



# CHECKLISTE

## Meine eigenen 4 Wände

Eine Entscheidungshilfe  
auf dem Weg zum neuen Zuhause

- Überlegungen zur Wohnungswahl
- Standortfrage
- Größe und Ausstattung der künftigen Wohnung
- Überblick zu Finanzierungsmöglichkeiten
- Nebenkosten



## Zum Thema Wohnen

von  
Wohnbau-Landesrat  
Hans Mayr

Die Wünsche der Bürgerinnen und Bürger in unserem Land an Ihre künftige Wohnform sind unterschiedlich. Daher ist es mir auch ein besonderes Anliegen, dass in der Salzburger Wohnbauförderung Eigentum und Miete gleich behandelt werden.

Die Wahl der künftigen Wohnform hat immer weitreichende finanzielle Folgen. Die Grundsatzentscheidung bauen, kaufen oder mieten ist dabei oft schnell gefällt. Es gibt aber noch viele weitere Faktoren, die im Zusammenhang mit der Wohnungswahl eine große Rolle für Ihre künftige Lebensqualität spielen können. Antworten auf Fragen zur Infrastruktur im Umfeld der künftigen Wohnung, der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel oder zu den Mobilitätskosten sind dabei oft genauso wichtig, wie jene zur Lage, Größe oder Ausstattung der künftigen Wohnung.

Die vorliegende Broschüre unterstützt Sie bei der Wahl Ihrer künftigen Wohnung oder Ihres künftigen Hauses und erleichtert als Checkliste die Beantwortung vieler Fragen, die auf dem Weg zu „Ihren eigenen 4 Wänden“ auftauchen können.

Das Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR) ist seit vielen Jahren die kompetente Beratungseinrichtung des Landes Salzburg. Schwerpunktthemen sind die Salzburger Wohnbauförderung, aber auch andere Fragen rund um die Themen „Bauen, Sanieren, Wohnen“.



Vereinbaren Sie ein kostenloses persönliches Beratungsgespräch, die Beraterinnen und Berater des SIR beantworten gerne Ihre Fragen. Ebenso stehen Ihnen Broschüren und umfangreiches Informationsmaterial auch auf unserer Homepage zur Verfügung. Nutzen Sie dieses kostenlose Angebot!

Ihr  
Hans Mayr  
Landesrat für Wohnbau



## INHALT

Was ist mir wichtig? .....	4
Eine Ideensammlung .....	5
Wo wollen wir wohnen? Infrastruktur, Mobilität und Wohnumfeld .....	6
Grundsatzentscheidung Haus / Reihenhaushaus / Wohnung.....	11
Entscheidungshilfe Wohnformen.....	12
CHECKLISTEN (Kopiervorlagen).....	14
A CHECKLISTE Erreichbarkeit, B CHECKLISTE Wohnumfeld .....	14
C CHECKLISTE Wohnqualität & Ausstattung .....	15
Mieten, kaufen oder bauen? .....	16
Grösse, Gestaltung und Planungsgrundsätze.....	18
Kosten und Finanzierung generell.....	22
SIR-Veröffentlichungen zum Thema Wohnen.....	26
Wo bekomme ich Informationen? .....	27





## Was ist mir wichtig?

### Erhebung der eigenen Wünsche, Bedürfnisse und Prioritäten

Bei der Wahl der künftigen Wohnung sollen die Wünsche und Bedürfnisse genau abgeklärt werden. Schreiben Sie eine Liste, in der Sie alles notieren, was Ihnen bei einer neuen Wohnung wichtig ist. Die vorliegende Ideensammlung bietet einen Anhaltspunkt zur Erstellung einer solchen „Wunschliste“ und erleichtert den Vergleich der eigenen Vorstellungen und Bedürfnisse mit Angeboten auf dem Wohnungsmarkt.

Adaptieren und ergänzen Sie diese Sammlung um Punkte, die für Sie wichtig sind und behalten Sie diese Prioritäten bei der weiteren Suche im Auge.



#### SIR-Tipp

*Notieren Sie anhand eines üblichen Tagesablaufs was Ihnen derzeit gefällt und was nicht (z.B. Sonne beim Frühstück oder lieber beim Abendessen), das hilft persönliche Qualitätskriterien aufzuzeichnen, die man bei der Besichtigung einer Wohnung sonst leicht vergisst.*





## Eine Ideensammlung



Ich möchte Morgensonne (oder Abendsonne) im Wohnzimmer

Gartenarbeit ist für mich Erholung und Ausgleich

Ich habe Hobbys, die Beeinträchtigungen für Nachbarn bedeuten können (musizieren, Parties..)

Ich möchte beim Bauen selbst anpacken

Energiesparen und Umweltschutz ist mir auch bei der Wohnung wichtig

Naherholung und leicht erreichbare Natur ist mir wichtig

Ich möchte die Türe zusperren und auf Urlaub fahren können

Meine Wohnung soll bequem zu pflegen und möglichst barrierefrei sein

Ich möchte Räumlichkeiten für Arbeit oder Hobby mit der Wohnung kombinieren

Mir ist es wichtig, dass ich nicht vom Auto abhängig bin

Die Nähe zu Kindergarten und Spielplatz, sowie ein gefahrloser Schulweg ist mir wichtig

Das Bad soll direkt neben dem Schlafzimmer liegen

Ich mag es mitten im Geschehen zu leben

Ich bin mir noch nicht sicher, ob diese Wohnung auf lange Zeit mein Zuhause sein wird

Ich möchte viel (Frei)Zeit in der Wohnung verbringen

WAS IST MIR / UNS WICHTIG?



## Wo wollen wir wohnen? Infrastruktur, Mobilität und Wohnumfeld



Die Wohnung ist der tägliche Ausgangspunkt für alle Ihre Wege. Durch die Lage Ihres Wohnortes bestimmen Sie daher für alle Personen im gemeinsamen Haushalt

- welche wichtigen Einrichtungen in der Nähe Ihrer Wohnung liegen, welche weit entfernt
- welche Entfernungen in Zukunft zurückgelegt werden müssen
- welche Verkehrsmittel bequem genutzt werden können
- wieviel Ihnen Fahrzeuge und Fahrten kosten
- wieviel Zeit Sie brauchen/wie Sie diese Zeit nutzen können

Aufwand und Kosten für die Mobilität können beträchtlich sein. Die Kosten können zudem in Zukunft stärker steigen, u.a. durch ansteigende Energiepreise. Vielleicht ist eine teurere Wohnung oder ein teurerer Bauplatz an einem besseren Standort in Summe sogar günstiger, weil Sie auf lange Sicht Mobilitätskosten einsparen.

Hier finden Sie wichtige Entscheidungshilfen.

### Häufige Ziele und Infrastruktur-Einrichtungen

Sie kennen Ihre derzeit wichtigsten Ziele. Diese Ziele verändern sich aber je nach Lebenssituation, z.B. bei Familiengründung, bei Volksschülern oder Jugendlichen im gemeinsamen Haushalt, bei Arbeitsplatzwechsel, bei anderen Freizeitaktivitäten, etc. Ein guter Standort bietet auf längere Sicht gute Möglichkeiten für alle Bewohner.

Die Kreisgrafik illustriert, wofür wir häufig unterwegs sind: Arbeit und Schule sind sehr



Grafik: Wegezweck, Quelle: Mobilität in Salzburg, Stadt Salzburg, Großraum Salzburg, IGF+HERRY, 2004



häufige Wegzwecke, das heißt Ursachen für Fahrten oder Zu-Fuß-Gehen. Mehr als 50 Prozent aller Wege – Tendenz steigend – dienen jedoch der Versorgung/dem Einkaufen, Erledigungen und Freizeitzielen. Auch das Abholen und Bringen von Personen ist ein durchaus häufiger Wegzweck.

### Entfernungen und Verkehrsmittel

Der Wohnstandort bestimmt daher auch, welche Verkehrsmittel praktikabel und bequem sind.

Geringe Distanzen können zu Fuß oder per Rad zurückgelegt werden. In 10 min kommt man zu Fuß ca. 0,7 km (700 m) weit, mit dem Rad ca. 2,50 km.

Für größere Distanzen benötigen Sie attraktive Angebote des Öffentlichen Verkehrs (Schnellbahn, Bus, Bahn) oder Kraftfahrzeuge (einspurige KFZ, Auto(s)).

### Kosten und Zeitaufwand

Die Entfernung und Erreichbarkeit Ihres Wohnstandortes und Ihrer wichtigsten Ziele verursachen Kosten, Verkehr und Zeitaufwand. Aufwand und Kosten für die Mobilität können in Summe beträchtlich sein. Mobilitätskosten umfassen nicht nur Treibstoffkosten. Anschaffung bzw. Wertverlust jedes Fahrzeugs, Wartung, Steuern und Parken etc. übersteigen die Treibstoffkosten meistens deutlich. Fahrzeugbesitz und -Erhaltung sind also ebenfalls bedeutende Kostenfaktoren! Beispielsweise



Der **MORECO-Haushaltsrechner** berechnet Kosten und Fahrzeiten für Ihre persönlichen Alltagswege an jedem beliebigen Ort. Sie können Ihre Wohn- und Mobilitätskosten für verschiedene Wohnobjekte vergleichen. [www.moreco.at](http://www.moreco.at)



Der **SAGIS-Themeneinstieg Wohnen** zeigt eine Karte aller Infrastruktur-Einrichtungen in der Nähe einer beliebigen Adresse im Land Salzburg (Kindergärten, Schulen, Spielplätze, Sportstätten, Einkauf, Haltestellen und vieles mehr) [www.salzburg.gv.at/landkarten](http://www.salzburg.gv.at/landkarten)

beträgt der reine Treibstoffkostenanteil bei einem typischen Mittelklasseauto mit einer Jahreskilometerleistung von 15.000 und sechs Jahren Nutzungsdauer ca. 1/4 der Gesamtkosten (mehr dazu finden Sie im MORECO-Haushaltsrechner). Je nach Wohnstandort bieten sich kostengünstigere Alternativen wie zu Fuß gehen, Fahrrad, E-Bikes und der öffentliche Verkehr.



S-Bahn-Verbindungen sind besonders schnell und komfortabel für die täglichen Wege.

Die **CHECKLISTE Erreichbarkeit** gibt einen einfachen Überblick über wichtige tägliche Ziele und passende Verkehrsmittel (siehe Seite 14)



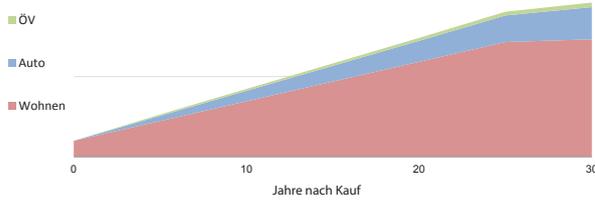
SIR-Tipp



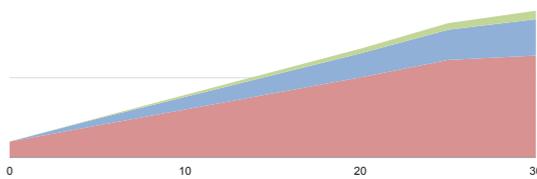
SIR-Tipp



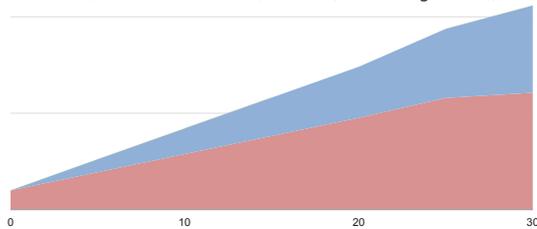
Summe aus Wohn- und Mobilitätskosten  
95 m<sup>2</sup>-Stadtwohnung, guter ÖV, 1 Auto



Haus, 30 km vom Zentrum, gute ÖV-Verbindung, 1 Auto



Haus, 30 km vom Zentrum, 2 Autos (5 Jahre lang 3 Autos)



Die Grafiken basieren auf Modellrechnungen des SIR. Testen Sie Ihre persönlichen Kosten mit dem MORECO-Haushaltsrechner.



Der Preis von Wohnungen und Grundstücken hängt stark von deren Lage ab. Tendenziell sind sie an zentralen und sehr gut erreichbaren Orten teurer, in eher abgelegener Lage billiger. Je dezentraler ein Standort, desto höher sind häufig die Mobilitätskosten; besonders dann, wenn Sie dort auf ein, zwei oder sogar mehrere Autos angewiesen sind. Treibstoffpreissprünge stellen dort ein zusätzliches Kostenrisiko dar. Die Zeit und wie Sie diese verbringen hängt von den Verkehrsmöglichkeiten des Wohnstandorts ab:

- Wieviel Zeit brauche ich?
- Wie angenehm verbringe ich diese Zeit?
- Kann ich mich dabei erholen?
- Kann ich mich körperlich betätigen?
- Kann ich dabei wichtige Dinge erledigen?

## Der MORECO Haushaltsrechner Kosten und Zeitalternativen zeigen

Nach einigen Klicks durch den kostenlosen MORECO-Haushaltsrechner kennen Sie neben den Kosten fürs Wohnen auch Ihre zukünftigen Fahrtkosten. MORECO steht für „mobility and residential costs“, also „Mobilitäts- und Wohnkosten“ (siehe [www.moreco.at](http://www.moreco.at)).

Der MORECO-Haushaltsrechner berechnet Kosten und Fahrzeiten für Ihre persönlichen Alltagswege mit verschiedenen Verkehrsmitteln, inklusive öffentlicher Verkehrsmittel. Sie können damit persönliche Wohn- und Mobilitätskosten an jedem beliebigen Ort im Land Salzburg vergleichen. Auch 10-Jahres-Kosten und ein Treibstoff-Preisschock-Szenario werden berechnet ([www.moreco.at/haushaltsrechner](http://www.moreco.at/haushaltsrechner))



### SIR-Tipp

#### VORSICHT!

Hohe Mobilitätskosten können trotz billigeren Wohnens zu höheren Gesamtkosten führen.



Fahrräder sind für Kurzstrecken bis 3 km unschlagbar schnell und vielseitig.



Mobil sein heißt, vieles einfach zu erreichen, mit und ohne Auto

[www.moreco.at/haushaltsrechner](http://www.moreco.at/haushaltsrechner)

*Betrachten Sie Mobilitätskosten und Wohnkosten gemeinsam!*

*– Kleineres Heim, aber viel weniger Zeit im Verkehr?*

*– Teurerer Standort, aber viel geringere Mobilitätskosten?*

*Es zahlt sich aus, mögliche Wohnorte/Wohnobjekte/Verkehrsmittel zu vergleichen!*



**SIR-Tipp**

[www.moreco.at/haushaltsrechner](http://www.moreco.at/haushaltsrechner)

**Herzlich Willkommen beim MORECO-Haushaltsrechner**

Auf den folgenden Seiten können Sie die Kosten von Wohnen und Mobilität in der Region Salzburg berechnen und Wohnstandorte miteinander vergleichen.

**Starten >**

Kostenart	Wohnort A	Wohnort B
Wohnkosten (€)	100.000	140.000
Wohnkosten (€)	140.000	100.000
Mobilitätskosten (€)	100.000	100.000
<b>Wohnort Ergebnisse</b>		
Personen pro Monat	6.000	6.000
Strecke pro Monat (Kilometer)	100.000	100.000
Strecke pro Person/Tag	1.667	1.667
Wohnort B	100.000	100.000

Mit dem MORECO-Haushaltsrechner können Sie einen gewünschten Wohnort wählen. Monatliche Wohnkosten lassen sich grob eingeben oder mitsamt Finanzierung berechnen. Dann können Sie Ihre wichtigsten zukünftigen Wege und Ihre Verkehrsmittel wählen. Für Fahrrad, Öffentlicher Verkehr und Autos werden Fahrzeiten und Kosten automatisch berechnet. Individuelle Kosteneinstellungen sind einfach möglich. Die Ergebnisse lassen sich pro Monat, pro Jahr, pro 10 Jahre ablesen.





Sind die wichtigsten Wege zu Erholungsflächen und wichtigen Punkten (Schule, Geschäft, Arbeit) mit dem Rad zurückzulegen, erspart das viel Stress.



**SIR-Tipp**

*Liegt vor Ihrem Fenster jetzt eine freie Wiese?  
Bedenken Sie, dass sie in Zukunft verbaut werden kann!*

## Wohnumfeld

Das nähere Umfeld wird sich zukünftig stark auf Ihre Lebensqualität auswirken. Beachten Sie daher

- Die derzeitige Nutzung der Nahumgebung
- Besonnung bzw. Beschattung durch Gelände/Bäume/Nachbargebäude
- Beeinträchtigungen (Besonnung bzw. Beschattung durch Gelände/Bäume, Geruch, Lärm, Straßenverkehr, Hauptwindrichtung, Hochspannungsleitungen, Handy-masten)
- Die zukünftige Bebaubarkeit und Nutzung der Nachbargrundstücke (Aussicht, Blickschutz, Privatheit, Beeinträchtigungen, raumplanerische Festlegungen: Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan)
- Allfällige Auflagen von Behörden, potenzielle Naturgefahren
- Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten



Freiräume in einer Wohnsiedlung sind wertvolle Spiel- und Kommunikationsräume.

### Infoquellen:

SAGISonline des Landes Salzburg bietet Ihnen im Internet kostenlos detaillierte Luftbilder, Pläne und Karten für das gesamte Land.

Sie finden dort Grundstücksgrenzen, Baulandwidmungen, Gefahrenzonen, Verkehrswege, Besonnungskarten und vieles andere mehr:

[www.salzburg.gv.at/landkarten](http://www.salzburg.gv.at/landkarten)



## Grundsatzentscheidung Haus / Reihenhaus / Wohnung

### Grundsätzliches

Soll eine Eigentumswohnung, ein Reihenhaus oder ein Einfamilienhaus angeschafft werden? Die Wahl der Wohnform steht in engem Zusammenhang mit der Rechtsform der zukünftigen Wohnung. Einfamilienhäuser und meistens auch Reihenhäuser werden auf parzellierten Grundstücken errichtet und stehen daher im Alleineigentum bzw. (schlichten) Miteigentum oft zweier Eigentümer. Im Gegensatz dazu wird bei Wohnungen anhand eines Nutzwertgutachtens Wohnungseigentum begründet (Parifizierung). Man ist mit mehreren Wohnungseigentümern Miteigentümer an der gesamten Liegenschaft und hat das Recht eine bestimmte Wohnung ausschließlich zu nutzen und darüber zu verfügen. In der „Checkliste Wohnungskauf“ sind die wichtigsten Unterschiede zwischen diesen beiden Eigentumsformen beschrieben.

Miete bietet mehr Flexibilität. Je nachdem ob man von einem gemeinnützigen Bauträger,

einer Gemeinde oder von Privaten mietet, gibt es verschiedene Rechtsgrundlagen (Infos siehe Seite 17 und bei der AK Mieterschutz).



Spezielle Wünsche lassen sich oft auch in verdichteter Bauweise umsetzen.



Eine Wohnung mit Garten, ein großer Balkon oder doch lieber eine Dachterrasse? Moderne Geschoßwohnbauten bieten Wohnungen mit vielseitiger Qualität.



# Entscheidungshilfe Wohnformen



## In einem Wohnhaus mit mehreren Wohnungen

WOHNUNG

### NACHBARSCHAFT

Unmittelbare Wohnungsnachbarn

- ☺ Chancen für gute Kommunikation
- ☹ Rücksichtnahme (z.B. musizieren, Parties ...)
- ☹ Ev. Beeinträchtigungen

### HAUSPFLEGE UND VERWALTUNG

Allgemeinarbeiten sind oft an eine Hausverwaltung ausgelagert

- ☺ Man muss nicht alles selber machen (Schneeräumung, Stiegenhausreinigung, Müll), Hausverwaltung kümmert sich um Abwicklung der Arbeiten und Finanzierung (Förderungen)
- ☹ Keiner fühlt sich verantwortlich (gemeinsamer Freibereich), Kosten
- ☹ Für viele Dinge sind Mehrheitsbeschlüsse notwendig

## Als Teil einer Wohnanlage

REIHENHAUS

### NACHBARSCHAFT

Nachbarn Wand an Wand

- ☺ Kontakt möglich, aber Privatsphäre abgrenzbar
- ☹ Nähe im Freibereich „man hört mit“

### HAUSPFLEGE UND VERWALTUNG

Großteils Selbstverantwortung

- ☺ Man kann viel selbst machen
- ☺ Selbstbestimmung was den eigenen Freibereich und Zugang betrifft
- ☹ Man muss viel selbst machen
- ☹ Bei Dingen, die die gesamte Wohnanlage betreffen, sind Mehrheitsbeschlüsse notwendig

## Freistehend oder gekoppelt

EINFAMILIENHAUS

### NACHBARSCHAFT

Nachbarn mit „Nachbarabstand“

- ☺ Räumliche Distanz zum Nachbarn
- ☹ Ev. Einsichtigkeit

### HAUSPFLEGE UND VERWALTUNG

Selbstverantwortung

- ☺ Man kann viel selbst machen, Selbstbestimmung für Gestaltung, Garten...
- ☺ Garten als Hobby
- ☹ Selbstverantwortung für alles rund um Haus, Garten und Erhaltung
- ☹ Ein Garten ist auch Arbeit



WOHNUNG

### KOSTEN UND ENERGIE

### ALLGEMEINES

- 😊 Durch warme Wände zu den Nachbarn geringere Heizkosten
- 😊 Günstigere Finanzierung durch Wohnbauförderung
- 😞 Kostenanteile für Allgemeinbereiche und Hausverwaltung

- 😊 Einfachere Abwicklung von Kauf oder Miete
- 😊 Wohnungen zweckmäßig
- 😊 Urlaub oder längere Abwesenheit kein größeres Problem
- 😊 Bei Miete größere Flexibilität für späteren Wohnungswechsel
- 😊 Bei Eigentum Wertanlage
- 😞 Geringe Gestaltungsmöglichkeiten
- 😞 Bei Eigentum Nebenkosten und Gebühren

REIHENHAUS

### KOSTEN UND ENERGIE

### ALLGEMEINES

- 😊 Geringerer Außenwandanteil (als Einzelhaus) gibt geringere Bau- und Heizkosten
- 😞 Eigenleistungen beim Bau begrenzt möglich

- 😊 Gestaltungsmöglichkeiten im eigenen Bereich, Gesamtbauleitung beim Anlagenerrichter – klarer Ansprechpartner
- 😊 Wertanlage
- 😞 Außenansicht durch Wohnanlage oft vorgegeben
- 😞 Bei Abwesenheit muss jemand auf Haus und Garten „schauen“
- 😞 Viel Kapital gebunden, hohe Finanzierungskosten

EINFAMILIENHAUS

### KOSTEN UND ENERGIE

### ALLGEMEINES

- 😊 Passivhaus oder innovatives Energiekonzept auf Eigeninitiative möglich
- 😞 Eigenleistung möglich
- 😞 Höhere Grund- und Baukosten
- 😞 Hoher Außenwandanteil bedingt höhere Baukosten
- 😞 Höheres Baukostenrisiko

- 😊 Freie Planungs- u Gestaltungsmöglichkeiten (Baurecht)
- 😊 Räume für Arbeit und Hobby sind möglich
- 😊 Wertanlage
- 😞 Planungs- und Baurisiko beim Bauherrn
- 😞 Großes Volumen zu erhalten
- 😞 Bei Abwesenheit muss jemand auf Haus und Garten „schauen“
- 😞 Viel Kapital gebunden, hohe Finanzierungskosten



# A CHECKLISTE Erreichbarkeit

- Was ist gut zu Fuß / mit dem Rad erreichbar?
- Was gut mit Bus oder Bahn?
- Wofür sind Autos erforderlich?

	<b>Nahversorger</b>					
Lebensmittelvollversorger, Supermarkt						
Teilversorger (Bäckerei, Fleisch, Gemüse)						
	<b>Soziale Einrichtungen und Dienste</b>					
Kindergarten, Kinderkrippe						
Kindertageseinrichtungen						
Volksschule						
Hauptschule/Höhere Schulen						
Arzt						
Apotheke						
	<b>Regionales Zentrum</b>					
Arbeitsplatzzentrum/ Arbeitsangebot						
Fortbildungseinrichtungen						
Spezialgeschäfte						
Kultureinrichtungen						
Beratungseinrichtungen, Behörden						
	<b>Arbeitsplatz</b>					
Aktueller Arbeitsplatz X						
Aktueller Arbeitsplatz Y						
	<b>Freizeit und Kontakte</b>					
Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz						
Sporteinrichtungen, Bad, See						
Freunde, Verwandte						
Freizeitgruppe X						
Freizeitgruppe Y						
Restaurants, Gasthäuser						
	<b>Verkehrseinrichtungen</b>					
Fußwege (sichere Gehsteige, Abkürzungen)						
Radwege						
Bushaltestellen (Nähe, Fahrintervall)						
Bahn-, S-Bahnhaltestelle (Nähe, Fahrintervall)						
Parkmöglichkeit						

# B CHECKLISTE Wohnumfeld

<input type="checkbox"/> Besonnung/Beschattung	<input type="checkbox"/> Schadstoffe, Geruchsbelästigung
<input type="checkbox"/> Erholung und Freizeit im Nahbereich	<input type="checkbox"/> Hochspannungsleitung, Handysendemasten
<input type="checkbox"/> Bebaubarkeit/Nutzung der Nachbargrundstücke	<input type="checkbox"/> Naturgefahren
<input type="checkbox"/> Blickschutz, Privatheit	<input type="checkbox"/> Behördenauflagen
<input type="checkbox"/> Lärm (Verkehr, Gewerbe,...)	

# C CHECKLISTE Wohnqualität & Ausstattung

Nutzen Sie die folgende Checkliste als Kopiervorlage um eventuell in Frage kommende Wohnungen / Häuser für sich zu bewerten und einen Überblick zu bekommen. Markieren Sie die einzelnen Bereiche beispielsweise mit verschiedenen Farben oder „Smileys“ je nachdem wie gut sie Ihren Vorstellungen entsprechen.

😊 positive Bereiche    😐 „geht so“    ☹️ passt nicht so



WOHNUNG:	Wohnnutzfläche	m <sup>2</sup>	Zugang:
<b>Innerhalb der Wohnung</b>			
Wohnraum	Größe:	Ausrichtung:	Gut einzurichten – mehrere Funktionen (essen, spielen, fernsehen, arbeiten..)
Küche	Größe:	Ausrichtung/ Belichtung:	<input type="checkbox"/> Offen <input type="checkbox"/> abgeschlossen
Schlafzimmer	Größe:	Ausrichtung:	Umgebungsärm?
Kinderzimmer	Größe:	Ausrichtung:	Gut einzurichten?
Kinder- oder Gästezimmer	Größe:	Ausrichtung:	
Bad	Größe:	Belichtung/ Belüftung	<input type="checkbox"/> Dusche und/oder <input type="checkbox"/> Badewanne
WC	Größe:	Belichtung/ Belüftung	
Abstellraum in der Wohnung	Größe:		
Sonstiges: zB. Arbeitsraum	Größe:	Ausrichtung:	
<b>Außerhalb der Wohnung</b>			
Keller (-abteil)	Größe:	Belichtung/ Belüftung	<input type="checkbox"/> Stromanschluss <input type="checkbox"/> versperrbar
Dachboden	Größe:	<input type="checkbox"/> Allein <input type="checkbox"/> gemeinsam	Wie nutzbar
<b>Freibereich</b>			
Balkon / Terrasse	Größe:	Ausrichtung:	Beschattung, Einsichtigkeit
Privatgarten	Größe:	Ausrichtung:	Bepflanzung, Zugang, Gartengeräte
KFZ Abstellplatz	<input type="checkbox"/> Frei <input type="checkbox"/> überdacht <input type="checkbox"/> Garage		
Fahrradabstellplatz	<input type="checkbox"/> Im Freien <input type="checkbox"/> überdacht	<input type="checkbox"/> absperrbar	Zahl der Fahrräder:
<b>Allgemeinräume und Flächen</b>			
Fahrrad-/Kinderwagen- abstellraum			
Gemeinsame Waschküche			
Trockenraum			
Hobbyraum			
Besucherparkplätze			Dürfen nicht dauerhaft von einzelnen Bewohnern genutzt werden!!
Kinderspielplatz	Größe, Ausstattung	Lage, Entfernung	
Müllplatz			



## Mieten – kaufen – bauen

### Mieten einer Wohnung oder eines Hauses

- Geförderte Mietwohnungen werden von gemeinnützigen Bauträgern und Gemeinden angeboten (Ausnahme Dienstnehmerwohnungen). Diese wurden mit Förderungsmitteln errichtet, es gibt unbefristete Mietverträge mit dem Hauseigentümer. Bei geringem Einkommen ist die Beantragung von Wohnbeihilfe möglich.
- Bei Miete von Privaten können im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben auch individuelle Vereinbarungen im Vertrag getroffen werden. Meist sind die Mietverträge zeitlich befristet. Die Vergebührung des Vertrages beim Finanzamt erfolgt auf der Berechnungsbasis von 3 Jahren.



Große Balkone und verkehrsfreie Grünflächen schaffen eine gute Wohnatmosphäre.



Tiefe Balkone mit Beschattungsmöglichkeiten erweitern den Wohnraum nach außen.

### Kauf einer neuen Eigentumswohnung oder eines Reihenhauses

- Diese werden von Bauträgern oft schlüsselfertig errichtet. Eigenleistungen können vereinbart werden. Diese verringern zwar den Kaufpreis, beinhalten aber aus der Sicht des Käufers das Risiko, dass Mängel unter Umständen nicht eindeutig zugeordnet werden können (vor allem Mängel beim Schallschutz). Erfolgt der Kauf mit Mitteln der Salzburger Wohnbauförderung, kann maximal die Oberflächenausführung (Bodenverlegung, Ausmalen) in Eigenregie erfolgen.
- Verkäufer des Objektes ist entweder der Bauträger selbst oder ein Immobilienmakler. Die Nebenkosten können sich durch die Vermittlungsprovision des Maklers erhöhen.

### Kaufen einer Wohnung im Bestand

Vor dem Kauf einer **bestehenden Wohnung** sollte bei der Hausverwaltung folgende Fragen geklärt werden:

- Wie hoch ist die Rücklage für Instandhaltungen?



**SIR-Tipp**

*Schauen Sie sich Referenzobjekte des Bauträgers an und sprechen Sie mit den Bewohnern über deren Erfahrungen.*



**SIR-Tipp**

*Besorgen Sie sich einen Grundbuchsatz des betreffenden Objektes. Nehmen Sie Einsicht in den Bauakt.*



- Sind Sanierungsarbeiten geplant und wenn, sind diese von der Rücklage gedeckt oder müssen die Wohnungseigentümer in nächster Zeit Aufzahlungen leisten?

Wird im Zuge des Verkaufs erstmals Wohnungseigentum begründet und liegt die Baubewilligung länger als 20 Jahre zurück, hat der Wohnungseigentumsorganisator (das ist meistens auch der Verkäufer) ein Gutachten über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses vorzulegen. Erfolgt dies nicht, gilt ein Erhaltungszustand des Hauses als vereinbart, der in den nächsten zehn Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten erfordert.

#### Besonderheiten beim Kauf eines Einfamilienhauses od. Reihenhauses:

Ein bautechnisches Gutachten hilft die Kosten notwendiger Sanierungsarbeiten abzuschätzen. Klären Sie ob nachträglich Baumaßnahmen am Einfamilienhaus oder Reihnhaus durchgeführt wurden. Überprüfen Sie bei der Gemeinde, ob die Bauten der Baubewilligung entsprechen (kein Schwarzbau). Bei der Gemeinde erhalten Sie auch Auskunft darüber, ob Abtretungsverpflichtungen oder Öffentlichkeitserklärungen, die gegenüber der Gemeinde noch nicht erfüllt wurde, bestehen. Evt. benötigen Sie dazu eine Vollmacht des Verkäufers.



Nachbarschaft ist wichtig und soll gepflegt werden.

Der vorzulegende Energieausweis gibt genaue Angaben über die energetische Qualität und Heizung des Hauses, im Anhang sind die genauen Aufbauten aller Bauteile aufgelistet.

#### Selbst bauen

- Der erste Schritt zum selbst bauen ist die Wahl eines Grundstückes. Nutzen Sie den Haushaltsrechner um auch auf längere Sicht die richtige Entscheidung zu treffen. Ein vorerst billigerer Baugrund in der Peripherie kann über die Jahre durch hohe Pendel- und Autokosten sehr teuer werden.
- Informieren Sie sich mittels Grundbuchauszug und nachfragen bei der Gemeinde bezüglich Vorgaben, Bebauungsbeschränkungen und ev. Belastungen des Grundstückes.
- Ob Fertighaus oder Architektenplanung, der Planer ist in dieser Phase eine Vertrauensperson. Sie müssen das Gefühl haben, dass auf ihre Wünsche und Bedürfnisse eingegangen wird. Der Entwurf muss auf Ihre individuellen Anforderungen und das spezielle Grundstück abgestimmt sein.
- Grundlage für die Baubewilligung ist ein Einreichplan und der Energieausweis. Dieser zeigt die energetische Qualität des Hauses an und ist eine gute Basis für weitere Optimierungen.
- Für den Bau selbst ist ein Bauführer zu bestellen, der für die korrekte Ausführung und die Sicherheit auf der Baustelle verantwortlich ist.



Das Haus im Grünen ist ein Traum – aber es muss die Lage und die Bauqualität passen, ein Passivhaus spart viel Energie und hat ein gutes Wohnklima.



## Größe, Gestaltung, Planungsgrundsätze



Eine gute Planung ist die Grundlage für das spätere „Zuhause“. Bringen Sie die eigenen Ideen ein und lassen Sie sich alles genau erklären.

### Größe und Ausstattung des Objektes – Ausloten der eigenen Bedürfnisse und Wünsche

Die meiste Zeit verbringen wir in der eigenen Wohnung. Man sollte sich daher gründlich überlegen, welche Bedürfnisse und Wünsche die Wohnung/das Haus erfüllen soll. Wie viele Räume werden benötigt und wie groß sollen sie sein? Wo sind die Räume gelegen? Begegnungsräume sollten in hellen Bereichen situiert sein. Schlafzimmer, Abstellräume Stiegen etc. können auch auf der Sonnen abgewandten Seite liegen. Kinderzimmer dienen den Kindern auch zum spielen, Hausaufgaben

machen etc. und sollten daher möglichst hell sein. Große sonnenseitige Glasflächen können bei Sonneneinstrahlung die Heizkosten spürbar senken, im Sommer benötigen Sie dafür entsprechende Beschattung. Ist die Küche ein eigener Raum oder im Ess-/Wohnzimmer integriert? Soll der Essplatz nach Osten gelegen sein, für ein gemütliches Frühstück am Morgen, oder nach Westen um das gemeinsame Abendessen zu genießen? Benötigt man ein zweites Bad oder reicht bei morgendlichem Gedränge auch ein zweites Waschbecken? Wie ist der Balkon oder die Terrasse gelegen? Für jeden werden die Bedürfnisse und Wünsche anders sein.

Nutzen Sie die Checkliste C „Wohnqualität und Ausstattung“ auf Seite 15 als Kopiervorlage um eventuell in Frage kommende Wohnungen/Häuser für sich zu bewerten.



Es sollte in der Nähe des Eingangs einen überdachten Platz zum Abstellen von Fahrrädern geben.



Eine Dachterrasse bietet Ausblick und gemütlichen Freiraum ist eine Alternative zum eigenen Garten.



**SIR-Tipp**

*Zeichnen Sie in einer möglichst maßstabgetreuen Skizze die geplante Einrichtung ein. Die Größenverhältnisse der Wohnung lassen sich dann besser abschätzen.*



**SIR-Tipp**

*Achten Sie speziell auf Belichtung und Besonnung der Räume. Gibt es Objekte oder Bäume in der Nachbarschaft, die die Räume (zukünftig) beschatten?*



## Bauqualität und Baustoffe

Die Bauweise, Architektur und die verwendeten Baumaterialien bestimmen die spätere Wohnqualität und die Kosten. Besser gedämmte Häuser haben wesentlich geringere Heizkosten. In der Errichtung günstigere Baumaterialien können höhere Instandhaltungskosten oder frühere Sanierungen verursachen. Die Wahl der Baustoffe hat auch wesentliche Auswirkungen auf das Innenraumklima, das Wärme- und Feuchteverhalten der Wohnungen.

Die Wahl des Heizsystems und der Abrechnungsart ist wesentlich für die Entwicklung künftiger Heizkosten.

### Grundsätzliches zu Bauqualität und Ausstattung

- **Massivbau – Leichtbau**
- **Energieeffizienz**
- **Energieausweis**
- **Heizung - Lüftung**

#### Leichtbau oder massiv

**Leichtbau:** Darunter versteht man üblicherweise eine Tragkonstruktion aus Holzträgern, die mit Dämmung ausgestattet und beidseitig verkleidet wird.

Die Vorteile liegen im ökologischen Baustoff an sich und in der Möglichkeit der Vorfertigung und damit verbundenen kurzen Bauzeit und geringer Baufeuchte.

Zu beachten ist aber, dass aufgrund des geringeren Gewichts der Wandkonstruktion weniger Wärmespeicherung und eine geringere Schalldämmung gegen Außenlärm erreicht wird.

**Massivbau:** mit Ziegel oder Beton und zusätzlicher Wärmedämmung außen bringt mehr Luftschallschutz und Speichervolumen. Dies bewirkt auch ein trägeres Raumklima – die Räume heizen sich nicht so schnell auf (Vorteil im Sommer) und kühlen auch nicht schnell ab.

*Lassen Sie sich beim SIR kostenlos zu Ihrer Bau- und Ausstattungsbeschreibung beraten. Wir beraten auch zu Fragen der Baubiologie. Achten Sie auf eine möglichst detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.*



**SIR-Tipp**

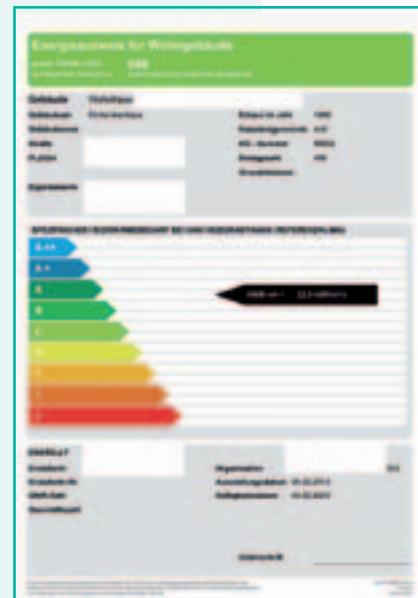
Zu beachten ist die Baufeuchte, die durch die Verarbeitung entsteht und aufgrund der kürzeren Bauzeiten oft nicht schnell genug austrocknen kann.

**Mischbauweise:** Selbstverständlich lassen sich Massivbau und Leichtbau verbinden, indem für jeden Bauteil die sinnvollste Lösung gesucht wird (z.B. Stahlbetondecken und Stiegenhaus in Kombination mit leichten Fassadenelementen).

#### Energieausweis

Der Energieausweis ist ein Dokument, das die Bauqualität des Objektes unter standardisierten Bedingungen angibt und damit vergleichbar macht. Da sowohl die Lage (Wind, Besonnung) als auch das Nutzerverhalten und die Anforderungen immer individuell sind, ist der „Heizenergiebedarf“ im Energieausweis üblicherweise nicht ident mit dem tatsächlichen Verbrauch.

Die ersten Seiten des Energieausweises enthalten eine Zusammenstellung der wesentlichen Kennwerte und eine Labelingtafel. Im Anhang sind dann die genaue Beschreibung der einzelnen Bauteile, der Fenster und der Heizung enthalten.



*Lassen Sie sich immer den gesamten Energieausweis mit Anhängen aushändigen, da hier die Detailinfos zur Bauweise enthalten ist. Dies kann auch später für Umbauten, Sanierungen oder Streitfälle wichtig sein.*



**SIR-Tipp**



Das Energiekonzept von Haus und Heizung muss immer aufeinander abgestimmt sein. Die Sonne hilft immer mit, aktiv durch Kollektoren oder Photovoltaik oder passiv durch die Fenster.

### *Beheizung*

Es gibt immer mehrere Möglichkeiten für ein gutes Heizsystem. Grundsätzlich sollte immer auf eine gute Dämmung des Hauses Wert gelegt werden, damit für die Beheizung niedrige Vorlauftemperaturen ausreichen. Dies gilt sowohl für Radiatoren als auch für Fußboden- oder Wandheizung. Ist ein Fernwärmeanschluss möglich, ist dies prinzipiell immer eine sinnvolle und nachhaltige Lösung. Verbrennungsheizungen (Holz, Pellets, Gas...) lassen sich gut mit einer thermischen Solaranlage kombinieren, wogegen eine Wärmepumpe optimal mit einer Photovoltaikanlage kombiniert wird. Bei einer Wärmepumpe ist es wichtig die notwendige Vorlauftemperatur so weit als möglich zu senken. Eine Wärmepumpe ist vor allem bei Flächenheizungen (Fußboden- oder Wandheizung) wirtschaftlich.

Mehr Informationen und individuelle Auskünfte erhalten Sie bei einer kostenlosen Energieberatung.

[www.salzburg.gv.at/energieberatung](http://www.salzburg.gv.at/energieberatung)

### *Lüftung*

Ein gut gedämmtes Haus soll immer luftdicht sein! Undichtigkeiten durch schlechte Bauteilanschlüsse oder undichte Fenster bringen

eine starke Auskühlung einzelner Bauteile oder Stellen (und damit Schimmelgefahr) aber keinesfalls eine ausreichende Lüftung!

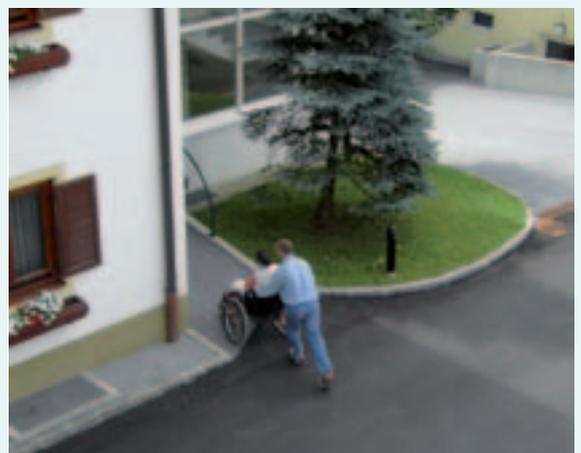
Die beste Variante für immer gute Luftqualität stellt eine Komfortlüftung dar, bei einer Anlage mit Wärmerückgewinnung kann damit auch noch zusätzlich Energie gespart werden. Ein Öffnen der Fenster ist selbstverständlich immer möglich.

### Sonstige Räumlichkeiten und Flächen (allgemeine Teile der Liegenschaft)

Berücksichtigen Sie mögliche Kosten für Instandhaltung, Schneeräumung etc. Gleiches gilt für eine private Zufahrtsstraße: gehört die Straße den Eigentümern der erschlossenen Liegenschaft(-en) und ist sie nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet, können andere von der Benutzung ausgeschlossen werden, die Kosten der Erhaltung und Schneeräumung sind aber von den Miteigentümern zu tragen. Das gilt auch bei Geh- und Fahrtrechten über fremde Liegenschaften.

### Anpassungsfähigkeit und Zugänglichkeit der Wohnung

Die Bedürfnisse und Wünsche, die die künftige Wohnung zu erfüllen hat, werden sich im Laufe der Zeit ändern. Ist eine Anpassung an



Öffentliche Gebäude müssen bereits stufenfrei erreichbar sein, auch bei Wohnhäusern ist es meist leicht machbar.



geänderte Familienverhältnisse möglich? Ist der Parkplatz, die Tiefgarage, der Fahrradabstellplatz in der Nähe der Wohnung? Die Frage des Zugangs zur Wohnung mit Kinderwagen, bei Gebrechen oder im Alter ist wesentlich. Bedenken Sie, dass mit zunehmendem Alter Treppensteigen beschwerlicher werden kann. Ein Lift erleichtert dies, verursacht aber auch höhere allgemeine Betriebskosten.

- Bei Treppen zu oder in der Wohnung – ist hier gegebenenfalls eine Nachrüstung mit Treppenlift möglich?
- Gibt es für Kleinkinder gefährliche Geländer, Brüstungen oder Stiegen?
- Sind die Sanitärräume groß genug (Wendekreis Rollstuhl 1,5m) oder erweiterbar (leichte Trennwand zu Abstellraum oder WC)?
- Gibt es im Eingangsbereich Platz zum Abstellen eines Kinderwagens, Rollators ...
- Ist eine Änderung der Raumnutzung möglich (Büro zu Wohnraum oder umgekehrt)?



Ob Kinderwagen, Rollator oder Rollstuhl, schon kleine Stufen können zu Barrieren werden. Genug Platz von vornherein einzuplanen macht sich später oft bezahlt.

- Ist der Dachboden/ Kellerraum ausbaubar und adaptierbar (rechtlich/technisch)?
- Wie viele Stockwerke gibt es?
- Ist ein Lift vorhanden?
- Erreichbarkeit des Parkplatzes



Allgemein zugängliche Grünflächen sollen viele Funktionen erfüllen: Spielen, Treffpunkt mit Freunden, Sport und Erholung.



## Kosten und Finanzierung generell

Zu Beginn und im Mittelpunkt der Überlegungen steht auch die Frage der Finanzierbarkeit des zukünftigen Wohntraums. Die Antwort auf die Frage wie viel kann oder will ich an Wohnkosten ausgeben, bestimmt sehr oft auch die Wahl der Wohnung bzw. der Wohnform. Stehen die Kosten für das Objekt fest, gilt es die Finanzierung genau zu kalkulieren. Neben den eigentlichen Kosten für die Wohnung oder das Haus sind noch einige Nebenkosten zu berücksichtigen. Für eine längerfristige Betrachtung ist auch die Höhe der laufenden Kosten (Betriebskosten) wichtig.



**SIR-Tipp**

*Ein Kaufanbot ist bindend. Unterschreiben Sie erst, wenn sämtliche für Sie offenen Fragen beantwortet sind.*



Meistens kann der Kaufpreis nicht zur Gänze aus Eigenmitteln bezahlt werden, die benötigten Fremdmittel werden durch die Wohnbauförderung und/oder Bank- oder Bausparkassendarlehen aufgebracht. Die vorliegende Broschüre gibt dem interessierten Käufer einer Eigentumswohnung oder eines Reihenhauses einen ersten Überblick über gängige Finanzierungsformen und die zu erwartenden Nebenkosten.



**SIR-Tipp**

*Berücksichtigen Sie auch die Nebenkosten und die Kosten der Sonderwünsche. Siehe dazu Seite 25*



### Die Finanzierung – ein Überblick

Der Kauf einer Wohnung oder eines Reihenhauses ist in den meisten Fällen eine Investition fürs Leben. Wichtig ist daher eine realistische Einschätzung der Gesamtkosten. Dazu gehören auch die Nebenkosten, die Kosten für Sonderwünsche, Übersiedlung etc. Nur bei richtiger Einschätzung der Kosten, lässt sich ein seriöser Finanzierungsplan erstellen.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung vom Bauträger wird meist ein Fixpreis vereinbart, die Kosten lassen sich daher im Vorhinein sehr genau bestimmen. Wird eine bestehende Wohnung oder ein bestehendes Haus erworben, wird ebenfalls ein feststehender Kaufpreis vereinbart. Bedenken sollte man aber, dass Kosten für eventuell notwendige Sanierungen anfallen können.

Kalkulieren Sie bei der Einschätzung Ihrer monatlichen Zahlungen nicht zu knapp. Anfänglich niedrige Zinsen eines Bankdarlehens müssen über die ganze Laufzeit von 20 oder 25 Jahren nicht so niedrig bleiben.

Bedenken Sie auch die künftigen Betriebskosten und sonstige außerordentliche Ausgaben (Ausbildungskosten für die Kinder, Auto etc.).

Klären Sie die verschiedenen Möglichkeiten der Finanzierung ab und lassen Sie sich Angebote verschiedener Banken und/oder Bausparkassen geben. Ein Vergleich lohnt sich.



Das SIR bietet eine kostenlose und neutrale Beratung zu Fragen der Wohnbauförderung und der damit zusammenhängenden Finanzierung des Wohnungskaufs oder der Errichtung an. Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Beratern.

**SIR-Tipp**

## SIR-WOHNBERATUNG

PERSÖNLICH



### SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen

Schillerstraße 25 – Stiege Nord, 3. Stock

Haltestelle Jakob-Haringer-Staße - direkt beim SIR (O-Bus-Linie 6)

Salzburger Lokalbahn (S1, S11) Haltestelle Itzling od. Maria Plain - Plainbrücke (ca. 400 m vom SIR entfernt)

TELEFONISCH

Wir ersuchen in jedem Fall um **telef. Voranmeldung: 0662/623455**

E-MAIL

Wir beantworten auch gern Ihre Anfragen per **e-mail: [sir@salzburg.gv.at](mailto:sir@salzburg.gv.at)**

### SIR-BERATUNGSTAGE

Mo 8.00 – 18.00

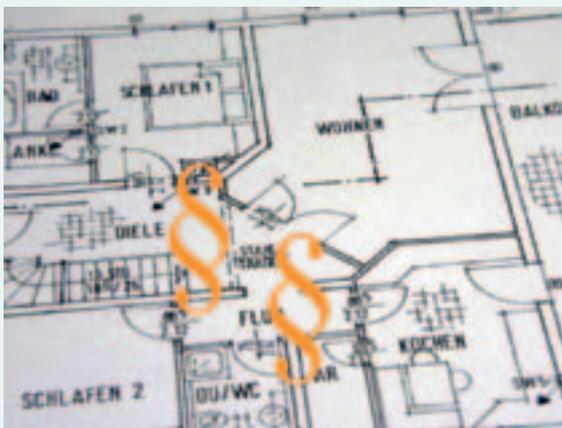
Mi 8.00 – 12.00

Do 8.00 – 16.00

und nach Vereinbarung

### BEZIRKSBERATUNG

jeden letzten Di oder Mi des jeweiligen Monats in den Bezirkshauptmannschaften **St. Johann im Pongau, Tamsweg und Zell am See**



Das SIR bietet kostenlose Beratungen zu einer Reihe weiterer Themen rund ums Wohnen:

- Rechtsberatung (Verträge, Wohnrecht,...)
- Allgemeine technische-planerische Beratung, (Bauphysik, -biologie, -ökologie; Materialien, Energiefragen, Architektur, Standortfragen)

**SIR-Tipp**



Eine freie Gestaltung des Grünraumes in verschiedene Zonen erspart eine Unterteilung durch Zäune.

Die Fremdmittel werden zum Teil über Wohnbauförderung, Bankdarlehen oder Bauspardarlehen aufgebracht.

Achten Sie beim Vergleich der Bank- oder Bauspardarlehen nicht nur auf den nominalen Zinssatz, sondern auch auf den effektiven Zinssatz, der auch die diversen Bankgebühren enthält. Nur der Effektivzinssatz gibt Auskunft über die tatsächliche Höhe der Rate und die Gesamtkosten des Darlehens. Beachten Sie auch, ob und in welcher Höhe Sondertilgungen kostenlos möglich sind.

### Wohnbauförderung

Die Salzburger Wohnbauförderung bietet Förderungen für den Kauf von neu errichteten Wohnungen bzw. Reihenhäusern ebenso an,

wie für die Errichtung von Ein- oder Doppelhäusern oder die Errichtung von Wohnungen im Wohnungseigentum oder Häusern in der Gruppe. Förderungen gibt es auch beim Kauf bestehender Wohnungen und für Sanierungen. Je nach Förderung werden Mindesteigenmittel verlangt. In jedem Fall muss die Finanzierbarkeit gesichert sein. Welche Art der Wohnbauförderung in welcher Höhe möglich ist, hängt von mehreren Parametern ab. Dazu zählen einmal die Art der Maßnahme, die gefördert werden soll. Im Eigentumsbereich ist auch die Familiensituation, das Einkommen etc. maßgeblich. Um eine Wohnbauförderung zu erhalten, müssen einige personen- und objektbezogene Voraussetzungen vorliegen.

### Bankdarlehen

Bankdarlehen erhalten Sie zu den unterschiedlichsten Konditionen. Die Darlehenszinsen können als Fixzinssatz oder variabler Zinssatz vereinbart werden. Es werden unterschiedliche Zinsbindungen angeboten, z.B. die Bindung an den 3-, 6- oder 12-Monats-EURIBOR usw. Vergleichen Sie nicht nur die aktuellen Zinsen bei Beginn des Darlehens, sondern auch die Zinsbindungsklauseln. Auch die Laufzeit wird individuell ausgemacht. Zur Besicherung der Darlehen, werden meistens Pfandrechte im Grundbuch eingetragen. Diese Darlehen werden daher auch als Hypothekendarlehen bezeichnet. Ist Endfälligkeit des Darlehens vereinbart, werden während der Laufzeit nur die Zinsen bezahlt, gleichzeitig wird auf die Tilgung angespart. Tilgungsträger kann z.B. eine Lebensversicherung sein. Am Ende der Laufzeit wird der Kredit mit dem angesparten Geld getilgt. Im Unterschied dazu erfolgt bei Annuitätendarlehen neben der Zinszahlung laufend auch die Tilgung des Darlehens. Die sog. Annuität enthält daher neben der Zinszahlung immer auch eine Kapitaltilgung.

Wird mit Wohnbauförderung finanziert, sind diverse Regelungen für Bankdarlehen zu beachten.



**SIR-Tipp**

*Nähere Infos zur Wohnbauförderung des Landes Salzburg finden Sie in unseren Broschüren, oder noch besser - vereinbaren Sie einen persönlichen Gesprächstermin für eine kostenlose Beratung. Tel: 0662/623455*



**SIR-Tipp**

*Lassen Sie sich verschiedene Finanzierungskonzepte mehrerer Banken vorlegen.*



## Bauspardarlehen

Hat man noch keinen (zuteilungsreifen) Bausparvertrag, muss ein Zwischendarlehen abgeschlossen werden. Je nach Anbieter gibt es unterschiedliche Wartezeiten für die Zuteilung des Bauspardarlehens. Meistens werden zu Beginn der Laufzeit des Bauspardarlehens oder für Zwischendarlehen sehr niedrige (manchmal fixe) Zinsen angeboten. Danach erfolgt eine Anpassung der Zinsen, die dann auch entsprechend steigen können. Die Zinsbindungsklauseln sehen unterschiedliche Zinsanpassungen vor. Ein Vergleich lohnt sich. Bauspardarlehen werden meistens mit einem Pfandrecht im Grundbuch besichert. Die maximale Darlehenssumme ohne (grundbücherliche) Besicherung beträgt € 25.000,-. Die maximale Darlehenssumme darf € 180.000,-/Bausparer nicht übersteigen.

## Nebenkosten

Beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses machen die Nebenkosten einen beträchtlichen Teil der gesamten Kosten aus. Im Durchschnitt liegen die Nebenkosten bei ca. 7 % bis 10 % des Kaufpreises. Die Nebenkosten setzen sich zusammen aus

- **3,5 % Grunderwerbssteuer**
- **1,1 % Gebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts im Grundbuch**
- **ca. 1,5 % bis 2,5 % Honorar für den Anwalt (zzgl. 20 % USt.)**
- **Barauslagen und Beglaubigungskosten**
- **Evt. – 3 % Maklerprovision (zzgl. 20 % USt.)**

Darüber hinaus sind auch noch Nebenkosten aus der Fremdfinanzierung zu beachten:

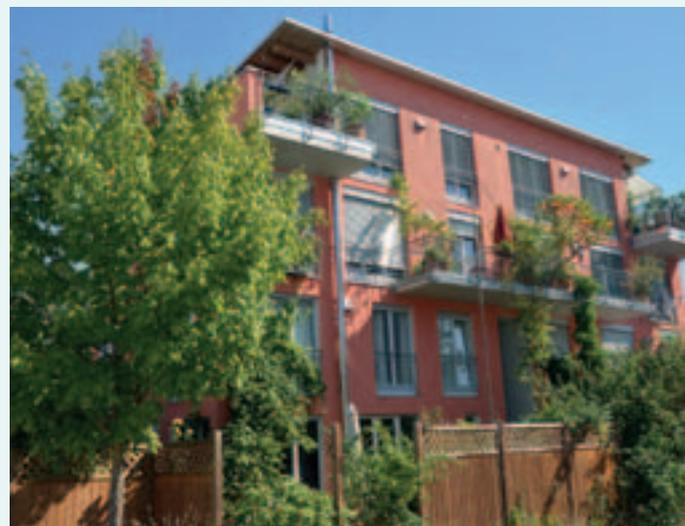
- **1,2 % Pfandrechtseintragungsgebühr**

Befreiungen von diesen Gebühren können bei einer Finanzierung mit Wohnbauförderung bestehen.

Vereinzelt werden an Käuferinnen und Käufer von Wohnungen/Reihenhäuser vom Bauträ-



ger die Kosten für die Absicherung der Vorauszahlungen des Käufers/der Käuferin (zum Beispiel durch eine Bankgarantie) und für die Erstellung des Nutzwertgutachtens und den Wohnungseigentumsvertrag weiter verrechnet. Üblicherweise werden diese Kosten aber vom Bauträger übernommen.



Bei der Wohnungssuche hilft es die Wohnungen nach den gleichen Kriterien zu vergleichen. Nutzen Sie dazu die Checklisten auf Seite 14 und 15.



## SIR-Veröffentlichungen zum Thema Wohnen



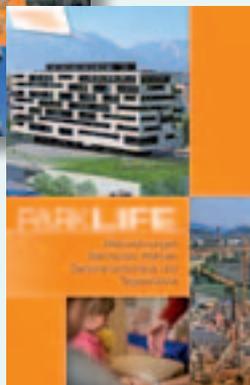
### SIR-Konkret Broschüren

- Kaufen mit der Salzburger Wohnbauförderung
- Bauen mit der Salzburger Wohnbauförderung
- Mieten mit der Salzburger Wohnbauförderung
- Sanieren mit der Salzburger Wohnbauförderung
- Energie sparen mit der Salzburger Wohnbauförderung
- Bauernhäuser und Austragwohnungen - Salzburger Wohnbauförderung

### Broschüren der Reihe Innovativer Wohnbau in Salzburg

- Stadtwerk Lehen 2013
- Parklife 2013
- Sanierung Richard-Knollerstrasse
- Gesamtheitliche Sanierung - Forschungsprojekt
- Modellwohnbau Stieglgründe
- Modellwohnbau Radstadt-West
- Holzwohnbau am Glantreppelweg

### SIR-Folder



- Beratungsthemen - Überblick
- Kaufen mit der Salzburger Wohnbauförderung
- Bauen mit der Salzburger Wohnbauförderung
- Mieten mit der Salzburger Wohnbauförderung
- Informationen zur Gebührenbefreiung
- Wohnbauförderung nach Trennung und Scheidung
- Förderung von sicherheitsbezogenen Massnahmen
- Kurzgutachten für gebrauchte Immobilien
- Umfassende energetische Sanierung
- Energie sparen - Zuschlagspunkte
- Altersgerechte Massnahmen





## Wo bekomme ich Informationen?

<b>SIR-WOHNBERATUNG</b>	Unabhängige Information bezüglich Förderungsmöglichkeiten und allgemeine technische Beratung	Schillerstraße 25, Eingang Nord 3. Stock, 5020 Salzburg Tel. 0662-623455 <a href="http://www.sir.at">www.sir.at</a> <a href="http://www.salzburger-wohnbauforderung.at">www.salzburger-wohnbauforderung.at</a>
<b>ENERGIEBERATUNG DES LANDES SALZBURG</b>	Unabhängige Beratung vor Ort und Information zu Fragen des Energiesparens, Energieeffizientem Bauen und Haustechnik	Fanny von Lehnert Straße 1, 5020 Salzburg Tel. 0662-8042-3151 <a href="http://www.salzburg.gv.at/energieberatung">www.salzburg.gv.at/energieberatung</a>
<b>BAUAMT IN DEN GEMEINDEN</b>	Auskünfte über Planungsgrundlagen, Anlaufstelle für Baueinreichungen, Ausgabe von Formularen	Jeweiliges Gemeindeamt
<b>SERVICECENTER BAUEN IN DER STADT SALZBURG</b>	Auskünfte über Planungsgrundlagen, Anlaufstelle für Baueinreichungen, Ausgabe von Formularen	Auerspergstraße 7, 5020 Salzburg Mo – Fr: 7.30 bis 12.00 Uhr Mo – Do: 13.00 bis 16.00 Uhr Tel. 0662-8072-3311 <a href="http://www.stadt-salzburg.at/internet/wirtschaft_umwelt/bauen/servicecenter_bauen_32905.htm">http://www.stadt-salzburg.at/internet/wirtschaft_umwelt/bauen/servicecenter_bauen_32905.htm</a>
<b>AK-SALZBURG</b>	Informationen zum Konsumentenschutz, Mietverträgen und Wohnrecht	Arbeiterkammer Salzburg Markus-Sittikus-Straße 10 5020 Salzburg <a href="mailto:kontakt@ak-salzburg.at">kontakt@ak-salzburg.at</a> Tel. 0662-8687 <a href="http://sbg.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/wohnen">http://sbg.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/wohnen</a>
<b>SAGIS ONLINE DES LANDES SALZBURG</b>	Detaillierte Luftbilder, Pläne und Karten für das gesamte Land. Sie finden dort Grundstücksgrenzen, Baulandwidmungen, Gefahrenzonen, Verkehrswege, Besonnungskarten und vieles andere mehr	<a href="http://www.salzburg.gv.at/landkarten">www.salzburg.gv.at/landkarten</a>

### IMPRESSUM:

#### Herausgeber und Verleger:

SIR - Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen  
Schillerstraße 25, 5020 Salzburg, [www.sir.at](http://www.sir.at)

Autoren der Broschüre: Dr. Herbert Rinner, Ing. Inge Straßl, Mag. Walter Riedler

Layout & Grafik: Andrea Singer

Druck: Jicha Printmanagement

Ausgabe: 1/2014

#### Fotoquellen:

Seite 4 Kinder: Fotolia, Seite 7 S-Bahn: SIR, Seite 8 Autobahn: SIR, Seite 9 Bus auf Platz: Fotoatelier Wolf (SIR) Seite 13: Personen mit Haus am Rücken: B. Lipman, Seite 18 Rollstuhl + Kinderwagen: H.Schiffer, [www.eltis.org](http://www.eltis.org) Seite 22 Waage: Fotolia

Diese Broschüre erscheint im Rahmen der Reihe SIR-Konkret.

SIR-Konkret ist eine Information des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen im Auftrag des Landes Salzburg.

© Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung bleiben vorbehalten.

# Sie haben Fragen zur Salzburger Wohnbauförderung?

## Wir beraten Sie gerne:

### **Beratung zur Salzburger Wohnbauförderung**

- Aktuelle Förderungsrichtlinien
- Förderungsvoraussetzungen
- Finanzierungsberechnung unter Berücksichtigung der WBF

### **Rechtsberatung**

- Detaillierte Besprechung von Kauf- und Mietverträgen
- Allgemeine Anfragen zu Wohn- und Baurecht

### **Allgemeine technisch-planerische Beratung**

- Beratungstipps
- Baubiologie – gesundes Wohnen
- Material- und Energiefragen
- Tipps zu Bau- und Ausstattungsbeschreibungen

### **Informationsbroschüren**

- auch im Internet unter [www.salzburger-wohnbauforderung.at](http://www.salzburger-wohnbauforderung.at)

Darüber hinaus bieten wir auch den Gemeinden und der Wohnungswirtschaft unsere Dienste (z.B. Seminare ) an.

# SIR – Die Beratungseinrichtung

## des Landes Salzburg zu Fragen der Salzburger Wohnbauförderung

### ■ **BERATUNGSZEITEN IM SIR**

Montag 8:00 – 18:00 Uhr  
Mittwoch 8:00 – 12:00 Uhr  
Donnerstag 8:00 – 16:00 Uhr  
nach telefonischer Vereinbarung unter 0662 / 62 34 55

### ■ **BERATUNGEN IN DEN BEZIRKEN**

jeden letzten Dienstag oder Mittwoch  
im Monat in den Bezirkshauptmannschaften  
Zell am See, St. Johann und Tamsweg  
nach telefonischer Vereinbarung unter 0662 / 62 34 55

### ■ **INTERNET**

Informationen zur Salzburger Wohnbauförderung  
(Eigentum, Miete, Sanierung, Wohnbeihilfe)  
auch unter [www.salzburger-wohnbauforderung.at](http://www.salzburger-wohnbauforderung.at)

### ■ **SIR-STANDORT**

SALZBURGER INSTITUT FÜR RAUMORDNUNG & WOHNEN  
Schillerstraße 25, Stiege Nord, 3. Stock, 5020 Salzburg (Nähe Bahnhof)

### ■ **ERREICHBAR**

mit der O-Bus-Linie 6, Haltestelle Austraße  
(Haltestelle direkt beim SIR)  
oder  
Salzburger Lokalbahn (S1, S11),  
Haltestellen Itzling od. Maria Plain – Plainbrücke  
(jeweils ca. 400 m vom SIR entfernt)