

## Ti-0400 Iselsberg-Stronach Mietwohnungen mit Kaufoption

DVR-NR 0552551 . FN 42520 f . LG Innsbruck

Die GHS plant die Errichtung eines geförderten Wohnbauprojektes mit 19 Wohnungen und 29 Tiefgaragenplätze. Das Angebot richtet sich vor allem an Wohnungswerber, die den Wunsch haben, sich eine Eigentumswohnung zu kaufen, aber derzeit noch nicht genügend Eigenkapital angespart haben, um sich diesen Wohntraum zu erfüllen.

### Was versteht man unter "Mietwohnungen mit Kaufoption"?:

Das Modell sieht vor, dass von den Wohnungswerbern bei Baubeginn eine Anzahlung zu leisten ist und die Wohnung zunächst unbefristet gemietet wird. Durch diese Anzahlung erwirbt jeder Mieter für sich den Rechtsanspruch, nach Ablauf von fünf Jahren, gerechnet ab dem jeweiligen Bezug der Wohnung, diese bis zum Ablauf des 20. Jahres zu einem Kaufpreis gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu erwerben. Die Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Vertragskosten und eine allfällige Umsatzsteuer) fallen erst bei Eigentumsübertragung an. In Anrechnung auf den Kaufpreis kann das Wohnbauförderungsdarlehen übernommen werden.

### Finanzierung:

#### 1. Grundkosten:

Von den Mietern ist bei Baubeginn eine Grundkostenanzahlung lt. Tabelle aufzubringen, die restlichen Grundkosten werden durch Eigenmittel der Genossenschaft finanziert.

#### 2. Baukosten:

Das Land Tirol gewährt ein Förderungsdarlehen in der Höhe von € 1.950,00 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu folgenden Konditionen:

in den Jahren	1 - 5	6 - 10	11 - 20	21 – 25	25 – 30	Ab 31
Verzinsung	0,2%	0,3%	0,5%	0,8%	2,2%	3,0%
Annuität	0,5%	0,9%	1,4%	2,2%	6,8%	7,7%

Die restlichen Baukosten werden durch ein Bankdarlehen mit einer 25-jährigen Laufzeit finanziert.

In den ersten 15 Jahren gewährt das Land Tirol einen Annuitätenzuschuss in Höhe von € 1,50 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

## Kalkulation

Top	Lage	Zi.	Wohnnutz- fläche	Bruttomiete warm *)	Grundkosten- Anzahlung
1	EG	2	59,48	750,--	7.140,--
2	EG	2	59,66	752,--	7.160,--
3	EG	4	107,60	1.356,--	12.910,--
4	1. OG	3	81,60	1.028,--	9.790,--
5	1. OG	2	60,89	767,--	7.310,--
6	1. OG	3	79,13	997,--	9.500,--
7	1. OG	4	100,65	1.268,--	12.080,--
8	2. OG	3	81,60	1.028,--	9.790,--
9	2. OG	2	60,89	767,--	7.310,--
10	2. OG	3	79,37	1.000,--	9.520,--
11	2. OG	4	100,65	1.268,--	12.080,--
12	3. OG	3	81,98	1.033,--	9.840,--
13	3. OG	2	60,91	768,--	7.310,--
14	3. OG	3	79,37	1.000,--	9.520,--
15	3. OG	4	101,05	1.274,--	12.130,--
16	4. OG	3	82,10	1.035,--	9.850,--
17	4. OG	2	60,91	768,--	7.310,--
18	4. OG	3	79,37	1.000,--	9.520,--
19	4. OG	4	101,05	1.274,--	12.130,--
je Tiefgaragenplatz				36,--	-,--

Obige Kosten wurden aufgrund von Erfahrungswerten kalkuliert. Nach erfolgter Ausschreibung werden diese Beträge konkretisiert.

Das Land Tirol gewährt unter bestimmten Voraussetzungen zur leichteren Aufbringung der monatlichen Nettomiete auch Wohnbeihilfen. Die entsprechenden Anträge werden Ihnen bei Wohnungsübergabe übermittelt.

**\*) inklusive Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasser, Instandhaltungskosten**

Innsbruck, im November 2023