

Ti-0345 Fulpmes "Koflerhaus" **Mietwohnungen mit Kaufoption**

Die GHS plant die Errichtung einer geförderten Wohnanlage mit 13 Wohnungen und 19 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 einem Mietkaufmodell?:

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 zehn Jahren, gerechnet ab dem jeweiligen Bezug der Wohnung, diese bis zum Ablauf des 15. Jahres zum umseitig angeführten Restkaufpreis (Fixpreis) erwerben zu können. Die Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Vertragskosten und eine allfällige Umsatzsteuer) fallen erst bei Eigentumsübertragung an. In Anrechnung auf den Kaufpreis kann das Wohnbauförderungsdarlehen übernommen werden.

Wird die Mietwohnung vor Eigentumserwerb aufgegeben, so wird die Grundkostenanzahlung nach den Bestimmungen des § 17 WGG (1 % Abschreibung jährlich) rückerstattet.

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 € 1.020,-- pro m² Wohnnutzfläche zu folgenden Konditionen:

in den Jahren	1 - 5	6 - 10	11 - 15	16 – 20	21 – 25	26 – 35
Verzinsung	0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,5%	5,0%
Annuität	0,5%	1,0%	2,0%	2,5%	5,0%	10,0%

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

In den ersten sieben Jahren gewährt das Land Tirol einen Annuitätenzuschuß in Höhe von € 1,40 und für weitere acht Jahre in Höhe von € 0,70 pro m² Wohnnutzfläche.

Annäherungsweise vorläufige Kalkulation

Top	Lage	Zi.	Wohnnutz- fläche	Bruttomiete warm *)	Grundkosten- Anzahlung	Restkaufpreis (Option)
1	EG	2	47,03	435,--	5.644,--	145.323,--
2	EG	2	48,74	451,--	5.849,--	150.607,--
3	1.OG	3	77,90	721,--	9.348,--	240.711,--
4	1.OG	2	48,51	449,--	5.821,--	149.896,--
5	1.OG	2	49,83	461,--	5.980,--	153.975,--
6	1.OG	2	62,82	581,--	7.538,--	194.114,--
7	2.OG	3	78,01	722,--	9.361,--	241.051,--
8	2.OG	2	48,51	449,--	5.821,--	149.896,--
9	2.OG	2	49,83	461,--	5.980,--	153.975,--
10	2.OG	3	82,03	759,--	9.844,--	253.473,--
11	3.OG	2	48,95	453,--	5.874,--	151.256,--
12	3.OG	2	49,83	461,--	5.980,--	153.975,--
13	3.OG	3	82,03	759,--	9.844,--	253.473,--
je Tiefgaragenplatz				36,--	-,--	16.875,--

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 Juli 2017