



**BAUEN +  
WOHNEN**



**IN NIEDERÖSTERREICH**

# **LEISTBARES WOHNEN FÜR MENSCHEN IN WOHNUNGSNOT**



Stand: 01.07.2016

[www.noegv.at](http://www.noegv.at)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Was ist die NÖ Erstberatung für Menschen in Wohnungsnot?</b> .....	4
<b>Was ist die NÖ Wohnassistenz?</b> .....	5
Was bedeutet sozialarbeiterische Begleitung?.....	6
Was bedeutet Wohnungserhaltungsfähigkeit?.....	6
Die Aufnahmekriterien der NÖ Wohnassistenz .....	7
Was kostet eine Wohnung bei der NÖ Wohnassistenz? .....	8
Was bedeutet umfinanziert?.....	8
<b>Was ist der NÖ Wohnzuschuss bzw. die NÖ Wohnbeihilfe?</b> .....	10
<b>Tipps &amp; Tricks für die Wohnungssuche</b> .....	12
Checkliste vor Beginn der Wohnungssuche .....	12
Welche Kosten fallen bei der Anmietung an? .....	13
Einnahmen-/Ausgabenliste .....	14
Checkliste für die Wohnungsbesichtigung .....	15
<b>Wichtige Begriffe rund um die Wohnungssuche</b> .....	16

Liebe Niederösterreicherinnen  
und Niederösterreicher,



es gibt im Leben viele wichtige Dinge. Die Grundlage all dieser ist die **Menschlichkeit**. Vor allem dann, wenn sich **Mitbürgerinnen und Mitbürger** in **schwierigen Wohnsituationen** befinden und **Unterstützung** brauchen.

Das **Land Niederösterreich** hat für das **NÖ Wohnbaumodell** bewusst die Schlagworte „**einfach. sozial. natürlich.**“ gewählt. Einfach in der Abwicklung, sozial ausgeglichen und nach ökologischen und nachhaltigen Standards. Die NÖ Wohnbauförderung hilft Ihnen bei der **Finanzierung** der **eigenen vier Wände** und ist auch für Sie da, wenn die monatlichen Kosten fürs Wohnen Ihren aktuellen finanziellen Rahmen übersteigen.

Aber wir können und **tun noch mehr!** Indem wir gezielt **Einrichtungen fördern** - wie den **Verein Wohnen**, der **Menschen in Wohnungsnot** eine **Perspektive** gibt und dabei hilft, wieder Fuß zu fassen – unterstützen wir Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher auch in schwierigen Lebenslagen.

Lesen Sie in dieser Broschüre alle wichtigen Informationen zu den Unterstützungsmöglichkeiten für Menschen, die sich in einer Wohnungs-Not-Situation befinden. Denn wir wissen wie **wichtig** es ist, ein **Dach über dem Kopf** zu haben.

Dr. Erwin Pröll  
Landeshauptmann

Mag. Johanna Mikl-Leitner  
Landeshauptmann-Stellvertreterin

## Was ist die NÖ Erstberatung für Menschen in Wohnungsnot?

Die **NÖ Erstberatung** ist eine **telefonische Beratungsstelle**, die eine erste, kompetente Hilfe und Unterstützung zur Orientierung bei der Wohnungssuche für Menschen in sozial bzw. finanziell bedingter Wohnungsnot in Niederösterreich bietet.



Das bedeutet, wir helfen **Menschen in Wohnungsnot** dabei, die passende **Unterstützung** für sie zu **finden** oder sie gegebenenfalls an eine **geeignete Einrichtung zu vermitteln**.

### Sie erreichen uns telefonisch:

Montag, Mittwoch und Freitag  
von 8.30 bis 12.30 Uhr  
Dienstag und Donnerstag  
von 12.30 bis 16.30 Uhr

**02742/355934-100**  
[erstberatung@vereinwohnen.at](mailto:erstberatung@vereinwohnen.at)

## Was ist die NÖ Wohnassistenz?

Wir bieten **leistbaren Wohnraum** für **Menschen in Wohnungsnot!** Die NÖ Wohnassistenz ist eine Initiative des **Verein Wohnen** und der **NÖ Wohnbauförderung**, mit dem Ziel, Menschen in finanzieller bzw. sozialer Notlage beim Zugang zu leistbaren, wohnbaugeförderten Wohnungen zu unterstützen und in der ersten Zeit zu begleiten.

### Hinweis:

Für **geförderte Wohnungen** des **Landes Niederösterreich** ist es möglich, **Wohnzuschuss** bzw. **Wohnbeihilfe** zu beantragen.

Nähere Informationen finden Sie auf Seite 9 dieser Broschüre.

Die Wohnungen werden vom Verein Wohnen angemietet und an Menschen in Wohnungsnot untervermietet. Im **Zeitraum von einem Jahr** haben die Nutzerinnen und Nutzer die Möglichkeit, ihr **privates und berufliches Leben** mit **Hilfe sozialarbeiterischer Begleitung zu ordnen**. Bei Erlangung der **Wohnungserhaltungsfähigkeit** kann die **Wohnung** in Hauptmiete **übernommen** werden.



## Was bedeutet sozialarbeiterische Begleitung?

Wenn Sie eine Wohnung über die NÖ Wohnassistenz anmieten, **erarbeiten Sie gemeinsam** mit **Sozialarbeiterinnen** und **Sozialarbeitern** Ihr **persönliches Betreuungsziel**. Das kann zum Beispiel die Stabilisierung der persönlichen Lebenssituation, die Kontaktaufnahme mit anderen Einrichtungen, Behörden und Ämtern sein oder auch die Vorbereitung auf selbstständiges Wohnen. Diese **Betreuung ist verpflichtend** und wird durch **regelmäßige Hausbesuche** der Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter umgesetzt. Die **Gespräche** sind selbstverständlich **vertraulich**.

## Was bedeutet Wohnungserhaltungsfähigkeit?



- ➔ Die **Mietzahlungen** erfolgen **regelmäßig**.
- ➔ Mit der **Wohnung** wird **pfleglich umgegangen**.
- ➔ Ein **funktionierendes Zusammenleben** mit den **Nachbarn**.
- ➔ Die **Hausordnung** wird **eingehalten**.

## Die Aufnahmekriterien der NÖ Wohnassistenz

- ➔ **persönliches Interesse** an der **Verbesserung der Lebenssituation**
- ➔ Fähigkeit zur **Mietzahlung**
- ➔ **Wohnungsnot**
- ➔ österreichische StaatsbürgerIn, EU-BürgerIn und Gleichgestellte
- ➔ **Volljährigkeit**
- ➔ letzter **Wohnsitz in Niederösterreich**
- ➔ keine bzw. geregelte **Rückstände bei Energieanbietern**
- ➔ Bereitschaft zur **Bezahlung bestehender Mietrückstände**
- ➔ Bereitschaft zur **Zusammenarbeit**
- ➔ bei Krankheit ist die **Krankheitseinsicht** Voraussetzung
- ➔ **Gewaltfreiheit**
- ➔ bei **Straffälligkeit** ist die Delikteinsicht Voraussetzung
- ➔ **positive Teamentscheidung**





## Was kostet eine Wohnung, wenn Sie diese über die NÖ Wohnassistenz anmieten?

- ⇒ monatliches **Nutzungsentgelt**
- ⇒ **Energiekosten** (Strom, Heizung)
- ⇒ **Vergebühung** der Nutzungsvereinbarung
- ⇒ **Kaution** bzw. **Finanzierungsbeitrag** (umfinanziert)

## Was bedeutet umfinanziert?

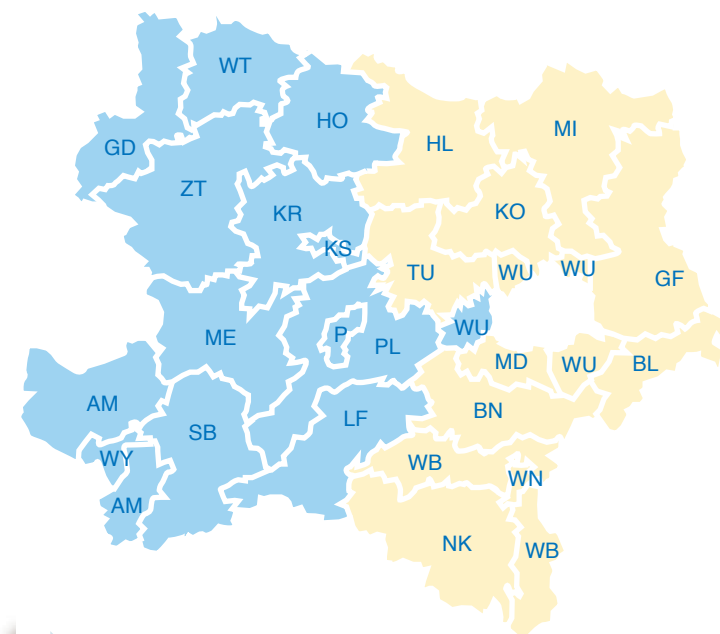
Für die **Anmietung** einer **Genossenschaftswohnung** ist ein **Finanzierungsbeitrag** zu bezahlen. Liegt dieser **außerhalb der Leistbarkeit** kann dieser **umfinanziert** werden. Mindestens **€ 3.500,-** an **Eigenmittel** sind jedoch **Voraussetzung** um die Wohnung in Hauptmiete übernehmen zu können. Sollten Sie diesen Betrag nicht zur Verfügung haben, ist dies durch eine monatliche Abstattung von mindestens 5 % Ihres Familieneinkommens bzw. mindestens € 50,- pro Monat in der Untermietzeit möglich.

### Sie benötigen die Unterstützung der NÖ Wohnassistenz?

Dann nehmen Sie über die **NÖ Erstberatung für Menschen in Wohnungsnot Kontakt mit uns auf!**

**02742/355934-100**  
 erstberatung@vereinwohnen.at

## Die Geschäftsstellen der NÖ Wohnassistenz



- ⇒ **Geschäftsstelle St. Pölten**  
 Kerensstraße 14/3, A-3100 St. Pölten,  
 Tel: 02742/47076, Fax: 02742/47076-260
- ⇒ **Geschäftsstelle Korneuburg**  
 Dr. Karl Liebleitner Ring 18/1/2, A-2100 Korneuburg,  
 Tel: 02742/47076, Fax: 02742/47076-262
- ⇒ **Außenstelle Wr. Neustadt**  
 Dietrichgasse 23, 2700 Wr. Neustadt  
 Tel: 02742/47076, Fax: 02742/47076-261



## Was ist der NÖ Wohnzuschuss bzw. die NÖ Wohnbeihilfe?

Sie wohnen in einer **geförderten Wohnung des Landes Niederösterreich** oder sind gerade dabei in eine zu ziehen? Dann haben Sie die **Möglichkeit, Wohnzuschuss** bzw. **Wohnbeihilfe** zu beantragen, um Ihre **monatlichen Wohnungskosten zu senken**. Dieser **Zuschuss** bzw. diese **Beihilfe** ist **variabel** und richtet sich unter anderem nach Ihrem **Einkommen** und den **bestehenden rückzahlungspflichtigen** Belastungen.



Diese Unterstützung wird für **ein Jahr** zuerkannt und kann jährlich neu beantragt werden.

Für Jungfamilien und Familien mit mindestens drei Kindern, gibt es je nach Fördermodell, in finanziell schwierigen Zeiten eine noch bessere Unterstützung. Das gilt auch für Personen mit einer Minderung der Erwerbsfähigkeit oder bei Anspruch auf Pflegegeld ab der Pflegestufe II sowie für Familien mit Kindern, für die erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird.

### Ein Beispiel

Eine Familie mit zwei Kindern, für ein Kind wird erhöhte Familienbeihilfe bezogen, und einem anrechenbaren monatlichen Einkommen von € 1.492,- (ergibt sich aus dem tatsächlichen Einkommen von € 1.754,- abzüglich dem Steuerfreibetrag für die erhöhte Familienbeihilfe von € 262,-) wohnt seit 01.07.2015 in einer geförderten Genossenschaftswohnung mit einer Nutzfläche von 84,77 m<sup>2</sup>. Die monatliche Miete beträgt € 779,- inklusive Heizung und Warmwasser, bei einem förderbaren Wohnungsaufwand von € 314,93.

Aufgrund einer förderbaren Nutzfläche von 84,77 m<sup>2</sup> bei vier Personen im Haushalt und der Ermittlung des Pro-Kopf-Einkommens ergibt sich ein Wohnzuschuss wie folgt:

Förderbare Rückzahlungsleistung für 84,77 m <sup>2</sup>	€ 314,93
(ist in diesem Fall ident mit dem förderbaren Wohnungsaufwand)	
+ Betriebskostenanteil: € 1,- pro m <sup>2</sup> x 84,77 m <sup>2</sup>	€ 84,77
- Selbstbehalt (zumutbarer Wohnungsaufwand)	€ 0,-

**Wohnzuschuss Modell 2009** **€ 399,70**

(wird kaufmännisch gerundet auf € 400,-)

Durch die **Gewährung** eines **Wohnzuschusses von € 400,-** wird die **monatliche Belastung von € 779,- auf € 379,- reduziert**.

### Sofort selber berechnen:

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

[www.noe.gv.at/wohnzuschuss-2009-rechner](http://www.noe.gv.at/wohnzuschuss-2009-rechner)

**Nähere Informationen erhalten Sie auch über die NÖ Wohnbau-Hotline unter 02742/22133.**

## Tipps & Tricks für die Wohnungssuche

### Checkliste vor Beginn der Wohnungssuche:

Bevor man sich auf die Wohnungssuche begibt, sollte man sich über einige Fragen Gedanken machen. Wie zum Beispiel:

- ➔ **Wo und wie möchte ich leben?**
- ➔ Welche **Kriterien** muss die **Wohnung erfüllen?**  
Arbeitsplatznähe, öffentliche Anbindung, Leistbarkeit etc.
- ➔ **Wie viel darf meine neue Wohnung kosten?** Was kann ich mir monatlich leisten?

Vor der Anmietung der Wohnung ist es besonders wichtig, sich ein **Bild der eigenen Finanzsituation** zu machen, denn sonst besteht die **Gefahr**, dass die **Wohnung unleistbar wird** und man in eine finanzielle Notlage gerät.

Am besten hilft hier die **Erstellung einer Einnahmen- und Ausgabenliste**, die einen Überblick über die monatlichen Fixkosten gibt (siehe Seite 13).

#### Hinweis:

Neben den Wohnkosten berücksichtigen Sie bitte weitere monatliche Ausgaben wie z.B. für Handy, Auto etc.

## Welche Kosten fallen bei der Anmietung einer Wohnung an?

- ➔ **Einstiegskosten** wie Finanzierungsbeitrag oder Kautions, die erste Miete (ist bereits vor Einzug zu bezahlen) sowie Umzugs- und Einrichtungskosten (z.B. auch Ablöse)
- ➔ **Monatliche Mietkosten** und **Betriebskosten** für Wasser, Kanal, Müllabfuhr etc.
- ➔ **Strom- und Heizkosten**
- ➔ **Versicherungskosten**, beispielsweise für eine Haushaltsversicherung

### Weitere Kosten, die anfallen können:

- ➔ Grund- und Gesprächsgebühren für Telefon
- ➔ Internet-/Telekabel-/Rundfunkgebühren (GIS)

**Tipp:** Sie haben eine leistbare Wohnung gefunden? **Herzlichen Glückwunsch!** Die „**Checkliste für Ihren Umzug ins neue Zuhause**“ des Landes Niederösterreich unterstützt Sie dabei, mit all Ihren **persönlichen Dingen unbeschadet im neuen Zuhause anzukommen.**

**Bestellen Sie die Gratis-Broschüre über die NÖ Wohnbau-Hotline unter 02742/22133.**



### Einnahmen-/Ausgabenliste

#### Einnahmen:

+ Monatliches Einkommen	+	€
+ Einkommen PartnerIn	+	€
+ Sonstiges:	+	€
	+	€

#### Ausgaben:

- Miete/Wohnaufwand	-	€
- Betriebskosten (Wasser, Kanal, Müllabfuhr)	-	€
- Strom- und Heizkosten	-	€
- Sparaufträge	-	€
- Kreditraten	-	€
- Kosten für Auto, Motorrad etc.	-	€
- Versicherungen	-	€
- Fernsehen/Handy	-	€
- Lebensmittel	-	€
- Versorgungskosten für Kinder	-	€
- Sonstiges:	-	€
	-	€

**Monatliches Budget:** €

**Tip:** Hier können Sie sich mit dem Online-Haushaltsplaner einen Überblick über Ihre Einnahmen und Ausgaben machen und erfahren noch vieles mehr: [www.wohnbaurechner.at](http://www.wohnbaurechner.at)

### Checkliste für die Wohnungsbesichtigung:

- ⇒ **Wie groß** ist die **Wohnung**?
- ⇒ **In welchem Zustand** befindet sich die Wohnung?
- ⇒ **Prüfen** Sie unter anderem **sanitäre Einrichtungen, Wände, Böden, Fenster, Türen, Boiler, Therme.**
- ⇒ Wie **hoch** waren die **monatlichen Strom- und Heizkosten** der Vermieterin/des Vermieters.
- ⇒ **Wann** ist die Wohnung **beziehbar**?
- ⇒ Falls Sie **Haustiere** haben: Erkundigen Sie sich, ob die Haltung dieser in der neuen Wohnung **erlaubt** ist!





## Wichtige Begriffe rund um die Wohnungssuche

### ⇒ Ablöse:

Wenn Sie von der Vormieterin/dem Vermieter Möbel übernehmen, kann für diese der Zeitwert (= Neuwert abzüglich Minderung für Alter, Gebrauch und Abnutzung) als Ablöse verlangt werden. Sie sind allerdings nicht verpflichtet, Möbel bzw. Einrichtung zu übernehmen, schon gar nicht bei überhöhten Forderungen dafür. Eine bereits bezahlte, überhöhte Ablöse kann auch zurückgefordert werden.

### ⇒ Betriebskosten:

Betriebskosten sind Kosten, die der Genossenschaft bzw. der Vermieterin/dem Vermieter durch das Eigentum an einem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen. Diese Kosten werden Ihnen als Mieterin/Mieter weiterverrechnet. Das sind zum Beispiel Gebühren für Kanal, Abwasser, Müllabfuhr und die Gebäudeversicherung.

### ⇒ Einkommen:

Als Einkommen bezeichnet man umgangssprachlich die Einnahmen eines Privathaushalts. Also jenes Geld, das Sie monatlich verdienen bzw. Ihnen zur Verfügung steht.

### ⇒ Finanzierungsbeitrag:

Der Finanzierungsbeitrag wird auch Eigenmittel, Baukostenbeitrag oder Grundkostenbeitrag genannt und ist bei der Anmietung einer Genossenschaftswohnung zu bezahlen. Die Höhe ergibt sich anteilig auf Grund der Baukosten und Finanzierung der Wohnhausanlage und ist dadurch für jedes Objekt individuell.

### ⇒ Fixkosten:

Das sind jene Kosten, die monatlich in gleicher Höhe anfallen, wie zum Beispiel Miete, Versicherungen, Strom etc.

### ⇒ Gebäudeversicherung:

Die Gebäudeversicherung ist eine Versicherung, die je nach Vereinbarung verschiedene Schäden am Gebäude selbst versichert, die zum Beispiel durch Feuer, Hagel oder Sturm entstehen können. Die Versicherungssumme soll so gewählt sein, dass sie dem Neubauwert des versicherten Gebäudes entspricht.

### ⇒ Gemeinnützige Bauvereinigungen:

Umgangssprachlich auch Genossenschaften genannt. Sie errichten Wohnhausanlagen nach dem Grundsatz der Gemeinnützigkeit und stellen die Interessen des Wohnungssuchenden in den Mittelpunkt.

### ⇒ Haushaltsversicherung:

Eine Haushaltsversicherung bietet in der Regel Versicherungsschutz für die Gegenstände, die sich im Haushalt, also innerhalb der eigenen vier Wände befinden, wie Möbel, Vorhänge, Bilder, Spiegel, Teppiche usw. Die meisten Haushaltsversicherungen decken Schäden ab, die durch Feuer, Sturm, Einbruchdiebstahl oder Leitungswasser entstehen. Darin enthalten ist auch eine Privathaftpflichtversicherung.

### ⇒ Kautions:

Als Kautions bezeichnet man einen Geldbetrag, der an die Vermieterin/den Vermieter als Sicherheitsleistung bezahlt wird. Bei Auflösung des Mietverhältnisses wird dieser wieder an die Mieterin/den Mieter zurückbezahlt.

⇒ **Miete:**

Als Miete wird das vereinbarte Entgelt (Mietkosten) für die Überlassung einer Immobilie (Wohnung, Haus etc.) bezeichnet.

⇒ **Mietvertrag:**

Ein Mietvertrag ist eine mündliche, in der Regel aber meist schriftliche Vereinbarung zwischen einer Genossenschaft oder einer Vermieterin/einem Vermieter und der Mieterin/dem Mieter. Ein Mietvertrag kommt mit der Einigung über die Wohnung, die Höhe der Miete und der Vertragsdauer zustande.

⇒ **Steuerausgleich (Jahresausgleich):**

Bei der Arbeitnehmerveranlagung wird die Steuer für das im Kalenderjahr bezogene Einkommen neu berechnet. Dabei können Freibeträge für bestimmte getätigte Ausgaben geltend gemacht werden. Zum Beispiel der Finanzierungsbeitrag bei Genossenschaftswohnungen, laufende Darlehensrückzahlungen oder unter bestimmten Voraussetzungen die Umzugskosten.

⇒ **Vergebührung:**

Schriftliche Mietverträge unterliegen der Gebührenpflicht. Dies gilt auch, wenn ein bestehender Mietvertrag verlängert wird. Die Vermieterin bzw. der Vermieter ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel abzuführen.

⇒ **Verwohung:**

Bei Mietende muss die gemeinnützige Bauvereinigung (Genossenschaft) den eingehobenen Finanzierungsbeitrag abzüglich der vorzunehmenden Abwertung an die Mieterin/den Mieter zurückbezahlen. Diese Abwertung wird Verwohung genannt.

**Notizen**

**Wohnbau-Hotline: 02742/22133**

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

E-Mail: [wohnbau@noel.gv.at](mailto:wohnbau@noel.gv.at)

Internet: [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at)

Herausgeber: Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wohnungsförderung, 3109 St. Pölten, Haus 7A  
Konzept & Grafik: Fichtinger Werbeagentur GmbH

Bilder: NLK, shutterstock, Verein Wohnen

Druck: Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Gebäudeverwaltung, Amtsdruckerei