

SIR-Konkret

Eine Information des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen im Auftrag des Landes Salzburg



AUSGABE 01/2007

CHECKLISTE FÜR IHRE WOHNUNGSWAHL

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

IMPRESSUM

Herausgeber und Verleger:

Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen
Alpenstr. 47, 5020 Salzburg, www.sir.at

Autoren: Dr. Herbert Rinner, Ing. Inge Strauß

Layout & Grafik: Gabriele Kriks

Fotos: SIR

Druck: Salzburger Druckerei

Ausgabe: 01/2007



INHALT

VORWORT	4
Die SIR-Sonnenkarten sind im Internet!	5
EINLEITUNG	5
GRUNDSÄTZLICHES	6
GRÖSSE UND AUSSTATTUNG DES OBJEKTES –	
Ausloten der eigenen Bedürfnisse und Wünsche	7
Angaben zur Wohnung und den Räumlichkeiten	8
Angaben zu den Nebenflächen (Balkon, Terrasse, Garten, etc.) ..	8
Kfz-Abstellplatz	9
Sonstige Räumlichkeiten und Flächen (allgemeine Teile der Liegenschaft)	9
Anpassungsfähigkeit und Erreichbarkeit der Wohnung	10
Standort der Wohnung und Infrastruktur der Umgebung	10
DIE FINANZIERUNG – Ein Überblick	11
Wohnbauförderung	12
Bankdarlehen	13
Bauspardarlehen	13
Fremdwährungskredit	14
Nebenkosten	14
SIR-VERÖFFENTLICHUNGEN zum Thema „Wohnen“	15
SIR-Konkret Broschüren	15
Broschüren – Innovativer Wohnbau in Salzburg	15
SIR-Infoblätter	15





LANDESRAT WALTER BLACHFELLNER
Wohnbaureferent von Salzburg

VORWORT

Sie spielen mit dem Gedanken des Erwerbs einer Eigentumswohnung, eines Reihenhauses oder der Errichtung eines Eigenheims? Oder stehen Sie bereits unmittelbar vor der Entscheidung? Dann halten Sie mit der neuen „Checkliste für Ihre Wohnungswahl“ die richtige Broschüre in Händen. Diese Checkliste trägt dazu bei, dass Sie nicht die „Qual der Wahl“, sondern eine fundierte Grundlage für Ihre Entscheidung haben.

Die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt lassen keinen Zweifel daran, dass Eigentum für die Menschen als gewünschte Wohnform wieder an Bedeutung gewinnt. Die Wohnbauförderung des Landes trägt als dynamisches und anpassungsfähiges Fördersystem diesem Trend Rechnung, angeboten wird eine attraktive Finanzierungsform: Durch die Einführung des Landeswohnbaufonds werden in der Eigentumsförderung Direktdarlehen zu besten und verlässlichen Konditionen vergeben.

Der Eigentumserwerb im Wohnbereich ist eine Lebensentscheidung und zwar unter folgenden Gesichtspunkten: Zum einen handelt es sich um eine Entscheidung von großer finanzieller Tragweite, oft werden damit über Jahre und Jahrzehnte hinweg finanzielle Verpflichtungen eingegangen. Zweitens wird damit dauerhaft bzw. langfristig der Wohnsitz festgelegt. Jedenfalls hat eine solche Wahl maßgeblichen Einfluss auf die Lebensplanung. Da braucht es ein vielfältiges und seriöses Informations- und Beratungsangebot, diese Checkliste erfüllt diese Ansprüche. Jeder kennt das: Bei der Wohnungswahl hat man viel um die Ohren, „vor lauter Bäumen sieht man oft den Wald nicht mehr“. Viele Dinge werden fälschlicherweise als „Kleinigkeit“ abgetan, was sich später aber auf die Wohnqualität und Wohnzufriedenheit sprich auf die gesamte Lebensqualität schwerwiegend auswirken kann.

Die Macher der „Checkliste für Ihre Wohnungswahl“ sind langjährige Fachexperten, mit einem Wort Profis auf dem Gebiet der Wohnberatung und wissen daher worauf es in diesem Bereich ankommt. Die Bandbreite der aufgegriffenen Themen in vorliegender Checkliste ist sehr groß. Fragen wie „Schattiger Bauplatz oder sonniges Plätzchen?“ werden dabei ebenso angesprochen wie der entscheidende finanzielle Aspekt. Die Verfasser denken aber auch vorausschauend, Familienplanung und Wohnsituation sollten schließlich in Einklang gebracht werden können.

Die Checkliste dient als umfassendes „Best-Off“. Auf „Fachchinesisch“ wird ebenso verzichtet wie auf überlange Ausführungen. Ich danke den Mitarbeiter/innen des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen für die Erarbeitung und Herausgabe dieser Broschüre. Den Lesern darf ich empfehlen: Machen Sie ihn jetzt - Ihren Wohnungs-Wahl-Check-Up!

Ihr
Walter Blachfellner
Landesrat

EINLEITUNG

Bei der Wahl der künftigen Wohnung sollten die Wünsche und Bedürfnisse genau abgeklärt werden. Lassen Sie sich Zeit und klären Sie für sich, welche Voraussetzungen vorliegen sollen, um diese zu erfüllen. Schreiben Sie eine Liste, in der Sie alles notieren, was Ihnen bei einer neuen Wohnung wichtig ist. Die vorliegende Checkliste bietet einen Anhaltspunkt zur Erstellung einer solchen „Wunschliste“ und erleichtert den Vergleich der eigenen Wünsche und Bedürfnisse mit Angeboten auf dem Wohnungsmarkt.

SIR-Tipp

Notieren Sie anhand eines üblichen Tagesablaufs, was Ihnen derzeit gefällt und was nicht (z.B. Sonne beim Frühstück oder Bad neben Schlafzimmer...), das hilft persönliche Qualitätskriterien aufzuzeigen, die man bei der Besichtigung einer Wohnung gerne vergisst.

DIE SIR-SONNENKARTEN SIND IM INTERNET

Schattiger Bauplatz oder sonniges Plätzchen?

Diese Frage können Sie nun selbst im Internet klären: Das SIR unterstützt Sie mit Karten über die Sonnenscheindauer an jedem Ort im Land Salzburg. Die Karten zeigen Ihnen für alle 12 Monate, wie viele Stunden die Sonne scheinen kann, abhängig von der Schattenwirkung des umgebenden Geländes. Angezeigt wird die maximal mögliche Sonnenscheindauer; Witterung, Bäume und Gebäude sind nicht berücksichtigt.

Zu finden unter <http://www.salzburg.gv.at/landkarten.htm> im GIS-Online des Landes Salzburg.

Bedienungshinweis im GIS-Online zum Einschalten der Sonnenkalender:

„Themen“ (rechts oben) => „Energie“ anhaken => beim Thema „Hintergrund“ auf „Autom. Hintergrund sw“ umstellen => „Aktualisieren“ (rechts oben).

Zu Beginn der Überlegungen steht auch die zentrale Frage der Finanzierbarkeit des zukünftigen Wohntraums. Die Antwort auf die Frage, wie viel kann oder will ich an Wohnkosten ausgeben, bestimmt für die meisten von uns 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 eine Reihe von Nebenkosten zu berücksichtigen. Kann der Kaufpreis nicht zur Gänze aus Eigenmitteln bezahlt werden, müssen die benötigten Fremdmittel durch die Wohnbauförderung und/oder Bank- oder Bausparkkendarlehen aufgebracht werden. Die vorliegende Broschüre gibt dem interessierten Käufer einer Eigentumswohnung oder eines Hauses einen Überblick über gängige Finanzierungsformen und die zu erwartenden Nebenkosten.

SIR-Tipp

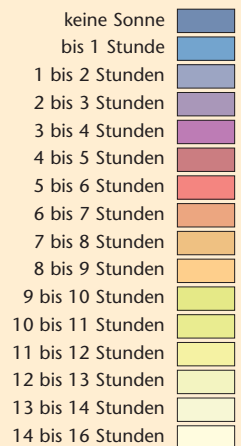
Ein Kaufanbot ist bindend. Unterschreiben Sie erst, wenn sämtliche für Sie offenen Fragen beantwortet sind.



Fürstenbrunn Sonnenstunden 15. 6. 2006



Fürstenbrunn Sonnenstunden 15. 12. 2006



GRUNDSÄTZLICHES

Soll eine Eigentumswohnung, ein Reihenhaus oder ein Einfamilienhaus angeschafft werden? Die Wahl der Wohnform steht in engem Zusammenhang mit der Rechtsform des zukünftigen Eigentums. Einfamilienhäuser und Reihenhäuser werden im Regelfall 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.

Neue Eigentumswohnungen oder **Reihenhäuser** werden von Bauträgern errichtet. Diese sind auch Verkäufer des oft schlüsselfertigen Objektes. Zum Teil erfolgt der Verkauf über Immobilienmakler. Die Nebenkosten können sich durch die Vermittlungsprovision des Maklers erhöhen.

Manchmal kann mit dem Bauträger vereinbart werden, dass der Käufer bestimmte Eigenleistungen erbringt. Diese verringern zwar den Kaufpreis, behalten aber für den Käufer das Risiko, dass Mängel unter Umständen nicht eindeutig zugeordnet werden können. Probleme bei der Zuordnung bereiten vor allem Mängel beim Schallschutz, da die Ursachen oft nicht leicht feststellbar sind. Erfolgt der Kauf mit Mitteln der Salzburger Wohnbauförderung, kann maximal die Oberflächenendausführung (Bodenverlegung, Ausmalen) in Eigenregie erfolgen.



SIR-Tipp

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

Vor dem Kauf einer **Wohnung im Altbestand** empfiehlt es sich, bei der Hausverwaltung nachzufragen, wie hoch die Rücklage für Instandhaltungen ist. Die Hausverwaltung weiß ebenfalls, ob Sanierungsarbeiten geplant und von der Rücklage gedeckt sind, oder ob die Wohnungseigentümer in nächster Zeit Aufzahlungen werden leisten müssen.

Wird im Zuge des Verkaufs erstmals Wohnungseigentum begründet und liegt die Baubewilligung länger als 20 Jahre zurück, hat der Wohnungseigentumsorganisator (das ist dann 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.

Beim Kauf eines bestehenden Einfamilienhauses oder Reihenhauses hilft ein bautechnisches Gutachten, die Kosten notwendiger Sanierungsarbeiten abzuschätzen. Es empfiehlt sich auch abzuklären, ob nachträglich Baumassnahmen am Einfamilienhaus oder Reihenhaus durchgeführt wurden. Erkundigen Sie sich bei der Gemeinde, ob Baukonsens vorliegt, und ob die Bauten der Baubewilligung entsprechen (kein Schwarzbau). Bei der Gemeinde erhalten Sie auch Auskunft darüber, ob Abtretungsverpflichtungen oder Öffentlichkeitserklärungen bestehen, die gegenüber der Gemeinde noch nicht erfüllt wurden. Eventuell benötigen Sie dazu eine Vollmacht des Verkäufers.



Sanierung eines Mehrfamilienwohnhauses auf Passivhausstandard

Der vorzulegende Energieausweis verlangt genaue Angaben über die energietechnische Qualität und Heizung des Hauses.

 **SIR-Tipp**

Besorgen Sie sich einen Grundbuchsatzzug des betreffenden Objektes. Erkundigen Sie sich bei der Hausverwaltung nach geplanten Sanierungsmaßnahmen und ob diese durch die Rücklage gedeckt sind. Erkundigen Sie sich bei der Gemeinde, ob Baukonsens vorliegt und keine weiteren Abtretungsverpflichtungen/Öffentlichkeitserklärungen verlangt werden. Nehmen Sie Einsicht in den Bauakt.

	ALLEINEIGENTUM / MITEIGENTUM	WOHNUNGSEIGENTUM
Einfamilienhaus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Doppelhaushälfte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Reihenhaus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eigentumswohnung	-	<input type="radio"/>

WELCHES WOHN-
OBJEKT KOMMT
FÜR SIE IN FRAGE?

GRÖSSE UND AUSSTATTUNG DES OBJEKTES – Ausloten der eigenen Bedürfnisse und Wünsche

Viele von uns verbringen die meiste Zeit in der eigenen Wohnung. Man sollte sich daher gründlich überlegen, welche Bedürfnisse und Wünsche die Wohnung/das Haus erfüllen sollen. 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 sonnenabgewandten Seite liegen. Kinderzimmer dienen den Kindern zum Spielen, Hausaufgaben machen etc. und sollten daher möglichst hell sein. Große sonnen-seitige 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. Schreiben Sie eine Liste und vergleichen Sie, was Ihnen an ihrer jetzigen Wohnung gefällt und was für Sie störend ist. Die folgende Auflistung bietet eine erste Hilfestellung:

 **SIR-Tipp**

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



Passivhaus

SIR-Tipp

Achten Sie speziell auf Belichtung und Besonnung der Räume. Gibt es Objekte oder Bäume in der Nachbarschaft, welche 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. Scheinbar günstigere Baumaterialien können höhere Instandhaltungskosten oder frühere Sanierungen verursachen. Die Wahl des Heizsystems und der Abrechnungsart ist wesentlich für die Entwicklung künftiger Heizkosten.

SIR-Tipp

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

- ANGABEN ZUR WOHNUNG UND DEN RÄUMLICHKEITEN

<p>GESAMTE WOHNNUTZFLÄCHE</p> <p><input type="text"/> m²</p>	<p>WOHNRAUM Anzahl: Größe: Ausrichtung: <input type="checkbox"/> Essraum integriert</p>	<p>KÜCHE Größe: <input type="checkbox"/> Wohnküche <input type="checkbox"/> Im Wohn-Esszimmer integriert <input type="checkbox"/> Entlüftung</p>	<p>SCHLAFZIMMER Größe: Ausrichtung:</p>
	<p>KINDERZIMMER Anzahl: Größe: Ausrichtung:</p>	<p>BAD Anzahl: <input type="checkbox"/> Entlüftung</p>	<p>WC Anzahl: <input type="checkbox"/> Entlüftung</p>
	<p>ABSTELLRAUM Anzahl: Größe:</p>	<p>VORRAUM Größe:</p>	<p>ARBEITSRAUM Größe:</p>

**- ANGABEN ZU DEN NEBENFLÄCHEN
(Balkon, Terrasse, Garten,...)**

Hat die Wohnung einen Garten oder einen Balkon? Wie ist die Lage, sonnenseitig oder beschattet, ruhig oder laut? Ein Balkon, eine Terrasse zu einer stark befahrenen Straße lädt nicht zum Verweilen ein. Keller und Dachböden entlasten als Abstellräume die Wohnung. Was soll in den Keller oder den Dachboden und geht sich das mit der vorgesehenen Größe aus.

SIR-Tipp

Achten Sie darauf, ob Messgeräte etc., zu denen fremde Personen Zugang haben müssen, im privaten Keller montiert werden sollen. Sind Sickerschächte und dergleichen im Garten zu dulden?

PRIVATGARTEN Größe: Orientierung: Bepflanzung:	BALKON Größe: Orientierung:	TERRASSE Größe: Orientierung:
	KELLER/KELLERABTEIL Anzahl der Räume: Größe:	DACHBODEN Größe:

- KFZ-ABSTELLPLATZ

Wer ein Auto hat, benötigt einen Garagen- oder Abstellplatz. Besucherparkplätze können ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer nicht dauerhaft von einem Wohnungseigentümer genutzt werden. Probleme können auch zu eng situierte Parkplätze – etwa in der Tiefgarage an einer Säule – bilden.

PRIVATPARKPLATZ Im Freien: <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein Carport: <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein Garage: <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein Tiefgarage: <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	BESUCHERPARKPLÄTZE Anzahl:
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

- SONSTIGE RÄUMLICHKEITEN UND FLÄCHEN
(allgemeine Teile der Liegenschaft)

Wer keinen ausreichend großen Kellerraum oder eigene Garage hat, benötigt noch eine Reihe weiterer Räume und Flächen; etwa zum Abstellen von Fahrrädern oder Kinderwägen. Werden eine Waschküche, Trockenräume und möglicherweise ein Spielplatz für die Kinder benötigt? Gibt es noch weitere Grünflächen, die von den Wohnungseigentümern gemeinsam genutzt werden? 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.





Wohnhausanlage Plainstraße, Salzburg

ALLGEMEINFLÄCHEN

Fahrrad-/Kinderwagen-abstellraum: ja nein

Gemeinsame Waschküche: ja nein

Trockenraum: ja nein

Hobbyraum: ja nein

Kinderspielplatz: ja nein

Müllplatz: ja nein

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHEN

Größe:

Lage:

ZUFAHRT

Privatstraße:

- selbst Miteigentümer
- Zufahrtsrecht durch Geh- und Fahrrecht geregelt

- Dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße

Straße im öffentlichen Gut

- ANPASSUNGSFÄHIGKEIT UND ERREICHBARKEIT DER WOHNUNG

Die Bedürfnisse und Wünsche, welche die künftige Wohnung zu erfüllen hat, werden sich im Laufe der Zeit ändern. Familiennachwuchs kann eine größere Wohnung erfordern. Ist eine Anpassung an geänderte Familienverhältnisse möglich? Ist der Parkplatz, die Tiefgarage in der Nähe der Wohnung, oder müssen lange Wege in Kauf genommen werden? Die Frage des Zugangs zur Wohnung im Alter oder bei Gebrechen sollte ebenfalls mitbedacht werden. Bedenken Sie, dass mit zunehmendem Alter Treppensteigen beschwerlicher werden kann. Ein Lift erleichtert dies, verursacht aber auch höhere allgemeine Betriebskosten.

VERSETZEN VON ZWISCHENWÄNDEN

- möglich
- nicht möglich

BÜRO ZU WOHNRAUM UND UMGEKEHRT

- möglich
- nicht möglich

AUSBAUFÄHIGER DACHBODEN (RECHTLICH/TECHNISCH)

- ja
- nein

STOCKWERK

Nummer:

LIFT

- ja
- nein

TREPPE IN DER WOHNUNG

- ja
- nein

ENTFERNUNG DES PARKPLATZES:

- STANDORT DER WOHNUNG UND INFRASTRUKTUR DER UMGEBUNG

Eine wichtige Frage, die vor dem Kauf des Objekts geklärt werden sollte, sind die Lage bzw. Erreichbarkeit der Wohnung und die Infrastruktur der Umgebung. Welche Entfernungen gibt es zum Ortszentrum, zum Nahversorger oder Supermarkt? Ist der Kindergarten oder die Schule zu Fuß und für Kinder gefahrlos erreichbar? Gibt es ein leicht erreichbares Naherholungsgebiet oder sonstige Freizeiteinrichtungen für die Kinder? Ist die Umgebung gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen? Wie kann die Arbeitsstelle erreicht werden? Welche Fahrzeit benötigt man? Ist ein zweites Auto notwendig und welche Kosten sind damit verbunden?

Kann die künftige Bebauung angrenzender Liegenschaften negative Auswirkungen auf Verkehrslärm, Beschattung etc. bringen. Ist in der Nähe ein Gewerbegebiet oder eine stark befahrene Straße, die Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen mit sich bringen? Bedenken Sie, dass die Emissionen im Laufe der Zeit zunehmen können.

INFRASTRUKTUR

Entfernung zum Ortszentrum:

Arzt/Apotheke:
 ja nein

Nahversorger/Supermarkt:
 ja nein

Kindergarten/Schule:
 ja nein

Naherholungsgebiet/
 Freizeiteinrichtung:
 ja nein

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL UND FREQUENZ

Bus:
 gut mittel schlecht

Obus:
 gut mittel schlecht

Bahn:
 gut mittel schlecht

Lokalbahn:
 gut mittel schlecht

ERREICHBARKEIT DES ARBEITSPLATZES

Zu Fuß

Fahrrad

Eigener PKW

Öffentliche Verkehrsmittel

Zweitauto:
 notwendig
 nicht notwendig

Zeitaufwand:

Kosten je Monat:

BEBAUUNG IN DER UMGEBUNG

Nachbargrundstücke bebaubar: ja nein

Geruch oder Lärm durch nahe Gewerbebetriebe/Verkehr (beachten Sie auch die vorherrschenden Windverhältnisse):
 ja nein

Autobahn/Hochspannungslleitung/Handymasten:
 ja nein

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 meist 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. Und wer will schon auf den Urlaub verzichten, nur weil mögliche Zinssteigerungen des Bankkredits nicht bedacht wurden. 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.



Die Freiräume in einer Wohnanlage bestimmen wesentlich die Wohnqualität.


SIR-Tipp

Berücksichtigen Sie auch die Nebenkosten und die Kosten der Sonderwünsche. Siehe dazu Seite 14 und unsere Checkliste zum Wohnungskauf.


 **SIR-Tipp**

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

SIR-WOHNBERATUNG

 **PERSÖNLICH SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen**
 Alpenstraße 47
 5020 Salzburg
 Haltestelle Zentrum Herrnau
 (O-Bus-Linien 3, 8, 22)
 Gebäude der Salzburger Sparkasse, 2. Stock

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

 **E-MAIL** Wir beantworten auch gerne Ihre **Anfragen per e-mail: sir@salzburg.gv.at**

SIR-BERATUNGSTAGE

Mo 8.00 - 18.00
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.**

 **SIR-Tipp**

Das SIR bietet kostenlose Beratungen zu einer Reihe weiterer Themen rund ums Wohnen: Rechtsberatung (Verträge, Wohnrecht usw.). Allgemeine technische-planerische Beratung, (Bauphysik, -biologie, -ökologie; Materialien, Energiefragen, Architektur, Standortfragen). Wohnungsangebote von Bauträgern im Internet.

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

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

- WOHNBAUFÖRDERUNG

Die Salzburger Wohnbauförderung sieht Förderungen für den Kauf von neu errichteten Wohnungen bzw. Reihenhäusern ebenso vor, 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 bestimmte Sanierungsmaßnahmen. Zum Teil werden Mindesteigenmittel verlangt. In jedem Fall muss die Finanzierbarkeit gesichert sein. Gefördert wird in unterschiedlicher Höhe in Form eines direkten Förderungsdarlehens des Landes Salzburg. Das Darlehen ist gering verzinst. Auch die Übernahme einer bestehenden Förderung kann möglich sein.



Wohnberatung im SIR

Um in den Genuss einer Wohnbauförderung zu kommen, müssen einige personen- und objektbezogene Voraussetzungen vorliegen.

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

- 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 sogenannte Annuität enthält daher neben der Zinszahlung immer auch eine Kapitalstilgung.

Wird mit Wohnbauförderung finanziert und ist für die Restfinanzierung die Aufnahme eines Darlehens erforderlich, muss als Zinsbasis der 6-Monats-EURIBOR zugrunde gelegt werden. Das Darlehen darf nicht endfällig sein.

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. Die Zinsen werden variabel vereinbart. 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 Anpassungen z.B. an den EURIBOR vor. Bauspardarlehen werden meistens mit einem Pfandrecht im Grundbuch besichert. Die maximale Darlehenssumme ohne grundbücherliche Besicherung beträgt € 22.000,-. Die maximale Darlehenssumme darf € 150.000,-/Person nicht übersteigen.

SIR-Tipp

Nähere Informationen zu den aktuellen Bedingungen der Bausparkassen erhalten Sie in unseren SIR-Infoblätter „Neue Bausparbedingungen kurz zusammengefasst“ und „Konditionen zugeteilter Bausparbedingungen“.





- FREMDWÄHRUNGSKREDIT

Der Kredit wird nicht in Euro sondern in einer anderen Währung abgeschlossen. Die Kredite sind endfällig, d.h. laufend werden nur die Zinsen bezahlt. Gleichzeitig wird angespart und am Ende der Laufzeit der Kreditbetrag mit dem angesparten Geld zurück bezahlt. Fremdwährungskredite werden meistens in Schweizer Franken, japanischen Yen oder einem Mix angeboten, da die Zinsen in diesen Währungen im Vergleich zum Euro seit längerem günstig liegen. Erkundigen Sie sich bei mehreren Seiten genau nach den höheren Risiken dieser Finanzierungsform. Einen Fremdwährungskredit sollte Sie nur eingehen, wenn Sie sich die Finanzierung samt Sicherheitszuschlag auch in Euro leisten können. Die Finanzierung mit Mitteln der Salzburger Wohnbauförderung schließt einen Fremdwährungskredit aus.



SIR-Tipp

Günstige Zinsen eines Fremdwährungskredits bekommen Sie nicht ohne Gegenleistung – diese besteht in einem höheren Risiko.

- NEBENKOSTEN

Beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses machen die Nebenkosten einen beträchtlichen Teil der gesamten Kosten aus. Im Schnitt liegen die Nebenkosten bei 7 % bis 11 % des Kaufpreises. **Die Nebenkosten setzen sich zusammen aus:**

jeweils vom Kaufpreis

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1 % Eigentumseintragungsgebühr (Grundbuch)
- ca. 1,5 % bis 2,5 % Honorar für den Anwalt (zzgl. 20 % USt.)
- Barauslagen und Beglaubigungskosten
- Eventuell 3 % Maklerprovision (zzgl. 20 % USt.)

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

- 1,2 % Pfandrechtseintragungsgebühr (vom Wert des eingetragenen Pfandrechts samt Nebengebührensicherstellung)
- 0,8 % Kreditvertragsgebühr/Darlehensgebühr (vom Kredit-/Darlehensbetrag)

Befreiungen von diesen Gebühren können bei einer Finanzierung mit Wohnbauförderung möglich sein.

Möglicherweise entstehen weitere Kosten für die Sicherstellung der Zahlungen des Käufers (z.B. Bankgarantie) und für die Erstellung des Nutzwertgutachtens und des Wohnungseigentumsvertrages. Meistens werden diese Kosten vom Bauträger übernommen.



SIR-Tipp

Weitere Informationen zu den Nebenkosten entnehmen Sie unserer Broschüre SIR-Konkret „Checkliste zum Wohnungskauf“ und zur Gebührenbefreiung unserem SIR-Info „Die Gebührenbefreiung“.

NEBENKOSTEN

NEBENKOSTEN
AUS DER FREMD-
FINANZIERUNG

SIR-VERÖFFENTLICHUNGEN zum Thema „Wohnen“

- SIR-KONKRET BROSCHÜREN

- Wohnbauförderung in Salzburg – Kauf / Errichtung
- Wohnbauförderung in Salzburg – Sanierung
- Wohnbauförderung in Salzburg – Miete
- Checkliste Hausbau
- Checkliste Wohnungskauf

auch im Internet unter www.sir.at

- BROSCHÜREN – INNOVATIVER WOHNBAU IN SALZBURG

- Holzwohnbau Glantreppeweg
- Modellwohnbau Radstadt West
- Modellwohnbau Stieglgründe
- Gesamtheitliche Sanierung

- SIR-INFOBLÄTTER

- Die Gebührenbefreiung bei Inanspruchnahme der Salzburger Wohnbauförderung
- Eigenheimversicherung
- Zuschlagspunkte für ökologische Maßnahmen
- Konditionen zugeteilter Bauspardarlehen
- Neue Bausparbedingungen kurz zusammengefasst

SIR-WOHNBERATUNG

Im Auftrag des Landes Salzburg

was

SALZBURGER WOHNBAUFÖRDERUNG

Förderungs- und Finanzierungsberatung

RECHTSBERATUNG

Vertragsrecht, Wohnrecht, Raumordnungs- und Baurecht

ALLGEMEINE TECHNISCH-PLANERISCHE BERATUNG

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

WOHNUNGSANGEBOTE – NEUBAU

im Internet (keine Wohnungsvermittlung)

INFOS ÜBER INNOVATIVES BAUEN

INFORMATIONSBROSCHÜREN

wann

BERATUNGSZEITEN

Mo 8:00-18:00 Uhr, Do 8:00-16:00 Uhr und nach Vereinbarung

BERATUNG IN DEN BEZIRKEN

jeden letzten Di od. Mi im Monat
in der BH Zell am See, St. Johann und Tamsweg
nach Vereinbarung im SIR

wo

SALZBURGER INSTITUT FÜR RAUMORDNUNG UND WOHNEN

Alpenstraße 47, 5033 Salzburg (Erreichbar mit den O-Bus-Linien 3, 8 und 22;
Haltestelle Josefiaw; Nähe Zentrum Herrnau)



Um telefonische Voranmeldung wird gebeten: **0662/62 34 55**
www.sir.at – Infos und Broschüren auch im Internet!