kann angesucht werden:

- wenn bei dem geförderten Objekt die Errichtung gefördert wurde:
ab der nachweislichen Benutzbarkeit
- wenn bei dem geförderten Objekt die Sanierung gefördert wurde:
bei der Wohnungssanierung: ab Zusicherung der Objektförderung

jedenfalls muss die Rückzahlung des Förderungsdarlehens oder der Ausleiherung bereits anrechenbar sein, wie z.B. frühestens 6 Monate vor erster Fälligkeit bei halbjährlicher dekursiver Tilgung

Der Wohnzuschuss kann nur für **ein** Förderungsobjekt bewilligt werden.

Diese Form der Unterstützung kann gewährt werden, wenn Ihre Wohnung nach einer der folgenden Bestimmungen gefördert ist:

- eine Objektförderung
 - a) aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen "Sonderwohnbauprogramms für sozial bedürftige Wohnungssuchende"
 - b) aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althaussanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit dem § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen
 - c) nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU
 - d) nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 zugesichert worden ist und
- der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30. Juni 2009 lag. Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Anwartschafts-, Miet-, Kaufvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe)Partnerschaften anerkannt.

4) Errechnung des Familieneinkommens

Familieneinkommen

1. Das Familieneinkommen ist die Summe der Einkünfte des Wohnungsnutzers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen.
2. Nicht zum Familieneinkommen zählen die Einkünfte von im Haushalt beschäftigten Arbeitnehmern und angestelltem Pflegepersonal.
3. Eigene Einkünfte von Kindern, die im elterlichen Haushalt leben, bleiben bis zu jenem Alter unberücksichtigt, bis zu dem grundsätzlich der Bezug von Familienbeihilfe gemäß FLAG 1967 möglich ist.
4. Für Personen, die im Inland nicht oder nur beschränkt steuerpflichtig sind, gelten die in diesen Richtlinien festgelegten Bestimmungen sinngemäß.

Nachweise des Einkommens:

- Sie bezogen während des gesamten Vorjahres "Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit"

Bei nichtselbständiger Arbeit ist der/die Jahreslohnzettel (L 16) oder die Arbeitnehmerveranlagung erforderlich. Haben Sie während des Vorjahres auch Bezüge vom Arbeitsmarktservice (z.B. Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Übergangsgeld, und dgl.) bzw. von der Gebietskrankenkasse (Krankengeld, Wochengeld, Kinderbetreuungsgeld) erhalten, sind die erhaltenen Bezüge zuzurechnen (Taggeld x Bezugstage bzw. bescheinigte Gesamtbeträge).

Bei Vorlage eines Jahreslohnzettels (L 16) berechnet sich das Jahresnettoeinkommen wie folgt:

Steuerpflichtige Bezüge entsprechend Ziffer 245 des Jahreslohnzettels (L 16)
- anrechenbarer Lohnsteuer entsprechend Ziffer 260 des Jahreslohnzettels (L 16)
= Einkommen gem. § 2 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005

Haben Sie für diesen Bezugszeitraum vom Finanzamt einen Freibetragsbescheid über Werbungskosten, vermindert dieser Betrag (unter Berücksichtigung des Werbungskostenpauschales) das Einkommen. Anstelle der/des Jahreslohnzettel (L 16) kann auch - falls vorhanden - der Bescheid über die Arbeitnehmerveranlagung vorgelegt werden.

- Sie bezogen während des gesamten Vorjahres "Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit"

Sie sind aufgrund betrieblicher oder außerbetrieblicher Einkünfte zur Einkommensteuer veranlagt. (der letztveranlagte Einkommensteuerbescheid ist erforderlich)

Das Jahreseinkommen berechnet sich wie folgt:

Gesamtbetrag der Einkünfte
- Einkommensteuer bzw. + erstattungsfähige Negativsteuer
= Einkommen gem. § 2 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005

Hinweis: Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte **nicht** mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit Euro 0,- angesetzt.

- Sie bezogen während des gesamten Vorjahres "Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft"

und werden nicht zur Einkommensteuer veranlagt, 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die vereinnahmten Pachtzinse.

- Sie bezogen/bezahlten während des Vorjahres "Unterhalt/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.

Sollten Sie Unterhalt bzw. Alimente zahlen, wird dieser Betrag unter den gleichen Voraussetzungen einkommensmindernd berücksichtigt.

Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.

- Sie waren im Prüfungszeitraum Student

Bei Schüler oder Studenten, werden der Einkommensprüfung 15 % des Einkommens der Eltern zugrunde gelegt.

5) Erklärung für die Errechnung der Förderungshöhe - GÜLTIG AB 01.01.2012!

Der Wohnzuschuss "Modell 2009" ist ein Zuschuss zum Wohnungsaufwand.

Die Höhe des Wohnzuschusses "Modell 2009" wird nach folgenden Gesichtspunkten ermittelt:

1. Familiengröße
2. Familieneinkommen
3. Wohnungsgröße
4. monatlicher Wohnungsaufwand (Anteil der Baukostenfinanzierung)

Der Wohnzuschuss ergibt sich aus dem Differenzbetrag zwischen **dem Wohnungsaufwand** und einer Betriebskostenpauschale von € 1,00 bezogen auf die förderbare Nutzfläche und dem **zumutbaren Wohnungsaufwand**.

Der zumutbare Wohnungsaufwand ergibt sich auf Grund der Familiengröße, -situation und des -einkommens. Dabei wird das Familieneinkommen entsprechend der im Haushalt lebenden Personen gewichtet. Anhand untenstehender Tabelle, kann man ablesen, wie viel Prozent des Einkommens monatlich als Aufwand zum Wohnen zumutbar ist.

Der Wohnungsaufwand kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m² Nutzfläche anerkannt werden. Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Wohnbauten, deren Benützung ab dem 01.01.2009 baubehördlich zulässig ist (§ 30 NÖ Bauordnung 1996). Bei Wohnheimen und Wohnungen mit Zusatzförderungen, welche z.B. für

Menschen mit besonderen Bedürfnissen, zum Zwecke der Aus- und Weiterbildung, und dgl. zuerkannt wurden, erhöht sich dieser Betrag um 25 %.

Faktoren zur Berechnung des zumutbaren Wohnungsaufwandes:

Gewichtetes Familieneinkommen:

1. Erster Erwachsener 100 %
2. (Ehe)Partner 50 %
3. im Haushalt lebende versorgungsberechtigte Kinder (auf Dauer des Bezuges der Familienbeihilfe) 30 % für das erste Kind, 35 % für das zweite Kind und jeweils 40 % ab dem dritten Kind.
4. allein erziehende Förderungswerber (Anspruch auf Alleinerzieherabsetzbetrag) 10 %
5. jede weitere im Haushalt lebende nahe stehende Person 10 %
6. Haushaltsangehörige, für welche erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird, die eine Minderung der Erwerbstätigkeit 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, je 10 %.

Für alle im Haushalt lebenden Personen werden die Prozentsätze addiert und durch 100 dividiert. Dann erhält man den Gewichtungsfaktor. Dividiert man das Familieneinkommen durch den Gewichtungsfaktor erhält man das gewichtete Einkommen.

z.B.: 2 Erwachsene mit 2 Kindern	
Erster Erwachsener	100 %
(Ehe)Partner	+ 50 %
1. Kind	+ 30 %
2. Kind	+ 35 %
GESAMT	215 %
Gewichtungsfaktor: $215 \% / 100 = 2,15$	

Setzt man das gewichtete Einkommen in folgender Tabelle ein, erhält man die prozentuell zumutbare Höhe des Familieneinkommens.

Der **zumutbare Wohnungsaufwand** beträgt: für 1 Person

bei einem Jahreseinkommen	monatl. Nettoeinkommen	Zumutbar
bis € 9.000,00	bis € 750,00	0%
bis € 10.200,00	bis € 850,00	5%
bis € 11.400,00	bis € 950,00	10%
bis € 12.600,00	bis € 1.050,00	15%
bis € 13.800,00	bis € 1.150,00	17,50%
bis € 15.000,00	bis € 1.250,00	20%
ab € 15.000,01	ab € 1.250,01	25%

Faktoren zur Berechnung des förderbaren Wohnungsaufwandes:

Die förderbare Nutzfläche beträgt höchstens:

- für eine Person 50 m²
- für zwei Personen 70 m²
- erhöht sich für jede weitere im Haushalt lebende Person um 10 m²
- erhöht sich ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebenden Person um jeweils 15 m².

Hinweis: um den förderbaren Wohnungsaufwand zu ermitteln wird die förderbare Nutzfläche als Berechnungsgrundlage herangezogen. Ist die tatsächliche Nutzfläche geringer, wird dieser Wert in die Berechnung eingesetzt.

z.B.: Familie mit 2 Kindern, Wohnungsgröße: 89,00m²; z.B.: Benützung seit 30.06.2005 gestattet

förderbare Nutzfläche: 89,00 m² (maximal wären 90 m² förderbar)

Förderbare Rückzahlung: 89,00 m² x € 4,00 = € 356,00

Betriebskostenanteil: 89,00 m² x € 1,00 (Betriebskostenpauschale) = € 89,00

Förderbarer Betrag für Wohnzuschuss Modell 2009: € 445,00 (Summe aus förderbarer Rückzahlung + Betriebskostenpauschale)

BEISPIEL:

Familie mit 2 Kindern, € 2.000,00 monatl. Familiennettoeinkommen, 89,00 m²

I) Förderbarer Wohnungsaufwand

monatliche Mietvorschreibung lt. Hausverwaltung: € 583,65, Anzahl der m²: 89,00 m²

z.B.: Benützung seit 30.06.2005 gestattet

€ 583,65 / 89,00 m² = € 6,56 pro m²

Maximal darf für die weitere Berechnung ein Wert von € 4,00 bzw. € 4,50 (ab Benützungsbewilligung 01.01.2009) eingesetzt werden.

Förderbare Rückzahlungsleistung : € 4,00/m² x 89,00 förderbare Nutzfläche (lt. Tabelle wären max. 90 m² förderbar) = € 356,00

+ Betriebskostenpauschale € 1,00/m² x 89,00 förderbarer Nutzfläche = € 89,00

= Summe förderbarer Betrag für Wohnzuschuss Modell 2009 € 356,00 + € 89,00 = € 445,00

II) Zumutbarer Wohnungsaufwand

Gewichtungsfaktor:

Bitte setzen Sie für die im Haushalt lebenden Personen, die entsprechenden Prozentsätze ein.

Erster Erwachsener	100 %	100 %
(Ehe)Partner	50 %	50 %
Erstes Kind	30%	30 %
Zweites Kind	35 %	35 %
Drittes + jedes weitere Kind	40%	
Alleinerzieher	10 %	
Nahestehende Person	10 %	
Erhöhte Familienbeihilfe	10 %	
Minderung der Erwerbstätigkeit	10 %	
Bezug von Pflegegeld ab Stufe II	10 %	
Summe		215 %

Gewichtungsfaktor: $215 \% / 100 = 2,15$

Gewichtetes Einkommen: monatl. Familiennettoeinkommen € 2.000,00/ Gewichtungsfaktor 2,15 = € 930,23

Bitte lesen Sie aus der Tabelle ab, wie viel % Ihres Familiennettoeinkommens zumutbar sind. Setzen Sie dafür das gewichtete Einkommen ein.

bei einem Jahresnettoeinkommen	monatl. Nettoeinkommen	Zumutbar
bis € 9.000,00	bis € 750,00	0%
bis € 10.200,00	bis € 850,00	5%
bis € 11.400,00	bis € 950,00	10%
bis € 12.600,00	bis € 1.050,00	15%
bis € 13.800,00	bis € 1.150,00	17,50%
bis € 15.000,00	bis € 1.250,00	20%
ab € 15.000,01	ab € 1.250,01	25%

Zumutbarer Wohnungsaufwand (Selbstbehalt): monatl. Familiennettoeinkommen € 2.000,00 x 10 % (lt. Tabelle) = € 200,00

III) Wohnzuschuss

Förderbarer Betrag für Wohnzuschuss Modell 2009 € 445,00 - dem zumutbaren Wohnungsaufwand € 200,00 = monatlicher Wohnzuschuss € 245,00

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

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

Ein Wohnzuschuss wird nicht zuerkannt, wenn der errechnete Zuschussbetrag € 7,00 oder weniger beträgt.

6) Wann und Wie erfolgt die Auszahlung?

Wann und wie erfolgt die Auszahlung des Wohnzuschusses Modell 2009?

Wohnzuschuss kann ab dem Monat, in dem die Förderungsvoraussetzungen gegeben waren, zuerkannt werden. Wohnzuschuss kann jedoch nur für einen Zeitraum bis drei Monate vor Einlangen des Antrages zuerkannt werden; wird der Antrag im Weg über eine gemeinnützige Bauvereinigung elektronisch eingebracht, ist der Zeitpunkt des Einlangens bei der gemeinnützigen Bauvereinigung maßgeblich. Der Antrag ist innerhalb von vier Monaten der NÖ Landesregierung zu übermitteln.

Die Anweisungen erfolgen monatlich im Nachhinein nach Annahme der Zusicherung.

Eine Änderung der Förderungsvereinbarung kann erfolgen,

- wenn der zu leistende Aufwand zum Wohnen infolge tilgungsplanmäßiger Erhöhung der Annuität des Förderungsdarlehens höher wird
- bei einer gravierenden Einkommensminderung (von mindestens 30% gegenüber dem Vorjahr)
- anlässlich der Geburt eines Kindes kann die aktuelle Einkommenssituation jedenfalls berücksichtigt werden

sofern der Änderungsbetrag mehr als € 20,00 beträgt.

Wann verlieren Sie den Anspruch auf Wohnzuschuss?

Grundsätzlich ist der Zuschuss nicht rückzahlbar; er wird jedoch nur zur Auszahlung gebracht, solange der Förderungsnehmer seinen vertragsmäßigen Zahlungsverpflichtungen in Form zu leistender Annuitäten nachkommt.

Der Wohnzuschuss wird eingestellt, wenn:

- die geförderte Wohnung veräußert oder der Mietvertrag aufgelöst wird;
- der Förderungswerber aus dem geförderten Objekt auszieht;
- ein Antrag auf begünstigte Darlehenstilgung eingebracht wurde;
- ein Förderungs- oder Konversionsdarlehen vollständig zurückgezahlt oder gekündigt wird oder kein Zuschuss mehr geleistet wird;
- das geförderte Objekt entgegen den gesetzlichen Bestimmungen benützt wird.

Welche Einstellungsgründe müssen Sie nach Zusicherung unverzüglich bekannt geben?

- Auflösung des Mietvertrages
- Veräußerung der Wohnung
- Auszug aus der Wohnung
- gänzliche Darlehenstilgung





Durch die Einhaltung der Meldevorschriften können Sie Überbezüge, die wir von Ihnen rückfordern müssten, vermeiden.

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Publikationen

Publikationen zum gewählten Thema finden Sie [hier](#).

Downloads

-  NÖ Wohnungsförderungsgesetz (NÖ WFG 2005) (pdf, 63 KB)
-  Druckbroschüre (pdf, 1666.8 KB)
-  NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 (pdf, 352.8 KB)
-  Richtlinien2011UndBeilagen_bis Ende 2011 (pdf, 357.3 KB)

Ihre Kontaktstelle des Landes

Amt der NÖ Landesregierung Abt. Wohnungsförderung

Wohnbau-Hotline E-Mail: post.f2auskunft@noel.gv.at

Tel: 02742/22133, Fax: 02742/9005-14377

3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 7A

 [Lageplan, Adressen aller Dienststellen](#)