

Seit über

30 Jahren

# Bauen Renovieren & Wohnen

Ausgabe 2025



IN OBER  
ÖSTERREICH

Bauvereinigungen in OÖ.

Das Fertighaus

Immobilien- und Vermögenstreuhand in OÖ.

Rund ums Bauen, Renovieren und Wohnen

Finanzierungen und Förderungen

[www.ooe-wohnbau.at](http://www.ooe-wohnbau.at)



# CLIXOFIX G3

## ABGEHÄNGTE DECKENKÜHL- UND HEIZMODULE

Perfekt für Sanierung und Neubau

Schnelle Montage

Hohe Energieeffizienz

The logo for KE KELIT, featuring a stylized diamond shape with a circle inside, followed by the text "KE KELIT" in a bold, sans-serif font.

KE KELIT



# INHALT

Gemeinnützige Bauvereinigungen in OÖ. / Wohnungsgesellschaften in OÖ.

Das Fertighaus

Immobilien- und Vermögenstreuhand in OÖ.

Rund ums Bauen, Renovieren und Wohnen

Finanzierungen und Förderungen in OÖ.

**Impressum:**

Medieninhaber und Herausgeber:  
Easy! Druck, Verlag und  
Medien GmbH & Co KG  
Kopernikusstraße 22/1, 4020 Linz  
Telefon: 0732-784460-0  
Gestaltung und Anzeigen:  
M. Gerhart  
Mobil: 0664-7979777  
e-mail: kommunal@info-verlag.at

Jegliche Haftung, insbesondere für die  
Richtigkeit und Vollständigkeit,  
ist ausgeschlossen.

Alle Angaben sind trotz sorgfältiger  
Recherche ohne Gewähr!  
[www.ooe-wohnbau.at](http://www.ooe-wohnbau.at)



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



**Wohnbauförderung  
im Wohnfühlland OÖ:  
Wir schaffen  
leistbaren Wohnraum**

Wohnbau



Entgeltliche Einschaltung

# Die Wohnbauförderung eine der zentralen Aufgaben der Landespolitik

Die Wohnbauförderung stellt eine der zentralen Aufgaben der Landespolitik dar, denn sie bewegt sich in einem anspruchsvollen Spannungsfeld zwischen leistbarem Wohnraum, steigenden Bau- und Finanzierungskosten sowie ökologischen und energetischen Herausforderungen. Gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit und steigender Inflation ist es von größter Bedeutung, dass wir den Menschen in Oberösterreich ein sicheres und leistbares Zuhause bieten.

Dank der hervorragenden Zusammenarbeit zwischen Bauträgern, Bauwirtschaft, Verwaltung und Politik konnten wir in den vergangenen Jahren den Wohnbau in unserem Bundesland kontinuierlich weiterentwickeln. Unsere oberste Priorität ist es, ausreichend Wohnraum zu schaffen und dabei den Fokus auf Nach-

haltigkeit, Wirtschaftlichkeit und soziale Verträglichkeit zu legen. Die Wohnbauförderung ist nicht nur ein Instrument zur Bereitstellung von Wohnraum, sondern auch ein wichtiger Motor für die Bauwirtschaft und die regionale Wertschöpfung. Besonders in den herausfordernden Krisen Jahren haben wir bewiesen, dass Oberösterreich bundesweit eine Vorreiterrolle im geförderten Wohnbau einnimmt.

Die Sanierungs- und Neubaulösungen sprechen für sich und sind Ausdruck einer konsequenten und vorausschauenden Wohnbaupolitik. Doch Stillstand ist keine Option: Die Zukunft des Wohnbaus verlangt neue Konzepte und innovative Lösungen. Daher haben wir bereits im vergangenen Jahr wegweisende Reformvorhaben für den mehrgeschossigen Wohnbau angekündigt,



Foto: H. Wakolbinger

die nun umgesetzt werden. Ein wesentlicher Schwerpunkt wird dabei auf Nachverdichtung liegen, denn die Nutzung bestehender Bausubstanz ist nicht nur wirtschaftlich sinnvoll, sondern auch ein wertvoller Beitrag zum Umweltschutz.

Unser Ziel bleibt klar: Ein lebenswertes, sicheres und leistbares Zuhause für alle Oberösterreicher. Mit einer durchdachten Wohnbauförderung leisten wir einen entscheidenden Beitrag, um dieses Ziel auch in Zukunft zu erreichen.

Ihr Landeshauptmann-Stv.  
Dr. Manfred Haimbuchner



# Daran erkennen Sie Immobilien-Experten

**Wenn es um Immobilien geht, ist immer viel Geld im Spiel. Hier sollte man nur absoluten Experten vertrauen. Diese können sich mit der Immobiliencard ausweisen.**

Eine neue Wohnung, ein Baugrundstück, eine Sanierung, ein Dachbodenausbau – überall da geht es um große Vermögenswerte. Das sind weitreichende Entscheidungen, die Sie nicht alleine treffen sollten. Ihr Bauträger, Makler und Verwalter liefert Ihnen alle Informationen, alle Entscheidungskriterien und berät Sie in allen Fragen rund um die Immobilie. Wie aber erkennt man, ob das Gegenüber auch wirklich ein Experte im Immobiliensektor ist? Ganz einfach: An seiner Immobiliencard.

## **Geprüfte Ausbildung**

An der Immobiliencard erkennen Sie einen zertifizierten Immobilitreuhänder. Er ist gewerberechtlich berechtigter Bauträger, Makler und/oder Verwalter und Mitglied der Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder. Nur dort sind Sie in guten und professionellen Händen. Damit grenzen sich unsere Mitgliedsunternehmen klar von Pfuschern am Markt ab. Die Immobiliencard ist die Garantie dafür, dass der Karteninhaber ein Unternehmen vertritt, welches befugt ist, als Bauträger/Makler und/oder Verwalter tätig zu sein. Seit 2014 müssen

alle Immobiliencard-Inhaber auch eine immobilienpezifische Ausbildung (beispielsweise Immobilienassistent:innen-Ausbildung) nachweisen.

## **Höchste finanzielle Sicherheit**

Ein Immobilitreuhänder ist nicht nur Profi im Immobiliensektor, er muss gesetzlich verpflichtend auch eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abschließen.

Damit sind Sie als Kunde geschützt, wenn doch einmal ein Fehler passieren sollte. Gehen Sie kein Risiko ein und kontrollieren Sie, wem Sie vertrauen und wer für Sie tätig ist. Unter [www.immobiliencard.at](http://www.immobiliencard.at) finden Sie alle Unternehmen, die über eine aktive Gewerbeberechtigung verfügen. Sie können in diesem Online-Register nach einer Person, einem Unternehmen und nach einer Immobilitreuhänder-ID suchen. Ein Immobiliencard-Inhaber wird mit Foto und Kontaktdaten angezeigt.

## **Aktion: Kostenlose Erstberatung für Ihr Immobilienprojekt**

- Sie möchten, dass Ihre Immobilienobjekte professionell verwaltet werden?
- Sie besitzen ein Baugrundstück, auf dem Sie z.B. Wohnungen errichten können?

Dann setzen Sie sich am besten gleich jetzt mit einem der vielen öö. Immobilitreuhänder in Verbindung. Die öö.

Immobilitreuhänder sind zertifizierte Experten auf diesen Gebieten:

- Immobilienmakler
- Immobilienverwalter
- Bauträger

Jeder der zertifizierten öö. Immobilitreuhänder kann Sie durch seine Expertise in Ihrem Immobilienprojekt entscheidend und sicher weiterbringen. Eine kostenlose Erstberatung im Ausmaß einer Stunde bekommen Sie bei unseren Partnerbetrieben.

Mehr Informationen rund um das Thema Immobilien finden Sie im kostenlosen Immobilien-Ratgeber der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Oberösterreich [www.alle-immobilien.at](http://www.alle-immobilien.at)

**WIR GEBEN OBERÖSTERREICH EIN ZUHAUSE.**

Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl MBA  
Fachgruppenobmann





# Fertighäuser können mehr



**Mit der konsequenten Fokussierung auf die Stärken der Bauweise und dem ständigen Streben nach Verbesserungen und innovativen Lösungen haben die Mitgliedsfirmen des Österreichischen Fertighausverbandes das Fertighaus als Qualitätsprodukt am Markt etabliert. Nicht nur das: Denn der Fertighaus liefert mit höchst energieeffizienten und nachhaltigen Häusern auch die richtigen Antworten auf Energiekrise und Klimaschutz.**

Mit strengen Kontrollen, verbindlichen Normen und Regeln und einer Art „Ehrenkodex“, dem sich die Mitglieder freiwillig unterwerfen, garantiert der Österreichische Fertighausverband seit Jahrzehnten, dass nicht nur die Qualität stimmt. Die Baufamilien können sich zudem auf ein Höchstmaß an Sicherheit verlassen – angesichts hoher Inflation und unsicherer Rahmenbedingungen besonders wichtig. All das ist die Basis für eine Erfolgsgeschichte: Jedes vierte in Österreich errichtete Einfamilienhaus wird heute in Fertighausweise realisiert. Tendenz steigend.

Das liegt zu einem wesentlichen Teil an den altbekannten Stärken des Fertighaus: Die Wände werden in den vor Umwelteinflüssen geschützten Hallen millimetergenau vorgefertigt, auf die Baustelle transportiert und binnen weniger Tage von einem eingespielten Team zusammengebaut. Individuellen Wohnräumen sind keine Grenzen

gesetzt, architektonisch anspruchsvolle Akzente sind ebenso längst Standard wie zukunftsorientierte technische Lösungen.

Zum anderen sind es Faktoren, die gerade in Zeiten der Krisen überzeugen und den Trend zum Fertighaus forcieren: Die empfindlich gestiegenen Energiekosten haben Themen wie die Energieeffizienz eines Hauses in den Mittelpunkt gerückt. Ein Aspekt, auf den die Fertighausindustrie schon immer besonderen Wert gelegt hat, und der der Branche heute einen gewaltigen Vorsprung verschafft hat. Praktisch jedes Fertighaus ist ein Niedrigenergiehaus, die Energiekosten bleiben also vernachlässigbar gering. Mit dem Einsatz nachhaltiger und umweltschonender Baumaterialien – Holz ist der mit Abstand wichtigste Baustoff bei einem Fertighaus – wird auch das Klima bestmöglich geschützt.

Hohe Inflation, steigende Zinsen und lange Zeit verschärfte Kriterien bei der Kreditvergabe machen einen weiteren prinzipiellen Vorteil des Fertighaus wichtiger denn je: Ein Fertighaus lässt sich in jeder Hinsicht gut kalkulieren. Eine Monate geltende Fixpreisgarantie und klar definierte Zahlungsabläufe ersparen böse Überraschungen bei der Endabrechnung, ein exakt festgelegter Zeitablauf sorgt dafür, dass finanzielle Doppelbelastungen – etwa durch Mietkosten und Kreditrückzahlungen – weitestgehend vermieden werden können.

Ein schneller und effizienter Bauablauf, ein einziger Ansprechpartner für das gesamte Projekt, ein nachhaltiges, ökologisches und wertbeständiges Gebäude – ein Fertighaus entspricht der Lebenseinstellung moderner Menschen. Zusammen mit den vielen weiteren Vorteilen wird die Fertighausweise auch für kommunale Einrichtungen, den Bau mehrgeschoßiger Wohnhäuser und bei der Sanierung bestehender Gebäude immer attraktiver.

Dank der rigorosen Überprüfung sämtlicher Mitgliedsfirmen durch unabhängige Prüfstellen (zweimal im Jahr sowohl im Werk als auch auf der Baustelle) können sich die Konsumenten auf die hohe Qualität des Fertighaus verlassen. Was die Mitglieder des Österreichischen Fertighausverbandes auszeichnet, welche Vorteile und welche Leistungen sie bieten – all das erfahren Sie in der aktuellen Ausgabe von „Bauen Renovieren und Wohnen in Oberösterreich“.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Murhammer', written over a light blue horizontal line.

Mag. Christian Murhammer, MAS  
Geschäftsführer des Österreichischen  
Fertighausverbandes

# StoColor PuraClean. Die abwaschbare Wandfarbe.

Alltagsspuren an den Wänden?  
Ob Fingerabdrücke, Spritzer oder andere  
Verschmutzungen – mit der Zeit hinterlässt  
das Leben seine Spuren. Doch anstatt  
immer wieder ausbessern oder gar neu  
streichen zu müssen, gibt es eine einfache  
und langlebige Lösung: StoColor PuraClean.

- ✓ Abwaschbar – für langanhaltende Sauberkeit
- ✓ Matte & edle Optik – ohne Kompromisse
- ✓ Schadstoffgeprüft (TÜV Süd) – für gesundes Wohnen
- ✓ Beständig gegen die meisten Flächen-  
desinfektionsmittel



**sto**

Bewusst bauen.

## Langanhaltend schöne Wände – mit der abwaschbaren Wandfarbe StoColor PuraClean

Wer kennt es nicht? Flecken, Alltagsspuren und der ganz normale Verschleiß setzen Innenwänden mit der Zeit zu. Doch ständiges Ausbessern oder gar neu streichen muss nicht sein!

Mit **StoColor PuraClean**, der innovativen, abwaschbaren Wandfarbe, bleiben Ihre Wände langfristig sauber – ohne großen Aufwand.

### Sauberkeit trifft auf Eleganz

StoColor PuraClean überzeugt durch ihre **matte, edle Optik**, die Wohnräumen ein hochwertiges Ambiente verleiht. Gleichzeitig ist sie besonders **unempfindlich gegenüber Verschmutzungen** und lässt sich immer wieder mühelos reinigen. Selbst starke Beanspruchung – sei es durch Kinderhände, Haustiere oder den Alltag – hinterlässt keine bleibenden Spuren.

### Gesundheit & Nachhaltigkeit im Fokus

Die Farbe ist **TÜV SÜD schadstoffgeprüft** und garantiert ein gesundes Raumklima. Sie ist frei von Isocyanaten und fogging-aktiven Substanzen – damit ist sie eine sichere Wahl für Ihr Zuhause. Zudem punktet sie mit einer **herorragenden Deckkraft** und einem **hohen Weißgrad**.

### Ideal für hygienebewusste Haushalte

Ein weiteres Plus: StoColor PuraClean ist **beständig gegen die meisten Flächendesinfektionsmittel**. Gerade für Haushalte mit hohen Hygieneansprüchen bietet sie damit einen entscheidenden Vorteil.

### Setzen Sie auf langlebige Wände mit dauerhaftem Schutz

StoColor PuraClean macht ständiges Überstreichen überflüssig und sorgt für eine dauerhaft gepflegte Wandoptik. So sparen Sie Zeit, Kosten und schonen gleichzeitig die Umwelt.



**Sto Ges.m.b.H.**  
VerkaufsCenter Linz  
Gewerbepark Wagram 7

4061 Pasching, T 07229 64100  
vc.linz.at@sto.com  
www.sto.at



# Gemeinnützige Bauvereinigungen in

# Oberösterreich

gbv - Landesgruppe der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Oberösterreich

BRW - BAUREFORM WOHNSTÄTTE Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft

EIGENHEIM Linz - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft reg.Gen.mbH

FAMILIE - Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Linz

GIWOG - Gemeinnützige Industrie-Wohnungs-AG

GSG - Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.

LAWOG - Eingetr. Genossenschaft m.b.H.

STYRIA - Gemeinnützige Steyrer Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

VLW - Vereinigte Linzer Wohnungsgenossenschaften gemeinnützige Ges.m.b.H.

WSO - Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH

# Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

**BAU  
REFORM  
WOHNSTÄTTE**

Seit 1910 besteht unsere Genossenschaft und ist somit landesweit die zweitälteste, gemeinnützige Bauvereinigung. Wir sind Ihr Ansprechpartner für preisbewusstes Bauen und lebenswertes Wohnen in Oberösterreich.



4020 Linz | Dinghoferstraße 63 | Tel. 0732/65 81 45 | Fax 0732/66 60 75 | E-Mail: office@brw.at | www.brw.at

**WIR SCHAFFEN** qualitativen, ökologisch sinnvollen und vor allem leistbaren Wohnraum.

**WIR SIND** ein vertrauensvoller Partner, denn Handschlagqualität ist uns eine Ehrensache.

**WIR SETZEN** verantwortungsvolle Maßnahmen zur Risikominimierung und steigern gleichzeitig Effizienz und Effektivität.

**UNSERE MITARBEITERINNEN & MITARBEITER** sind uns bei der Bewältigung der täglichen Aufgaben unsere stärkste und wichtigste Ressource.

**WIR HANDELN** sparsam und nachhaltig zum Wohle unserer Mitglieder und sind offen für innovative Technologien.

**WIR PFLEGEN** eine offene und wertschätzende Kommunikationskultur, die auf Vertrauen und Fairness fußt.



Projekt „Pettenbach, Wohnen am Kirch Bühl“



Projekt „Gallspach, Wohnen am Wasserschloß“



GEMEINNÜTZIGE  
BAUVEREINIGUNGEN  
OBERÖSTERREICH

# LANDWOHN-PARK St. Georgen an der Gusen

**EIGENHEIM  
LINZ**

*Wo du zuhause bist!*



## 1. BAUABSCHNITT

### **22 neue Miet- wohnungen mit Kaufoption**

- ca. 75 m<sup>2</sup>
- voraussichtliche Fertigstellung: 3. Quartal 2025

*Wir beraten dich gerne!*

**Kontakt: Frau Luger  
0732 / 318 724 - 14  
luger@eigenheim-linz.at**

## 2. BAUABSCHNITT

### **26 neue Miet- wohnungen**

- ca. 70-105 m<sup>2</sup>
- voraussichtliche Fertigstellung: 1. Quartal 2027

[www.eigenheim-linz.at](http://www.eigenheim-linz.at)



Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Familie - Ihr verlässlicher Partner seit über 110 Jahren



## Familie – QUALITÄT ZUM LEBEN

- Wir haben über 110 Jahre Bau Erfahrung
- Wir errichten Wohnungen und Häuser in ganz Oberösterreich
- Wir verwalten über 7.000 Wohneinheiten
- ... und suchen laufend Grundstücke in guten Lagen!
- Sie sind auf der Suche nach einer neuen Wohnung? Wir beraten Sie gerne!

Nähere Infos zu unseren Projekten unter Tel. 0732 / 65 34 51 - 0

„Familie“ Hasnerstraße 31 - 4020 Linz - office@familie-linz.at

www.familie-linz.at



familie\_linz



familie\_linz

**Familie**  
Qualität zum Leben!

Jetzt  
Frühjahrsangebot  
sichern!



## NEUE MIETWOHNUNGEN IN OBERNBERG Vormarkt Gurten 121

- zum Wohlfühlen und mit ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse: 2- bis 4-Raum-Wohnungen mit ca. 56 - 93 m<sup>2</sup>
- tolle Lage, zentrumsnah
- Lift - barrierefreier Wohnungszugang
- Miete inkl. TG-Parkplatz ab Euro 640,-
- HWB = 34 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE = 0,72
- Bezug ab sofort - **JETZT INFORMIEREN!**

**Infos:** Fr. Naderer Tel.: (0732) 653461-49,  
nina.naderer@vlw.at

www.vlw.at



**VLW**  
im Leben zu Hause

**GIWOG** weil Wohnen Leben ist  
GEMEINNÜTZIGE INDUSTRIE-WOHNUNGS-AG

**MIETE ODER EIGENTUM?**  
Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

GIWOG Kundencenter  
Welser Straße 41  
4060 Leonding  
[www.giwog.at](http://www.giwog.at)

**WOHNRAUM**  
so individuell wie Sie!

**GSG**  
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft

Die GSG ist Ihr kompetenter Partner in der Region für Wohnanfragen im Salzkammergut sowie im Bezirk Vöcklabruck.

Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft  
Altersstraße 21 · 4860 Lenzing  
[www.gsg-wohnen.at](http://www.gsg-wohnen.at)

TELEFON  
+43 7672/310 82-200

E-MAIL  
[office@gsg-wohnen.at](mailto:office@gsg-wohnen.at)





Laussa V (Mietwohnungen)

Losenstein X (Mietwohnungen)

Maria Neustift VI (Mietwohnungen)



Gemeinnützige Steyrer Wohn- & Siedlungsgenossenschaft

4400 STEYR, Gabelsbergerstraße 3  
Tel (07252)52932 Fax (07252)53920  
E-Mail [office@styria-wohnbau.at](mailto:office@styria-wohnbau.at)  
[www.styria-wohnbau.at](http://www.styria-wohnbau.at)  
zertifiziert nach ISO 9001

Wir bauen landschaftsbezogen und umweltfreundlich und sind  
in bisher 87 Gemeinden in Ober- und Niederösterreich vertreten





WS- 

# DAS A UND BEIM WOHNEN IN OBERÖSTERREICH.

WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH

Pichlhofstraße 62, 4813 Altmünster

Tel.: +43 7612 88248

[www.ws-o.at](http://www.ws-o.at)



GEMEINNÜTZIGE  
BAUVEREINIGUNGEN  
OBERÖSTERREICH

*Ihre Vorteile bei den Gemeinnützigen:*

**unbefristete Mietverträge**

**fair, leistbar & nachhaltig**

**25 % günstigere Mieten**

**provisionsfrei**

Nähere  
Infos & alle  
GBVs

[ooe-gbv.at](http://ooe-gbv.at)

# Wohnungsgesellschaften in Oberösterreich

EBS - Wohnungsgesellschaft mbH Linz  
WAG - Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.

LIWEST - Gigantisch starkes Internet.



A photograph of a young couple in a living room. The woman, with long blonde hair, is leaning over the man's shoulder and smiling broadly. The man, with a beard and mustache, is also smiling and looking towards the camera. They are both wearing light-colored, textured sweaters. The background is a softly blurred interior space with warm lighting.

The logo for EBS WOHNEN, featuring a red square icon with a white house silhouette and the text "EBS WOHNEN" in bold black letters.

**Bei uns daheim.**

[www.ebs-linz.at](http://www.ebs-linz.at)



Englisch zuhause.

# SPRING+GINKERL

Wir haben die richtige Wohnung für dich.  
Finde dein neues Zuhause unter [www.wag.at](http://www.wag.at)



**Gigantisch  
starkes Internet.**

liwest.at



# Das Fertighaus in Oberösterreich

Ombudsstelle Fertighaus - Hilfe, auf die Sie zählen können.

Das Fertighaus:

Was ist ein Fertighaus?

Wie entsteht ein Fertighaus?

1. Phase - Informationen sammeln und Vertragsabschluss
2. Phase - Produktion der einzelnen Bauelemente in der Werkhalle
3. Phase - Montage des Fertighauses auf der Baustelle

BAUWEISEN:

Die Holzrahmenbauweise

Die Wohnbeton-Bauweise

Die Ziegelbauweise

Die Holz-Massivbauweise

AUSBAUSTUFEN:

Präambel Ausbaustufen

Mindestleistungsumfang Stufe 1: Ausbauhaus

GENERALI - Ihr Zuhause - unsere Verantwortung. Der Premiumschutz der Generali.

Mindestleistungsumfang Stufe 2: Belagsfertiges Haus

Mindestleistungsumfang Stufe 3: Schlüsselfertig

GLOSSAR:

Bauherrnleistungen

Blockhaus

Dachgeschoß, ausbaufähig

Dampfbremse

Fertighaus ohne Keller

Kaufvertrag

Schlüsselfertiger Unterbau

Vertragshinweise

Besichtigung

Präsentationen

CAPITAL-IMMO - Wir kaufen Ihre Immobilie!

# Hilfe, auf die Sie zählen können!



Ein Fertighaus ist eine sichere Sache. Sollte aber trotzdem einmal etwas nicht so ablaufen wie geplant, stellt der ÖFV die Ombudsstelle Fertighaus als fachlich versierte, aber völlig unabhängig agierende Anlaufstelle für Erstberatung, Vermittlung und Mediation zur Verfügung.

Das Team der Ombudsstelle des Österreichischen Fertighausverbandes besteht aus einem unabhängigen Techniker und Bausachverständigen, der für alle Fragen und Anliegen rund um das Fertighaus ein offenes Ohr hat, einem Fachberater, der sich um juristische Belange kümmert, sowie einer geprüften und nach dem Zivilrechtsmediationsgesetz beim BM für Justiz eingetragenen Mediatorin, die dafür sorgt, dass eine konstruktive und ergebnisorientierte Kommunikation zwischen den Beteiligten in Gang kommt.

Das Team versteht sich als Anlaufstelle für die Beratung von Bauherren und Interessenten in Fragen rund um das Fertighaus genauso wie als Schlichtungsstelle. Für die Lösung und Harmonisierung von gegebenenfalls auf-



Mag. jur. Filip Rosa (Recht) Astrid Aigner-Murhammer, MA (Mediation) DI Leopold Riegler (Technik)

tretenden Konfliktsituationen zwischen Konsumenten und Fertighausfirmen bietet die Ombudsstelle als interessensunabhängige Instanz ein transparentes Verfahren zur außergerichtlichen Lösung an. Oft sind die Anliegen der Konsumenten mit einer Auskunft oder einem Ratschlag zu erledigen. Ist eine Konfliktlösung erforderlich, stehen dem Ombudsteam verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, die in einer Verfahrensordnung geregelt sind. Das Spektrum der möglichen Maßnahmen reicht von moderierten Vermittlungsgesprächen, eventuell unter Beiziehung von externen Beratern, über Mediation bis zu einem Schlichtungsverfahren, das mit einem Schlichtungsanspruch endet.

Die Arbeit des Ombudsteams wird speziell deshalb von Fertighausfirmen und Kunden geschätzt, weil jeder erzielte Kompromiss besser ist als der oft teure und auch riskante Weg zu Gericht.

Auch Laufen die Schlichtungen deutlich schneller und effizienter ab als Gerichtsverfahren.

Scheuen Sie sich nicht, bei allen Fragen rund um das Fertighaus die Ombudsstelle zu kontaktieren!

## Kontakt:

**Ombudsstelle Fertighaus**  
**Mölkerbastei 14/1**  
**1010 Wien**

**01 / 890 89 19**

**ombudsstelle@fertighaus.org**  
**www.ombudsstelle-fertighaus.org**



# Das Fertighaus

*Nahezu jedes Gebäude kann in Fertigbauweise errichtet werden. Das Grundprinzip ist dabei für das Ein- und Zweifamilienhaus, das Reihenhaus oder das mehrgeschossige Wohnhaus gleich. Ungünstige Witterung kann die Arbeiten kaum beeinflussen und die Kontrolle der Qualitätsstandards wird wesentlich erleichtert.*

## Was ist ein Fertighaus?

In der ÖNORM B 2310 wird definiert, welche Gebäude in Österreich als „Fertighaus“ bezeichnet werden dürfen. Diese Regelung ist einmalig in ganz Europa. Die Norm gilt unabhängig von den verwendeten Baustoffen (Holz, Wohnbeton, Ziegel) für Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, mehrgeschossige Wohnbauten), Bürogebäude, Kindergärten, Schulen und Mehrzweckhäuser.

Definitionen gemäß der ÖNORM 2310: „Fertighaus – ein auf einem vorbereiteten Unterbau errichtetes Bauwerk aus vorgefertigten, geschoßhohen Großtafel-Wandelementen, Raumzellen sowie aus vorgefertigten Decken- und Dachelementen, die in Produktionsstätten witterungsunabhängig hergestellt, auf die Baustelle transportiert und dort zusammengebaut werden.“

## Wie entsteht ein Fertighaus?

### 1. Phase - Informationen sammeln und Vertragsabschluss

- Am Anfang steht die Informationssuche. Die Webseiten der

Hersteller bieten dabei einen schnellen Überblick über Hausmodelle, Preise und Ausstattungsoptionen. Virtuelle Hausrundgänge erleichtern die erste Orientierung. Ergänzend lohnt sich auch ein Blick in Bau- und Wohnzeitschriften sowie in Sonderthemen zum Fertighaus in Zeitungen. Besonders wertvoll sind außerdem Erfahrungen von Freunden, Bekannten oder Arbeitskollegen, die bereits selbst ein Fertighaus gebaut haben.

- Als nächster Schritt empfiehlt sich der Besuch eines Fertighauszentrums, wo Interessenten ihr künftiges Zuhause hautnah erleben und den ersten Kontakt zu ihrem Bauunternehmen aufnehmen können. Die Häuser der Mitglieder des Österreichischen Fertighausverbandes (ÖFV) sind mit dem Würfel des ÖFV gekennzeichnet! Diese Firmen werden regelmäßig von einem unabhängigen Prüfinstitut überwacht, wodurch den Bauherren ein problemloser Weg zu ihrem Wohntraum gesichert wird.

- Die Fachberater der ÖFV-Mitglieder begleiten den Kunden vom Anfang der individuellen Planung bis zur Schlüsselübergabe. Sie beraten in jeder Hinsicht: gestalterisch, technisch, in vielen Fällen auch bezüglich der Finanzierung. Auch erledigen sie den oft unangenehmen aber erforderlichen Papierkram.

- Jetzt beginnt die Detailplanung des Traumhauses, bei der der Grundriss völlig frei nach den individuellen Vorstellungen der Bauherren gestaltet werden kann. Im Zuge der Bemusterung erfolgt dann die weitere Anpassung des gewählten

Haustyps. Hier entscheiden die Käufer mit professioneller Unterstützung über sämtliche Details ihres Objekts: von Fassadenfarbe und Bodenbelägen bis hin zu Energiesparteknik und Ausstattung.

- Ein großer Vorteil der Fertigbauweise ist die Festsetzung eines fixen Terminplanes, wodurch Sie als Bauherren ganz genau wissen, wann ihr neues Zuhause einzugsbereit ist. Die Mitglieder des Österreichischen Fertighausverbandes stehen darüber hinaus für transparente Preise.

- Das gesamte Bauprojekt, speziell die zu erbringenden Leistungen des Anbieters und die Zahlungsmodalität, wird in einem Vertrag definiert.

### 2. Phase - Produktion der einzelnen Bauelemente in der Werkhalle

- Mithilfe modernster Technologie wird das geplante Fertighaus in Daten und Produktionsplänen dargestellt. Damit werden die Produktionsanlagen angesteuert und die Vorfertigung der einzelnen Bauelemente im Werk kann beginnen.

- In Österreich werden rund 85% aller Fertighäuser in einer Holzbauweise errichtet; rund 9% werden in Betonbauweise gebaut. Angestrebt wird ein möglichst hoher Vorfertigungsgrad. Schon im Werk überwachen akkreditierte Prüfanstalten sehr genau, was einmal ein Fertighaus sein wird. Alle Dach-, Decken- und Wandelemente, die das Werk eines Mitgliedes des Verbandes verlassen, sind mit dem „Gütezeichen Fertighaus“ gekennzeichnet. Da das Gütezeichen nur unter Erfüllung strengster Anforderungen und nach der Zustimmung zu einer regelmäßigen Prüfung der Baumaterialien durch eine befugte Überwachungsstelle ver-





geben wird, stellt es eine einzigartige Qualitätsgarantie für die Konsumenten dar.

- Bei der Holzbauweise ist das tragende Element entweder ein Holzrahmen oder ein Massivholzkern. Alle Holzteile, Staffeln und Platten, werden maschinell auf den Millimeter exakt zugeschnitten. Bei der Rahmenbauweise wird Dämmmaterial in den Rahmen eingebracht und dieser dann beidseitig beplankt. Bei der Holzmassivbauweise wird der Holzkern auf der Außen- und Innenseite je nach Ausführung mit diversen Schichten verkleidet. Bei der Betonbauweise wird in vorbereitete, den Maßen der Elemente entsprechende Schalungen Leichtbeton mit sehr guten Dämmeigenschaften eingegossen. Fensteröffnungen werden ausgespart, Leerverrohrungen befinden sich bereits in den Wänden und entsprechende Eisenarmierungen sind enthalten. Nach dem Austrocknen der Elemente, sind die Wände fertig für den Transport auf die Baustelle.

- Für die Wasserversorgungs- und Wasserentsorgungsleitungen bzw. andere erforderliche Installationen können separate Installationsebenen vorgesehen sein. Auf die Außenseite der Wände werden entweder schon im Werk oder auf der Baustelle Wärmedämmverbundsysteme mit Putz oder individuell gestaltete Verblendungen bzw. Verkleidungen aufgebracht. Fenster und Außentüren werden sehr häufig auch schon im Werk eingebaut.

- Die Dach-, Decken- und Wandelemente werden auf Lastkraftwagen verladen und zur Baustelle gefahren.

### 3. Phase - Montage des Fertighauses auf der Baustelle

- Jedes Bauwerk bedarf eines Fundaments, das die Gebäudelast auf den

Bauuntergrund überträgt sowie Wasser und Kälte abwehrt. Dieses muss vor der Montage erstellt werden, damit man das Fertighaus in nur wenigen Tagen aufstellen kann. Der Unterbau kann entweder eine Fundamentplatte oder ein Keller sein.

- Die einzelnen vorgefertigten Bauelemente werden unter Einhaltung strenger Sicherheitsbestimmungen mittels Autokran auf den vorbereiteten Untergrund gehoben.

- Zu Beginn werden die Außenwände auf ihre richtige Stelle gebracht und miteinander verbunden. Bei der Holzbauweise zumeist durch Verschraubung, bei der Betonbauweise durch Vergießen. Nach demselben Muster werden die Innenwände montiert. Die Montage geht sehr rasch vonstatten und die Bauherren können in der Regel schon innerhalb weniger Stunden das Erdgeschoß ihres neuen Zuhauses bewundern.

- Nach den Wänden folgt die Montage der Geschößdecke. Hat das Haus mehr als eine Etage erfolgt der gleiche Vorgang nun für das Obergeschoß.

- Fertighäuser können jede erdenkliche Dachform aufweisen, vom klassischen Satteldach, über das Pultdach bis zum Flachdach.

- Nach der Montage ist das Haus wind- und wetterdicht. Jetzt folgen die Fertigstellungsarbeiten

- Abhängig davon für welche Ausbaularianter sich die Bauherren entschieden haben, ob ein Ausbaufertiges Haus oder ein Schlüsselfertiges Haus, erfolgt der Innenausbau vom Hersteller oder in Eigenleistung.

- Im Durchschnitt ist ein Fertighaus zwölf Monate nach Beginn der Planungen bezugsfertig.



Foto: Österreichischer Fertighausverband

## BAUWEISEN

Die gängigsten Bauweisen im Fertighausbau sind die Holzrahmenbauweise (ca. 84%), die Wohn- oder Leichtbetonbauweise (ca. 9%) und die Ziegelbauweise (ca. 4%). 3% der Fertighäuser stellen Kombinationen von Bauweisen dar.

Die Wahl der Bauweise bleibt dem Interessenten überlassen und richtet sich nach den persönlichen Präferenzen.

### Die Holzrahmenbauweise:

Sie ist die gängigste Bauweise der Fertighausindustrie Holzrahmen werden in der erforderlichen Größe im Werk gefertigt, verschraubt und vernagelt, mit Mineralwolle gefüllt, sowie mit Holz und Gipsplatten beplankt. Fenster und Türen werden in die dafür vorgesehenen Auslassungen eingesetzt. Auf der Innenseite der Wandelemente werden die erforderlichen Dampfbremsen eingear-

beitet und die Verrohrung der Leitungen gelegt. Für Wasser- und Gasinstallationen sind meist separate Installationswände oder Vorsatzschalen vorgesehen. An die Außenseite der Wandelemente werden Wärmedämmverbundsysteme mit Reibputz aufgebracht oder individuell gestaltete Verblendungen. Die fertig gestellten Wand-, Decken- und Dachelemente werden mit Sattelschlepper zur Baustelle gebracht und mit einem Autokran auf den Keller oder die Unterbauplatte gesetzt und verankert.

### Die Wohnbeton-Bauweise:

Bei dieser Methode werden die Wand- und Deckenelemente ebenfalls im Fertigteilwerk hergestellt. In passende Schalung wird Leichtbeton (Liapor, Ziegelit) gefüllt, die nach dem Aushärten entfernt wird. Einbauteile wie Verrohrung, Installationen, Türen und Fenster werden schon im Werk individuell nach Bausystem eingebaut, oder es sind dafür die entsprechenden Aussparungen für die Montage auf der Baustelle vorgesehen. Die Zusammensetzung des Wohnbetons ist je nach Hersteller verschieden. Auf der Baustelle werden die Elemente kraftschlüssig zusammengefügt oder miteinander vergossen.

### Die Ziegelbauweise:

Geschoßhohe Wandelemente werden im Werk vorgemauert. Stahlarmierungen sorgen für die Stabilität. Für Einbauteile wie Türen und Fenster werden Überlager verwendet. Auf der Baustelle werden die Elemente miteinander verbunden. Die Fassaden werden herkömmlich verputzt oder nach Wunsch des Bauherrn gestaltet.

### Die Holz-Massivbauweise:

Stehende Staffel und kreuzweise geschichtete Pfosten werden in einem definierten Raster zu kompakten, massiven Elementen verbunden. So entstehen Wand-, Decken- und Dachelemente von 12 bis 36,5 cm Stärke. Dabei können verschiedene Verfahren wie Verleimung, Metallverbindung oder metall- und leimfreie Holzverdübelung angewendet werden. In Massivholzbauweise kann schnell, aber dennoch individuell und flexibel gebaut werden. Die Häuser weisen ein günstiges Raumklima, einen hervorragenden Brandschutz und eine sehr gute Wärmedämmung auf.



Grafik: Österreichischer Fertighausverband

### AUSBAUSTUFEN

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in drei Ausbaustufen angeboten: als Ausbaufertiges Haus, als Belagsfertiges Haus und als Schlüsselfertiges Haus. In allen Ausbaustufen muss durch den Anbieter ein Mindestleistungsumfang eingehalten werden. Über diesen Mindeststandard hinaus können zusätzliche Leistungen vereinbart und in einem Angebot festgehalten werden.

#### Präambel Ausbaustufen

Die nachfolgende Auflistung legt jene Leistungen fest, welche

- mindestens in der Stufe „Ausbau“,
- mindestens in der Stufe „Belagsfertig“
- mindestens in der Stufe „Schlüsselfertig“ enthalten sein müssen.

Auf diese Leistungsumfänge haben sich die Mitglieder des Österreichischen Fertighausverbandes geeinigt.

Den Unternehmen steht es frei, mit ihren Kunden Leistungsumfänge und Arbeiten zu vereinbaren, welche die definierten mindesten Ausführungen überschreiten. Werden die Mindestleistungsumfänge unterschritten, so haben die Unternehmen ihre Kunden darauf hinzuweisen. Wird der Mindestleistungsumfang in der Stufe „Ausbaufertiges Haus“ unterschritten, so haben die Unternehmen zusätzlich darauf aufmerksam zu machen, dass es sich bei diesem Objekt um kein Fertighaus im Sinne der Bestimmungen der ÖNORM B 2310 (Fertighausnorm) handelt.

Die vorliegende Aufstellung von Leistungen soll dazu beitragen, den Konsumentinnen und Konsumenten die Einholung sowie den Vergleich von Offerten zu erleichtern. Auch im Hinblick auf eine größere Rechtssicherheit wurde die Auflistung erstellt.

#### Für alle Ausbaustufen gilt gleichermaßen:

Beruhend auf energetischen Annahmen bzw. Angaben des Fertighauses an Dämmmaßnahmen an der Kellerdecke, ist der Auftraggeber darauf nachweislich aufmerksam zu machen.

Sofern die gesetzlichen Bestimmungen es erfordern, ist für die verwendeten Produkte das ÜA-Zeichen bzw. eine CE-Kennzeichnung nachzuweisen.

Der Österreichische Fertighausverband empfiehlt für alle Ausbaustufen im Leistungsumfang mindestens einen Kamin sowie eine Lüftungsanlage vorzusehen. Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes sollten die Gebäude ungeachtet der Leistungsumfänge jedenfalls dem Standard eines klima:aktiv-Hauses entsprechen.



**Mindestleistungsumfang Stufe 1: Ausbauhaus**

Leistungen	Umfang
1 <b>Einreichpläne</b>	Es sind Einreichunterlagen nach den für das Bauvorhaben geltenden baurechtlichen Bestimmungen bereitzustellen (zB Einreichplan 3-fach, Bauansuchen, Baubeschreibung, Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz).
2 <b>Bauführer</b>	Der Fertighaushersteller verpflichtet sich zur Übernahme der Bauführertätigkeit, beschränkt auf die beauftragten Leistungen.
3 <b>Abnahme Unterbau</b>	Sofern die Herstellung des Unterbaus (Keller oder Fundamentplatte) nicht im Leistungsumfang des Fertighausherstellers liegt, sind ein Umrissplan und ein Lastenblatt des Fertighauses für den Unterbau zu erstellen. Die Einhaltung der Inhalte des Umrissplans ist durch den Fertighaushersteller zu kontrollieren.
4 <b>Standsicherheit</b>	Es sind alle für die Standsicherheit erforderlichen Bauelemente inklusive Dachkonstruktion und deren Verbindungen sowie die Verankerung des Bauwerks mit dem Unterbau herzustellen. Die Bemessung und Ausführung der tragenden Bauteile hat gemäß den statischen Erfordernissen und geografischen Gegebenheiten (Erdbeben-, Wind- und Schneelasten) zu erfolgen.
5 <b>Wände</b>	Produktion, Lieferung und Montage aller für das Bauprojekt erforderlichen Außen- und Innenwände. Außenwände haben die zur Erfüllung der bauphysikalischen Anforderungen notwendigen Bauteilschichten zu enthalten, einschließlich einer fertigen Fassade gemäß Leistungsbeschreibung. Innenwände sind beidseitig geschlossen auszuführen und haben alle notwendigen Bauteilschichten zu enthalten. Die raumseitige Oberfläche ist bei mineralischen Baustoffen mindestens spachtelfähig herzustellen; bei Verwendung anderer Baustoffe wie zB Holzoberflächen eben und glatt. Das bedeutet, dass Stoßfugen der inneren Bekleidung noch nicht gespachtelt oder anderwärtig geschlossen sind.
6 <b>Decken</b>	Produktion, Lieferung und Montage aller für das Bauprojekterforderlichen Decken. Decken sind beidseitig geschlossen auszuführen (ausgenommen Sichttrabdecken) und haben alle notwendigen Bauteilschichten mit Ausnahme des gesamten Fußbodenaufbaues zu enthalten. Decken sind jedenfalls gemäß den statischen Erfordernissen und begebar auszuführen. Trennt das Deckenelement beheizbare Räume von unbeheizbaren Räumen, so sind zusätzlich die erforderliche Wärmedämmung sowie eine gegebenenfalls erforderliche Dampfbremse vorzusehen. Die unterseitige Oberfläche ist bei mineralischen Baustoffen mindestens spachtelfähig herzustellen; bei Verwendung anderer Baustoffe wie zB Holzoberflächen eben und glatt. Das bedeutet, dass Stoßfugen der inneren Bekleidung noch nicht gespachtelt oder anderwärtiggeschlossen sind.
7 <b>Dachkonstruktion</b>	Produktion, Lieferung und Montage aller für das Bauprojekt erforderlichen Dachkonstruktionsteile inklusive der Dacheindeckung. Der Dachstuhl hat die Unterkonstruktion für die Dacheindeckung und ein entsprechendes Unterdach aufzuweisen. Dachdeckung inklusive der systemkonformen Durchdringungen und Anschlüsse gemäß Leistungsbeschreibung. Dachrinnen samt Abläufen und Formstückensind mindestens bis 10 cm unter die Kellerdecken-Oberkante zu führen. Alle sonstigen Spenglerarbeiten im Dachbereich mit Ausnahme der Fangkopfeinfassung sowie Aus- und Aufstiege zum Fang sind herzustellen. Fänge (Abgasanlagen) sind im Mindestleistungsumfang dieser Ausbaustufe nicht enthalten.
8 <b>Dachausbau</b>	Im Fall eines ausgebauten Dachgeschoßes haben die Dachschrägen die zur Erfüllung der bauphysikalischen Anforderungen notwendigen Bauteilschichten zu enthalten. Die raumseitige Oberfläche ist bei mineralischen Baustoffen mindestens spachtelfähig herzustellen; bei Verwendung anderer Baustoffe wie zB Holzoberflächen eben und glatt. Das bedeutet, dass Stoßfugen der inneren Bekleidung noch nicht gespachtelt oder anderwärtiggeschlossen sind.
9 <b>Zugang zu den Obergeschoßen</b>	Der Einbau einer provisorischen Treppe oder Rampe inklusive Absturzsicherung vom Erdgeschoß zu dendarüber liegenden Geschoßen hat zu erfolgen.
10 <b>Bäder und Duschen</b>	Spritzwasser gefährdete Flächen (gemäß ÖNORM B 2207) sind mit geeigneten Materialien auszustatten, um spätere Abdichtungsmaßnahmen zu ermöglichen.
11 <b>Vorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen</b>	Für den Einbau der Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Gas, Abfluss, Entlüftung) in den Bauteilenmüssen vorbereitende Maßnahmen getroffen werden. Die Möglichkeit des Einbaues einer kontrollierten Wohnraumb- und Entlüftungsanlage ist gesondert zu vereinbaren.
12 <b>Elektroinstallationen</b>	In allen werkseitig geschlossenen Bauteilen hat entweder eine Leerverrohrung oder eine Verkabelung für alle Auslässe entsprechend Leistungsbeschreibung ausgeführt zu werden.





# UNSERE EIGENEN VIER WÄNDE



HAUSHALT- UND  
EIGENHEIMVERSICHERUNG

Regionaldirektion Oberösterreich  
T +43 0732 7636, office.ooe.at@generali.com  
Adalbert Stifter Platz 2, 4020 Linz

UNS GEHT'S UM SIE



## Haushalt/Eigenheim: Mehr Versicherungsschutz

### Ihr Zuhause - unsere Verantwortung. Der Premiumschutz der Generali

Als führender Schaden-/Unfallversicherer bietet die Generali eine völlig neue Generation von Haushalts- und Eigenheim-Versicherungen an.

Neben dem günstigen Basisschutz und dem Classicschutz bietet die Generali allen jenen, die lieber auf Nummer sicher gehen möchten, den umfassenden Premiumschutz mit einer Reihe von sinnvollen Zusatzleistungen.

#### Kinderwagen, gemauerte Gartengriller ...

So sind zum Beispiel Sengschäden, Schäden an Zu- und Ableitungsröhren außerhalb des versicherten Grundstücks bis zum Anschluss an das öffentliche Wassernetz inkludiert. Selbst

Schäden u.a. an Solaranlagen und gemauerten Gartengrillern sind durch den Premiumschutz für das Eigenheim abgesichert. Zudem sind auch optische Schäden z. B. an Rolläden im Rahmen eines Hagelschadens versichert.

Der Premiumschutz für den Haushalt erbringt auch Leistungen bei grober Fahrlässigkeit, bei Kinderwagendiebstahl und bei Einbruch in Garderobekästen zum Beispiel in einem Fitness-Center. Und wer Opfer eines Einbruchdiebstahls geworden ist, kann auf Kosten der Generali psychologische Betreuung in Anspruch nehmen.

#### Notebooks, Swimmingpools und Sonnensegel ...

Zusätzlich können Sie im Rahmen der

Haushaltsversicherung nun auch ein Notebook gegen Beschädigung und Zerstörung versichern (die Entwendung bei einem Einbruchdiebstahl ist bereits durch die Haushaltsversicherung gedeckt).

In die Eigenheimversicherung können Zusatzversicherungen für Heizungsanlagen inklusive Wärmepumpen inkludiert werden.

Außerdem bietet die Generali nun auch eine Schwimmbeckenversicherung mit individuell wählbarer Versicherungssumme sowie eine Sonnensegelversicherung.

Mehr Info:  
<http://wohnen.generali.at>

Leistungen	Umfang
13 Durchdringungen	Durchdringungen der Außenhülle sind schlagregen- und luftdicht herzustellen.
14 Fenster und Außentüren	Fenster und Außentürelemente inklusive den erforderlichen Außenfensterbänken gemäß Leistungsbeschreibung, inklusive Beschläge, Abdichtungen, Verglasung und fertiger Oberfläche. Der Einbau ist schlagregen- und luftdicht herzustellen. Einbau aller Fix- und Wintergartenverglasungen gemäß Leistungsbeschreibung.
15 Außenbauteile	Herstellen aller Außenbauteile, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, wie Balkone und Geländer, Stützen u. Ä. soweit in der Leistungsbeschreibung enthalten.
16 Montage	Montage aller im Leistungsumfang enthaltenen Bauteile (zB Außenwände, Innenwände, Deckenelemente, Dachkonstruktion und Dach) unter Berücksichtigung der Arbeitnehmerschutzbestimmungen.
17 Anschlussstellen im Bereich von Außenbauteilen	Die Anschlussstellen (zB zwischen dem Fertighaus und der Unterbau-Oberkante) der Unterbau-Oberkante) der Außenbauteile sind regensicher und winddicht auszuführen.

### Mindestleistungsumfang Stufe 2: Belagsfertiges Haus

Leistungen (zusätzlich zu Stufe 1)	Umfang
18 Elektro-Komplettierung	Verkabelung, Dosen, Schalter, Stecker, TV-Leerrohre, Unterverteiler u. dgl. inklusive erforderlicher Sicherungsautomaten gemäß Leistungsbeschreibung. Die Elektroinstallation ist entsprechend (ohne Beleuchtungskörper) fertig zu stellen, einschließlich der Montage der Schalter und Steckdosen sowie zumindest je eine Leerverrohrung für TV, EDV und Telefon. Der Zählerkasten inklusive Zuleitung und Erdung ist im Leistungsumfang nicht enthalten; der Platz dafür ist jedoch vorzusehen.
19 Sanitärrohinstallation	Alle gemäß Leistungsbeschreibung enthaltenen Abflaufleitungen und Wasserleitungen sind einzubauen. Die Zu- und Ableitungen müssen 10 cm unter der Kellerdecken- Unterkante oder auf der Fundamentplatten-Oberkante enden. Bei innen liegenden Sanitärräumen ohne natürliche Belüftung ist eine mechanische Lüftung vorzusehen.
20 Heizung	Lieferung und Montage der betriebsbereiten Heizungsanlage samt Wärmeverteilung entsprechend der Leistungsbeschreibung. Gaszuleitungen und Gaszähler sind nicht enthalten. Sofern für das Heizsystem notwendig, ist ein entsprechender Fang inklusive Fangkopfeinfassung im Leistungsumfang enthalten. Bei Wärmepumpen mit Erdkollektor wird das Material für die Kollektoren mitgeliefert, jedoch nicht verlegt. Bei Wärmepumpen mit Tiefenbohrung ist die Tiefenbohrung selbst nicht im Leistungsumfang enthalten.
21 Kontrollierte Wohnraumbeflüchtungsanlage	Lieferung und Montage einer betriebsfertigen kontrollierten Wohnraumbeflüchtungs- und Entlüftungsanlage sind gesondert zu vereinbaren.
22 Estrich	Einbringung eines Estrichs entsprechend der Leistungsbeschreibung inklusive Dämmung.

### Mindestleistungsumfang Stufe 3: Schlüsselfertig

Leistungen (zusätzlich zu Stufe 1 und 2 - ausgenommen Punkt 9)	Umfang
23 Innenfensterbänke	Bei allen Fenstern laut Leistungsbeschreibung.
24 Spachteln	Spachteln aller raumseitigen Oberflächen in Standardausführungsqualität Stufe 2 (Standardverspachtelung) gemäß ÖNORM B 3415: 2009-04-15, Abschnitt 8 und unter Fliesen u. Ä. in Standardausführungsqualität Stufe 1 (Fugenverschluss) gemäß ÖNORM B 3415: 2009-04-15, Abschnitt 8.
25 Tapeten oder Malen	Tapezierungs- oder Malerarbeiten laut Leistungsbeschreibung.
26 Sanitär	Sanitäre Einrichtungsgegenstände und Armaturen ohne Accessoires (zB WC-Rollenhalter, Handtuchhalter, Seifenschale, Spiegel) gemäß Leistungsbeschreibung eingebaut.
27 Boden- und Wandfliesen	Verfliesungsarbeiten für die in der Leistungsbeschreibung enthaltenen Flächen. In Sanitärräumen werden an den von Spritzwasser belasteten Flächen (gemäß ÖNORM B 2207) entsprechende Abdichtungsarbeiten durchgeführt.
28 Bodenbeläge	Alle Böden werden gemäß Leistungsbeschreibung mit entsprechenden Bodenbelagsmaterialien belegt, inkl. Sockelleisten.
29 Innentüren	Innentüren mit Zargen samt Beschlägen und Türdrückern gemäß Leistungsbeschreibung.
30 Treppe	Wohnraumtreppe inklusive Geländer bzw. Handlauf zu Obergeschoßen gemäß Leistungsbeschreibung.
31 Geländer	Alle notwendigen Geländer- und Absturzsicherungen sind herzustellen. Im Bereich der Kellertreppenöffnung ist kein fertiges Geländer erforderlich, eine provisorische Absturzsicherung ist jedoch herzustellen.

## GLOSSAR

### Bauherrenleistungen

Parallel zu den Leistungen der Fertighausfirma hat der Bauherr verbindlich Sorge zu tragen, dass

- seine Bauparzelle als Bauland gewidmet und baureif ist sowie, dass von der Baubehörde verlangte Unterlagen und Gutachten (z. B. Fluchtlinienplan, Bodengutachten etc.) vorliegen.
- der Wasser-, Kanal- und Stromanschluss geklärt ist.
- der nötige Baustrom bereitgestellt wird.
- Anschlüsse für Bauwasser bereitgestellt werden;
- die Finanzierung für den bestellten Leistungsumfang sichergestellt ist;
- der vereinbarte Aufstellplatz für Montagekräne und Transportfahrzeuge sowie deren Zufahrtsmöglichkeit sichergestellt wird und nötigenfalls Straßensperren veranlasst werden;
- für die Montage hinderliche Fernleitungen zeitgerecht verlegt werden;
- den behördlich verlangten Auflagen zugestimmt wird, so dass diese von der Fertighausfirma im vernünftigen finanziellen Rahmen erfüllt werden können. Die Zumutbarkeitsgrenze für Sonderauflagen beträgt für den Kunden 10 % der Gesamtsumme (exkl. Unterbau und Hausanschlusskosten).

### Blockhaus

Blockhäuser werden aus runden, kantigen oder mehrschichtig verleimten Holzbohlen errichtet. In Österreich gelten diese nicht als Fertighäuser, da die einzelnen Bohlen erst auf der Baustelle zusammengefügt und nicht als geschoßhohe Elemente geliefert werden (Vergleiche: ÖNORM B 2310)

### Dachgeschoß, ausbaufähig

Ein für einen Ausbau vorgesehenes Dachgeschoß sollte folgende baulichen Maßnahmen aufweisen: eine

Konterlattung, ein Unterdach und die Imprägnierung des gesamten Dachstuhlholzes. Ferner sind Firstentlüfter in der Dachhaut vorzusehen.

### Dampfbremse

Eine Dampfbremse verhindert, dass Wasserdampf aus Innenräumen in Wandkonstruktionen aus Holz eindringen kann. Feuchte Dämmmaterialien würden an Wirkung verlieren und einen Nährboden für Pilze und andere Krankheitserreger bilden.

### Fertighaus ohne Keller

Bodenplatte in Ausbauvariante

- Ausstecken der Baugrube.
- Erdaushub in mittleren Bodenverhältnissen bis Bodenklasse 3 für Baugrube, Fundamente und Kanalisation innerhalb des Objektes sowie Deponie des Aushubmaterials auf der Baustelle.
- Soweit erforderlich Kanalrohre verlegen inkl. erforderlicher Putzstücke und Putzschächte sowie Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. als Leerverrohrung innerhalb der Bodenplatte ausgeführt.
- Fundamenterde verlegen.
- Streifenfundamente für Außenwände, tragende Innenwände und Rauchfänge bis auf Frosttiefe herstellen, fertige Fußbodenoberkante mindestens 30 cm über Terrain.
- Niveaueausgleich zwischen den Fundamenten mit mindestens 20 cm Schotterrollierung.
- Verlegen einer PE-Folie (oder Gleichwertigem) über der Rollschotterlage und Herstellen eines Unterbetons nach statischem Erfordernis.
- Horizontale Flächenisolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

### Kaufvertrag

- Der Gesamtpreis ist bei den Mitgliedern des Österreichischen Fertighausverbandes transparent auszuweisen. Anzugeben sind auch die

Bedingungen für die Gültigkeit dieser Vereinbarung.

- Zahlungsbedingungen (Höhe der Anzahlung limitieren, maximal 10 %). Die Höhe der Zahlung erfolgt nur nach erbrachtem Leistungsfortschritt. Falls ein Finanzierungsplan angeboten wird, Bezeichnung und Datum im Vertrag festhalten.
- Rücktrittsrecht für den Fall, dass die Baubewilligung nicht erteilt wird oder der vom Auftragnehmer angebotene Finanzierungsplan nicht eingehalten wird.
- Keine Rücktrittsmöglichkeit ist gegeben, wenn das Bauwerk bereits in Produktion gegangen ist, wobei der Verkäufer dafür verantwortlich ist, dass die Produktion erst bei Vorliegen aller behördlichen Bewilligungen beginnt.
- Datum der Aufstellung und Unterfertigung anführen.

### Schlüsselfertiger Unterbau

Über die in Punkt „Bodenplatte“ angeführten Leistungen hinaus:

- Sockelputz über Terrain.
- Keller und Bodenplatte nicht gegen Druck-, Hang- oder Quellwasser ausgebildet. Allfällige nötige Dränagen sind im Leistungsverzeichnis nicht beinhaltet.
- Rauchfang auf Heizung abgestimmt einschließlich aller erforderlichen Formstücke von Fundamentoberkante bis über Dach inkl. Verputz und Kaminkopfausbildung.

### Vertragshinweise

Vertragsabschlüsse zwischen Bauinteressenten und Fertighausfirmen gelten als rechtskräftige Kaufverträge. Beide Vertragspartner sind zur Einhaltung der schriftlichen Vereinbarung verpflichtet. Da beim Kauf eines Hauses auch der Bauherr eine Reihe von Vorleistungen erbringen muss, sollten folgende Punkte gemeinsam vor Vertragsabschluss geklärt werden:



- Ob die Bauparzelle als Bauland gewidmet ist, ein Kanal- oder Senkgrubenanschluss und ein Wasser- bzw. ein Stromanschluss gegeben ist.
- Wann der nötige Baustrom bereitzustellen ist.
- Wann die allfälligen Anschlüsse für Bauwasser bereitzustellen sind.
- Wann die nötigen finanziellen Mittel bereitgestellt werden müssen.
- Wie der vereinbarte Aufstellplatz für Montagekräne etc. sowie deren Zufahrtsmöglichkeit sichergestellt wird.

### Besichtigung

Bei Fertighäusern haben Sie die Gelegenheit, sich die Musterhäuser der

einzelnen Firmen in natura anzuschauen. Die Größe der Räume, die Art der Ausführung kann somit genau überprüft werden. Sie können vor Ort feststellen, ob ein bestimmter Haustyp Ihren individuellen Anforderungen entspricht.

### Präsentationen

- Fertighauszentrum Linz-Haid, neben Autobahnabfahrt Traun
- Fertighaus-Zentrum „Blaue Lagune“ 2351 Wiener Neudorf, unmittelbar neben der Shopping-City-Süd (Autobahnabfahrt A2), größter Fertighauspark Österreichs
- Energiehauspark 1 - Innsbruck 6020 Innsbruck, Bleichenweg 13-17, Abfahrt Innsbruck Ost
- Musterhauspark Eugendorf, an der Westautobahn, Ausfahrt Wallersee/ Eugendorf
- Musterhauspark Graz, 8054 Weblinger Gürtel 33 direkt bei IKEA

- Kärntner Fertighauszentrum, Messengelände Klagenfurt
- Fertighauszentrum St. Pölten, 3100 St. Pölten, Raoul Aslan Gasse (an der Wienerstraße)



Mail: [office@fertighaus.org](mailto:office@fertighaus.org)  
[www.fertighausverband.at](http://www.fertighausverband.at)

**CAPITAL-IMMO** CMSH

**Wir kaufen Ihre Immobilie!**

*Jochen Riedler*  
 CEO Jochen Riedler

[www.capital-immo.at](http://www.capital-immo.at)

# Immobilien- und Vermögensstreuhänder in Oberösterreich

DER IMMOBILIENMAKLER  
WAS SPRICHT FÜR EINEN IMMOBILIENMAKLER?  
DIE VIELSEITIGEN LEISTUNGEN EINES IMMOBILIENMAKLER  
BEI SUCHE UND VERKAUF  
DIE WEITEREN ALL-INCLUSIVE-LEISTUNGEN EINES IMMOBILIENMAKLER  
DER BAUTRÄGER  
WIE KANN ICH MEINE BAU-INVESTITIONEN ABSICHERN?  
DER IMMOBILIENVERWALTER  
AKTION: KOSTENLOSE ERSTBERATUNG FÜR IHR IMMOBILIENPROJEKT  
RECHNET SICH EINE PROFESSIONELLE HAUSVERWALTUNG?  
EXPERTEN ERKENNEN SIE AM GÜTESIEGEL UND AN DER IMMOBILIENCARD

## DER IMMOBILIENMAKLER

Sie wissen, wonach Sie suchen – aber wie finden Sie sich im Immobilienschungel zurecht? Ein Immobilienmakler kennt den Markt und kann Ihnen die besten Objekte für Ihre Wünsche vorschlagen! Warum sollen Sie sich das Leben schwer machen? Jeder, der schon einmal auf eigene Faust versucht hat, seinen Wohntraum zu verwirklichen oder aber ein Objekt zu verkaufen, der weiß, WIE aufwändig und anstrengend das ist. Holen Sie sich doch professionelle Unterstützung! Das ist für Sie die bequemste Art und Weise. Wer hilft ihnen? **DER IMMOBILIENMAKLER**

## WAS SPRICHT FÜR EINEN IMMOBILIENMAKLER?

Möchten Sie Betreuung vom Anfang bis zur Übergabe? In anderen europäischen Ländern nehmen bereits 90% der Bevölkerung die Dienste eines Immobilienmaklers in Anspruch. Bei uns in Österreich liegt dieses Verhältnis noch weit unter dem Durchschnitt. Wobei sich hier in den letzten 15 Jahren einiges zugunsten der Immobilienmakler verändert hat. Umfragen zeigen, dass Kunden von Immobilienmaklern sehr zufrieden mit den Leistungen sind, dass mit Unterstützung eines Maklers bessere Preise erzielt und die Zeit bis zum Erwerb des gewünschten Objekts verkürzt werden kann.

Ein Immobilienmakler unterstützt sowohl bei der Suche als auch beim Verkauf auf höchst umfassende Weise. Er ist ein objektiver Experte, kennt den komplexen Immobilienmarkt genau, weiß, welche Wünsche möglich sind, was zur Zeit angeboten und gesucht wird, beantwortet alle rechtlichen und steuerlichen Fragen rund um die Immobilie und haftet außerdem für seine Beratungsleistung. Das macht Sie vollkommen sicher. Ganz abgesehen davon, dass es bequem und einfach ist, alles seinem Immobilienmakler zu übergeben.

## DIE VIELSEITIGEN LEISTUNGEN EINES IMMOBILIENMAKLERS BEI SUCHE UND VERKAUF

**Niemand sonst kennt den Immobilienmarkt so genau wie ein Immobilienmakler.** Soviel vorweg: Ein Immobilienmakler kennt den Markt so gut wie sonst niemand. Es ist seine Arbeit, sich tagtäglich mit dem aktuellen Marktplatz auseinanderzusetzen und er kennt Angebot und Nachfrage genau. Er ist ein Fachmann mit Erfahrung und fundierter Ausbildung

- Umfassende Informationen zum Markt und zum Objekt: Ein Immobilienmakler weiß selbst auf die wichtigsten Fragen über das Objekt hinaus eine Antwort: etwa wie das Wohnumfeld ist, wie geplante Bau- und Infrastrukturmaßnahmen vor Ort sind, ob es Gesetzesänderungen gibt.
- Ermittlung eines marktconformen Gebäudewertes: mittels Bewertungsverfahren, Erfahrungswerten und genauer Marktkenntnis weiß der Immobilienmakler, wie viel ein Objekt wert ist.
- Die Suche vereinfachen: Der Immobilienmakler übernimmt für Sie die Suche nach dem richtigen Wohnraum oder dem richtigen Interessenten. Das erspart Ihnen viel Zeit und Ärger. Er kennt Ihre Wünsche und hat oft gleich ein paar passende Immobilien an der Hand.
- Vormerkservice: Dieser Dienst erspart sowohl Käufern als auch Verkäufern viele unnötige Besichtigungen. Der Immobilienmakler führt dazu ein genaues Vorgespräch und eine gut durchdachte Vormerkliste.
- Aufbereiten von Immobilien: Eine Immobilie richtig zu bewerben, bedeutet viel mehr, als ein Inserat zu schalten. Zu einem guten Exposé zum Beispiel gehören genaue Pläne, Fotos, eine exakte Objektbeschreibung, aber auch jede Menge Hintergrundinformationen, wie Widmungspläne, gesetzliche

Änderungen, Baugegründungen, der Energieausweis etc.

- Rund-um-die-Uhr-Betreuung: Viele Immobilienmakler kennen keine typischen Bürozeiten, sondern sind dann für Sie da, wenn sie gebraucht werden.

## DIE WEITEREN ALL-INCLUSIVE-LEISTUNGEN EINES IMMOBILIENMAKLERS

Ein Immobilienmakler bietet also ein Komplett-Service rund um Suche und Angebot. Dazu gehören auch die folgenden:

- **Einholen aller Unterlagen:** zum Beispiel Grundbuchauszug, Nutzwertgutachten, Energieausweis, Pläne, etc.
- Übernahme von verschiedenen Wegen: Viele Immobilienmakler bieten ihren Kunden an, sich um die An- und Abmeldung von Miete, Strom, Telefon, Versicherungen etc. zu kümmern. Das spart Ihnen viel Zeit!
- Unterstützung bei der Vertragsabwicklung: Ein Immobilienmakler steht Ihnen beratend und tatkräftig zur Seite bei den Vertrags-Vorgesprächen, bei der Vertragsabwicklung, bei der Überprüfung von Bauträger-Verträgen. Er vermittelt auch und findet Lösungen, wenn sich die Vertragspartner noch nicht einig sind.
- Experte für rechtliche und steuerliche Fragen: Immobilienmakler arbeiten intensiv mit Versicherungen, Banken, Notaren zusammen und haben zudem fundiertes Know-how in diesem Bereich. Sie wissen auch über Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten bestens Bescheid.

## DER BAUTRÄGER

Bauträger sind all jene Unternehmen, die ein Bauvorhaben komplett abwickeln, und zwar organisatorisch und kommerziell. Unabhängig davon, ob es sich um einen Neubau oder um eine Sanierung handelt. Ein Bauträger ist also gesamtverantwortlich für das gesamte Bauvorhaben, vom Bau über den Verkauf



bis hin zur Haftung Dritten gegenüber, etwa den zukünftigen Käufern. Wenn Sie sich für ein Bauträger-Objekt interessieren, dann ist der Bauträger derjenige, der dieses Objekt sowohl erbaut, als auch vermittelt. Er hat dafür sämtliche Befugnisse und Kompetenzen eines Immobilienmaklers.

Der Schutz des Konsumenten ist im Bauträgervertragsgesetz (BTVG) geregelt. Dieses sieht auch vor, dass es für jeden Käufer einen speziellen Bauträgervertrag zu erstellen gilt. In diesem werden die Leistungen des Bauträgers festgehalten und die individuellen Ratenzahlungen vereinbart.

Die Höhe des Bauträgerentgelts hängt von seinen Leistungen im Rahmen des Projektes ab, die je nach Objekt unterschiedlich sein können.

Ein Bauträger ist immer gesamtverantwortlich für das Bauvorhaben. So ist er beispielsweise dazu verpflichtet,

- alle nötigen Planungsaufgaben sachgerecht und rechtzeitig zu veranlassen;
- die entsprechenden Ausführungsleistungen zu beauftragen;
- für die Objekt-Finanzierung zu sorgen;
- die rechtliche und wirtschaftliche Obsorge sicher zu stellen;
- alle Baubelange zu kontrollieren: rechtlich, wirtschaftlich, kostenmäßig und qualitativ;
- die Baufortschritte und Fristen laut Vertrag einzuhalten;
- Wohnungswerber zu suchen und diese auch treuhändig zu betreuen.
- Haftungen zu übernehmen und für versteckte Mängel 30 Jahre zu haften.

### **WIE KANN ICH MEINE BAU-INVESTITIONEN ABSICHERN?**

Das BTVG räumt diese berechtigte Sorge durch eine lückenlose Sicherung aus. In den überwiegenden Fällen erfolgt die Sicherstellung des Erwerbers mit dem

grundbücherlichen Sicherungsmodell bei Zahlung nach dem gesetzlich vorgegebenen Ratenplan, der von einem verpflichtend einzusetzenden Treuhänder überwacht wird.

Der Treuhänder beauftragt einen Sachverständigen, der sich von dem Baufortschritt vor Ort überzeugt und ihm eine schriftliche Bestätigung übermittelt. Erst aufgrund dieser Baufortschrittsbestätigung darf der Treuhänder die entsprechende Zahlung an den Bauträger weiterleiten. Kurz gesagt, der Erwerber zahlt die Rate erst, wenn die jeweilige Bauphase abgeschlossen ist.

Die Zahlung nach Ratenplan gewährleistet, dass die Zahlungen des Käufers bzw. die Auszahlung des treuhändig erlegten Kaufpreises an den Bauträger in etwa dem Wert der bereits erbrachten Leistungen entsprechen. Die Käufer sind damit abgesichert, dass Ihre Kaufpreisraten erst nach tatsächlichem Baufortschritt ausbezahlt werden. Man kauft also nur, was tatsächlich fertiggestellt wurde.

### **DER IMMOBILIENVERWALTER**

Der Immobilienverwalter ist verantwortlich für die Erhaltung und Verwaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft. Er überwacht im Rahmen seiner Tätigkeit die Objektsicherheit im Sinne der ÖNORM B1300, zeigt diverse Mängel auf und bespricht die Notwendigkeit technischer Nachrüstungen mit den Wohnungseigentümern.

Zu den wesentlichen Obliegenheiten zählen u.a.

- die Legung einer richtigen Betriebs- und Instandhaltungskostenabrechnung für das abgelaufene Kalenderjahr bis spätestens zum 30.06. des Folgejahres
- die Terminüberwachung für die Einzahlungen der Mieter und Wohnungseigentümer (Betriebskosten)

- Mahnung bzw. Klagsführung bei Säumigkeit (Einräumung eines Vorzugspfandrechtes bei säumigen Wohnungseigentümern)
- richtige Anwendung des Umsatzsteuergesetzes im Rahmen der Mietzinsbildung
- Abhaltung von Wohnungseigentümer- und Mieterversammlungen
- Angebotseinholung bei Sanierungsmaßnahmen und Umsetzung dieser
- Versicherungsschäden abwickeln
- Wartungsverträge für die Haustechnik abschließen, um die Pflege und Langlebigkeit zu garantieren
- Betriebskosten optimieren

Meist haben Sie mit einem Immobilienverwalter dann zu tun, wenn Sie in einer Hausgemeinschaft leben, entweder in Miete oder im Eigentum. Der Immobilienverwalter ist derjenige, der sich sachgerecht um alle Anliegen kümmert: Reparaturen, Versicherungsangelegenheiten, Betriebskostenabrechnung, Vorsprachen bei diversen Dienststellen, Verhandlungen mit Professionisten etc.

Durch seine fachmännische Betreuung der Immobilie sichert er deren Wertbeständigkeit und gewährleistet den Benutzern die Qualität ihrer Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten.

### **AKTION: KOSTENLOSE ERSTBERATUNG FÜR IHR IMMOBILIENPROJEKT**

- Sie möchten, dass Ihre Immobilienobjekte professionell verwaltet werden?
- Sie besitzen ein Baugrundstück, auf dem Sie z. B. Wohnungen errichten können?

Dann setzen Sie sich am besten gleich jetzt mit einem der vielen öö. Immobilien-treuhänder in Verbindung. Die öö. Immobilien-treuhänder sind zertifizierte Experten auf diesen Gebieten:



- Immobilienmakler
- Immobilienverwalter
- Bauträger

Jeder der zertifizierten öö. Immobilien-treuhänder kann Sie durch seine Expertise in Ihrem Immobilienprojekt entscheidend und sicher weiterbringen. Eine kostenlose Erstberatung im Ausmaß einer Stunde bekommen Sie bei unseren Partnerbetrieben.



## RECHNET SICH EINE PROFESSIONELLE HAUSVERWALTUNG?

Oft wird innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft oder bei Hausbesitzern die Meinung vertreten, man könne sich die Kosten für eine externe Hausverwaltung sparen. Das ist jedoch aus mehreren Gründen nicht anzuraten.

Eigenverwaltungen sind zwar grundsätzlich möglich, die Anforderungen an eine moderne Hausverwaltung werden jedoch immer umfassender und sind oft unterschätzt: Neben rechtlichen, kaufmännischen und technischen Grund- bzw. Detailkenntnissen ist eine starke Sofortpräsenz und intensive Kommunikation wichtig. Zudem sind psychologische und mediative Fähigkeiten zum Erreichen gesetzlich erforderlicher Mehrheiten innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft verlangt.

## Kann eine professionelle Hausverwaltung sparen helfen?

Der professionelle Hausverwalter ist ein vorausschauender Facilitymanager: Mit der umfassenden Betrachtung einer Liegenschaft stellt er die effi-

ziente Nutzung (z. B. Betriebs- und Heizkostenoptimierungen, Energiemanagement) sicher. Damit trägt er zu deutlichen Kosteneinsparungen bei.

## Worauf legen Kunden Wert?

Die Eigentümer fordern Transparenz, Nachvollziehbarkeit und damit Sicherheit bei der Betreuung ihrer Liegenschaft.

Der direkte EDV-Zugang und die Online-Beobachtung der Kontobewegungen spielen dabei eine Rolle. Dazu kommen Beratungen in rechtlichen und technischen Belangen (z. B. die Erstellung von Sanierungskonzepten).

## Woran orientiert sich das Honorar einer Hausverwaltung?

Das Honorar ist grundsätzlich frei vereinbar. Meist orientiert man sich dabei an den Sätzen des MRG oder der für den gemeinnützigen Wohnbau geltenden Verordnung.

Dabei wird jedoch zwischen Honorarsätzen für ordentliche Verwaltungstätigkeiten (lt. Wohnungseigentumsgesetz) und außerordentlichen, gesondert zu honorierenden Dienstleistungen, unterschieden.

## Worauf sollte man bei Bestellung eines Hausverwalters achten?

Das Angebot an Hausverwaltungen ist groß. Nicht selten ist dabei nur das angebotene Honorar ausschlaggebend. Qualität zeigt sich jedoch erst über Jahre. Wichtig bei der Auswahl ist die Abschätzung, ob die Hausverwaltung mit ihrer Erfahrung, ihrem Know-how und ihren Ressourcen überhaupt in der Lage ist, die Herausforderungen in Relation zur Größe der Einheiten zu bewältigen.

## EXPERTEN ERKENNEN SIE AM GÜTESIEGEL UND AN DER IMMOBILIENCARD

Wenn es um Immobilien geht, ist meist viel Geld im Spiel. Deshalb sollten Sie sich in dieser Angelegenheit nur absoluten Profis anvertrauen. Um Sie als Kunden besser zu schützen, hat das Wirtschaftsministerium die Möglichkeit geschaffen, dass Gewerbebetriebe, deren Inhaber oder gewerberechtl. Geschäftsführer eine staatliche Befähigungsprüfung erfolgreich abgelegt haben, bei der Namensführung und bei der Bezeichnung der Betriebsstätte den Begriff „staatlich geprüft“ verwenden dürfen. Wer dieses Gütesiegel trägt, ist ein echter Immobilien-Spezialist, fundiert ausgebildet, von der Wirtschaftskammer geprüft, so dass Sie in allen Belangen absolut sicher sein können. Das Gütesiegel gibt jenen keine Chance, die unbefugt das Gewerbe ausüben.



Ergänzend dazu hat der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer die Immobilien-Card eingeführt. Das Aussehen der Karte ist österreichweit einheitlich. Wer diesen Berufsausweis hat, verpflichtet sich zu einer ständigen Aus- und Weiterbildung.



# WARUM BERATUNG BEI IMMOBILIEN SO WICHTIG IST?

→ [immo-ratgeber.at](http://immo-ratgeber.at)

Jetzt neu!  
#immo-ratgeber  
downloaden!

WIR GEBEN  
OBERÖSTERREICH  
EIN ZUHAUSE.



**WKO**  
WIRTSCHAFTSKAMMER  
OBERÖSTERREICH  
WIRTSCHAFTS-  
UND  
VERBRAUCHERANZEIGEN



*„Wir wohnen mit TREND!“*

**JETZT  
VORANMELDEN!**

Laufend neue  
Projekte im WELSER  
und LINZER RAUM

**TREND**

IMMOTREUHAND GMBH  
Immobilien, Bauträger u. Bausysteme

[www.trend-immotreuhand.at](http://www.trend-immotreuhand.at)



Trend Immotreuhand GmbH  
Traunufer Arkade 1, 4609 Thalheim  
office@trend-immotreuhand.at



Wir erneuern  
unsere Energie.

Entgeltliche Einschaltung

Und uns  
selbst.

Für eine gute Zukunft müssen wir uns verändern.  
Damit meinen wir aber nicht nur, wie wir als Energie AG  
aussehen. Sondern unsere Energie selbst.  
**Deshalb werden wir klimaneutral und unabhängig.**

**energieAG**  
Oberösterreich

# Rund ums Bauen, Renovieren und Wohnen in Oberösterreich

Der Baugrund.

HABAU GROUP - construction is a family business

Grundstücksprüfung - Grundkauf - Behördenwege.

Wirtschaftskammer OÖ. - WER ENTWICKELT MEIN GRUNDSTÜCK AM LUKRATIVSTEN?

PESTTECH - Bei uns haben Schädlinge keine Chance!

Zukunft bauen – das Morgen gestalten. Gesamtreform des mehrgeschossigen Wohnbaus.

Der Rohbau in Massiv- oder Fertigbauweise.

ZIEGLERVERBAND - Ziegel, was anderes kommt mir nicht ins Haus.

Der Keller – ein solides Fundament.

AVENARIUS AGRO - Disbo PROOF - Damit bleibt Ihr Keller dicht.

Haustypen. - Der Fußboden.

Wirtschaftskammer OÖ. - WARUM BERATUNG BEI IMMOBILIEN SO WICHTIG IST!

Richtige Planung - Wirtschaftskammer OÖ. - architekturraumalterner.

HÖRMANN - Jetzt NEU – RenoMatic Garagentore in 33 Normgrößen!

KRAMMER Raumgestaltung - ... more than room design.

SAUNA WELLNESS - Wellness vom Profi.

OBERÖSTERREICHISCHE - Eigenheim Versicherung ZuHaus.

Wirtschaftskammer OÖ. - gebäudeklimaperfektionierer.

SIMADER - Handschlagqualität. Seit 1885.

Alternativenergie.

Behagliche Wärme.

LINZ AG Strom - Mein Regionalstrom.

ETHERMA - Nachtspeicher ade – Moderne Elektroheizungen für mehr Komfort.

Wirtschaftskammer OÖ. - Der Traum vom perfekten Garten – mit Schwimmteich und Naturpool.

Schimmelbefall.

ATG - Feuchtigkeit im Mauerwerk ist gefährlich für Sie und Ihr Haus... .

Innenraumanalytik jetzt mit Filiale in Oberösterreich.

Gesunde Raumluf.

NEUSSL - Alles aus einer Hand.

klimaaktiv - In die Zukunft investieren – klimaaktiv bauen und sanieren.

ZIVILSCHUTZ OÖ. - Neuer Familien-Notfallplan: Mit Vorsorge beruhigt durch die Krise.

SELBSTSCHUTZTIPPS: Kohlenmonoxid-Gefahr - Blackout - Sturm - Einbruch.

Fachausdrücke von A - Z

# Der Baugrund

Grundsätzlich gilt bei der Suche nach einem Baugrund: Je gleichförmiger das Grundstück ist, desto günstiger ist seine Verbaubarkeit. Ein Seitenverhältnis von annähernd 2-3 wäre für ein Einfamilienhaus am zweckmäßigsten. Für ein Einfamilienhaus genügt ein Baugrund mit der Fläche von 500 bis 800 m<sup>2</sup>. Mehr als 800 m<sup>2</sup> sind nur sinnvoll, wenn ein Gemüse- oder Obstgarten angelegt werden soll.

## Der Grundkauf

Der Entschluss ein Haus zu bauen wird vom Großteil nur einmal im Leben getroffen. Um den Traum vom eigenen Haus verwirklichen zu können, muss zu allererst ein geeignetes Grundstück gefunden werden. Hierbei sollten Sie berücksichtigen, dass dies der Ort ist, wo sich zukünftig der größte Teil Ihres Lebens abspielt. Kommen Sie problemlos zur Arbeit, zum Einkaufen, wie kommen die Kinder in die Schule, all das sind wichtige Aspekte, die mit der Familie besprochen werden müssen.

Sind diese Fragen abgeklärt, kann man mit Hilfe eines Realitätenbüros, über Zeitungsinserate, Eigeninitiative oder Anfragen beim jeweilig zuständigen Gemeindeamt mit der Suche nach einem entsprechenden Grundstück beginnen. Hat man schließlich ein passendes Grundstück ins Auge gefasst, müssen folgende Fragen beantwortet werden: Ist das angebotene Grundstück überhaupt

Bauland? Welche Vorschriften gelten für die Verbauung? Haben neben dem Verkäufer noch andere bestimmte Rechte auf das Grundstück (Servitute)? Der erste Weg vor dem Kauf sollte immer zum zuständigen Gemeindeamt führen. Dort kann im Flächenwidmungsplan bzw. Bebauungsplan festgestellt werden, wie das Grundstück gewidmet ist. Ist ein als Bauplatz vorgesehenes Grundstück noch nicht als Bauland gewidmet, muss das Grundstück umgewidmet werden (Antrag beim zuständigen Gemeindeamt stellen).

## Eigentums- und Besitzverhältnisse

Bezüglich der Eigentums- und Besitzverhältnisse ist das Bezirksgericht aufzusuchen. Dort wird das Grundbuch geführt. Ein Kaufvertrag sollte niemals – dies gilt auch beim Kauf einer Wohnung – ohne Einsicht in den aktuellen Grundbuchauszug, der aus drei Blättern besteht, abgeschlossen werden. Im A-Blatt (Gutbestandsblatt) finden Sie Informationen über die Bezeichnung, Benutzung und Größe des Grundstückes.

Das B-Blatt (Eigentumsblatt) gibt Aufschluss über die Besitzverhältnisse, Namen und Anschrift der Eigentümer sowie Verfügbarkeitsbeschränkungen. Das C-Blatt (Lastenblatt) enthält Hypotheken, Dienstbarkeiten (Servitute), Belastungs- und Veräußerungsverbote und Vorrangseinräumungen.

## Erschließung

Unter Erschließung versteht man die Versorgung des Grundstückes mit Gas, Strom, Telefon, Wasser und die Ableitung der Abwässer. Erste Informationen erhalten Sie in diesen Angelegenheiten durch die Nachbarn. Gehen Sie aber ganz sicher und sprechen Sie mit dem Bausachverständigen in der Gemeinde.

Die Versorgung des Grundstückes mit elektrischem Strom ist in Österreich fast überall gesichert. In Oberösterreich betrifft dies – im Raum Linz und Teile des Mühlviertels – die LINZ AG, in großen Teilen Oberösterreichs die Energie AG. Darüber hinaus gibt es auch kleinere Elektrizitätsunternehmen in privatem Besitz und städtische E-Werke.

Erdgas und Fernwärme gewinnen durch den flächenmäßigen Ausbau in Oberösterreich aus wirtschaftlicher Sicht immer mehr an Bedeutung.

Nicht zuletzt muss man über Wasserversorgung und Wasserentsorgung Bescheid wissen. Ist eine Ortswasserleitung oder eine Gruppenwasserversorgung vorhanden, so müssen Sie sich über die Anschlussmöglichkeiten und die Kosten genau erkundigen.

Die Erschließungskosten sind nicht außer acht zu lassen. Vor Abschluss des Kaufvertrages sollten Sie diese Kosten genau kennen. Ein auf dem ersten Blick billiges Grundstück kann nach Hinzurechnung dieser Erschließungskosten zu einer teuren Parzelle werden.



# HABAU GROUP

HABAUGROUP.COM



## construction is a family business

Unter dem Dach der HABAU GROUP liefern die einzelnen Unternehmen top Performance in allen Bereichen des Bauens – ob Hochbau, Tiefbau, Pipelinebau, Untertagebau, Fertigteiltbau, Stahl- oder Anlagenbau. Mit Fokus auf eine ganzheitliche Projektumsetzung sorgen wir für eine optimale Vernetzung aller Schnittstellen und haben dabei stets das große Ganze im Blick.

# Grundstücksprüfung

Vorher prüfen – Geld sparen



Diese Seite wird Ihnen gewidmet von der

Wirtschaftskammer Oberösterreich  
Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder  
Tel. 05/90909-4721, Fax: 05/90909-4729  
Web: wko.at/ooe/immobilien

## • Lage des Grundstücks

- Zustand der Fahrstraßen und Gehwege: auch bei Schlechtwetter (Schnee, Glatteis) benutzbar? Zufahrt für Schwertransporte während der Bauzeit?
- Wie liegt das Grundstück zur Nord-Süd-Richtung? Wo steht die Sonne im Jänner, im August?
- Sind Wasseradern oder Erdstrahlen vorhanden, die eventuell das Wohlbefinden stören könnten?
- Wie weit entfernt liegt das Grundstück von öffentlichen Verkehrsmitteln?
- Fahrdauer vom Grundstück zum Arbeitsplatz?
- Wie weit ist das Grundstück von

benötigten Schulen entfernt?

- Wie kommen die Kinder in die Schule?
- Wie weit ist es zum nächsten Arzt?
- Welche Einkaufsmöglichkeiten gibt es?
- Wie verhalten sich die unmittelbaren Nachbarn?

## • Zustand des Grundstücks

- Ist es bereits aufgeschlossen? Das heißt aber auch nur, daß die Gemeinde höchstens bis zur Grundstücksgrenze verlegt. Den restlichen Weg von Kanal, Wasser, Strom etc. bis zum geplanten Haus bezahlt der Eigentümer.
- Welche unterirdischen Straßeneinbauten sind vorhanden (Kanal, Wasser, Gas, Stromleitungen)?

- Falls keine Anschlussmöglichkeiten an die städtische Wasserleitung gegeben sind: Wie ist die einwandfreie Trinkwasserversorgung durchzuführen?
- Amtliches Gutachten?
- Falls keine Kanalisation vorhanden ist: In welcher Weise wird die Fäkalien- und Abwasserbeseitigung durchgeführt?
- Wie hoch ist der normale Grundwasserspiegel?
- Welche Qualität hat das Trinkwasser? (Nitratbelastung?)
- Wie ist der Untergrund des Bauplatzes beschaffen? (Fels, Rutschterrain, aufgeschütteter Boden, Sand oder Schotter, Humusschicht?)

## Grundkauf - Behördenwege

1. Einsichtnahme in Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan bei Gemeinde bzw. Magistrat (Baubehörde 1. Instanz)
2. Erstellung einer Planungs-Skizze durch Baumeister oder Architekt.
3. Überprüfung und Besprechung mit Bausachverständigen bei Gemeinde bzw. Magistrat (Begutachtung und Stellungnahme).
4. Erstellung der endgültigen Einreichpläne durch Baumeister oder Architekt.
5. Ansuchen um Baubewilligung bei Baubehörde.
6. Überprüfung und Ausschreibung der Bauverhandlung.
7. Bauverhandlung, Baubewilligung, eventuelle Sonderbewilligung durch Baubehörde (1. Instanz).
8. Ausarbeitung der Kostenvoranschläge (Baumeister, Architekt).
9. Ansuchen um Wohnbauförderung beim Amt der Landesregierung (bei Bedarf Ansuchen um vorzeitigen Baubeginn).
10. Nach Erhalt der schriftlichen Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn Start der Bauarbeiten (Aushub).
11. Meldung des Baubeginns an die Baubehörde.
12. Überprüfung der Aussteckung von der Baubehörde.
13. Zwischenbeschau des Rohbaus und Meldung an Finanzamt durch die Gemeinde.
14. Baufortschrittsmeldung an Wohnbauförderung.
15. Erst-Geltendmachung der Sonderausgaben beim Finanzamt.
16. Fertigstellung, Ansuchen um Benützungsbewilligung.
17. Endüberprüfung vor Ort und Benützungsbewilligung durch Baubehörde.
18. Meldung an Wohnbauförderungsstelle und an das Finanzamt durch Gemeinde oder Magistrat.
19. Ansuchen um Grundsteuerermäßigung bei der Gemeinde bzw. Magistrat.

# WER ENTWICKELT MEIN GRUNDSTÜCK AM LUKRATIVSTEN?

→ [immo-ratgeber.at](http://immo-ratgeber.at)

Jetzt neu!  
#immo-ratgeber  
downloaden!

WIR GEBEN  
OBERÖSTERREICH  
EIN ZUHAUSE.



WKO  
WIRTSCHAFTSKAMMER  
FACHBEREICH  
HANDELS- UND VERKEHRSDIENSTE

## PESTTECH.AT



„Präventive Beratung bis hin zur diskreten Beseitigung von Schädlingen jeder Art im Innen- oder Außenbereich sind unsere Profession.“

Markus Kernegger, Geschäftsführer

Besuchen Sie auch unser neuer Onlineshop für Schädlingsbekämpfung im Privatbereich.



SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



SCHÄDLINGSMONITORING – HACCP



TAUBENABWEHR



CHEMISCHER HOLZSCHUTZ



SCHIMMELSANIERUNG



BETTWANZENSPÜRHUND

Pesttech GmbH | Fabrikstraße 1 | A-4020 Linz | +43 732 654 279-0 | [office@pesttech.at](mailto:office@pesttech.at) | [www.pesttech.at](http://www.pesttech.at) | [www.pesttech.shop](http://www.pesttech.shop)

Service - Karosserie - Reparatur aller Marken



# Auto Kroiss

Wir halten Sie mobil

Auto Kroiss GmbH  
Traunuferstraße 110, 4052 Ansfelden  
Tel.: 07229 / 82700, Fax: 07229 / 82707  
[office@autokroiss.at](mailto:office@autokroiss.at), [www.autokroiss.at](http://www.autokroiss.at)



KFZ-BETRIEB



- KFZ-Technik
- Computerdiagnose
- Karosserie-Fachbetrieb
- Dellen- und Hagelschäden
- Klein- und Lackschäden
- Windschutzscheiben-
- Steinschlag-Glasreparatur
- Klimatechnik





# Zukunft bauen – das Morgen gestalten

## Gesamtreform des mehrgeschossigen Wohnbaus

Im Jahr 2025 wurde die Wohnbauförderung durch einige Neuerungen in vielen Bereichen verbessert und attraktiviert. Mit der neuen oberösterreichischen Nachverdichtungsverordnung wird ein wichtiger Meilenstein gesetzt, um vor allem den städtischen Raum sowie bereits versiegelte Flächen effizienter zu nutzen. Ebenso wird man dem Auslaufen des Fünf-Punkte-Plans mit der Neugestaltung der Neubauförderungsverordnung gerecht und durch Novellen der Junges-Wohnen-Verordnung und der Sanierungs-Verordnung II kann man jüngeren Generation auch weiterhin den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen.

### **Oö. Nachverdichtungsverordnung**

Voraussetzung für diese Fördervariante ist, dass das betreffende Grundstück bereits versiegelt ist. Damit werden nachträgliche Zu- und Einbauten von Wohnungen, Aufstockungen sowie Abbruch-Neubauten gefördert. Konkret bedeutet dies, dass das Land Oberösterreich bei ausgewählten Projekten nicht mehr ausschließlich Zuschüsse zu herkömmlichen Bankdarlehen gewährt, sondern auch direkte Landesdarlehen bereitstellt. Dies bringt erhebliche Vorteile für die Fördernehmer

und insbesondere für die zukünftigen Mieter.

### **Neugestaltung der Neubauförderungsverordnung**

Die Neubauförderungs-Verordnung wird in mehreren Punkten angepasst. Die Förderung steigt auf 1.100 Euro pro Quadratmeter, während der Sockelbetrag und die Freiflächenförderung unverändert bleiben. Neu ist ein Dreistufenmodell für Eigenmittel: Bauträger können zwischen 11, 15 oder 20 Prozent wählen, mit gestaffelter Verzinsung von 2,2 bis 2,6 Prozent. Dies bietet mehr Flexibilität als der bisherige Fünf-Punkte-Plan. Ab 2025 wird auch der Bau von Tiefgaragen in dreigeschossigen Gebäuden gefördert. Die Unterstützung für Stellplätze steigt auf 2.500 Euro bei drei und 5.000 Euro bei vier Geschossen. Unverändert bleiben die 45-jährige Laufzeit des Landesdarlehens, die Verzinsung von 0,5 bzw. 1 Prozent sowie die Anfangsannuität.

### **Novellen der Junges-Wohnen-Verordnung / Sanierungs-Verordnung II**

Die Förderung der Junges-Wohnen-Verordnung erfolgt künftig pro Quadratmeter statt wie bisher als Anteil an den Gesamtbaukosten. Das maximale Förderdarlehen be-

trägt 1.150 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, ergänzt durch 15.000 Euro pro Wohnung und 3.000 Euro pro Freifläche. Mit dem Auslaufen der 15a-Vereinbarung entfallen die energetischen Vorgaben, wodurch keine Unterscheidung zwischen verschiedenen Sanierungsmaßnahmen mehr nötig ist. Künftig werden 25 % der förderbaren Kosten übernommen – eine deutliche Verbesserung gegenüber den bisherigen 22–24 %. Zudem steigt die Förderung auf 1.000 Euro pro m<sup>2</sup>.

„Mit diesen Reformen schaffen wir leistbaren Wohnraum, stärken den Sanierungsbereich und setzen ein klares Zeichen für eine zukunftsorientierte Wohnbauförderung in Oberösterreich. Die Erhöhung der Förderungen, die Flexibilisierung bei Eigenmitteln und die gezielte Unterstützung junger Menschen ermöglichen es mehr Oberösterreichern, ihren Wohntraum zu verwirklichen. Gleichzeitig sorgen wir für Planungssicherheit und attraktive Rahmenbedingungen für Bauträger. Das ist ein großer Schritt hin zu mehr Leistung, Nachhaltigkeit und Wohnqualität – für heute und für kommende Generationen“, so Dr. Manfred Haimbuchner.

# Der Rohbau in Massiv- oder Fertigbauweise

**Für einen soliden Rohbau gibt es ganz verschiedene Materialien mit unterschiedlichen Vorzügen.**

Nach dem Ausbaggern der Baugrube wird der Rohbau erstellt. Das beginnt mit dem Fundament und eventuell einem Keller, gefolgt von den Außen- und Innenwänden sowie den Geschoßdecken. Mit dem Eindecken des Daches ist der Rohbau abgeschlossen. Rohbauten können sowohl in Massiv- als auch in Fertigbauweise errichtet werden. Grundsätzlich lassen sich in beiden Varianten solide Häuser bauen. Jede Bauweise hat spezifische Vor- und Nachteile.

Massive Häuser können unter anderem mit Kalksandsteinen, Ziegel-, Leicht-, Hohlblock- oder Vollsteinen, mit Porenbeton-, Bims- oder Blähtonsteinen, Lehmsteinen sowie Schalungselementen errichtet werden. Die mineralischen Wände und Decken bestehen weitgehend aus natürlichem Sand und Erde ohne organische Bindemittel. Massivbauten aus Mauerwerk und Beton speichern die Wärme im Haus, da sie spätestens nach dem Verputzen abgedichtet sind. Die Wärmespeichermasse

der Wände und Decken nutzt besonders gut im Winter die Sonnenenergie aus und hält dagegen im Sommer die Räume angenehm kühl.

Ein Vorteil der Fertigbauweise ist die Schnelligkeit bei der Erstellung des Rohbaus. Die Montage des Hauses auf dem Fundament oder dem Keller kann innerhalb von 48 Stunden abgeschlossen sein. Bis zur schlüsselfertigen Übergabe des Hauses vergehen dann noch weitere vier bis sechs Wochen. Aber die Vorfertigung der Hausteile im Werk kann erst nach der Erteilung der Baugenehmigung beginnen. Hinzu kommt noch die Zeit, in der die notwendige Bodenplatte oder der Keller vor dem Aufbau errichtet werden muss.

Auch ein Rohbau in massivbauweise lässt sich, bei guter Planung und zügiger Ausführung, innerhalb von drei bis vier Wochen erstellen. Voraussetzung hierfür ist allerdings die Wahl großformatiger Steine. Zusätzlich sind ein bis zwei Wochen für Erdaushub und Kellerbau zu veranschlagen, so dass bei optimalem Timing nach drei bis vier Monaten - nach Vorliegen der Baugenehmi-

gung - das Massivhaus übergeben werden kann.

Bezüglich des Brandschutzes stellt die Bauaufsicht an kleinere Gebäude keine oder nur sehr niedrige Anforderungen. Dennoch sollten Bauherren über den gewünschten Brandschutz nachdenken. Wände und Decken aus Steinen und Beton sind in der Regel durch Brand wenig gefährdet.

Nicht zu vergessen, den richtigen Versicherungsschutz während der Bauphase. Unerlässlich und von Hypothekenbanken gefordert ist die Feuerrohbauversicherung. Sie gilt vom ersten Spatenstich bis zum Tag des Einzugs. Auch eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ist von großer Bedeutung. Denn werden während der Bauphase unbeteiligte Personen verletzt oder Sachen beschädigt, dann haftet der Bauherr.

# Ziegel – als Baustoff in der Gesamtwertung unschlagbar

Nach wie vor spielt die Ziegelindustrie eine zentrale Rolle im Baugeschehen Europas, insbesondere im Wohnbau. In Österreich entscheiden sich knapp 70% der Bauherren für diesen Baustoff. Aus gutem Grund, ist doch der Ziegel in ökologischer, ökonomischer sowie sozialer Hinsicht unübertroffen und stellt in der Summe seiner bauphysikalischen Eigenschaften den wahrscheinlich besten Baustoff dar. Wer auf Ziegel setzt, setzt außerdem auf 100% heimische Wertschöpfung!

## Ziegel als Zehnkämpfer

Mit dem Ziegel ist jedes Hauskonzept der OÖ. Wohnbauförderung energiesparend umzusetzen. Zudem können mit dem Baustoff Ziegel alle Anforderungen der europäischen Gebäuderichtlinie, die österreichischen Gesetze und Verordnungen sowie Kriterien bzgl. der Wohnbauförderungen erfüllt werden.

Der Ziegel ist ein Zehnkämpfer, der folgende Vorteile mit sich bringt:

1. Temperatenausgleich (hilft bei Vermeidung sommerlicher Überwärmung)
2. Speicherwirksame Masse (Nutzung von Wintersonne und Kachelofeneffekt)

3. Ausgleich Raumluchtfeuchtigkeit
4. Brandschutz (keine Brandlast, kein Qualm, nicht brennbar)
5. Schallschutz (Luft- und Trittschall)
6. Schadstofffreiheit (ein auf Dauer natürlicher, ökologischer Baustoff)
7. Wind-/Witterungsbeständigkeit (sehr gute kontrollierte Luftdichtheit mit Putz)
8. Fäulnis & Verrottungssicherheit, Schädlingsresistenz
9. Flexible Errichtungsmöglichkeiten (flexibel, stabil, standfest und schwindet nicht)
10. Wertbeständigkeit (beispielsweise bei Wiederverkauf)

## Ein heimisches Naturprodukt

Das Naturprodukt Ton steht in fast unbegrenzter Menge zur Verfügung. Mit geringem Energieaufwand und größtem technischen Know-how nutzen die österreichischen Ziegelwerke gezielt die Eigenschaften des Tons und formen ihn zu einem Produkt, das die Vorteile in optimaler Form zur Geltung bringt. Darüber hinaus sprechen auch kurze Transportwege des heimischen Produktes aus ökologischer Sicht für den Ziegel. Mit ein Grund, warum sowohl Bauherren als auch Baufachleute seit hundert Jahren auf diesen Baustoff

vertrauen. Bereits 6000 Jahr v. Chr. wurde mit Ziegeln gebaut, wie Funde belegen.

## Der Zieglerverband

Der Zieglerverband wurde 1921 gegründet. Er ist die freiwillige Interessensvertretung der österreichischen Ziegelindustrie. Seine Mitglieder sind die privaten Ziegelindustrien, von denen es zur Zeit der Gründung noch einige Hunderte gab. Die Aufgabe des Verbandes ist in erster Linie die Beratung und Betreuung von Baumeistern, Architekten, Zivilingenieuren, Wohnbaugenossenschaften, aber auch des Letztverbrauchers, des privaten Hausbauers.

## Aufgaben:

Der Zieglerverband kümmert sich um die technischen Belange des Ziegels in Bezug auf Normung und Anwendung. Laufende Forschung und Entwicklungsarbeit gewährleisten eine ständige Verbesserung der Ziegelprodukte in puncto Verarbeitung und Qualität. Die Mitgliedsbetriebe erfüllen zudem freiwillig strengere Auflagen als vom Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB) in der Baustoffliste ÖE gefordert. Weiters veröffent-

licht der Zieglerverband jährlich die Ziegelklassen-Tabelle die auf der Homepage [www.zieglerverband.at](http://www.zieglerverband.at) in der Rubrik Mauerwerk zu finden ist. Alle in den Ziegelklassen-Tabellen angeführten Produkte sind CE-gekennzeichnet und fremdüberwacht.

### Informationsleitfäden, Verarbeitungstipps und Kooperationen

Um in seinen eigenen vier Wänden künftig auch das wohlige Wohngefühl, das der Ziegel verspricht, richtig genießen zu können, ist eine entsprechende Verarbeitung erforderlich. Der Zieglerverband sieht es als seine Aufgabe, beratend ev. Verarbeitungsfehlern vorzubeugen. So auch, was das Verputzen betrifft.

Um auch weiterhin eine hohe Qualität zu halten hat der Zieglerverband in Zusammenarbeit mit der ÖAP, der Österreichischen Arbeitsgemeinschaft Putz die „Putzempfehlung für Innen- und Außenputz“ herausgegeben. Der Folder enthält wichtige Empfehlungen für das Verputzen von Mauer-, Plan und Hohlziegelwänden. Erhältlich ist dieser beim Zieglerverband.

Des Weiteren ist ein Informationsleitfaden für den Fenster- und Türeinbau und deren Abschlüsse im Neubau, ÖAP und QWDVS (Qualitätsgruppe Wärmedämmverbundsysteme) erstellt worden. Ebenfalls erhältlich beim Zieglerverband.



**Zieglerverband**  
**Anastasius-Grün-Straße 20,**  
**4020 Linz**  
**Mobil: +43 (0) 664 401 93 37**  
**e-mail: [office@zieglerverband.at](mailto:office@zieglerverband.at)**  
**web: [www.zieglerverband.at](http://www.zieglerverband.at)**



Anastasius-Grün-Str. 20, 4020 Linz  
Mobil: +43 (0) 664 401 93 37  
E-Mail: [r.ecklmayr@zieglerverband.at](mailto:r.ecklmayr@zieglerverband.at)  
[www.zieglerverband.at](http://www.zieglerverband.at)

## Ziegel, was anderes kommt mir nicht ins Haus

### Mitgliedswerke des Zieglerverbandes:

Comelli/Kirchbach

Pichler Aschach

Danreiter/Ried im Innkreis

Pichler Wels

Ziegelwerk Senftenbach

Leitl Spannton/Eferding



Natürlich  
Ziegel





# Der Keller – ein solides Fundament

**Ein massiv errichteter Keller ist die Basis, auf der ein gesamtes Bauobjekt aufbaut. Genauigkeit in Ausmaß und Höhe ist von großer Bedeutung und trägt maßgeblich zur Langlebigkeit der Baustanz bei.**

Soll heißen: Wenn das Fundament nicht stimmt, leidet das ganze Haus darunter. Man sollte auch daran denken, dass der Wiederverkaufswert von Häusern mit Keller bis zu einem Drittel höher ist als für Gebäude ohne Unterkellerung. Das Um und Auf ist die exakt gesetzte Schalung, das Verlegen des Kanals, die Bewehrungen und das richtige Betonieren. Der optimale Arbeitsablauf, höchste Qualität und ein exaktes Ergebnis, das präzise den erstellten Plänen folgt, sind unumgänglich.

Sämtliche Nebenräume können im Keller untergebracht werden, und meist bleibt noch jede Menge Platz für Hobbyraum, Party- und Weinkeller oder auch für die haus-eigene kleine Wellness-Oase mit Sauna, Dampfbad, Relaxraum und Fitnesskammer. Durch diese veränderte Nutzung – man denke an den „Kartoffelkeller“ für Lebensmittellagerung zu Großmutterns Zeiten – werden natürlich höhere Anforderungen

an die Abdichtungsprodukte gestellt. Die Verwendung von hochwertigen Bitumendickbeschichtungen (PMBC) oder mineralischen Dichtschlämmen (MDS) sind dazu unumgänglich – sie schützen vor Feuchtigkeit, sind so flexibel, dass auch nachträglich aufgetretene Risse abdichtet werden können.

Da spätere Sanierungen aufwändig und kostenintensiv sind, lohnt es sich bei Kellerabdichtungen auf hohe Qualität zu setzen.

**Stichwort: Fertiggeller – einfach und schnell**

Wand- und Deckenelemente werden nach Plan vorgefertigt – auch runde oder spitze Winkel sind dabei möglich - zur Baustelle geliefert und je nach Größe des Kellers in ein bis zwei Tagen montiert.

Die schnelle Montage der Hohlwand- bzw. Decken-Elemente und minimale Feuchtigkeit, die durch das Ausgießen der Hohlräume mit Beton entsteht, ermöglichen eine kurze Bauzeit. Bereits fertig eingebaute Fenster- bzw. Türzargen, Installationsverrohrungen und Fertigstiegen (sofort begehbar) ersparen dem Bauherren noch mehr wertvolle Zeit. Die hohen Qualitätsan-

forderungen werden auch durch ein Fertigteil-System erfüllt – fertig verfüllte Hohlwandelemente stehen in Bezug auf statische Belastbarkeit einer Vollbetonwand in nichts nach.

**Vom Keller zum Wohnraum**

Das Untergeschoß beherbergt im Großteil aller Häuser nicht mehr als Garage, Heiz- und Abstellraum. Dabei steht einem Umbau des Kellers in Wohnraum meist wenig entgegen.

Für mögliche Um- oder Ausbaurbeiten sind vorwiegend die Raumhöhe sowie die Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten Voraussetzung. Keller, die komplett unter Bodenniveau liegen, also keine Fenster sondern nur Lichtschächte besitzen, und deren lichte Raumhöhe unter 230 cm liegt, erhalten keine Nutzungsgenehmigung als dauerhafter Wohnraum.

Entspricht der Keller nicht diesen Fakten und ist zudem dicht, trocken und frei von Schimmel, kann es losgehen. Der Keller muss eine ordentliche Wärmedämmung aufweisen, die durch Anbringung spezieller Wärmedämmplatten bis zu einem Zehntel des Heizenergieverbrauches einsparen kann. Für eine nicht vorgesehene Wasser- und Stromzufüh-

rungen bietet sich eine Oberputz-  
installation an, die mit Holz oder  
Gipskartonwänden verkleidet wird.  
Auf dem bestehenden Kellerboden  
ist sicherheitshalber ein Dichtan-  
strich anzubringen, ehe eine Platten-  
oder Schüttdämmung aufgebracht  
wird.



Bei Bedarf kann eine Fußbodenhei-  
zung verlegt werden und als Boden-  
belag eignen sich auch Kunstharz-  
beschichtungen neben Laminat und  
Fliesen. Bereits bestehende Keller-  
fenster müssen auf ihre Dichtheit  
geprüft, ev. die Dichtungen erneuert  
oder die Fenster komplett getauscht  
werden. Liegt der Keller großteils  
unterhalb des Straßenniveaus, sind  
erfahrungsgemäß die Kellerfenster  
klein und dienen eher zur Belüf-  
tung als zur Belichtung. Für größere  
Fenster muss gegebenenfalls außen  
das Erdreich bis unter die Fenster-  
unterkante abgegraben werden. Eine  
Regenwasserdrainage ist notwendig,  
dass kein Stauwasser durch die Fen-  
ster eindringt. Planung und Real-  
isierung dieser Arbeiten aber bitte  
unbedingt Profis überlassen!

**SYNTHESA<sup>®</sup>  
GRUPPE**

**DisboPROOF<sup>®</sup>**  
Damit bleibt Ihr Keller dicht.

**DisboPROOF 707  
Bitu 2KD**

**DisboPROOF 715  
Mflex 2KD**

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

# Haustypen

## Niedrigenergiehaus

Um ein Niedrigenergiehaus (NEH) zu bauen, muss man schon am Beginn der Planung ein klares Konzept vor Augen haben. Vorsicht ist auch bei der Ziel-Definition geboten, da der Begriff „Niedrigenergiehaus“ unterschiedlich definiert ist.

Das ÖÖ. Niedrigenergiehaus ist als Haus mit einer Nutzheiz-Energiekennzahl unter  $45 \text{ kWh/m}^2\text{a}$  definiert.

### Richtwerte für die Bauteile:

Es gibt keine generellen Aussagen über notwendige U-Werte, da diese auch stark von der Bauform abhängen. Als Anhaltspunkte können gelten:

- Außenwände: kleiner  $0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Fenster: Verglasung  $0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$  gesamtes Fenster  $1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Decken und Dachschrägen: kleiner  $0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$

Oft wird auch eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung eingebaut, die die Lüftungsverluste verringert.

## Nullenergiehaus

Als Nullenergiehaus wird meist ein Haus bezeichnet, das über ein Jahr gesehen energieneutral ist. Das heißt, dass jede Energieform (nicht nur für die Beheizung, sondern auch elektrische Energie und Energie für die Warmwasserbereitstellung) ausgeglichen bilanziert. Vom echten energieautarken Haus unterscheidet es sich aber im

Zeitverhalten, da bei einem wirklich energieautarken Haus zu jedem Zeitpunkt die benötigte Energie selbst erzeugt wird. Beim Nullenergiehaus wird aber die Energieunabhängigkeit nur in der Jahresbilanz erreicht. In der praktischen Ausführung müssen solche Häuser entweder mit PV-Anlagen oder mit Blockheizkraftwerken ausgerüstet werden, da ja auch kein elektrischer Strom bezogen wird. Allerdings können zumindest günstigere netzgekoppelte Anlagen verwendet werden (beim echten energieautarken Haus muss zwar theoretisch auch ein Inselbetrieb möglich sein, die Einschränkung ist aber in der praktischen Auswirkung unerheblich).

## Null-Heizenergie-Haus

Das Null-Heizenergie-Haus benötigt keine von außen zugeführte Energie zum Heizen. Möglich ist dies in unserem Klima nur durch aktive Systeme (sehr große Solaranlage, eventuell mit Saisonspeicher). Manchmal wird auch eine große Photovoltaikanlage installiert, die soviel Strom ins Netz zurückspeist, wie die zur Beheizung verwendete Wärmepumpe benötigt. Da die Photovoltaikanlage den Strom jedoch im Sommer einspeist und die Wärmepumpe den Strom im Winter benötigt (erhöhte Aufbringung mit fossilen Energieträgern), ist dieses Konzept nicht klimaneutral. Die Kosten sind dabei allerdings sehr hoch, sodass solche Häuser aus wirtschaftlichen Gründen nur selten realisiert werden. Nicht verwechselt sollte dieser Baustandard mit dem Passivhausstandard werden, bei dem immer noch bis zu  $10 \text{ kWh/m}^2$

Nutzenergie zur Beheizung notwendig sind.

## Passivhaus

Ein Passivhaus weist nach einer Definition des Passivhaus-Instituts Darmstadt einen Heizwärmebedarf (Energiekennzahl) von maximal  $15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$  auf. Bei so guten thermischen Eigenschaften ist ein konventionelles Heizsystem nicht mehr nötig, das Haus wird durch die inneren Gewinne (Personen, Elektrogeräte) und die solaren Gewinne geheizt. Der Restwärmebedarf wird durch Erwärmung der Zuluft abgedeckt. Ohne kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ist dies nicht möglich, weil die Lüftungswärmeverluste zu groß wären.

Da die guten thermischen Eigenschaften nicht durch ineffiziente Bereitstellung der notwendigen Restenergie zunichte gemacht werden sollen, werden weitere Passivhaus-Kriterien vorgegeben:

- Heizlast: max.  $10 \text{ W/m}^2$
- Gesamt-Endenergiebedarf (alle Energiedienstleistungen, auch Strom): max.  $42 \text{ kWh/m}^2$
- Gesamt-Primärenergiebedarf (alle Energiedienstleistungen): max.  $120 \text{ kWh/m}^2$

Bei neuen Technologien ist es naturgemäß so, dass sie polarisieren und kontrovers diskutiert werden. Lobeshymnen und Jubelmeldungen zum Passivhaus sind im Internet leicht zu finden, seriöse Kritik und objektive Anmerkungen sind dagegen rar.



# Der Fußboden

## Grundlagen fürs Wohlfühlen

**Böden und Bodenbeläge haben einen entscheidenden Einfluss auf den Charakter eines Raumes. Zur Auswahl stehen die unterschiedlichsten Materialien:**

### Holzböden

Parkettböden schaffen in ihrem Umfeld eine natürliche und lebendige Wohnatmosphäre und lassen sich sowohl mit klassischen als auch mit modernen Stillelementen harmonisch verbinden. Durch unterschiedlichste Holzarten und Oberflächentechniken werden diese in einer Vielzahl an Farbnuancen, Schattierungen und Ausführungen angeboten. Vom hellen Ahornparkett bis zur fast schwarzen Räumerei, von der puristischen Landhausdielen bis hin zum rustikalen Dielenboden.

### Keramische Bodenbeläge

Aus Sicherheitsgründen sollten bei Bodenfliesen in Nassräumen rutschhemmende Fliesen verlegt werden. Beachten Sie dabei die Abriebgruppen nach Anwendungsbereich und Benützung: Abrieb-

gruppe 1 und 2 für leichte Beanspruchung im Barfuß- und Hausschuhbereich und für den Wohnbereich mit geringer Begehung. Abriebgruppe 5 ist z. B. für höchste Beanspruchung (für Garagenböden). Der praktische Nutzen von keramischen Fliesen ist unbestritten. Sie sind einfach zu pflegen und problemlos. Weil sie eine gewisse Noblesse ausstrahlen, erobern diese Böden auch den Wohnbereich. Besonders exklusiv sind Natursteinböden. Wenn Sie sich für dieses Material als Bodenbelag entscheiden, ist eine Fußbodenheizung Pflicht.

### Teppichböden

Der Teppich hat drei maßgeschneiderte Vorteile, er ist trittsicher, strahlt eine angenehme Atmosphäre aus und bietet zudem noch eine hervorragende Schalldämmung. Als Bodenbelag ist er somit so gut wie perfekt. Seit Jahren setzt sich die Textilbranche besonders dafür ein, die nachweislichen Vorteile von Teppichböden - für bessere Raumluft und ein gesünderes Raumklima - gegen landläufige Vorurteile durchzusetzen. Dazu

gehört auch, dass Hersteller seit Jahren die Allergikereignung zahlreicher textiler Bodenbeläge kommunizieren. Diese besonders geprüften Teppichböden sind für den Verbraucher erkennbar mit dem TÜV-Siegel „Für Allergiker geeignet“ ausgezeichnet.

### Vinylböden

Vinylböden sind wahre Meister der Verwandlung - in Optik und Haptik. Sie sind sehr robust, kratzfest, pflegeleicht und ideal geeignet für Feuchträume. Des Weiteren ist dieser Bodenbelag äußerst fußwarm, weshalb man ihn immer häufiger im Ess-, Schlaf- oder Wohnzimmer findet. Aufgrund neuester Technologien ist beinahe jedes Muster und jeder Farbton möglich. Den Unterschied zum Original erkennen mittlerweile nur die Wenigsten. Egal ob Granit, Stabparkett, Fliesen oder Naturstein - ihrer Kreativität sind hier keine Grenzen gesetzt. Der Vinylboden ist ein sehr beliebtes Produkt, das sowohl im privaten als auch im gewerblichen Bereich Verwendung findet.

**WARUM BERATUNG  
BEI IMMOBILIEN SO  
WICHTIG IST?**

→ **immo-ratgeber.at**

Jetzt neu!  
#immo-ratgeber  
downloaden!

**WIR GEBEN  
OBERÖSTERREICH  
EIN ZUHAUSE.**

**WKO**  
WIRTSCHAFTSKAMMER  
UND HANDELSKAMMER  
ÖSTERREICH

# Richtige Planung

Wer sich ein Heim, ein naturnahe Klima und Behaglichkeit schaffen möchte, muss Umgebung, Hauskonzept, Innenausstattung, persönliche Bedürfnisse und natürliche Kreisläufe mit berücksichtigen.

Die Österreicher zählen zu den Pionieren bei gesundem Wohnen. Denn bereits 1994 stuften im Rahmen einer Mikrozensus-erhebung 77,4 Prozent der Befragten die Umweltqualität ihrer Wohnung als gut ein, 12,1 Prozent hatten dafür auch erhöhte Wohnkosten in Kauf genommen.

Auch die Bereitschaft, für umweltfreundliche Produkte mehr zu bezahlen, war deutlich vorhanden: 45,4 Prozent wollten mehr Geld für umweltfreund-

liche Möbel auf den Tisch legen, 50 Prozent waren bereit, höhere Preise für Tapeten, Farben und Lacke zu zahlen, und 63,1 Prozent geben an, besonders bei Putz- und Reinigungsmitteln nicht auf den Preis zu achten.

Zugenommen hat aber seither auch die Verwirrung um die Begriffe „ökologisch“, „biologisch“ und „naturintegriert“ oder „naturnah“, mit denen heute jeder Wohnungswerber oder Hausbauer konfrontiert wird.

Mit dem werbewirksamen Kürzel „ökologisch“ schmückt sich heute schon alles, egal, aus welchen Materialien ein Haus errichtet wurde. Oberstes Postulat der Öko-Jünger für eine derartige Bauweise ist die Niedrigenergiebauweise. Ein optimales Oberflächen-Volumen-Verhältnis, verbunden mit einer sehr guten Wärmedämmung, hat das beste

Kosten-Nutzen-Verhältnis bezüglich Umweltschonung.

Dementsprechend sind Öko-Häuser fast immer Energiesparhäuser, unbeschadet davon, ob zum Beispiel bei der Herstellung der Baustoffe jede Menge Energie verbraucht wird und dabei Schadstoffe in die Luft geblasen werden.

Die Verfechter des biologischen Bauens setzen kompromisslos auf den ausschließlichen Einsatz natürlicher Materialien und Baustoffe. Im Mittelpunkt ihres Denkens stehen Lehm als Baustoff und Häuser mit Grasdächern, natürliche Materialien für den Innenausbau, Pflanzenfarben und Bienenwachs. Ob diese Materialien – wahllos eingesetzt – letztlich für ein angenehmes Raumklima sorgen, steht auf einem anderen Blatt.

Naturintegriertes Bauen heißt hingegen, das Bauen ganzheitlich zu sehen und



Diese Seite wird Ihnen gewidmet von der

Wirtschaftskammer Oberösterreich  
Fachgruppe Ingenieurbüros  
Tel. 05/90909-4721,  
E-Mail: ingenieurbueros@wkoee.at  
Web: ooe-ingenieurbueros.at

architekturraumentfalterin

... mit dem Know-how der **Innenarchitektur**. Eine hochqualitative Umgebung zum Leben und Arbeiten schaffen. Die oö. Ingenieurbüros für Innenarchitektur planen und gestalten Räume zum Wohlfühlen. [ooe-ingenieurbueros.at](http://ooe-ingenieurbueros.at)

WKO WIRTSCHAFTSKAMMER NÖRDLICHER ENGINEURBUROS  
WIEN VIENNA  
WIEN VIENNA

WISSEN WIE'S GELINGT.



# Jetzt NEU – RenoMatic Garagentore in 33 Normgrößen!



Bezahlter PR

**Hörmann als Europas führender Hersteller von Garagentoren überzeugt durch hohe Qualitätsstandards und Langlebigkeit.**

Neben dem hohen Qualitätsanspruch punktet Hörmann mit den RenoMatic Garagentoren auch in punkto Preis.

## **Jetzt neu in Normgrößen**

Die Jahresaktion 2025 bietet für Häusl-bauer und Renovierer heuer eine sehr spannende Neuigkeit! Bis zum 15.12.2025 erhalten Sie Hörmann RenoMatic Garagentore in insgesamt 33 verschiedenen Normgrößen. Diese Vielfalt deckt einen Großteil aller Ein-

bausituationen ab und schont somit Ihren Geldbeutel! Falls Ihre Garage keine Normgröße hat, kein Problem - Hörmann RenoMatic Garagentore sind auch in Sondergrößen erhältlich!

In Zusammenarbeit mit über 800 Hörmann Händlern und Montagepartnern, finden wir für jede Einbausituation die perfekte Lösung.

Mehr über die Hörmann RenoMatic Garagentore in 33 Normgrößen erfahren Sie hier: [www.hoermann.at/aktion/garagentore-angebote/](http://www.hoermann.at/aktion/garagentore-angebote/)

Hörmann RenoMatic Garagentore inklusive Antrieb und Handsender.

Die automatischen Garagen-Sektionaltore RenoMatic von Hörmann werden serienmäßig mit dem hochmodernen Antrieb ProMatic 4 und einem Handsender ausgeliefert, der Ihnen eine bequeme Toröffnung auf Knopfdruck ermöglicht. Für nur € 152,- Mehrpreis erhalten Sie den noch hochwertigeren Antrieb SupraMatic E, der Ihnen serienmäßig eine sichere Bedienung per BlueSecur App am Handy ermöglicht.

Mehr Infos zur BlueSecur App erhalten Sie hier:

[www.hoermann.at/tipps/detail/garagator-mit-smartphone-oeffnen/](http://www.hoermann.at/tipps/detail/garagator-mit-smartphone-oeffnen/)



auch so anzugehen. Das heißt: von den Gegebenheiten des Grundstücks bis hin zu den wirtschaftlichen Voraussetzungen dafür zu sorgen, dass die Bewohner naturnah leben können.

Das große Problem der Planung und des Bauens der Gegenwart ist allerdings, dass immer nur einzelne Teile behandelt werden – eine Unzahl von Experten setzt sich isoliert mit Baustoffen und Bausystemen auseinander. Das ganzheitliche Denken, um ein naturnahes Raumklima zu schaffen, fehlt jedoch.

Naturnahes Bauen ist ohne neuzeitliche Technologie unmöglich. Das betrifft vor allem wirtschaftliches Bauen, die Installation von Heizsystemen und viele andere Ausstattungs- und Einrichtungsbereiche. Es ist heute ganz einfach notwendig, daran zu denken, dass bei der Errichtung eines gesunden Hauses – und da gibt es keinen Unterschied zum konventionellen Bau – die Lohnkosten so niedrig wie möglich gehalten werden. Und das kann nur dann funktionieren, wenn gute Baustoffe zu einem möglichst hohen Grad industriell verarbeitet werden.

Die primäre Aufgabe des naturintegrierten Bauens ist es nicht, biologische Baustoffe zu verwenden, sondern die höchste Behaglichkeit zu schaffen. Das heißt, ein Haus zu bauen, das alles, was die Natur hergibt, einfängt und alles Aggressive abschirmt. Wobei natürlich Baustoffe vor allem dort eingesetzt werden sollen, wo sie die Raumluft nicht belasten. Im Wesentlichen geht es darum, die Effizienz der Bausysteme und der Heizungsanlagen zu optimieren.

Bei naturintegriertem Bauen steht auch nicht der Gedanke, möglichst viel Energie einzusparen, im Mittelpunkt, sondern mit möglichst wenig Energie einen hohen Grad an Behaglichkeit zu errei-

chen. Zu diesem Zweck soll alles, was die moderne Technik zu bieten hat, eingesetzt werden.

## Das Wohnzimmer

Der Wohnraum ist zentraler Mittelpunkt des Hauses, weil hier die Freizeit verbracht, die Kinder betreut und die Gäste empfangen werden, meistens findet sich hier auch der Essplatz.

Ein Wohnraum sollte daher heute nicht kleiner als 30 Quadratmeter sein. Eine offene Konstruktion zum oberen Stockwerk (mit Galerie) bringt zwar mehr Freiraum, vermindert allerdings die nutzbare Wohnfläche und erhöht die Energiekosten.

Unterschiedliche Fußbodenniveaus können eine reizvolle architektonische Variante sein, schaffen jedoch Probleme – zum Beispiel bei Kleinkindern, im Alter oder bei körperlicher Behinderung. In der Regel ist das Wohnzimmer ein Mehrzweckraum, in dem sich alle möglichst ohne Konflikte, wohl fühlen wollen. Soll dieser Raum den persönlichen Lebensstil erkennen lassen und ein gesundes, harmonisches Leben ermöglichen, ist auf etliche Kriterien zu achten.

### Ausrichtung und Funktion:

Wohnräume brauchen ein Klima der Lebensfreude und Energie. Die ideale Ausrichtung ist daher Süden. Funktionsinseln für Kommunikation, Fernsehen oder Ruhe und Regeneration, Stellflächen für Möbel und Verkehrswege sollen exakt, auch in Abhängigkeit der Sonneneinstrahlung, festgelegt werden, bevor mit der Ausstattung des Wohnzimmers begonnen wird.

### Tipps

- Wenn größere Mengen an Spanplatten im Wohnzimmer zu verbauen

sind, verwenden Sie zement- oder magnesitgebundene Spanplatten (keine Formaldehydabgabe, da mineralisch gebunden).

- Grünpflanzen sowie unbehandelte Wand- und Deckenverkleidungen aus Fichten-, Kiefern- und Tannenholz nehmen Schadstoffe aus Tabakrauch oder Spanplatten (Formaldehyd) auf.
- Verwenden Sie vorwiegend Papiertapeten, noch besser Raufaser. Diese können die Luftfeuchtigkeit regulieren (ohne zusätzliche Kunststoffbeschichtung) und geben kaum Lösungsmittel an die Raumluft ab.
- Holzböden, die mit natürlichen Oberflächenmitteln oder Lacksystemen (deren Lösungsmittel Wasser ist) behandelt werden, belasten die Raumluft weniger.
- Bei sichtbaren Holzkonstruktionen und Verkleidungen kann auf Holzschutz verzichtet werden.
- Solange das Bauwerk nicht vollkommen ausgetrocknet ist, sollten Sie dampfdurchlässige Anstriche verwenden. (Mineralische Silikatfarbe etwa behindert den natürlichen Feuchtigkeits- und Gasaustausch der Wände nicht.)
- Pflanzenfarben ohne zusätzliche Konservierungsmittel sind nur für trockenen Untergrund geeignet.
- Um eine zusätzliche Radonbelastung der Luft zu vermeiden, ist der Einsatz von Wand- und Deckenbeplankungen aus Naturgips zu überlegen. Auch bei Platten aus Granit und vulkanischem Gestein muß mit radioaktiver Eigenstrahlung gerechnet werden.
- Fußbodenheizungen im Wohnzimmer sind dann notwendig, wenn fußkalte Bodenbeläge verwendet werden. Fußbodenheizungen ohne Zusatzheizungen im Wohnraum sind nur dann geeignet, wenn sie den Energiebedarf des Raumes mit nied-

riger Fußbodenoberflächentemperatur (erheblich unter unserer Körpertemperatur) abdecken können.

- Ausgeglichene Luftfeuchte erreichen Sie durch offeneporige Bau- und Ausstattungsstoffe. An der Oberfläche wirken diese Poren bis zu einer Tiefe von maximal 15 Millimetern besonders regulierend. Offenporige Wandflächen sollten Sie auch nicht mit natürlichen Oberflächenbehandlungsmitteln verschließen. Bienenwachs, auf Holz aufgetragen, kann dichter als Plastikfolien sein.

## Das Schlafzimmer

Alles, was unseren Schlaf, die Phasen der Entspannung, Regeneration und Erneuerung unseres Organismus stört, sollten Sie, wenn irgendwie möglich, vermeiden. Entsprechend sorgfältig sollte deshalb die Gestaltung Ihres Schlafbereiches erfolgen. Bei der Auswahl der Schlafzimmersausrüstung sind klare Prioritäten angebracht:

Zuerst kommt die Gesundheit, erst danach die Ästhetik. Allerdings werden diese Räumlichkeiten – für viele nur mit acht Stunden Liegen im Bett verbunden – auch für andere Aktivitäten benutzt: So hat in vielen Schlafzimmern das TV-Gerät seinen fixen Platz, Lesecke, Schreibgelegenheit und Fitnessgeräte sind ebenfalls häufig vorhanden.

### Ausrichtung und Funktion:

Wer den Aktivitätsrhythmus fördern will, legt das Schlafzimmer Richtung Nordosten, Osten oder Südosten.

Wichtiger ist allerdings, dass der Raum möglichst wenig durch Außenlärm belastet wird. Besonders im Krankheitsfall weiß man solche Schlafzimmer zu schätzen.

### Tipps

- Achten Sie darauf, dass Schlafzimmermöbel aus Pressspanplatten unbedingt diffusionsdicht beschichtet sind, noch besser eignen sich Naturholzmöbel ohne chemischen Holzschutz.
- Niedrige Betten sind modern, hohe aber gesünder, da sich die meisten Schadstoffe der Luft auf dem Boden sammeln. sammeln
- Für das Raumklima im Schlafzimmer sind feuchteregulierende Oberflächen von Wand und Decke besonders wichtig. Deshalb sollten sie offenporig mit Kalkfarben oder mineralischen Silikatfarben gestrichen werden.
- Achten Sie darauf, dass Teppiche aus Naturfasern kein synthetisches Trägervlies oder Schaumstoffrücken aufweisen.
- Frischere Feuchte als vom Luftfeuchter erhalten Sie im Winter von zum Trocknen aufgehängten Wäschestücken.
- Wenn die Betten direkt an kaltes Mauerwerk angrenzen, bringen Sie an diesen Stellen Naturfaserbespannungen oder hinterlüftete, stoffbespannte Weichfaserplatten an.
- Sanfte blaue oder violette Farbtöne fördern Ruhe und Entspannung; als Beleuchtung empfiehlt sich warmes, künstliches Licht, das blendfrei oberhalb des Betthauptes strahlt.
- Bei Neuinstallation ist angeraten, eine Netzfreischaltautomatik zum Abschalten der Stromleitung im Schlafzimmer anzubringen.

## Das Kinderzimmer

Über die Funktion des Kinderzimmers gibt es unter Architekten Meinungsver-

schiedenheiten: Die einen planen es als reinen Schlafraum mit einem Spielzimmer extra, andere wiederum wollen Spielen und Schlafen in einem Raum vereinigt haben. Als reiner Schlafplatz genügen zehn bis zwölf Quadratmeter. Soll es den spielenden Kindern auch noch Platz bieten, sind etwa 20 Quadratmeter einzukalkulieren. Es sollte jedoch jedes Kind – egal welchen Alters – einen eigenen Raum haben. Kinder brauchen Platz zum Schlafen, Spielen und Lernen – aber auch für viel Kreativität und Phantasie.

### Ausrichtung und Funktion:

Kinderzimmer gehören zum Licht, also nach Südosten, Süden oder Südwesten ausgerichtet. Sie sollen keine Durchgangsräume sein und, wegen elektromagnetischer Störfelder, nur dann über oder neben Räumen mit haustechnischer Einrichtung angeordnet werden, wenn die elektrischen Leitungen abgeschirmt und die Geräte geerdet sind.

### Tipps

- Vor allem kleine Kinder verbringen einen großen Teil ihrer Zeit auf dem Boden. Wasserlöslich versiegelt oder pflegeleicht gewachste Holzböden sind sauber und warm. Wer unbedingt Spannteppichböden einsetzen möchte, sollte darauf achten, dass sie aus Baumwolle, Wolle, Ziegenhaar oder Seide sind.
- Aber auch Teppiche aus Naturfasern werden manchmal mit synthetischem Trägervlies und Schaumrücken ausgestattet. So kann der „Naturfaser-teppich“ ebenfalls wie der Kunstfaserteppich zur Brutstätte von Bakterien werden.
- Kreide-, Leim- und Naturbinderfarben im Kinderzimmer können Sie, wenn die Wände verschmiert sind,



mit warmem Wasser abwaschen.

Weißer Wandfarben können individuell mit Erdfarben abgetönt werden.

- Wenn Kinder zu Allergien neigen, verwenden Sie Kalkfarbenanstriche. Sie wirken desinfizierend gegen Bakterienbefall.
- Feinstfasern – von Trittschalldämmplatten und Wärmedämmungen aus Glas, Steinwolle oder Zellulose könnten konstante Raumluftbelastung bedeuten. Daher sollten Sie Öffnungen und Schlitze vorsorglich dauerhaft und fugendicht verschließen (Silikon).
- Rippenradiatoren sollten Sie keramisch verkleiden, darüber hinaus ist darauf zu achten, daß Radiatoren nicht von Vorhängen abgedeckt werden.
- Bunte, grelle Farbausstattungen, wie sie in Einrichtungshäusern meist vorgeschlagen werden, passen oft nicht zu den seelischen Bedürfnissen von vielfältig überforderten Kindern. Gedämpfte Farben in Blau, Orange und Gelb, möglichst aber kein Rot und Violett, werden nach umfangreichen psychologischen und physiologischen Test empfohlen.

## Die Küche

Als Erfinderin der modernen Einbauküche galt die österreichische Architektin Margarete Schütte-Lihotzky, deren Gedankenblitz – die sogenannte „Frankfurter Küche“ – in den zwanziger Jahren als „amerikanische Küche“ ihren Siegeszug antrat. Geringer Platzbedarf, hohe Funktionalität und niedriger Arbeits- und Pflegeaufwand waren die Kriterien, welche die Küchenentwerfer jahrzehntelang zu berücksichtigen hatten. Und

wenn man auch noch hier und da isoliert einen alten Brotschrank, ein Wandbord für Geschirr oder gar für Gewürze findet, die heutige Küche ist eine Einbauküche. Nachdem solche Einbauteile nicht ohne weiteres im nachhinein zu verändern sind, kommt es in besonderem Maß auf eine sorgfältige Raumplanung an. Für die Arbeitsküche ist nicht allein die vorhandene Quadratmeterzahl, sondern vor allem die zum Verbau geeignete Fläche entscheidend. Je weniger Platz vorhanden ist, desto maßgenauer müssen die Einbauten zugeschnitten sein. Gerade in eng aneinandergereihten, geschlossenen Möbeln können sich gesundheitsschädliche Gase in bedenklichen Mengen konzentrieren; noch höherer gesundheitlicher Stellenwert kommt all jenen Küchenteilen zu, in denen Speisevorräte und Essgeschirr gelagert werden.

### Ausrichtung und Funktion:

Arbeitsküchen werden in der sonnenabgewandten Seite des Bauwerkes situiert (Nordost, Nordwest), Wohnküchen, die ganztägig genutzt werden, liegen zweckmäßiger auf der Südostseite.

Küche, Essraum, Essterrasse, Wohnraum und, wo vorhanden, Wintergarten bilden innerhalb des häuslichen Raumverbandes eine Einheit. Kurze Wegstrecken, aber auch der Kontakt zu den anderen Familienmitgliedern (besonders zu Kindern) zwischen diesen Räumen sollte möglich sein.

### Tipps

- Mehrschichtverleimtes Holz, auch mit Kunstharzverleimung (statt Naturharzleim) für die Herstellung von Kücheneinbaumöbeln, reduziert den Klebemittelanteil und damit die

Gefahr von Schadstoffemissionen um ein Vielfaches im Vergleich zu Spanplatten.

- Bei einer Vollholzküche sollten Sie darauf achten, dass auch die Rückwände und Schubladenböden aus Vollholz gefertigt sind.
- Glatte, pflegeleichte Oberflächen sind für Bodenbeläge im Küchenbereich eine wichtige Anforderung. Aus hygienischer Sicht kommen daher besonders glasierte Fliesen in Frage. Sie sind unverwüstlich und lassen sich rasch reinigen.
- Fliesen- und Steinbeläge sind fußkalt, eine Fußbodenheizung ist daher zu empfehlen. Die maximale Bodentemperatur bei Fußbodenheizungen in der Küche liegt deutlich unter 30 Grad Celsius. Eine Überschreitung kann zu Gefäß- und Kreislaufbeschwerden führen.
- Als Belag für den Küchenboden wurde das Linoleum wiederentdeckt, vor allem wegen der Zusammensetzung aus natürlichen Rohstoffen wie Leinöl, Naturharz und Holzmehl. Linoleum riecht angenehm, läßt sich nicht elektrostatisch auf, ist fußfest und dauerhaft.
- Die Höhe der Arbeitsfläche der Küchenmöbel sollte nicht im Hinblick auf die vorgegebene Norm, sondern auf die individuelle Körpergröße bestimmt werden. Nur so kann durch die aufrechte Haltung die Wirbelsäule entlastet werden.

## Das Badezimmer

Die Zeiten, in denen das „Bad im Schrank“ aktuell war, sind glücklicherweise vorbei. Doch die modernen Trends





...more than room design

# KRAMMER

Raumgestaltung GmbH



- > Spachtelarbeiten
- > Malerarbeiten
- > Bodenverlegung
- > Parkettbodensanierung
- > Kreativtechniken
- > Flächenfolierung
- > Bodenbeschichtungen
- > Schimmelbekämpfung
- > Wasserschadensanierung
- > Komplettlösungen

Telefon: 0732/608800

Franzosenhausweg 53 | 4030 Linz  
[www.raumgestaltung-krammer.at](http://www.raumgestaltung-krammer.at)

Bezahlte Anzeige

**Wellness  
vom Profi**



Foto: Sauna Wellness Gesellschaft mbH

Foto: F& TFF

**Infrarotkabine Sunlight 120 –  
die kompakte Infrarotkabine für  
dein Zuhause**



Infos unter:  
[www.infrahome.at](http://www.infrahome.at)  
[www.saunabau.at](http://www.saunabau.at)

Ihr Partner für Sauna  
& Infrarotkabinen  
**0699/10561340**

**Sauna & Wellness**  
GESELLSCHAFT MBH · SEIT 1992



zum komfortablen Wohnbad können nur von den wenigsten durchgezogen werden. Trotzdem sollten mindestens fünf Quadratmeter (ohne zusätzliche Dusche) für ein Badezimmer veranschlagt werden, jeder Quadratmeter mehr ist zu begrüßen.

Das Bad sollte auch so geplant sein, dass es dem Schlafbereich zugeordnet wird; als Ausstattung werden Wanne, Handwaschbecken und Bidet genügen. Bei mehr als vier Personen ist eine zweite Bade- oder Waschgelegenheit vorzusehen, was bei der morgendlichen Stoßzeit von Vorteil ist. Für ein Extradad im Kindertrakt genügen vier Quadratmeter.

#### Ausrichtung und Funktion:

Sanitäräume werden dann, wenn diese nur zur Körperpflege kurzzeitig genutzt werden, in der sonnenabgewandten Seite des Bauwerkes situiert. Das Wohnbad als ausgiebig genutzter Lebensraum verlangt unmittelbare Nähe der Schlafräume, gehört zum Intimbereich der Wohnung.

#### Tipps

- Achten Sie darauf, dass die Steig- und Fallwasserleitung nach Möglichkeit in einem durchgehenden Schacht untergebracht werden.
- Um Schwingungsübertragungen von Rohrleitungen durch das Mauerwerk zu vermeiden, gehören diese mit Filz, Schafwolle oder Isolierkork ummantelt.
- Das Schwitzwasser an den Wänden und Decke im Badezimmer fördert den Schimmelbefall. Je höher die Oberflächentemperatur von Wand und Decke, desto weniger Kondenswasser fällt an. Ein ständig gleichmäßig temperiertes Badezimmer über 20 Grad Celsius ist zu empfehlen.
- An das Zentralheizungssystem angeschlossene Handtuchtrockner, auch

mit Elektrozusatzaufheizung, ergeben im Sommer wie im Winter eine praktische Schnelltemperaturregelung.

- Schalter und Steckdosen müssen außerhalb des Spritzwasserbereiches installiert werden.
- Badewannen aus Stahlblech oder Gusseisen gehören geerdet.
- Im Badezimmer sollten Sie keine Metallbeleuchtungskörper verwenden.
- Verwenden Sie Essig statt chemischer Entkalkungsmittel zur Reinigung von Armaturen. Warmwassertemperaturen unter 60 Grad Celsius minimieren eine Verkalkung.

### Der Wintergarten

Ein vernünftig geplanter und konstruierter Wintergarten ist mehr als nur ein wohnraumschaffender Anbau zum Haus. Er leistet auch einen positiven Beitrag zur Verbesserung der Wohnatmosphäre. Er fungiert ebenfalls als „Heizenergie-Gewinnungsanlage“, die umso effizienter arbeitet, je rechtzeitig der Verbindungsflächen geöffnet beziehungsweise geschlossen werden. Also eine einfache und kostengünstige Art der Regeltechnik, die keiner Normung bedarf, sondern nur eines bewussten Mitlebens der Hausbewohner. Denn ein Wintergarten funktioniert in der Regel wie ein stehender Luftpolster vor dem angrenzenden Wohnbereich, sorgt so für eine zusätzliche Wärmedämmung und reduziert damit auch die Heizleistung.

#### Ausrichtung und Funktion:

Der Wintergarten sollte immer so angelegt werden, dass die tiefstehende Wintersonne durch den Wintergarten in den dahinter liegenden Wohnbereich einstrahlen kann. Höchster Wärmegewinn

durch optimale Situierung des Wintergartens erfolgt am sichersten nach Vermessung des Bauplatzes mit dem Sonnenmeßgerät (lange Winterschatten durch Bäume, Gebäude, Bergkuppen etc. werden exakt erfasst).

#### Tipps

- Die Konstruktionsteile des Wintergartens werden in Leichtmetall, kunststoffbeschichteten Stahl oder in Holz angeboten. Die an den Konstruktionselementen eine Reihe von Problemzonen in den Anschlussteilen an Glasflächen zu finden sind, sollen Holztragwerke immer in Brettschichtholz (schichtverleimt) ausgeführt werden.
- Wollen Sie auf „harte“ Holzschutzmittel verzichten, kann die erwünschte Langlebigkeit durch Abdecken der äußeren Leimbinder-Dachschrägen mit pulverbeschichteten Blech erreicht werden.
- Mit der Verwendung von Isolierglas können Sie den Wintergarten weitgehend frostfrei halten. Die Scheiben beschlagen nicht so schnell wie bei Einfachglas.
- Bei eingeschobigen Wintergärten können Sie zum Warmlufttransport ins Innere des Hauses an der höchsten Stelle des Glashauses einen Ventilator einsetzen.
- Als Sonnenschutz für die Bepflanzung haben sich helle Stoffbahnen an der inneren Seite der Schrägverglasung bewährt.
- Auch für den Wintergarten gilt, was die NASA eindrucksvoll bewiesen hat: Grünpflanzung in Räumen haben eine luftreinigende Wirkung und können schädliche Gase wie Formaldehyd, Ammoniak etc. neutralisieren und absorbieren. Außen dicht abgeschlossen werden.

## Kellerräume

Wer sich heute beim Hausbau für einen Keller entscheidet – was bei den hohen Kosten nicht immer der Fall ist –, denkt sicher nicht daran, die gesamte Fläche als Lager für Kohlen und Kartoffeln zu nutzen. Sauna- und Fitnessbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnraum sind die allermeisten Gründe, weshalb Hausbauer tief in die Tasche greifen, um den kostbaren Grund optimal auszunützen. Aber um die unterirdischen Räume für derartige Zwecke nutzen zu können, muss hier speziell an Dichtungsmaßnahmen gedacht werden. Ein Feuchteschutz der Fundamente verhindert außerdem, dass Nässe an den Mauern hochsteigt und diese schädigt.

### Bau- und Ausstattungsmaterialien:

Bei der Errichtung eines Kellers können bis zu 40.000 Liter Wasser verbaut werden. Der größte Teil davon muß nach Fertigstellung innerhalb des Hauses verdunsten, da Kellerwände außen dicht abgeschlossen werden. Beim reinen Schalbetonkeller dauert die Bauaustrocknung bis zu fünf Jahre. Von Experten wird für eine 30 Zentimeter starke Betonwand eine Austrocknungsdauer von zirka 1440 Tagen genannt.

### Tipps

- Wollen Sie das Risiko der Raumluftbelastung durch Schadstoffe reduzieren, sollten Sie möglichst trockenes Baumaterial verarbeiten, das heißt,

die Baustoffe sollten auf der Baustelle trocken gelagert werden.

- Trockene Leichtbeton-Hohlblocksteine sind dort, wo nicht mit Hangdruck zu rechnen ist, Betonschalsteinen oder Schalbeton vorzuziehen.
- Die Bauaustrocknung können Sie wirkungsvoll beschleunigen, wenn sofort nach Einbau der Fenster geheizt (auch im Sommer) und stoßgelüftet (kurzzeitiges Durchziehen) wird.
- Die beste Kellerbauzeit sind die Herbst- und Wintermonate (niedrige Luftfeuchte im Winter).

**Eigenheimversicherung ZuHaus.**

**Die Oberösterreichische versichert.**



**Mit gratis Rohbauversicherung.**

**Produkt-Highlights**

- Bis zu 4 Jahre prämienfrei während der Bauzeit
- **Finanzieller Schutz** bei Schäden durch Brand oder Hagel
- **Sturm** sobald die Decken eingezogen, Dachvorsprünge verputzt und alle Öffnungen im Dachraum – insbesondere Fenster und Stiegenaufgänge – verschlossen sind
- **Bauherrhaftpflicht** bis zur tatsächlichen Baukostensumme
- **Haftpflichtversicherung** für Haus- und Grundbesitz

Nähere Infos auf [www.versich.at](http://www.versich.at) oder unter +43 5 78 91-71710.

**oberösterreichische**  
versich.at



gebäudeklimaperfektionierer

... mit dem Know-how der **Installationstechnik**. Heizung, Klima, Lüftung und Sanitär perfekt abgestimmt: Die oö. Ingenieurbüros für Installationstechnik entwickeln innovative Gesamtlösungen – für wirtschaftlich effizientere Gebäude und maximalen technischen Komfort. Planung, Berechnung, Überwachung, Beratung: Mit uns sind Sie auf der sicheren Seite. [ooe-ingenieurbueros.at](http://ooe-ingenieurbueros.at)



WISSEN WIE'S GELINGT.



**SIMADER**

Baumeister und Zimmermeister GmbH  
Sägewerk und Baustoffhandel

Handschlagqualität.  
**Seit 1885.**

Als eines der führenden Bauunternehmen Oberösterreichs in den Bereichen **Hochbau** und **Zimmererei**, mit eigenem **Sägewerk** und **Baustoffhandel**, ist es unsere Berufung, perfektes Handwerk anzubieten.

Unsere langjährige Erfahrung macht uns zu Ihrem verlässlichen Partner und gibt Ihnen ein sicheres Gefühl SIMADER-Kunde zu sein.



**4181 Oberneukirchen**  
Tel: 07212 / 7212  
sekretariat@simader.at

**4020 Linz**  
Tel: 0732 / 65 65 94

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



# Alternativenergie

## Photovoltaik

Auch Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) sind mittlerweile Stand der Technik. Aufgrund der unterschiedlich hohen Förderungen und Einspeisevergütungen lassen sich nur schwer Aussagen über eine Amortisation machen. Generell lässt sich sagen, dass man den Strom einer PV-Anlage meist selbst verbrauchen sollte. Die Installationsarbeiten sind sehr einfach, dürfen aber trotzdem nur von Fachfirmen durchgeführt werden.

### Ertrag:

Eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> liefert in Mitteleuropa ca. 800 kWh Strom im Jahr bei einer Spitzenleistung von ca. 1kW. PV-Anlagen sollten immer mit Netzanschluss installiert werden, da eine Anlage für den Inselbetrieb sehr hohe Kosten verursacht (Batterien, Ladegeräte, Platzbedarf, Überdimensionierung aus Sicherheitsgründen).

## Wärmepumpen

Angesichts der Energiewende und des Klimawandels sind Wärmepumpenheizungen äußerst sinnvoll. Sie nutzen saubere Umgebungswärme und verbrauchen wenig Energie. Gleichzeitig können sie auch kühlen und damit als Klimaanlage dienen. In Kombination mit einer Photovoltaikanlage sind Sie sogar nahezu energieautark.

### Folgende Arten von Wärmepumpen:

- Luft-Wärmepumpen (Umgebungsluft)
- Wasser-Wärmepumpen (Grundwasser)
- Erd-Wärmepumpen, auch Sole-Wasser-Wärmepumpen (Im Erdreich enthaltene Energie)

## Heizen mit Pellets

Holzpellets werden in Österreich in der Regel aus Säge- und Hobelspänen hergestellt.

Seit September 2014 regelt die weltweite Norm ISO 17225-2, welche Eigenschaften Holzpellets haben müssen. Die Norm definiert drei unterschiedliche Qualitätsklassen: A1, A2 und B. Pelletproduzenten müssen stets angeben, welche Qualitätsklasse sie produzieren bzw. an ihre Kunden liefern. Die meisten Hersteller von Pelletkaminöfen und Pelletzentralheizungskesseln für Einfamilienhäuser haben ihre Produkte für die Qualitätsklasse A1 ausgelegt. Größere Pelletkessel, etwa für Mehrfamilienhäuser oder für gewerbliche Objekte können auch mit der Qualitätsklasse A2 oder B betrieben werden.

### Vorteile:

- umweltverträglich, CO<sub>2</sub>-neutral
- niedrige Betriebskosten
- freie Lieferantwahl
- Wertschöpfung im Inland

### Nachteile:

- regelmäßige Aschenentfernung nötig
- Lagerraum ist notwendig

### Kosten:

Die Brennstoffkosten sind günstiger als bei Heizöl oder Gas und variieren je nach Lieferart (mit Tankwagen, in Säcken oder in Big-Bags) und Lieferdatum. Der Heizkessel selbst ist bei der Investition etwas teurer als ein Ölkessel, jedoch

sind die Lagerraumkosten wesentlich geringer.

### Qualität:

Das Qualitätssiegel ENplus garantiert dem Kunden, dass die Qualität der gelieferten Pellets tatsächlich den in der ISO-Norm angeführten Werten entspricht. Unternehmen, die das Qualitätssiegel ENplus tragen, werden regelmäßig durch unabhängige Experten überprüft und müssen umfangreiche Qualitätsrichtlinien berücksichtigen. Es lohnt sich, bei der Pelletbestellung nicht nur auf den Preis zu achten, sondern auch nach dem Qualitätssiegel zu fragen.

### Versorgung:

In Österreich ist eine flächendeckende Versorgung sichergestellt. Die Pelletsproduzenten stellen aktuell jährlich 1,6 Millionen Tonnen Pellets her.

### Platzbedarf:

Pelletslager benötigen nicht mehr Platz als Tankräume für Ölheizungen. Für ein normales Einfamilienhaus benötigt man je nach Heizlast bzw. Wärmebedarf einen Raum von rund 6 m<sup>2</sup> Grundrissfläche (Faustformel: benötigte Raumgröße in m<sup>2</sup> = Heizlast in kW).

### Aschenentfernung:

Auch wenn manchmal damit geworben wird, dass nur einmal jährlich der Aschenbehälter geleert werden muss, so ist es doch realistischer, alle ein bis zwei Monate mit der Aschenentleerung zu rechnen.



# Behagliche Wärme

Gezielt heizen und Wärme sparsam erzeugen – das sind die Voraussetzungen für ein umweltfreundliches Heizbewusstsein. Daher wichtig: Wärme nur dann und dort, wo man sie braucht.

Gerade im Winter wenn die Temperaturen draußen ziemlich oft unter die Null-Grad-Grenze sinken, freut man sich abends heimzukommen und die Wohnung wohligh warm vorzufinden. Voraussetzung für eine gute und effektive Heizungsanlage ist immer eine möglichst gut gedämmte Gebäudehülle. Je mehr Wärme durch schlechte Dämmung verlorengeht, desto mehr Wärme muss auch die Heizanlage erzeugen. Hierin ist auch der Zusammenhang zwischen Heizbedarf der Wohnfläche und der erforderlichen Heizleistung der Heizanlage zu sehen. Eine exakte Planung ist deshalb notwendig.

Durch unregelmäßige Heizungsanlagen entstehen – und das ist „amtlich“ – bis zu 20 % höhere Heizkosten. Für behagliche Wohnwärme ist eine Raumtemperatur von rund 22 Grad Celsius ausreichend. Mittels Fernthermostat wird eine konstante Raumtemperatur erreicht und somit Energie und Kosten gespart. Raumübertemperaturen bis zu drei Grad Celsius sind bei unregelmäßigen Heizungsanlagen keine Seltenheit. Schon bei einer Temperaturerhöhung von 1 Grad Celsius steigt der Energieverbrauch bis zu sechs Prozent.

Unbestritten können zentrale Heizsysteme als Ganzhaus-Heizung der Wärmeinheit wirtschaftlicher erzeugen als Einzelfeueröfen. Aber was, wenn die dort bereitgestellte große Wärmemenge gar nicht benötigt wird? Die ständige Bereitschaft der Zentralheizung ist z. B. in den langen Übergangszeiten unwirtschaftlich. Da empfiehlt sich bestens ein einfacher Heizkamin, Alternativheizsysteme wie Wärmepumpen, Sonnenenergie, Windenergie oder der bewährte Kachelofen. Der Kachelofen ist so nebenbei bemerkt auch extrem förderlich für ein gesundes Raumklima. In der Übergangszeit können mit einem Kachelofen Energie und Kosten gespart werden. Vor allem, wenn wärmere Temperaturen nur in bestimmten, häufig genutzten Räumen gewünscht werden.

Auch Specksteinöfen kommen immer mehr in Mode. Die Energie wird hier als natürliche Strahlungswärme abgegeben, wobei die Speicherfähigkeit 70 Prozent höher als bei herkömmlicher Ofenschamotte und die Wärme-Leitfähigkeit sechsmal schneller ist. Ein bis drei Stunden heizen reicht, und der Ofen hält den Raum bis zu 24 Stunden warm.

Wer einen Kamin oder Kachelofen plant, sollte die Wärmeleistung auf den zentralen Wohnbereich abstimmen. Mit Wirkungsgraden von 60 % bis über 80 % sind diese modernen Feuerungssysteme, mit ihrer sparsamen Wärmenutzung äußerst wirtschaftlich. Unbedingt zu berücksich-

tigen ist auch die Fernwärme, eine der komfortabelsten und energiewirtschaftlichsten Formen der Beheizung.

## Behagliche Energie für Ihr Heim

Ob beim Neubau oder der Sanierung von Altbauten, an vorderster Stelle sollte immer die Entscheidung stehen, mit welcher Energie heize ich mein Haus. Gas ist der mit Abstand umweltfreundlichste fossile Energieträger. Es hat einen besonders hohen Wasserstoff- und sehr geringen Kohlenstoffanteil und verbrennt daher nahezu rückstandsfrei. Gerade in belasteten Gebieten ist die Verwendung von Erdgas oder Flüssiggas daher eine wirksame Möglichkeit zur Verbesserung der Umweltsituation. Die exakte Regelbarkeit von Gas ist ein weiterer Vorteil, der neben dem Umweltaspekt auch noch Wirtschaftlichkeit mit sich bringt. Durch moderne Anlagen – sogenannte Brennwertanlagen – kann die Effizienz von Gas noch weiter gesteigert werden. Denn Brennwertanlagen haben einen besonders hohen Wirkungsgrad, der durch die Nutzung der im Abgas enthaltenen Wärme erzielt wird. So werden Energieverbrauch, Emissionen und Kosten nochmals gesenkt.

# Mein Regionalstrom.

Sicher. Nah. Immer da.



**LINZ AG**  
S T R O M

Mein Regionalstrom gibt mir Energie aus meiner Nähe. Er wird in oberösterreichischen Kraftwerken erzeugt, also mit Sicherheit atomstromfrei. Jetzt und in Zukunft.

Mehr auf [www.linzag.at/regionalstrom](http://www.linzag.at/regionalstrom)



**ETHERMA<sup>o</sup>**

EFFIZIENT. ELEKTRISCH. HEIZEN.

# NACHTSPEICHER RAUS - EFFIZIENTE WÄRME REIN MIT ETHERMA

[www.etherma.com](http://www.etherma.com)

# NACHTSPEICHER ADÉ – MODERNE ELEKTROHEIZUNGEN FÜR MEHR KOMFORT

Viele österreichische Haushalte setzen noch immer auf veraltete Nachtspeicherheizungen. Diese Systeme gelten als ineffizient, kostenintensiv und wenig komfortabel. Morgens ist die Wohnung oft überheizt, während tagsüber teuer nachgeheizt werden muss.

Dabei gibt es längst effizientere Alternativen: Moderne Elektroheizungen bieten mehr Komfort, geringere Energiekosten und eine präzise Steuerung – ein echtes Plus für Wohnqualität und Umwelt.

## **IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK**

Punktgenaue und effiziente Steuerung: Elektroheizungen ermöglichen eine präzise Temperatursteuerung, sodass die Wärme genau dort bereitgestellt wird, wo sie benötigt wird. Dank moderner Regelungssysteme kann der Energieverbrauch individuell angepasst und optimiert werden.

- **Komfortable Wärme:**  
Elektroheizungen erzeugen eine angenehme Strahlungswärme, die sich besonders behaglich anfühlt.
- **Kostensenkung durch Effizienz:**  
Moderne Elektroheizungen senken Energiekosten und reduzieren CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich.
- **Geringe Umrüstkosten:**  
Der Austausch veralteter Nachtspeicherheizungen ist oft ohne großen baulichen Aufwand möglich, da bestehende Elektroinfrastrukturen genutzt werden können.

## **INNOVATIVE HEIZLÖSUNGEN FÜR IHR ZUHAUSE**

ETHERMA ist Ihr verlässlicher Partner für moderne, effiziente Elektroheizungen – seit über 40

Jahren „Made in Austria“. Die LAVA® Infrarotheizung überzeugt durch eine hohe Strahlungswirkung sowie ein rahmenloses, elegantes Design und ist zudem individuell gestaltbar. Der DUO PLUS S kombiniert Strahlungswärme, Konvektion und Wärmespeicherung und eignet sich ideal als Ersatz für alte Nachtspeicherheizungen. Mit ETHERMA FIRE+ICE erhalten Sie ein Gerät mit Heiz- und Kühlfunktion – perfekt für dezentrale Wohnlösungen und kleinere Räume.

## **NUTZEN SIE DIE CHANCE ZUR MODERNISIERUNG!**

Mit ETHERMA setzen Sie auf zukunftsweisende Heiztechnologie, die Ihre Energiekosten reduziert und gleichzeitig den Wohnkomfort erhöht. Profitieren Sie von innovativen Lösungen und steigern Sie den Wert Ihrer Immobilie.

[www.etherma.com](http://www.etherma.com)



# Renovieren und Sanieren

Bei einer Renovierung oder einem Umbau denken die meisten zu allererst einmal an die sprichwörtlichen „Umstände“, an Schmutz, Unannehmlichkeiten, Belastungen und Kosten. Renovierung bedeutet aber mehr: Schutz von wertvoller Bausubstanz und auch Verbesserung der Wohnqualität.

Aus diesen Gründen sollte man keine sogenannten „halben Sachen“ machen. Denn sie sind auf längere Sicht gesehen wesentlich kostspieliger, da sie ja zugleich schon der Startschuss für die nächste Teilsanierung sind. Beim Sanieren sollten Sie unbedingt immer vorher den jeweils zuständigen Fachmann zu Rate ziehen.

## **Trockenlegung von feuchten Mauern**

Der Albtraum eines jeden Hausbesitzers: feuchtes Mauerwerk! Muffiger Geruch, Feuchtflecken an den Wänden, abplatzende Putzflächen. Feuchtigkeit im Mauerwerk stellt eine bedeutende Gefahr für die Substanz und somit für die Werterhaltung von Gebäuden dar. Die Feuchtigkeit schafft einen idealen Nährboden für gesundheitsschädliche Schimmelpilze.

## **Ablösung von Tapeten**

Die ersten Vorboten sind ein abblättrender Innenputz, leichte Ablösung von Tapeten und ein muffiger Geruch. Eine nähere Betrachtung zeigt die Ursache: eine nasse Wand. Die Ursache ist meist das Eindringen von Wasser. Mangelhafte Abdichtung der Außenwände, denn der Boden bindet Wasser aus Niederschlägen, welches sich unmittelbar an der Außenwand befindet und kann dann in das Mauerwerk eindringen. Abhilfe schafft hier eine vertikale Abdichtung. Das Kellermauerwerk wird bis hin zu den Fundamenten freigelegt. Alle Erdreste und alle losen Bestandteile sind zu entfernen. Danach erfolgt das äußere Abdichten mittels Auftragen des Isolierputzes und des Isolieranstrichs, Anstellen der Perimeterdämmung und Verlegen eines Drainagerohrs in einen Kiesmantel mit dem erforderlichen Gefälle. Auch über die Grundfläche des Mauerwerks wird Feuchtigkeit aufgenommen, die durch die Kapillarwirkung nach oben steigt. Wie bei einem Zuckerwürfel, der sich in einer Kaffeepfütze befindet, steigt die Flüssigkeit entgegen der Schwerkraft nach oben. Abhilfe schafft hier eine horizontale Abdichtungen.

## **Der Keller als Wanne**

Dabei wird das gesamte Kellergeschoß wie eine Wanne ausgebildet. Die Mauer-schichten werden mit horizontalen Feuchtigkeitssperren gesichert. Die Außenseite der Kellerwände (von der Unterkante der Bodenplatte bis knapp

über die spätere Geländeoberkante) wird zusätzlich mit einem Isolieranstrich versehen, vorzugsweise aus flüssigem Bitumen. Die Außenabdichtung erfolgt mittels einer Bitumen-Kunststoffemulsion. Entlang der Außenwand, möglichst unter der Bodenplattenhöhe, muss eine Drainage verlegt werden. Sie sollte ein Gefälle von etwa ein bis zwei Prozent zum Kanal oder zur Oberflächenwassersammelstelle hin aufweisen. Solche Maßnahmen sind vor allem beim Neubau wichtig, denn eine spätere Sanierung mit diesem Verfahren ist sehr kostspielig.

## **Horizontal- und Vertikalabdichtung**

Bei einer Sanierung ist es immer sinnvoll neben einer Vertikal- auch eine Horizontalabdichtung auszuführen, denn man kann selten den genauen Weg des Wassers nachvollziehen, sodass auf alle Fälle eine Komplettabdichtung vorgenommen werden sollte. Beim Neubau wird immer rund um das Bauwerk ein Drainagering mit einem Kontrollschacht gelegt. Ein weiteres Verfahren, um feuchte Mauern wieder trocken zu bekommen, ist das Maueraustauschverfahren.

Dieses Verfahren bedeutet aber auch einen sehr hohen Aufwand. Die Kellermauer außen muss freigegeben werden, die Steine der untersten Schicht werden unmittelbar über der Bodenplatte meterweise entfernt. Das darüberliegende Mauerwerk wird abgefangen und als Sperrschicht beispielsweise eine Bitumenbahn eingebaut. Die Maueröffnung wird mit neuen Steinen und Ze-

mentmörtel geschlossen. Bei diesem Verfahren droht die Gefahr von Setzungen einzelner Gebäudeteile und Rissbildung. Beim Stahlblechverfahren werden rostfreie Stahlbleche in eine Lagerfuge des Mauerwerks eingeschlagen. Diese Sperre sollte unmittelbar über der Bodenplatte (unter der ersten Mauer-schicht) angelegt werden, da sich sonst die alten Probleme der Durchfeuchtung aufgrund des vorhandenen Staudrucks unterhalb der Sperre bemerkbar machen würden.

### **Nachbessern ist nicht billig**

Vibrationen, die sich beim Einschlagen der Bleche im ganzen Gebäude ausbreiten, können zu unerwünschten Rissbildungen führen.

Beim Mauersägeverfahren wird die unterste Mauerwerks-Lagerfuge durchgesägt und eine Feuchtesperre aus Edelstahl oder aus einer Folie (Kunststoff) eingebracht. Zum Aufsägen werden beispielsweise Kreissägen, Schwert-sägen, Seilzugsägen oder Kettensägen verwendet. Diese Methode ist allerdings sehr arbeits- und zeitintensiv und somit sehr teuer.

## **Das Dach**

Undichte Dächer zählen zu den häufigsten Ursachen für Feuchtigkeitsschäden. Verschobene oder gebrochene Dachziegel fallen meistens rasch auf und lassen sich relativ einfach reparieren. In vielen Fällen sind es jedoch versteckte oder kleinere undichte Stellen an der Dach-eindeckung, die schwerwiegende Folgen haben. Wegen der stärkeren Belastung durch Wind und Wetter und der Verlegung

in Mörtel sind die First-, Grat- und Traufziegel besonders gefährdet. Auch führen natürliche Setzungenbewegungen alter Dachstühle zu einer Lockerung dieser Ziegel.

### **Sickerwasser**

Das eindringende Wasser bleibt häufig unentdeckt und befeuchtet die oberen Teile des Dachstuhls oder die Giebel-mauern, in denen die Balkenköpfe aufliegen. Und sind die einmal morsch, wird es teuer, auch wenn das Dachgebälk in allen anderen Bereichen noch vollkommen unbeschädigt ist.

DenneinAustausch ist nur mit erheblichem Aufwand zu bewerkstelligen. Für die fachgerechte Neuverlegung von First-, Grat- und Traufziegeln benötigen Sie einen witterungsbeständigen frost-sicheren Dachdeckermörtel, der zur Erhöhung von Zugfestigkeit und Zusammenhaltvermögen mit Fasern (asbestfrei) angereichert ist.

### **Neueindeckung**

Bei Neueindeckungen finden in den letzten Jahren zusehends Aluminium-Dächer Anklang, weil sie durch ihr geringes Gewicht manchmal den Austausch oder die Verstärkung des Dachstuhls ersparen können.

Im Zuge der Dachsanierung bietet sich auch gleich die Installation eines Solarsystems an. Übers Jahr gerechnet kann eine solche Anlage mehr als die Hälfte des gesamten Warmwasserbedarfes decken – umweltfreundlich und kostenlos.

Die Anschaffungskosten für Sonnenkollektoren rechnen sich daher schon

bald. Fachleute und Professionisten können Sie über Amortisationszeit und landesspezifische Förderungen beraten.

## **Gut gedämmte Wände senken die Heizkosten**

In den 50er, 60er und 70er Jahren wurden besonders viele Wohnhäuser errichtet. Auf Grund der knappen Geldmittel war die vorherrschende Bauweise einfach und kostensparend. Der Wärmeschutz wurde kaum beachtet und ist aus heutiger Sicht unzureichend. Der energetische Zustand eines Hauses kann durch den spezifischen Heizenergieverbrauch (Energiekennzahl) beschrieben werden. Diese Kenngröße errechnet sich aus dem jährlichen Brennstoffverbrauch und der beheizten Wohnfläche.

### **Die Energieberatung**

Bei Energieverbräuchen über zehn Liter Öl/Quadratmeter bei einem Einfamilienhaus sollte man eine Energieberatung in Anspruch nehmen. Auf Grund ihres hohen Flächenanteils tragen die Außenwände im Durchschnitt mit zirka 30 Prozent zu den Energieverlusten des Hauses bei.

Konsequente Energiesparmaßnahmen müssen daher eine optimale Außenwanddämmung beinhalten. Hierfür bieten sich drei verschiedene Varianten an. Am effektivsten und weitgehend unproblematisch sind die Möglichkeiten einer Wärmedämmung von außen. Da die gesamte massive Wand auf der warmen Seite der Dämmung liegt, sind diese Lösungen bauphysikalisch optimal und weitgehend frei von Wärmebrücken. Es ist wichtig, diese Energiesparmaßnahme



zum richtigen Zeitpunkt in Angriff zu nehmen, da das Anbringen einer Außenwanddämmung mit größeren Investitionen verbunden ist.

### Kosten senken

Wenn ohnehin Renovierungsarbeiten an der Fassade anstehen, können der Energiesparmaßnahme nur die mit der Wärmedämmung verbundenen Mehrkosten zugerechnet werden. Die Grundkosten für Gerüst und Verputz fallen bei der Renovierung ohnehin an. Die Außendämmung besteht aus Dämmstoffplatten, die direkt auf den vorhandenen Außenputz geklebt und gedübelt werden. Die Dämmschicht wird mit üblichem Putz versehen. Ein eingelegtes Armierungsgewebe gleicht Temperaturspannungen aus.

Für Außendämmungen kommen alle Putzfassaden in Frage. Alternativ zur Außendämmung mit aufgeklebten oder gedübelten Platten besteht die Möglichkeit, eine Außenwanddämmung auch mit einer hinterlüfteten Vorhangfassade vorzunehmen. Diese wurden in der Vergangenheit als Witterungsschutz oder zur Fassadenverschönerung eingesetzt. Sie besteht aus einer Unterkonstruktion, die direkt auf der Wand angebracht wird. Der Dämmstoff wird wie beim Wärmeverbundsystem an der Wand befestigt. Mit einem Abstand von zirka vier Zentimetern für die Hinterlüftung bildet die Verkleidung aus Holz, Faserzementplatten oder ähnlichem den Abschluss. Vorhangfassaden sind teurer als Wärmeverbundsysteme, lassen dafür aber

interessante Gestaltungsmöglichkeiten zu. Beim Anbringen einer Thermohaut oder Vorhangfassade sollte man mit mindestens 12 cm dämmen. Selbst Dämmstoffdicken über 20 cm sind erprobt und in der Praxis bewährt. Bei der Mehrzahl der Gebäude lässt sich eine Außenwanddämmung realisieren. An Gebäuden mit erhaltenswertem Sichtmauerwerk, Fachwerk oder strukturierten, denkmalgeschützten Fassaden ist die Außendämmung nicht möglich oder zu teuer. In diesen Fällen bietet sich die Innendämmung als Ersatzlösung an.

Bei der Innendämmung liegt das Mauerwerk auf der kalten Seite der Dämmung. Der Energiespareffekt wird durch Wärmebrücken etwas vermindert. Hier sind sechs Zentimeter Dämmstoff zu empfehlen. Im Winterhalbjahr kann Feuchtigkeit aus der Raumluft in der Außenwand verstärkt kondensieren, deshalb muss eine Dampfsperre eingebaut werden.

### Verschiedene Verputze

Putze haben die Aufgabe, das dahinterliegende Mauerwerk vor Witterungseinflüssen zu schützen. Sie dienen aber auch zur architektonischen und farblichen Gestaltung der Fassade.

Besonders wichtig ist das Feuchteverhalten des Putzes. Kalk als Bindemittel hat gute Sorptionseigenschaften (die Fähigkeit Feuchtigkeit aufzunehmen und wieder abzugeben) und ist somit

günstig für ein angenehmes Raumklima. Dampfdiffusionsoffene Außenwände wie beispielsweise das Ziegelmauerwerk, sollen keine dampfsperrenden Putze erhalten. Solche Putze mit keiner oder schlechter Sorptionseigenschaft sind vor allem Zement- und Kunstharzputze. Berücksichtigen Sie diesen Umstand besonders, wenn Sie einen Altbau sanieren.

### Der Rauchfang muss zur Heizung passen

Dem Rauchfang wird nur sehr selten Augenmerk geschenkt. Er fristet ein Dasein im Hintergrund. Und solange er funktioniert ist das auch durchaus vertretbar. Doch auch Rauchfänge altern oder passen ganz einfach nicht mehr zu modernen Heizungsanlagen. Eine Rauchfangsanierung wird notwendig, wenn:

- der alte Heizkessel gegen einen neuen ausgetauscht wird.
- Einzelöfen gegen eine neue Zentralheizung ausgetauscht werden.
- neue Etagenheizungen angeschlossen werden.
- neue Heizkessel montiert werden, die im Niedertemperaturbereich betrieben werden.
- der alte Rauchfang in einem schlechten Bauzustand ist.

Insbesondere sind Versottungsschäden an Rauchfängen die häufigste Schadensursache, wenn moderne Heizkessel an bestehende Rauchfänge angeschlossen wurden.

Alte Rauchfänge sind schlecht wärme-gedämmt und haben in der Regel viel zu große Querschnitte. Moderne Heizanlagen zeichnen sich dadurch aus, dass nur mehr sehr kleine Abgasvolumina mit geringen Abgabentemperaturen entstehen. Die Folge ist, dass der im Abgas enthaltene Wasserdampf (1 Liter Wasser pro Liter verbranntem Öl und 1,7 Liter Wasser pro Nm<sup>3</sup> verbranntem Erdgas) bei Abkühlung der Rauchgase unter 55 Grad Celsius auskondensiert. Zusammen mit den anderen im Rauchgas enthaltenen Bestandteilen bilden sich aggressive Säuren. Sie greifen die Bausubstanz an und führen zur Versottung.

### Die Sonne einfangen

Nach Süden orientierte, wärmeschutzverglaste Fenster können während der Heizperiode etwa genauso viel Sonnenenergie „einfangen“, wie sie nach außen verlieren. Alte und undichte Rolladenkästen können oft einfach gedämmt werden. Ist genügend Platz vorhanden, lassen sich die Wärmeverluste durch den Einbau von Dämmplatten wesentlich reduzieren. Bevorzugen sollte man Wärmeschutzglas (U-Wert von unter 1,1 W/m<sup>2</sup>K) und thermisch getrenntem Randverbund sowie hochwertige Rahmenmaterialien.

### Unsichtbare Metallbedampfung

Äußerlich unterscheidet sich Wärmeschutzverglasung nicht von Isolierverglasung. Sie besteht ebenfalls aus zwei Scheiben und gleicht der Isolierverglä-

sung in Gewicht und Abmessungen. Daher kann sie auch in bestehende Rahmen eingesetzt werden. Das Besondere am Wärmeschutzglas ist eine nicht sichtbare Metallbedampfung der inneren Scheibe, die die Wärmestrahlung reflektiert und eine Edelgasfüllung im Scheibenzwischenraum. Die wärmere Innenscheibe sorgt auch für größere Behaglichkeit und damit für höheren Wohnkomfort. Inzwischen werden auch Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasungen angeboten. Fenster haben nicht nur Energieverluste, sondern auch Einstrahlungsgewinne, sie sind regelrechte Sonnenkollektoren.

## Treppenrenovierung

Auch Treppenstufen nutzen sich im Laufe der Zeit ab. Und je mehr sie ausgetreten sind, desto schwieriger und kostspieliger ist eine Reparatur. Zur Treppensanierung gibt es verschiedene Möglichkeiten:

### Ausbesserung mit Spachtelmasse

Vor der Ausbesserung müssen sämtliche Reste von Putz- oder Glanzmitteln entfernt werden. Holztreppen werden mit Schmirgelpapier leicht angeschliffen, damit die Spachtelmasse besser haftet. Im Fachhandel sind spezielle Reparaturschienen oder Winkel erhältlich. Diese Schienen werden auf das Stufenhaupt aufgenagelt und bilden die neue Stufenkante. Mit einer geeigneten Spachtel- oder Ausgleichsmasse wird der ausgetretene Teil der Stufe gefüllt und zu den

Seiten hin glattgestrichen. Die Spachtelmasse wird so dick aufgetragen, dass die Kanten des Reparaturwinkels ausgeglichen werden. Leichte Unebenheiten können nach dem Austrocknen leicht abgeschliffen werden.

### Die Verkleidung von Holztreppen

Geschlossene Treppen mit Holzfurnier zu renovieren ist ungleich schwieriger. Die ausgetretenen Stufen müssen mit einer Ausgleichsmasse begradigt werden. Die neuen Platten müssen exakt auf Maß geschnitten werden, eine spätere Korrektur ist nicht mehr möglich. Eine große Rolle bei diesen Platten spielt deren Stärke: Es nutzt wenig, wenn man ein Furnier aufbringt, das sich nach kurzer Zeit bereits wieder abgenutzt hat. Auch ein zu dickes Brett ist nicht geeignet, da sich dadurch die erste und die letzte Stufe in der Höhe so verändern, dass daraus eine Gefahrenquelle entsteht. Idealerweise ist der Holzbelag rund vier Millimeter dick. Nach dem Aufkleben der Platten werden eventuell entstandene Fugen mit Dichtungsmasse verschlossen. Befinden sich Fugen an der vorderen Kante des Auftritts, können auch Furnierstreifen oder schmale Messingleisten als Winkel aufgesetzt werden.



# Der Traum vom perfekten Garten – mit Schwimmteich und Naturpool



**Die österreichischen Gartengestalter-Betriebe verwirklichen mit viel Know-how und Kreativität jeden individuellen Gartenwunsch.**

Ein sanftes Plätschern, elegante Seerosen und Gräser, die sich geschmeidig im Wind bewegen: Gärten sind wahre Stimmungsoasen – besonders, wenn in der Gartengestaltung das Element Wasser berücksichtigt wird. Alle Sinne werden damit angeregt und bereichern die Lebensqualität im grünen Zuhause. Möglich machen dies die österreichischen GartengestalterInnen.

„Einen Garten zu gestalten, heißt individuelle Lösungen zu finden“, sagt Wolfgang Meier, Berufsgruppensprecher der Gartengestalter in der Wirtschaftskammer Österreich.

Der Tipp des Experten: Sammeln Sie Ideen für Ihren Wunschgarten, holen Sie sich Anregungen aus Büchern und Zeitschriften oder lassen Sie sich von Gärten aus Ihrem Bekanntenkreis inspirieren. Jeder Gartengestalter ist dankbar über konkrete Wünsche, damit die Gestaltung auch wirklich den individuellen Vorstellungen entspricht.

## Der Garten wird zur Wellness-Oase

Für jeden Gartenbesitzer ist ein Schwimmteich ein optischer Hingucker, der dem Garten Natur-pur-Feeling verleiht – und das zu jeder Jahreszeit. Er wird oft zum bestimmenden Element, vor allem wenn eine Bepflanzung gewählt wird, durch die das Grün und das Wasser geradezu ineinander zu verschmelzen scheinen.

Neue Materialien und Designs, oft kombiniert mit historischen Beispielen, an denen man sich orientiert: Der Gestaltungslaune sind keine Grenzen gesetzt, abgesehen von der entsprechenden Gartengröße. „Ein Schwimmteich hat, anders als eine herkömmliche Poollösung, einen bedeutend größeren Platzbedarf“, so Meier.

Vorsicht ist jedoch geboten, wenn kleine Kinder im Haushalt leben: Hier ist es unbedingt erforderlich, für eine entsprechende Kindersicherung zu sorgen, was bereits bei der Planung berücksichtigt werden muss.

Größter Beliebtheit erfreuen sich auch Naturpools, eine Kombination aus Schwimmteich und Pool. Oft sind es die lauten Froschkonzerte in Naturteichen, warum sich Gartenbesitzer dann eher für einen Naturpool entscheiden – ein nicht zu unterschätzender Faktor. Wer glasklares Wasser bevorzugt, ist ebenfalls mit einem Naturpool bestens beraten – natürlich ohne Chemie.



## Die richtige Bepflanzung

Ob Schwimmteich oder Naturpool: Auf die richtige Bepflanzung kommt es an. Sie formt den Charakter des Gartens und die passende Auswahl will gut getroffen sein. Auch dafür sind die GartengestalterInnen die ersten AnsprechpartnerInnen. Seerosen gelten als das blühende Highlight, aber auch andere Sumpf- bzw. Wasserpflanzen verleihen dem Wasser einen ganz besonderen Charme. Sommerblumen, Farne oder Stauden an den Teichrändern betonen den natürlichen Charakter und können, bei der richtigen Auswahl, zu jeder Jahreszeit ihre Schönheit entfalten.

„Wer sich für einen Naturpool entscheidet, aber auf Seerosen und üppige Sumpfpflanzen nicht verzichten will, sollte einen angrenzenden Zierteich in Betracht ziehen“, so Wolfgang Meier. Dieser grenzt direkt an den Naturpool an und bildet damit eine optische Einheit, obwohl beide technisch getrennt sind.

Bei der Bepflanzung ebenfalls zu berücksichtigen, ist die korrekte Ausführung der Uferränder. Auch hier gibt es vielerlei Gestaltungsmöglichkeiten: von fließenden Übergängen bis zur strengen Abgrenzung.



„Flache oder steile Ufer müssen individuell gestaltet werden. Ersteres ermöglicht eine nahtlose Bepflanzung, während stark abfallende Varianten eine ganz klare Trennlinie von Land- und Wasserzone erforderlich machen“, rät der Experte. Die Gartengestalter-Fachbetriebe beraten über die richtige Wahl von Grünem und Blühendem, ob elegant, formal oder üppig.

## Wasser hat viel Potenzial

Noch lange haben Schwimmteiche und Naturpools nicht all ihre (Einsatz-) Bereiche erobert. Gerade für den städtischen Bereich, auf unterbauten Flächen, in Innenhöfen, aber auch in Reihenhäusgärten und sogar auf Gebäudedächern eignen sie sich ganz hervorragend – wenn die nötigen Voraussetzungen dafür gegeben sind.

„Jeder Gartenbesitzer möchte mit seinem „Gartenparadies“ der Natur näherkommen. Nutzen Sie das Wissen und Können unserer österreichischen Profi-GartengestalterInnen – eine langfristige Investition in Ihre Lebensqualität“ so Wolfgang Meier.



Fotos: © Blumenbüro Österreich

## Ihre Garten-Checkliste vor dem Hausbau

- Bedenken Sie die Stromversorgung im Gartenbereich, zum Beispiel für die Gartenbeleuchtung.
- Planen Sie Wasseranschlüsse im Garten ein, zum Beispiel an der Hausmauer.
- Überlegen Sie, ob es später eine automatische Bewässerung oder Wassersteckdosen geben soll.
- Planen Sie eine Steuerleitung im Technikraum ein.
- Machen Sie sich Gedanken über die spätere Wegeführung im Eingangsbereich und auf der Terrasse.
- Planen Sie Entwässerungsmaßnahmen und Fundamente für Einfriedungen.
- Gilt es, Höhenunterschiede zu berücksichtigen?
- Vergessen Sie nicht, Beschattungsmöglichkeiten in Ihrem Garten zu berücksichtigen.

Weitere Infos finden Sie auf unserer Homepage unter [www.ihregartengestalter.at](http://www.ihregartengestalter.at)



# Schimmelbefall

Schimmel entsteht an Flächen, die ständig feucht sind und nicht genügend abtrocknen können. Diese Feuchtigkeit kann aber verschiedenste Ursache haben:

## Rest - Baufeuchte

Besonders in neu gebauten Häusern ist Schimmelbefall ärgerlich, kommt aber immer wieder vor, da die Bewohner immer früher einziehen (besonders bei Mietwohnungen). Meist löst sich das Problem aber nach 1-2 Heizperioden von selbst. In besonders schlimmen Fällen kann auch ein Entfeuchtungsgerät eingesetzt werden.

## Feuchtigkeit durch eingedrungenes Wasser

Bei Undichtheiten infolge von Baufehlern oder Materialgebrechen (z. B. undichte Flachdächer oder Fassaden, aufsteigende Feuchtigkeit in Altbauten, aber auch Rohrbrüche) hilft nur eine Sanierung.

## Feuchtigkeit durch Kondensation

Luft kann nur eine bestimmte Menge an Feuchtigkeit aufnehmen. Je wärmer die Luft ist, desto mehr Feuchtigkeit kann sie speichern. Wenn warme, feuchte Luft abgekühlt wird, so kommt man irgendwann an einen Punkt, an dem die Luft zu kalt wird, um die (im warmen Zustand) aufgenommene Wasserdampfmenge speichern zu können. Die relative Luftfeuchtigkeit beträgt dann 100%, und bei weiterer Abkühlung fällt die Feuchtigkeit als Tauwasser aus. Diesen Vorgang bezeichnet man als Kondensation, und

genau das passiert an Stellen, wo die Bauteiltemperatur zu niedrig ist. Gründe hierfür sind meist Wärmebrücken oder Gebäudefugen. Aber auch falsches Nutzerverhalten kann den Schimmelbefall begünstigen.

## Schimmelbefall am Fensterrahmen

Der Anschluss des Fensters an das Mauerwerk stellt immer wieder ein Problem dar. Wichtig ist, dass beim Fenstereinbau der Luftspalt zwischen Fenster und Mauer mit PU-Schaum exakt abgedichtet wird. Auch der Fensterrahmen selbst führt immer wieder zu Problemen.

Die früher verwendeten ungedämmten Aluminium-Rahmen sind heute ein Sanierungsfall. Ebenso problematisch sind ältere Kunststoffrahmen, bei denen der Glaseinstand aus heutiger Sicht unbefriedigend gelöst wurde (Wärmebrücken durch Stege und Metallversteifungen). Wirkliche Abhilfe bei Problemen mit dem Fensterrahmen oder Fensterstock bringt nur der Austausch des gesamten Fensters. Da dies relativ kostenintensiv ist und die Fenster optisch oft noch in einem guten Zustand sind, ist diese radikale Maßnahme nicht sehr beliebt

## Schimmelbefall im Bad und in der Küche

Das Bad bzw. die Küche ist aufgrund des erhöhten Wasserdampfanfalls häufig von Feuchtigkeitsproblemen betroffen. Oft kann man durch richtiges Nutzerverhalten die Situation verbessern, manchmal ist das jedoch nur durch bauliche Maßnahmen möglich.

In diesen Räumen werden bei der Nutzung große Mengen an Wasserdampf produziert (im Bad beim Duschen oder Baden, in der Küche beim Kochen), und die Luftfeuchtigkeit erreicht sehr hohe Werte. Es ist daher normal, dass sich die Feuchtigkeit an kälteren Flächen (z. B. Fenstern oder Wänden) niederschlägt. Wichtig ist daher, dass die Feuchtigkeit schnell weggelüftet wird, damit sie nicht von den Wänden zu stark aufgenommen wird.

Nach dem Duschen oder Baden bzw. Kochen sollten Sie daher das Fenster ganz aufmachen (je nach Außentemperatur 3-10 Minuten) und dann wieder schließen. Wenn nötig, können Sie diese Prozedur auch mehrmals wiederholen. Dabei kommt jedes mal kalte (trockene) Luft ins Zimmer, diese wird erwärmt und nimmt dabei Feuchtigkeit auf. Beim nächsten Öffnen des Fensters verlässt die Feuchtigkeit mit der Luft wieder den Raum.

Falsch wäre es aber, das Fenster in Kippstellung zu lassen, um das Bad bzw. die Küche zu lüften. Dadurch kühlen die Wände stark ab, der Luftaustausch ist aber nur relativ gering.

## Schimmelbefall im Schlafzimmer

Relativ häufig sind Schlafzimmer vom Schimmelbefall betroffen. Dies liegt oft an schwer zu ändernden Benutzungsverhältnissen: Einerseits soll das Schlafzimmer kühl sein und wird deshalb weniger beheizt, andererseits bleibt in der Nacht das Fenster gekippt, um frische Luft in das Zimmer zu lassen. Bei solcher Benutzung kommt es dann häufig zu Schimmelbefall im Fensterbereich oder auch an Außenwänden.

Vorteilhaft wäre in solchen Fällen eine mechanische Lüftung des Schlafzim-





# Feuchtigkeit im Mauerwerk ist gefährlich für Sie und Ihr Haus und sollte umgehend behoben werden.

Ihr Keller riecht muffig? Schimmel an den Wänden? Oftmals ist aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk auf eine defekte oder sogar fehlende Horizontalsperre zwischen Fundament und Mauerwerk dafür verantwortlich.

Ihre Gesundheit kann infolge von Schimmel an den Wänden akut beeinträchtigt werden. Heizkosten steigen durch Feuchtigkeit im Mauerwerk bis zu 50 Prozent!

Die ATG – Altbau-Trockenlegung GmbH ist ihr Spezialist für die Abdichtung von Altbauten gegen aufsteigende Feuchtigkeit mittels Niederdruckinjektion! Mit mehr als 30 Jahren Erfahrung auf diesem Sektor ist die ATG ein verlässlicher und kompetenter Partner.

Die ATG ist zudem auf die Kellertrockenlegung bei Neubauten spezialisiert. Mittels eines Spezialverfahrens wird Ihr Wohnkeller wieder trocken.

Die Besichtigung vor Ort mit Feuchtigkeitsmessung ist selbstverständlich KOSTENLOS.

**Mehr Informationen unter:**  
[www.meintrockenleger.at](http://www.meintrockenleger.at),  
Tel.: 0732-279644



Vorher



Nachher

## KRANK DURCH NASSE WÄNDE? Schimmel ist häufig Ursache für Krankheiten!



**BEVOR SIE AUSMALEN, TAPEZIEREN ODER VERPUTZEN,  
BESEITIGEN SIE ERST DIE URSACHE DER FEUCHTIGKEIT!**

**WIR LEGEN IHR HAUS  
FACHGERECHT TROCKEN**

**AKTUELL  
SONDER  
PREISE**  
Jetzt anfragen!

### IHRE VORTEILE

- ✓ gratis Beratung vor Ort
- ✓ modernstes, mauerwerkschonendes Verfahren
- ✓ gratis Feuchtigkeitsmessung
- ✓ 10 Jahre Garantie
- ✓ 25 Jahre Herstellergarantie

**JETZT ANRUFEN** ☎ **0732 / 279644**  
[www.meintrockenleger.at](http://www.meintrockenleger.at)



ATG Altbau-Trockenlegung GmbH Steingasse 6a | 4020 Linz



mers. Eine solche kontrollierte Wohnraumlüftung ist bei Neubauten immer öfter anzutreffen, in Altbauten jedoch nur sehr schwer nachrüstbar. Bei Schimmelflecken an der Außenwand sollten Sie auch eine thermische Sanierung (z. B. Vollwärmeschutz) in Betracht ziehen.

Etwas verbessern lässt sich die Situation, wenn man seine Gewohnheiten ändert, auch wenn dies natürlich nicht so leicht ist. Temperieren Sie das Schlafzimmer auch tagsüber leicht, damit die Wände nicht zu stark auskühlen.

Lassen Sie keinesfalls am Abend die warme (feuchte) Luft aus beheizten Zimmern ins Schlafzimmer, um es etwas zu temperieren! Auf diese Art gelangt nämlich sehr viel Feuchtigkeit mit der Luft ins Zimmer, die sich dann an den kühlen Wänden niederschlägt.

Versuchen Sie, ob Sie nicht auch im Schlafzimmer eine Stoßlüftung statt der Dauerlüftung mit gekippten Fenstern durchführen können. Versuchen Sie, ob es nicht auch ausreicht, direkt vor dem Schlafengehen und dann gleich nach dem Aufstehen, sowie mehrmals tagsüber zu lüften.

## Richtiges Lüften

Richtiges Be- und Durchlüften aller Räumlichkeiten lässt unter normalen Umständen der Schimmelbildung und damit auch einer Gesundheitsgefährdung keine Chance. Allerdings ist das oft einfacher gesagt als dann auch getan. Beachten Sie bitte die folgenden Punkte, um in Ihrer Wohnung, in Ihrem Haus, nicht nur Bauschäden, sondern auch Energieverluste zu vermeiden und um vor allem ein gesundes Raumklima zu haben.

- Unterscheidung: Unterschieden werden muss zwischen der natürlichen

und der maschinellen Lüftung. Zur ersteren gehört die Fugen- und Fensterlüftung. „Natürlich“ heißt diese Lüftungsform, weil sie sich allein über Temperaturdifferenzen sowie Wind-, Luft- und Dampfdrücke ergibt. Die Fugenlüftung ergibt sich durch alle Undichtheiten eines Gebäudes. In den vergangenen Jahren wurde undichten Stellen vermehrt Beachtung geschenkt und Gebäude wurden (was richtig ist) dichter gebaut.

Um so wichtiger ist deshalb die effektive Fensterlüftung. Gezielt und innerhalb kürzester Zeit kann ein Luftaustausch – und damit die Entfernung des überschüssigen Wasserdampfs, der ansonsten zu Tauwasserbildung führen kann – bewerkstelligt werden. Von einer zuverlässigen Lüftung kann jedoch oft keine Rede sein. In vielen Fällen wird einfach falsch gelüftet.

- Gekippte Fenster vermeiden! Bei diesem weitverbreiteten Lüften wird nur ein geringer Luftaustausch erzielt, weshalb die Fenster oft den ganzen Tag gekippt bleiben. Dabei kommt es während der kalten Jahreszeiten zu unnötigen Energieverlusten. Durch die stärkere Auskühlung der Fensterleibung kann es sogar zu Tauwasserschäden kommen. Wer also sparsam bei den Heizkosten sein will und gleichzeitig effektiv lüften möchte, um Bauschäden und Schimmelbildung zu vermeiden, für den empfehlen sich die Stoß- oder Querlüftung, die geringere Energieverluste und keine Auskühlung der Bauteile verursachen.
- Stoßlüftung: bei offenem Fenster 4-10 Minuten mehrmals täglich lüften
- Querlüftung: alle Fenster und Türen 2-4 Minuten und mehrmals täglich öffnen
- Die Luftfeuchtigkeit in den Räumen sollte sich zwischen 40 und 60 Prozent bewegen. Wer sich generell nicht sicher ist, ob er die relative Luftfeuchtigkeit ohne Hilfsmittel kontrollieren kann, kann sich ein Hygrometer zulegen.
- Unbeheizte oder weniger beheizte Räume sollten nicht durch die Raumluft anderer Räume mitbeheizt werden, denn der in der Luft des wärmeren Raumes enthaltene Wasserdampf würde die relative Luftfeuchtigkeit in den kalten Räumen sehr schnell ansteigen lassen und sich als Tauwasser an den kälteren Oberflächen der Außenwände absetzen. Räume daher nicht zu stark auskühlen lassen!
- Türen zu Räume mit viel Feuchtigkeitsanfall sollten geschlossen bleiben, damit die Feuchtigkeit nicht in der gesamten Wohnung verteilt wird.
- Auch die Kellerräume ausreichend belüften. Oftmals bleiben Kellerfenster das ganze Jahr über einen Spalt geöffnet. Dies kann zu Problemen führen, da insbesondere im Frühjahr, wenn die Temperatur der Außenluft und damit auch die Luftfeuchtigkeit hoch ist, sich die Feuchtigkeit der Außenluft an den Oberflächen der kalten Kellerwände als Tauwasser absetzt. Auch im Sommer sind die Kelleraußenwände durch das angrenzende Erdreich immer etwas kühler. Lüften sie deshalb schimmelgefährdete Kellerräume im Sommer weniger und am besten nur in der Nacht. Im Winter sollten Sie möglichst wie in den Wohnräumen lüften.

# Innenraumanalytik jetzt mit Filiale in Oberösterreich

## Schimmelbefall im Wohnbereich und dessen Vermeidung



### Welche Ursachen führen zu Schimmel?

Sichtbarer Schimmel braucht für seine Entwicklung vor allem Feuchte. Pro Tag gibt ein Mensch durch die Atmung, über die Haut sowie durch Duschen, Kochen und Wäschetrocknen rund drei Liter Feuchtigkeit in die Raumluft ab. Um Schimmel zu vermeiden, muss dann ausreichend gelüftet werden, damit trockene Luft in den Raum einströmen kann. In Wohnungen ist Schimmelbefall oft mit falschem Lüftungsverhalten verbunden. Manchmal hilft auch schon ein funktionierender Abluftventilator, dessen Filter aber regelmäßig gereinigt werden muss. Eine gute Feuchtepufferung durch saugfähige Putze und Silikat- oder Kalkanstriche vermindern ebenfalls das Schimmelrisiko.

Bei älteren Gebäuden hängt Schimmel häufig mit einer schlechten Bausubstanz zusammen. Die Innenraumluft kühlt in der Nähe der Außenwände zu stark ab, wenn z.B. die Wärmedämmung der Außenmauern unzureichend ist. Dadurch kommt es



zu Kondensation der Feuchte in der Luft und in weiterer Folge zu Schimmelbefall. Bei vielen alten Häusern steigt Feuchte auch kapillar über die Mauern auf, und dies ist etwas, was der Schimmel liebt!

### Luftfeuchte im Neubau

Durch die moderne dichte Bauweise wird viel Energie gespart, die automatische Lüftung durch Tür- und Fensterfugen fällt jedoch fast ganz weg. Es ist daher der Einbau einer Komfortlüftung mit Bedarfsregelung empfehlenswert. Diese sorgt für einen regelmäßigen, aber nicht zu intensiven Luftaustausch, denn zu wenig Feuchte im Winter ist ebenfalls nicht gesund. Vor allem in der ersten Zeit nach dem Einzug sollte man verstärkt lüften, damit die Restbaufeuchte abziehen kann.

### Schimmel - was tun?

Kontrollieren Sie selbst die Luftfeuchte im Winter mit elektronischen Messgeräten. Schimmelstellen mit einer Größe von bis zu 0,5 m<sup>2</sup> kann man selbst mit alkoholischen Präparaten wegwischen. Kommt der Schimmel zurück oder ist der Schaden größer, sind die Ursachen im Zuge einer Begehung durch unabhängige Fachleute abzuklären. Erst wenn die Ursachen bekannt sind, kann man zielgerichtet gegen den Schimmel vorgehen. Ein Positionspapier des Umweltministeriums Leitfaden des BM für Nachhaltigkeit und

Tourismus zu Schimmel hilft, die richtigen Entscheidungen zu treffen:

[www.innenraumanalytik.at/schimmelleitfaden.pdf](http://www.innenraumanalytik.at/schimmelleitfaden.pdf)

### Achtung Abzocke

Wovon Experten bei Schimmelbefall dringend abraten, ist eine Kaltvernebelung von Wirkstoffen oder die Verwendung aggressiver Chemikalien. Damit wird die Ursache nicht bekämpft und es werden toxische Substanzen in die Wohnung eingebracht. Günstige Schimmeltests aus Drogeriemärkten sind zu Ermittlung der Belastung nicht geeignet, Vorsicht ist auch bei sehr teuren Angeboten von selbsternannten „Experten“, die es nur auf das Geld der Betroffenen abgesehen haben, angebracht. Bei Bedenken kann man sich an das IBO oder zum Finden kompetenter Sanierungsbetrieben wenden.

### Hilfreiche Websites:

[www.bv-schimmel.at](http://www.bv-schimmel.at)  
[www.innenraumanalytik.at](http://www.innenraumanalytik.at)  
[www.raumluft.org](http://www.raumluft.org)



Fotos: IBO Innenraumanalytik

weiter auf Seite 74



# Gesunde Raumluft

Gesundheit und Wohlbefinden sind untrennbar miteinander verbunden. Ob wir uns in unserer Wohnung wohl fühlen, hängt von vielen Faktoren ab: Gerüchen, Lärm, Raumklima, Schadstoffen, Allergenen, Licht, Farben und Einrichtung. Gute Raumluft und einwandfreies Raumklima wirken sich auf jeden Fall positiv auf unser Wohlbefinden aus. Oft müssen wir jedoch in geschlossenen Räumen mehr gefährliche Schadstoffe einatmen als an belebten Straßenkreuzungen. Ein Grund dafür sind die modernen Fenster und Türen, die beinahe luftdicht abschließen. Daher ist es wichtig, unser Lüftungsverhalten den neuen Gegebenheiten anzupassen. In klimatisierten Gebäuden kann das so genannte „Sick Building Syndrom“ auftreten, das sich in unspezifischen Symptomen wie Schleimhautreizungen, Müdigkeit, Kopfschmerzen und anderen Beschwerden äußert.

## Wie können gesundheitliche Belastungen vermieden werden? Baustoffe und Materialien zur Innenraumausstattung

Holz ist ein ausgezeichnete Baustoff, wenn jedoch Holzschutzmittel unsachgemäß verwendet wurden, kann auch der Baustoff Holz die Gesundheit gefährden. Verwenden Sie altbewährte Materialien wie unbehandeltes Holz, Ziegel, Betonsteine ohne Kunststoffzusatz oder Kalkputz. Künstliche Mineralfasern (Glas- und Steinwolle) sollten in Innenräumen wegen möglicher Staub- und Faserbelastung immer nur abgedichtet verbaut werden.

## Fußböden

Beeinträchtigungen können sich durch lösungsmittelhaltige Bodenbelagskleber ergeben, verwenden Sie daher lösungsmittelfreie Produkte. Teppiche können auch verspannt werden. In unseren Breiten ist die Behandlung von Wollteppichen mit Insektiziden nicht immer erforderlich. Ein Holzboden kann zur Schadstoffquelle werden, wenn lösungsmittelhaltige Versiegelungslacke verwendet werden.

## Farben und Lacke

Streichen Sie so selten wie möglich und gehen Sie sparsam mit den Anstrichstoffen um. Produkte mit hohen Anteilen an synthetischen organischen Lösungsmitteln sollten möglichst vermieden werden, auch der Anteil an ätherischen Ölen und Glykolen sollte möglichst gering sein. Vermeiden Sie „überqualifizierte“ Produkte (eine Wandfarbe muss z.B. nicht unbedingt scheuerfest ein). Wichtig ist, dass Anstriche Wasserdampf aufnehmen und abgeben können.

## Einrichtungsgegenstände und Holzwerkstoffe

Bindemittel bei der Produktion von Holzwerkstoffen (z.B. Spanplatten) für Einrichtungsgegenstände ist häufig ein Formaldehyd abgebendes Harz. Auch Platten, die nach dem In-Kraft-Treten der Formaldehydverordnung 1990 hergestellt wurden, geben kontinuierlich Formaldehyd an die Raumluft ab, wenn auch in geringerem Ausmaß. Eine kostengünstige Alternative bieten qualitativ hochwertige Dreischicht- oder Paneelplatten mit geringem Leimanteil.

## Lüftungsanlagen

Bei Neubau und Sanierungen sorgt der Einbau einer Komfortlüftungsanlage für ausreichende Frischluft und hilft beim Energiesparen.

## Informationen zu gesunder Raumluft

Vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) wurde eine Informationsbroschüre „Wegweiser für eine gesunde Raumluft“ erstellt. Sie erhalten diese direkt unter [www.innenraumanalytik.at/wegweiser2018.pdf](http://www.innenraumanalytik.at/wegweiser2018.pdf)

Auf der Website des BMK sind zudem zahlreiche auf die Innenraumluft bezogene Positionspapiere und Leitfäden erhältlich.

[www.bmk.gv.at/themen/klima\\_umwelt/luft/luft/innenraum.html](http://www.bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/luft/luft/innenraum.html)

Berechnung der Risiken, sich in Innenräumen über Aerosole mit dem Coronavirus anzustecken.

[www.corona-rechner.at](http://www.corona-rechner.at)

Wenn Fragen auftauchen, kontaktieren Sie die IBO Innenraumanalytik OG oder andere kompetente Fachorganisationen (siehe Links).

[www.innenraumanalytik.at](http://www.innenraumanalytik.at)  
[www.komfortluftung.at](http://www.komfortluftung.at)  
[www.raumluf.org](http://www.raumluf.org)  
[www.bv-schimmel.at](http://www.bv-schimmel.at)

## Filiale OÖ.:

Stelzhamerstraße 76a  
4400 Garsten  
Tel.: 0699 / 11 2829 17  
Email: [ooe@innenraumanalytik.at](mailto:ooe@innenraumanalytik.at)





# NEUSSL

Neussl Ges.m.b.H. · A-4020 Linz, Landwiedstraße 8 · Tel. +43 / (0) 732 / 67 42 00 · Fax 3 · e-mail: office@neussl.com · http://www.neussl.com



Wir sind Hersteller und Grosshändler für Lüftungs- und klimatechnische Komponenten. Sämtliche von uns angebotenen Waren befinden sich auf unserem 4000m<sup>2</sup> grossen Zentrallager und können daher prompt ausgeliefert werden. Kontaktieren Sie uns via Telefon oder e-mail. Unseren Gesamtkatalog finden Sie im Internet unter [www.neussl.com](http://www.neussl.com)

**KN - Einrohrentlüftungsgeräte**  
**Kontrollierte Wohnraumlüftung,**  
**Klein-Ventilatoren, Luftschleier, Industrieventilatoren,**  
**Wärmepumpen, Brauchwasser WP,**  
**Schwimmbad Wärmepumpen,**  
**Klimageräte, MDV Anlagen,**  
**Lüftungs- und Klimazubehör, Brand-**  
**schutzklappen**  
**Ruf- und Sprechanlagen**

**Besuchen Sie auch unseren**  
**Schauraum und den Abholmarkt in**  
**4020 Linz, Landwiedstrasse 8**

*Alles aus einer Hand!*





# Vom Haustraum zum Traumhaus



Town &  
Country  
HAUS



Alles aus  
einer Hand!  
Massiv bauen mit  
Town & Country  
Haus

## MIT ZIEGEL BLEIBENDE WERTE SCHAFFEN!

Town & Country Haus ist das meistgebaute Markenhaus im deutschsprachigen Raum und steht nicht nur für schlüsselfertige Massivhäuser zu fairen Fixpreisen, sondern auch für ausgezeichnete Qualität & Sicherheit beim Hausbau. Wir ermöglichen Menschen die Freiheit der eigenen vier Wände. Als starker und zuverlässiger Baupartner unterstützen wir sie auf dem Weg ins Eigenheim, nehmen ihnen von Anfang an die größten Sorgen ab und kümmern uns beim Hausbau um alles Wichtige. Unsere Bauherren werden nach einer garantiert kurzen Bauzeit sicher und sorgenfrei zu glücklichen Eigenheimbesitzern. Die Town & Country Massivhäuser sind werthaltig, für Normalverdiener erschwinglich und dank flexibler Grundrisse an jede Lebenssituation anpassbar. Eine große Ausstattungsvielfalt der Häuser sorgt dabei für Individualität. Bauherren konfigurieren gemeinsam mit uns ihr perfektes Traumhaus zu marktähnlichen Konditionen. Der einzigartige Town & Country Hausbau-Schutzbrief ist im Hauskaufpreis inkludiert und garantiert eine optimale Absicherung vor, während und nach der Bauzeit.



**SICHERHEIT**  
garantieren 3 Schutzbriefe:  
• Bau-Qualität  
• Bau-Service  
• Bau-Finanzierung  
Das sichere  
**Haus** für Sie!

Town & Country Haus  
Pasching Point 4  
4061 Pasching

[www.tc-haus.at](http://www.tc-haus.at)

[mustafa.yasar@tc-haus.at](mailto:mustafa.yasar@tc-haus.at)  
Tel.: 0660-7199328

# In die Zukunft investieren – klimaaktiv bauen und sanieren

Nachhaltiges Bauen und Sanieren ist nicht nur für die Umwelt gut – es schafft mehr Behaglichkeit und ist eine Investition, die sich langfristig gesehen auch finanziell auszahlt. Damit das neue Heim gut gelingt, sollten Sie sich an den Kriterien des **klimaaktiv** Gebäudestandard orientieren. Er ist das österreichweite, neutrale und transparente Qualitätszeichen für nachhaltiges und energieeffizientes Bauen und Sanieren.

Hinter dem **klimaaktiv** Gebäudestandard steht ein umfassender Katalog, in dem Kriterien für qualitativ hochwertige Sanierungen und energieeffizienten Neubau beschrieben werden. Zahlreiche Fertighaushersteller und Bauträger sind **klimaaktiv** Partner und bieten Häuser in **klimaaktiv** Qualität an. Rund 1.900 Gebäude in Österreich wurden bereits mit diesem Standard geplant und errichtet.

## **klimaaktiv Kriterien – darauf sollten Sie achten**

Mit dem **klimaaktiv** Kriterienkatalog kann die Qualität eines Gebäu-

des gemessen, transparent dargestellt und rasch beurteilt werden. Bewertet werden **klimaaktiv** Gebäude nach einem 1.000-Punkte-System, das in vier Kategorien gegliedert ist: Standort, Energie und Versorgung, Baustoffe und Konstruktion sowie Komfort und Gesundheit.

Neben frei wählbaren Kriterien, wie etwa Einbau einer Photovoltaikanlage oder dem Einsatz von Produkten mit Umweltzeichen, gibt es **Muss-Kriterien**, die in jedem Fall einzuhalten sind.

Anhand dieser Bewertungsgrundlage werden die **klimaaktiv** Gebäude in drei Qualitätsstufen Gold, Silber und Bronze eingeteilt.

## **A STANDORT**

Bauen Sie in gut erreichbaren Lagen: Bereits mit der Auswahl des Standortes wird die Basis für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb gelegt.

Hier sind Infrastrukturangebote und umweltfreundliche Mobilität am Standort ebenso wichtig wie das Thema Mikroklima und Grünraum.

## **B ENERGIE UND VERSORGUNG**

Ein gut gedämmtes Gebäude mit fossilfreier Heizung bringt einige Vorteile. Der niedrige Energiebedarf spart Energiekosten und verringert CO<sub>2</sub>-Emissionen. Ein Haus in **klimaaktiv** Qualität schont also nicht nur die Umwelt, sondern auch das eigene Geldbörserl. Weitere wichtige Themen sind: Speicher, PV-Erträge und Wirtschaftlichkeit.

## **C BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION**

Gesunde Baustoffe: Besonders klimaschädliche Baustoffe und besorgniserregende Substanzen werden ausgeschlossen, die Verwendung umweltschonender Materialien wird belohnt. Dabei wird von der Herstellung eines Gebäudes bis hin zur Entsorgung ökologisch optimiert.

## **D KOMFORT UND GESUNDHEIT**

Angenehmes Raumklima: Sommertauglichkeit, die Verwendung emissionsarmer Baustoffe im Innenausbau und eine gute Tageslichtversorgung führen zu hoher Behaglichkeit und guter Raumluftqualität.





## Vier Schritte zur erfolgreichen Sanierung mit klimaaktiv

Ihr Haus ist schon in die Jahre gekommen?  
Ob Familienzuwachs oder Auszug

der Kinder, notwendige Instandhaltungsarbeiten am Gebäude, Altersvorsorge, attraktive Förderungen oder die Aussicht auf geringere Heizkosten:

All das sind gute Ausgangspunkte für eine Sanierung.

### 1. Beratung vom Profi

Holen Sie sich Unterstützung für Ihr Sanierungsprojekt. Der klimaaktiv Gebäudestandard bietet Ihnen Orientierung und praktische Hilfe bei der Planung. Für eine professionelle direkte Beratung wenden Sie sich



Foto: Kurt Hörbst

an die **Energieberatungsstellen der Bundesländer** und an die **klimaaktiv Profis** für Architektur, Planung und Installation.

[klimaaktiv.at/energieberatung](http://klimaaktiv.at/energieberatung)

## 2. Gebäude dämmen:

Reduzieren Sie durch eine gute Dämmung die Wärmeverluste des Gebäudes und sparen Sie dadurch laufend bei den Heizkosten.

[klimaaktiv.at/sanierungstipps](http://klimaaktiv.at/sanierungstipps)

klimaaktiv Heizungs-Matrix für das Ein- und Zweifamilienhaus

**Legende**

- sehr zu empfehlen (++)
- meist zu empfehlen (+)
- im Einzelfall möglich (-+)
- abzuraten (-)

Hauptheizsysteme für Raumwärme und Warmwasser	Passivhaus	Niedrigenergiehaus		Niedrigenergiehaus	Gebäude < 30 Jahre	Gebäude < 40 Jahre oder teilsaniert	Gebäude > 40 Jahre unsaniert
	HWB <sub>SK</sub> < 10 (A++)	HWB <sub>SK</sub> ≤ 15 (A+)	HWB <sub>SK</sub> ≤ 25 (A)	HWB <sub>SK</sub> ≤ 50 (B)	HWB <sub>SK</sub> ≤ 100 (C)	HWB <sub>SK</sub> < 150 (D)	HWB <sub>SK</sub> > 150 (E, F, G)
Elektro-Direkt-/Infrarotheizung	+	-+	-+	-	-	-	-
Außenluft-Wärmepumpe	++	++	++	++	+	-+	-
Erdreich-Wärmepumpe	+	++	++	++	++	+	-+
Grundwasser-Wärmepumpe	+	+	++	++	++	+	-+
Nahwärme/Fernwärme	+	+	+	++	++	++	++
Pellets-Zentralheizung	-	-+	+	+	++	++	++
Stückholzvergaser-Zentralheizung	-	-+	+	+	+	+	+
Hackgut-Zentralheizung	-	-	-	-+	-+	+	+

## 3. Heizung erneuern:

Eine Umstellung auf **erneuerbare Energieträger** (Solar, Wärmepumpe, Biomasse) lohnt sich mehrfach. Welche Heizung bestmöglich zu Ihrem Gebäude passt, zeigt die **klimaaktiv Heizungsmatrix**. Alle Informationen zum Heizen finden Sie auf [klimaaktiv.at/heizen](http://klimaaktiv.at/heizen)

**TIPP:** klimaaktiv bietet Tools und Ratgeber zum Beispiel zum Vergleich von Heizsystemen und zur Planung von Wärmepumpenanlagen: [klimaaktiv.at/erneuerbare-tools](http://klimaaktiv.at/erneuerbare-tools)

## 4. Förderungen holen:

Länder und Gemeinden gewähren Förderungen in jeweils unterschiedlichem Ausmaß. Förderbedingungen und Fristen beachten! Eine Übersicht über aktuelle Förderungen finden Sie unter [klimaaktiv.at/foerderung](http://klimaaktiv.at/foerderung)

## Qualitätsgütesiegel für das eigene Heim

Jedes Gebäude, das den klimaaktiv Kriterien entspricht, kann kostenlos als „klimaaktiv Gebäude“ deklariert werden. Wer sein eigenes Haus auszeichnen lassen möchte, muss zunächst nachweisen, dass die erforderlichen Standards erfüllt wurden. Überprüft werden die Angaben von klimaaktiv Fach- oder Regionalpartnern in ganz Österreich. Nach erfolgreicher Prüfung erhalten die Besitzerinnen und Besitzer eine Urkunde und eine Plakette für ihr Gebäude. So können sie auch nach

weiter auf Seite 80





außen hin sichtbar machen, dass ihr Gebäude den klimaaktiv Standards entspricht. Sämtliche Gebäude mit dem klimaaktiv Qualitätsgütesiegel sind in der Online-Gebäudedatenbank [klimaaktiv-gebaut.at](http://klimaaktiv-gebaut.at) erfasst.

## Über klimaaktiv

klimaaktiv vermittelt und verbreitet das „Gewusst Wie“ rund um die Themen Energiesparen, klimafitte Gebäude, Erneuerbare Energieträger und umweltfreundliche Mobilität in Österreich.

Praxistaugliche Informationen und Werkzeuge machen den Umstieg für Gemeinden, Unternehmen und Privatpersonen einfacher.

Ansprechpersonen und Kontakte für die Beratung zum klimaaktiv Gebäudestandard finden Sie hier:

[klimaaktiv.at/kontaktpersonen/gebaeude](http://klimaaktiv.at/kontaktpersonen/gebaeude)

## Weitere Services von klimaaktiv

### [www.klimaaktiv.at/private](http://www.klimaaktiv.at/private)

Hier finden Sie alle Angebote, Tools und Infos, die für Privatpersonen interessant sind.

### [www.klimaaktiv.at/private/topprodukte](http://www.klimaaktiv.at/private/topprodukte)

Die Online-Datenbank für die energieeffizientesten Geräte (z.B. Waschmaschinen, Kühlschränke, Fernseher, LED-Lampen, Drucker, Mobiltelefone).

### [www.klimaaktiv.at/newsletter](http://www.klimaaktiv.at/newsletter)

Sie möchten auf dem Laufenden bleiben und regelmäßig Tipps für Ihren Alltag erhalten?

Dann finden Sie hier die passenden Newsletter dazu.

## Neuer Familien-Notfallplan: Mit Vorsorge beruhigt durch die Krise



*Starkregen und Überflutungen, Hagelschäden, Blackout und mehr – die Notfallszenarien und Katastrophenergebnisse sind vielfältig. In solchen Situationen will man vor allem seine Familie in Sicherheit wissen.*

Aus diesem Grund bietet der OÖ Zivilschutz einen neuen „Familien-Notfallplan“ für die Bürger. Diese Broschüre bringt die Bürger dazu, die eigenen vier Wände genauer zu betrachten und sicherer zu machen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Broschüre liegt auf dem Thema Evakuierung – zum Beispiel was in keinem Notfallehrbuch fehlen darf. „Eigenvorsorge gibt Sicherheit und nimmt viele Sorgen in einer ohnehin stressigen Situation“, sagt OÖ Zivilschutz-Geschäftsführer Christian Kloibhofer. Die 40-Seiten-starke



*OÖ Zivilschutz-Geschäftsführer Christian Kloibhofer empfiehlt, den neuen Familien-Notfallplan gemeinsam mit den Liebsten durchzugehen.*

Broschüre kann kostenlos beim OÖ Zivilschutz unter der Tel: 0732 65 24 36 oder unter [zivilschutz-shop.at](http://zivilschutz-shop.at) bestellt werden.

Sie bietet Checklisten, in denen beispielsweise Erreichbarkeiten und Notfallsammelpunkte außerhalb des Hauses sowie Zustän-

digkeiten eingetragen werden können.

Unter [zivilschutz-shop.at](http://zivilschutz-shop.at) sind außerdem zahlreiche Sicherheitsprodukte erhältlich, die zu einem krisenfesten Haushalt beitragen, zum Beispiel Notfallradios, Notbeleuchtung und Notkochstellen.

# Kohlenmonoxid-Gefahr

Farb- und geruchlos ist Kohlenmonoxid (CO) eine unsichtbare Gefahr, die schon bei geringer Einwirkung zu gesundheitlichen Problemen führen kann. Es entsteht bei einer unvollständigen Verbrennung. Dieses Atemgift behindert den Sauerstofftransport im Blut, was zum Tod durch Erstickung führen kann. Symptome einer leichten Vergiftung sind Kopfschmerzen, Schwindel, Übelkeit und grippeähnliche Symptome.

## Tipps zur Vermeidung von Kohlenmonoxid-Unfällen:

- Im Fachhandel erhältlich sind CO-Warngeräte für den Hausgebrauch (ähnlich den Rauchmeldern, siehe Musterfoto)
- Lassen Sie regelmäßig den Kohlenmonoxid-Gehalt der Abgase von Feuerstätten durch den Rauchfangekehrer überprüfen
- Auch eine regelmäßige Service-Durchführung des Gasfeuerungssystems durch einen Fachbetrieb ist wichtig
- Bei nachträglichen Einbauten

von dichteren Fenstern, Türen, Rollläden, Ventilatoren, Dunstabzugshauben, Klimaanlage etc. sollten Sie einen Rauchfangekehrer kontaktieren – es besteht die Gefahr von fehlender Verbrennungsluft

- Bei Benutzung von Gasthermen bei sommerlichen Temperaturen sollten Sie immer ein Fenster geöffnet lassen
- Auch bei gleichzeitigem Betrieb eines Ofens im Wohnraum und der Verwendung einer Dunstabzugshaube kann eine gefährliche CO-Konzentration entstehen

## Mögliche Warnhinweise:

- Haben mehrere Personen eine ähnliche Krankheitssymptomatik?
- Ist die Feuerstätte in Betrieb bzw. wurde kurz zuvor geduscht, gekocht oder gebadet?
- Wie verhalten sich die Haustiere?

## Wie verhalte ich mich bei Verdacht auf einen CO-Austritt:

- Alle Personen müssen schnellstmög



lich die Räume bzw. das Gebäude verlassen – wichtig ist Frischluft!

- Gegebenenfalls Erste-Hilfe-Maßnahmen einleiten
- Notruf absetzen (Feuerwehr 122, Rettung 144)
- Die Einsatzkräfte über die Möglichkeit einer CO-Konzentration informieren

**Da die meisten Symptome einer CO-Vergiftung starke Ähnlichkeiten zu oftmals „harmlosen“ Erkrankungen aufweisen, wird eine Kohlenmonoxidvergiftung oftmals nicht oder sehr spät erkannt!**



**Zivilschutz**  
Oberösterreich

Selbstschutz ist der beste Schutz:  
**SELBSTSCHUTZTIPPS**

**Mehr Informationen zu allen Sicherheitstipps erhalten Sie unter:**

Zivilschutz Oberösterreich, Petzoldstraße 41, 4020 Linz

Telefon: 0732 65 24 36 E-Mail: [office@zivilschutz-ooe.at](mailto:office@zivilschutz-ooe.at); [www.zivilschutz-ooe.at](http://www.zivilschutz-ooe.at)

# Blackout

**Damit wird ein längerdauernder, großflächiger Stromausfall bezeichnet, der mehrere Staaten gleichzeitig betreffen kann und dessen Auswirkungen weitreichend sind, konkret aber, aufgrund der fehlenden Erfahrungswerte, schwer abschätzbar sind.**

**Der Begriff Blackout wird fälschlicherweise oft im Zuge von lokalen Störungen verwendet, bei denen der Strom für wenige Stunden und nur in Teilen Österreichs ausfällt.**

**Das ist aber ein normaler Stromausfall. Von einem Blackout spricht man erst dann, wenn es sich um einen länger andauernden und überregionalen Stromausfall handelt, der somit mehrere Bundesländer oder Länder betrifft.**

## Ursachen

Das österreichische Stromnetz ist Mitglied des europäischen Netzverbands. Die zunehmende Stromerzeugung aus Photovoltaik oder Windkraftanlagen, die zeitlich nicht immer zur Verfügung stehen, in Verbindung mit dem Stilllegen von thermischen Großkraftwerken, führt zu einem sehr komplexen Stromsystem. Es sind immer öfter stabilisierende Eingriffe in den Betrieb des Stromnetzes nötig. Das Stromsystem ist somit auch anfälliger für Störungen geworden. Eine Großstörung kann sich innerhalb von wenigen Sekunden über weite Teile Europas ausbreiten (Dominoeffekt).

## Auswirkungen

Da unser Leben auf einer ausreichenden Stromversorgung basiert, werden alltägliche Abläufe zu einer Herausforderung. Denken Sie an: Licht, Radio/Fernseher, Heizung, Internet, Telefon, Kühlschrank,.....

Die Einsatzorganisationen stoßen rasch an ihre Grenzen, da sie selbst betroffen sind. Das allgemeine Gefahrenpotenzial steigt.

Die Treibstoffversorgung und Kommunikation bricht zusammen, der Verkehr kommt rasch zum Erliegen.

Im Bereich der Lebensmittelversorgung fallen die Kühlungen aus, die Kassen stehen still, Einkäufe können nicht verrechnet werden,.....

Auch die Wasserversorgung, sowohl für den Koch- und Trinkbedarf, als auch für den Hygienebedarf, ist nicht mehr gewährleistet.

Die medizinische Versorgung wird ebenfalls nicht mehr im vollen Ausmaß zur Verfügung stehen.

## Selbstschutz ist der beste Schutz

Wer auf einen Blackout gut vorbereitet ist, ist auf fast jede Krise gut vorbereitet – wichtig sind nämlich immer ein ausreichender Lebensmittel- und Getränkevorrat und technische Hilfsmittel für den Katastrophenfall wie ein Notfallradio oder eine Ersatzbeleuchtung.

**Jeder Bürger sollte für mindestens zehn Tage autark leben können.**



Wertvolle Checklisten und Tipps finden Sie im Blackoutfolder des OÖ Zivilschutzes – dieser kann unter [www.zivilschutz-shop.at](http://www.zivilschutz-shop.at) kostenlos bestellt werden. Dort erhältlich sind auch verschiedene Sicherheitsprodukte wie eine Notkochstelle und ein Notfallradio.



weiter auf Seite 84



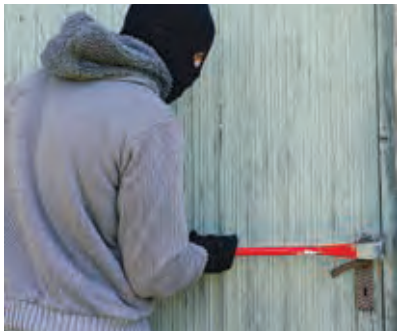


# Sturm



Man spricht von Sturm, wenn der Wind Geschwindigkeiten von mindestens 75 km/h erreicht. Gefährlich sind bei einem Sturmereignis vor allem die Böen, also kurzzeitige Windspitzen, da sie doppelt so hoch sein können wie die durchschnittliche Windgeschwindigkeit. Eine Gefahr für Menschen stellen besonders die Gegenstände dar, die nicht (oder schlecht) im Boden verankert sind und dem Wind

# Einbruch



eine große Angriffsfläche bieten.

## Zur Vermeidung von Sturmschäden:

- Mindestens einmal jährlich Dach und Kamin auf lose Ziegel, schlecht befestigte Bleche und dergleichen überprüfen lassen, Blitzschutzanlagen, Antennen und ähnliches müssen ebenso sicher befestigt sein
- Hohe, ältere, eventuell morsche Bäume in der Nähe von Gebäuden rechtzeitig durch neue Bepflanzung ersetzen
- Ersatz-Dachziegel oder Dachpaletten bzw. Folien zur temporären Vermeidung von Nässe Schäden im Schadensfall vorrätig halten
- Wetterwarnungen und behördliche Informationen beachten

## Bei einem drohendem Sturm:

- Kinder zu sich rufen und beaufsichtigen
- Gegenstände im Außenbereich sichern
- Fahrzeuge, wenn möglich, in geschützte Bereiche bringen
- Schützende Räumlichkeiten aufsuchen

**Sichern Sie Ihre Wohnung oder Ihr Haus durch vorbeugende Selbstschutzmaßnahmen besser gegen Einbrecher.**

## Schutz gegen Einbruch:

- Zeigen Sie durch Licht (ev. mit Zeitschaltuhr), dass Ihre Wohnung/Haus bewohnt ist, Dämmerungseinbrüche passieren meist zwischen 17– 21 Uhr
- Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder installieren, Türen/Kellerschächte absichern

und unbedingt dort bleiben

- Fenster und Türen schließen, Rollläden, Markisen etc. einholen
- Unterwegs: Abstand zu Gebäuden, Bäumen etc. halten
- Im Auto: Vorsicht beim Überholen und an exponierten Stellen
- Verhaltensmaßnahmen der Behörden (Radio oder Zivilschutz-SMS) beachten

## Nach einem Sturm:

- Weiter aktuelle Informationen verfolgen
- Mindestabstand von 20 Metern bei am Boden liegenden oder abgerissenen Stromleitungen beachten, den Schaden melden
- Haus/Wohnung auf Sturmschäden überprüfen und mit Fotos dokumentieren - Schaden unverzüglich melden

**Ein Sturm kann zu Stromausfällen führen: Ein Notfallradio und eine Notbeleuchtung sind dafür unerlässlich!**



- Rollläden oder Vorhänge nicht über einen längeren Zeitraum geschlossen halten
- Falls Sie länger abwesend sind, sollen Nachbarn oder Freunde nach dem Rechten schauen (z.B. Post entleeren)
- Individuelle Beratung über Schutzmaßnahmen erhalten Sie bei der Polizei

**Wer vielfältige Absicherungsmaßnahmen trifft, erschwert es Einbrechern, an ihr Ziel zu gelangen!**

# Fachausdrücke von A – Z

- **Abrechnung:**  
Nachweis der Art, Höhe und Berechtigung von Kosten sowie deren Aufteilung auf mehrere Beteiligte
- **Annuität:**  
jährliche Zahlung, insbesondere Rückzahlungsrate zur Abstattung eines Darlehens. Die Annuität setzt sich aus der Kapitaltilgung und der Verzinsung zusammen.
- **Anwertschaftsvertrag:**  
Mit diesem Vertrag wird das Recht auf den Erwerb (Überlassung in Miete oder Nutzung, Übertragung ins Eigentum) einer bestimmten Wohnung vom Bauträger eingeräumt.
- **Auftragsvergabe:**  
Der Bauherr, der Bauträger oder der Architekt vergeben Aufträge an einzelne Firmen aufgrund ihrer Angebote. Im Auftragschreiben sind Leistungsumfang, Termine und Pönale möglichst genau anzugeben.
- **Ausbaupaket:**  
Sammelbegriff für alle zum Ausbau einer Primärstruktur (Rohbau) notwendigen Bauteile; wird auch Sekundärstruktur genannt.
- **Ausschreibung:** die in Einzelteile (Positionen) aufgelöste, detaillierte Beschreibung von gewünschten Lieferungen und Leistungen mit genauen Angaben über Qualität und Menge. Sie dient zur Einholung von vergleichbaren Angeboten bei mehreren Firmen.
- **Auswechslungsplan:**  
wird im Zuge der Ausführung vom genehmigten Einreichplan abgewichen, ist bei der Baubehörde um eine neuerliche Bewilligung anzusuchen. Dies geschieht in Form eines Auswechslungsplanes, in dem alle Änderungen darzustellen sind.
- **Aval:**  
Bürgschaft, Wechselbürgschaft, Ausfallsbürgschaft.
- **Avalkredit:**  
Kreditgewährung durch Bürgschaft oder Garantieübernahme durch eine Bank.
- **Bauansuchen:**  
schriftlicher Antrag an die Baubehörde, die Durchführung eines Bauvorhabens zu genehmigen.
- **Bauaufsicht:**  
Der Behörde obliegt es, während der Bauausführung zu überprüfen, ob den Bestimmungen der Bauordnung und der Bewilligung entsprochen wird. Den Organen der Baubehörde ist dazu jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gewähren. Es sind ihnen die verlangten Auskünfte zu erteilen, und sie können jederzeit in die Unterlagen Einsicht nehmen.
- **Bauauftrag:**  
Maßnahmen der Baubehörde zur Durchsetzung der Erhaltung von Baulichkeiten in einem der ursprünglichen Benützungsbewilligung (Konsens) entsprechenden Zustand.
- **Bauausführung:**  
Zuständig dafür ist ein gesetzlich befugter Ausführer – Baumeister, Architekt oder Zivilingenieur/Ziviltechniker. Der Bauausführende hat gegenüber der jeweils zuständigen Behörde gewisse Pflichten zu erfüllen. Ein allfälliger Wechsel des Bauausführenden ist der Behörde bekanntzugeben.  
Die Bauherrschaft zeigt der Baubehörde den Baubeginn und in weiterer Folge auch die Fertigstellung des Rohbaus bzw. die Gesamtfertigstellung an.  
Der Bauführer haftet unter anderem für die ordnungsgemäße Ausführung und die Einhaltung der Lärmgrenzwerte beim Bau.
- **Baubewilligung:**  
Bescheid der Baubehörde, mit dem die Durchführung eines beantragten Bauvorhabens genehmigt wird. Vor der durch den Bescheid erteilten Baubewilligung darf nicht mit der Bauausführung begonnen werden.
- **Bauklasse:**  
die in einem Gebiet laut Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe.
- **Bauland:**  
Grundflächen, die nach den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen der Gemeinden verbaut werden dürfen.
- **Bauordnung:**  
Landesgesetz mit detaillierten Vorschriften über die jeweiligen baurechtlichen Vorschriften, enthält



allgemeine Bebauungsregeln, baupolizeiliche Normen (Überwachung des Bauzustandes) und sonstige bautechnische Normen (z.B. Feuer-, Schall- und Wärmeschutz); die Einhaltung der Bauordnung wird von der zuständigen Baubehörde in jedem Bundesland kontrolliert.

- **Bauphysiker:**

Fachmann für wärme- und schalltechnische Spezialfragen. Seine Beiziehung ist bei komplizierteren Bauten angebracht, allerdings muss auch der Architekt bauphysikalische Grundkenntnisse besitzen.

- **Bauplatz:**

Darunter wird eine Grundfläche verstanden, der von der Behörde die Bauplatzeigenschaft zuerkannt wurde bzw. ein Grundstück auf dem die Errichtung eines Gebäudes zulässig ist.

- **Baurecht:**

ein vom Grundeigentümer eingeräumtes (und im Grundbuch eingetragenes) Recht, dessen Grundstück zu bebauen und über einen bestimmten Zeitraum hinweg zu nutzen. Nach Ablauf dieser Frist fällt das Bauwerk gegen Entgelt an den Grundeigentümer zurück, während der Laufzeit ist ihm ein Bauzins zu entrichten. Grundlage ist das Baurechtsgesetz 1912.

- **Bausperre:**

kann von den Gemeinden während des Verfahrens zur Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes zeitlich begrenzt verfügt werden. Während dieser Zeit dürfen Bescheide, die dem Zweck der Sperre zuwiderlaufen (vor allem Baubewilligungen) nicht erlassen werden.

- **Bauverhandlung:**

Nach Vorprüfung der eingereichten Unterlagen setzt die zuständige Behörde einen Bauverhandlungstermin an Ort und Stelle fest. Zur Bauverhandlung werden in der Regel Bauherren, Bauführer, Planer, Straßenverwaltung und die betroffenen Nachbarn/Anrainer (Eigentümer) eingeladen. Es wird eine Besichtigung des Grundstücks durchgeführt und die Übereinstimmung mit den geltenden Bauvorschriften überprüft. Nachbarn/Anrainer (Eigentümer) können allfällige Einwände vorbringen.

- **Bauverwaltungskosten:**

für die administrative Abwicklung eines Bauvorhabens auflaufende Kosten. Gemeinnützige Bauträger dürfen einen Pauschalbetrag von drei Prozent der Baukosten verrechnen.

- **Bauweisen:**

in den Bebauungsplänen ausgewiesene Ausnützbarkeit der Bauplätze:

- a) Offen: Bauwerke werden freistehend unter Einhaltung von Mindestabständen von den Bauplatzgrenzen errichtet.
- b) Gekuppelt: Bauwerke auf zwei benachbarten Bauplätzen werden an der gemeinsamen Grenze aneinandergelagert und an den anderen Seiten freistehend.
- c) Gruppenbauweise: entsprechend der Kuppelbauweise bei mehreren benachbarten Bauplätzen bezüglich der gemeinsamen Grenzen.
- d) Geschlossen: Bauwerke werden an den Baulinien von einer seitlichen Bauplatzgrenze zur anderen durchgehend errichtet.

- **Bauzeitplan:**

Ablaufplan für die Errichtung eines Bauwerkes mit genauen Terminen über die Durchführung einzelner Arbeiten.

- **Bebaute Fläche:**

jene Fläche, die das Bauwerk auf dem Grundstück einnimmt.

- **Bebauungsbestimmungen:**

umfassen Baufluchtlinien und Vorschriften über die Ausnützbarkeit des Bauplatzes sowie die Bauklasse; sie werden mittels Bescheid bekanntgegeben.

- **Bebauungsplan:**

Von den Gemeinden aufgrund des Flächenwidmungsplanes erlassener Plan, der die bauliche Ordnung eines Gebiets regelt (Festlegung der Fluchtlinien, des Verlaufs von Gemeindestraßen, Baugrenzlinien und der sonstigen Ausnützbarkeit von Grundflächen).

- **Benützungsbewilligung:**

Feststellung der Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Inhalt der Baubewilligung durch baubehördlichen Bescheid.

- **Betreuungsvertrag:**

Ein solcher Vertrag wird zwecks Übertragung bestimmter Aufgaben zwischen Bauherren – z. B. einer Bewohnergruppe – und einem Bauträger abgeschlossen.

- **Brandwiderstand:**

Diese Angabe bedeutet die Zeitdauer in der die jeweilige Konstruktion einen Vollbrand bei ca. 850°C in Minuten standhält.  
 F30 = 30 Minuten, brandhemmend;  
 F60 = 60 Minuten, hochbrandhemmend;  
 F90 = 90 Minuten, brandbeständig.

- **Dampfbremse:**

Ist eine Schutzvorrichtung mittels Folien oder ähnlichen Materialien, welche verhindern soll, dass Wasserdampf aus Innenräumen in

eine gedämmte Wandkonstruktion eindringen kann und dadurch die Dämmeigenschaften wirkungslos machen würde. Auch könnten sich in derart feuchtgewordenen Dämmstoffen Pilze und andere Krankheitserreger ansammeln. Dampfbremsen müssen immer an der Innenseite (bei Wänden, Dachschrägen u. dergl.) bzw. an der Unterseite (bei Decken und Dächern) angebracht werden. Es gibt auch kapillarsaugende Dampfbremsen. Monolithische und poröse anorganische Baustoffe (wie Ziegel, Wohnbeton etc.) benötigen keine Dampfbremse, weil die Feuchtigkeit durch die Poren – ohne Schaden zu stiften – entweichen kann. Diesen Vorgang bezeichnet man als „atmungsaktiv“.

- **Dienstbarkeit (Servitut):** dingliches Recht an einer fremden Sache, das den jeweiligen Eigentümer der Sache (Liegenschaft) zu einer Duldung oder Unterlassung verpflichtet (z.B. Weg- und Wasserleitungsservitute, Fruchtgenussrecht, Wohnrecht).
- **Eigenmittlersatzdarlehen:** öffentliche Darlehen zur teilweisen oder gänzlichen Aufbringung der für eine geförderte Wohnung benötigten Eigenmittel. Die Höhe hängt vom Familienstand, dem Einkommen und der Wohnungsgröße ab; die Details variieren von Bundesland zu Bundesland.
- **Einantwortung:** förmliche Überlassung des Nachlasses an den ausgewiesenen Erben durch Gerichtsbeschluss. Hierdurch erlangt der Erbe das Eigentum am Nachlass.

- **Einheitspreis:** eine der drei Preisarten laut ÖNORM A 2050 (Einheitspreis, Pauschalpreis, Regiepreis). Preis für die Einheit einer Leistung, die in Stück-, Zeit-, Gewichts- oder einer anderen Maßeinheit verfügbar ist. Zu Einheitspreisen soll ein Auftrag vergeben werden, wenn sich Art und Umfang der Leistung annähernd bestimmen lassen.

- **Einheitswert:** von der Bewertungsstelle des Finanzamtes nach den Grundsätzen des Bewertungsgesetzes ermittelter Wert von Wirtschaftsgütern (u.a. Grundvermögen). Der Einheitswert ist die Grundlage für die Bewertung verschiedener Abgaben (z.B. Grundsteuer).

- **Einreichplan:** Für die Baueinreichung bei der Behörde erforderlich sind Lageplan, Grundrisse aller Geschoße, Schnitte und Ansichten im Maßstab 1:100, in dreifacher Ausfertigung und farbig angelegt.

- **Einverleibung:** Eintragungsart im Grundbuch, durch die ein Recht unbedingt erworben, übertragen, beschränkt oder aufgehoben wird (z. B. Eintragung des Eigentums an einer Liegenschaft aufgrund eines Kaufvertrages).

- **Flächenwidmungsplan:** vom Gemeinderat beschlossener Plan für das gesamte Gemeindegebiet mit rechtsverbindlichen Widmungen für Grünland, Verkehrsbänder, Bauland und Sondergebiete. Er dient als Grundlage für den Bebauungsplan und liegt bei der zuständigen Gemeinde zur öffentlichen Einsicht auf.

- **Fluchtlinien (Grenzlinien):** Sie beziehen sich auf Bau- und Straßenfluchtlinien. Im allgemeinen beschreiben Fluchtlinien als Begrenzung jenen Teil eines Grundstückes, der für die eigentliche Bebauung vorgesehen ist. Sie sind im Bebauungsplan eingetragen.

- **Förderungswerber:** Grundsätzlich können jeder Staatsbürger, jede Gemeinde, gemeinnützige Bauvereinigungen oder andere juristische Personen unter Beachtung der Vorschriften über „begünstigte Personen“ um eine Förderung ansuchen. Hier gibt es bestimmte Kombinationen von Bauweisen und Rechtsformen, die aus den Richtlinien des jeweiligen Bundeslandes ersichtlich sind.

- **Gebührenordnung für Architekten:** Regelung über die Mindestgebühren (Honorare) für ihre Leistungen. Bei Bauvorhaben wird die Höhe der Gebühr in Abhängigkeit von den Herstellungskosten und dem Ausbauverhältnis nach einer Prozenttabelle berechnet; sonstige Leistungen werden nach Zeitaufwand abgegolten.

- **Gemeinschaftsräume:** der gemeinsamen Benutzung dienende Räume in einem Wohnhaus – wie Kinderspielraum, Veranstaltungs- und Hobbyräume, Sauna, Waschküche, Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder etc. Zu beachten sind hier die Bestimmungen über die Förderung solcher Räume in den Bundesländern.

- **Geometer:** Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, zählt zu den Ziviltechnikern. Er ist für die Vermessung von Grund-





stücken, Erstellung von Lageplänen, Teilungsplänen etc. zuständig.

- **Gesamtbaukosten:**  
sämtliche Kosten der Errichtung von Wohnungen, Gemeinschaftseinrichtungen sowie von Gebäudeteilen und Anlagen, die der gemeinsamen Benutzung der Bewohner dienen. Weiters sind hier die Kosten von Garagen und Abstellplätzen für Kfz sowie von Zivilschutzanlagen aufgrund behördlicher Vorschriften unterzubringen; schließlich auch die Herstellung von Gehsteigen, Anschlussgebühren, Kosten für die Aufschließung, Planung, Baubestrebung, Vorfinanzierung und Umsatzsteuer.
- **Gesamtbaukosten (angemessene):**  
von der jeweiligen Landesregierung festgesetzter Höchstbetrag für die Summe aller vorgenannten Kosten je Quadratmeter Nutzfläche; wird auch als „Förderungslimit“ bezeichnet.
- **Geschoßbau:**  
Haus mit mehreren Wohnungen auf mehr als zwei Geschoßen.
- **Geopathogene Zonen:**  
unterirdische Wasseradern, Bruchzonen oder Verwerfungen haben auf die Gesundheit einen negativen Einfluss. Das Vorhandensein dieser Reaktions- und Strahlungszonen wird von einem Rutengänger (Radiästhet) festgestellt.
- **Gewerke:**  
von verschiedenen Firmen – Baumeister und Professionisten – zu erbringende Teilleistungen zwecks Herstellung eines Bauwerks.
- **Grundbuch:**  
Verzeichnis sämtlicher Liegen-

schaften, wird beim zuständigen Bezirksgericht geführt. Jeder Grundbuchkörper besitzt eine Einlagezahl (EZ), die Einlage besteht aus drei Blättern: Das A-Blatt (Gutbestandsblatt) gibt Auskunft über Nummern und Ausmaße der Parzellen, den Baubestand und über den Eigentümer berechtigende Dienstbarkeiten. Aus dem B-Blatt (Eigentumsblatt) sind Eigentümer und deren Anschriften sowie diverse Anmerkungen ersichtlich. Im C-Blatt (Lastenblatt) findet man Hypotheken, Bestands- und Vorkaufsrechte sowie das Grundstück belastende Dienstbarkeiten und sonstige Auflagen.

- **Hauseigentum:**  
das alleinige Verfügungsrecht über einen im Grundbuch eingetragenen Hausbesitz samt Liegenschaft.
- **Heizungskosten:**  
Wenn eine gemeinsame Heizanlage mehrere Wohnungen versorgt, sind die Kosten für Wartung und Energie gerecht aufzuteilen. Meist wird ein monatliches Akonto eingehoben und einmal jährlich abgerechnet.
- **Hypothek:**  
stellt die Belastung eines Grundstücks oder einer anderen Immobilie zur Absicherung einer Geldforderung dar. Meistens ist eine Bank der Gläubiger der Hypothek. Für den Fall, dass der Schuldner seiner Verpflichtung zur Tilgung nicht nachkommt, hat der Gläubiger das Recht, aus dem Grundstück (Pfandobjekt) eine bestimmte Geldsumme zu verlangen. Die Belastung wird in das Grundbuchblatt C eingetragen.
- **Interessengemeinschaft:**  
Zusammenschluss von Bewohnern

für die Vertretung gemeinsamer Interessen. Rechtlich kann dies in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts geschehen oder in einer losen Gemeinschaft von Miteigentümern nach dem ABGB.

- **Liegenschaft:**  
ein zusammenhängendes Grundstück; kann aus mehreren Parzellen bestehen und einen Grundbuchkörper bilden.
- **Leistungsverzeichnis:**  
dem Abschluss eines Bauvertrags gehen Verhandlungen der Vertragsbedingungen und die Abgabe eines Angebots voraus. Grundlage des Vertragsangebots des Bauhandwerkers ist das Leistungsverzeichnis. Es wird vom Architekten erstellt und enthält – nach Positionen aufgliedert – alle Leistungen, die vom Bauhandwerker erbracht werden sollen, inklusive Material- und Mengenangaben. Das Leistungsverzeichnis wird für jedes Gewerk einzeln ausgeschrieben.
- **Maisonette:**  
vom Eigenheim abgeleitete Wohnungsform; umfasst mindestens zwei Geschoße, die mit einer Innentreppe verbunden sind.
- **Mängelrüge:**  
Wurde ein Bauwerk entgegen den Regeln der Baukunst errichtet und entspricht nicht den Vertragsvereinbarungen, liegt ein Baumangel vor. Dafür haftet innerhalb der Gewährleistungsfrist (Gewährleistung) der ausführende Unternehmer. Der Bauherr reagiert also entsprechend seiner Interessenslage, bringt eine Mängelrüge schriftlich vor und fordert den ausführenden Unternehmer auf, in einem gesetzten Zeitrahmen

den Mangel zu beseitigen. Hält der Verursacher den Termin nicht ein, setzt der Bauherr eine zweite Frist zur Nachbesserung oder beauftragt eine andere Firma mit der Ersatzvornahme. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass der Bauherr die erste Frist setzt und sie mit einer Ablehnungsandrohung verbindet. Das Nachbesserungsrecht des ausführenden Unternehmens endet, und der Bauherr kann Minderungs- und Schadensersatzansprüche geltend machen.

- **Nutzflächenbestimmung:**  
wird nach Naturmaßen oder aufgrund von behördlich genehmigten Bauplänen durch den Zivilgeometer berechnet.
- **Nutzwert eines Objektes:**  
ergibt sich durch Summierung der einzelnen Nutzwerte (Regelnutzwert mal Nutzfläche der einzelnen Teilflächen).
- **Objektförderung:**  
Förderungsdarlehen, die zur Baufinanzierung bereitgestellt werden. Nicht nur eine einzelne Wohnung, sondern das gesamte Bauobjekt wird gefördert. Das Darlehen wird entweder in einem Prozentsatz der Gesamtbaukosten bemessen oder in einem Pauschalsatz gewährt – jeweils aber pro Quadratmeter der Nutzfläche.  
Es gibt unterschiedliche Regelungen in den einzelnen Ländern und für verschiedene Bauweisen sowie Rechtsformen.
- **Option:**  
befristetes Offert, mit dem sich der Offertleger verpflichtet, künftig einen bestimmten Vertrag zu

schließen. Beispielsweise kann der Liegenschaftseigentümer einem Kaufinteressenten das Recht einräumen, die Liegenschaft zu den in der Option genannten Bedingungen zu einem späteren Zeitpunkt zu kaufen; der Interessent ist aufgrund der Option berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Liegenschaft zu erwerben. Das Recht aus einer Option kann längstens innerhalb eines Jahres geltend gemacht werden, widrigenfalls erlischt es.

- **Örtliche Bauaufsicht:**  
Überwachung der Herstellung eines Bauwerks, Koordination aller Lieferungen und Leistungen auf der Baustelle etc. Diese Kontrolle wird entweder vom Generalunternehmer, vom Architekten oder Baumeister bzw. von einem Bauleiter des Bauträgers durchgeführt.
- **Parifizierung (Nutzwertfestsetzung):**  
Unter der Parifizierung versteht man die anteilmäßige Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch. Besondere Bedeutung hat die Parifizierung unter anderem bei der nachträglichen Wohnraumbeschaffung, zum Beispiel im Zuge von Dachgeschoßausbauten.
- **Planungskosten:**  
umfassen die Honorare (Gebühren) für Architekt, Statiker und sonstige Planungskonsulenten. Sie werden als Bestandteil der Gesamtbaukosten betrachtet und daher mitgefördert.
- **Pönale:**  
eine vertraglich festzulegende Konventionalstrafe für den zeitlichen Verzug oder die Schlechterfüllung von Arbeiten eines Auftragnehmers (z. B. einer Baufirma) durch dessen eigenes

Verschulden gemäß ÖNORM B 2110. Das Pönale ist an den Auftraggeber zu erstatten.

- **Rangordnung:**  
Der Eigentümer einer Liegenschaft kann die Rangfolge für eine beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung der Liegenschaft im Grundbuch anmerken lassen. Die Wirkung besteht darin, daß derjenige, der einen Rangordnungsbeschluss und eine einverleibungsfähige Urkunde vorlegt, im Rang der Anmerkung der Rangordnung sein Recht im Grundbuch eintragen lassen kann. Durch die Anmerkung kann der Rang für längstens ein Jahr offengehalten werden.
- **Schalldämm-Maß RW:**  
Dieses Maß muss lt. den Baubestimmungen 52 dB aufweisen. Darüberliegende oder darunterliegende Werte werden mit + oder - dB angegeben. (z. B. -2 dB = 50dB, +2dB = 54dB). Eine Erhöhung um 10 dB (Dezibel) bedeutet immer eine Verdoppelung des Schallschutzes.
- **Schutzzone:**  
Ortsgebiete mit historischer Bausubstanz, das zwecks Erhaltung seines Erscheinungsbildes geschützt ist und für das strenge Bebauungsbestimmungen gelten.
- **Schlussabnahme:**  
Bei der Schlussabnahme wird geprüft, ob die Gebäude entsprechend dem Bauantrag fertiggestellt wurden.
- **Selbsthilfe:**  
manuelle Arbeit der Bewohner auf der Baustelle. Sie wird gemeinsam am Haus (Nachbarschaftshilfe) oder in der eigenen Wohnung erbracht und kann die Baukosten senken.



- **Skelettbau:**  
Tragkonstruktion aus Stützen; ermöglicht eine hohe Flexibilität bei der Aufteilung von Geschossen, der Gestaltung von Grundrissen und Fassaden. Der Skelettbau ist allerdings die teuerste Konstruktionsart.
- **Subjektförderung:**  
Sie kommt dem einzelnen Bewohner direkt zugute, beispielsweise als Eigenmittlersatzdarlehen oder Wohnbeihilfe. Auch die Gewährung von Darlehen als Pauschalsätze direkt an Einzelpersonen wird als Subjektförderung bezeichnet.
- **Teilbaugenehmigung:**  
gilt nur für bestimmte Bauabschnitte, ohne dass damit die Baugenehmigung für das gesamte Bauvorhaben sichergestellt ist.
- **U-Wert:**  
Der U-Wert (früher k-Wert) ist ein Maß für den Wärmedurchgang durch einen Bauteil und wird in  $W/(m^2K)$  angegeben. Mit dem U-Wert wird also ausgedrückt, welche Leistung pro  $m^2$  des Bauteils auf einer Seite benötigt wird, um eine Temperaturdifferenz von 1 Kelvin aufrecht zu erhalten (Leistung ist Energie pro Zeiteinheit). Je kleiner der U-Wert ist, desto besser, weil weniger Wärme durch den Bauteil geleitet wird. Der U-Wert kann aber nur die Wärmeleitung beschreiben, und dies auch nur im stationären Fall. Instationäre Vorgänge, Speicherung oder Wärmestrahlung werden dabei nicht berücksichtigt.
- **Umbau:**  
Dieser ist eine so weitgehende bauliche Änderung eines Gebäudes, dass dieses nach der Änderung ganz oder in größeren Teilen als ein anderes anzusehen ist.
- **Umbauter Raum:**  
gilt als Kennzahl für die Größe eines Hauses in Kubikmetern und bezeichnet den Raum, der von den Außenmauern, vom Dach und von der Kellersohle umschlossen wird. Bei nicht unterkellerten Häusern wird ab Geländeoberkante gerechnet.
- **Umweltschonendes Bauen:**  
beinhaltet Bauweisen, die Luft und Wasser kaum belasten. Verwendet werden Baustoffe, die umweltverträglich herzustellen, zu transportieren und zu bearbeiten sind. Ein sparsamer Umgang mit Energie und Rohstoffen zählt ebenfalls zum umweltschonenden Bauen wie das Begrünen von Dächern, das Vermeiden von versiegelten Flächen oder das Sammeln und Nutzen von Regenwasser.
- **Verbaute Fläche:**  
ist jene Fläche, die das Bauwerk auf dem Grundstück einnimmt.
- **Vorkaufsrecht:**  
das Recht zu verlangen, dass eine Sache vorerst dem Vorkaufsberechtigten angeboten wird, wenn ein Verkauf an einen Dritten beabsichtigt ist. Es ist ein höchst persönliches Recht (nicht übertragbar), das durch Eintragung im Grundbuch gegen den jeweiligen Eigentümer wirksam wird.
- **WEG:**  
Wohnungseigentumsgesetz 1975 (Bundesgesetz) über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten; gültig in der Fassung der Novelle 1994.
- **WFG:**  
Wohnbauförderungsgesetz, Bundesgesetz vom 27. November 1984 über die Förderung der Errichtung von Wohnungen. Seit 1989 gelten in den Bundesländern eigene Gesetze samt Durchführungsbestimmungen.
- **WGG:**  
Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, das seither bereits acht Novellierungen hinter sich hat; Rechtsgrundlage für die Tätigkeit aller gemeinnützigen Bauvereinigungen.
- **Wiederkaufsrecht:**  
das Recht, eine verkaufte Sache wieder zurückzukaufen. Es kann nur an unbeweglichen Sachen (Liegenschaften) vereinbart werden und wirkt nur auf Lebenszeit des Erwerbers. Wenn es im Grundbuch eingetragen ist, verpflichtet es den jeweiligen Eigentümer.
- **Wohnungseigentum:**  
das den Miteigentümern einer Liegenschaft eingeräumte Recht, eine bestimmte Wohnung zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Es bedarf der Eintragung ins Grundbuch; Rechtsgrundlage ist das WEG.
- **Zeitrente:**  
eine auf bestimmte Zeit begrenzte Rente.
- **Zeitwert:**  
wird meistens für Grundstücke ermittelt; ist der Reproduktionswert abzüglich Altersabschlag unter Berücksichtigung des Ertragswertes.
- **Zession:**  
vertragliche Abtretung von Forderungen an Dritte.

# Finanzierungen und Förderungen in

# Oberösterreich

Wohnbauratgeber.

Allgemeine Informationen.

Eigenheime Doppelhäuser und Reihenhäuser - Errichtung eines Eigenheims.

NEUSSL - Alles aus einer Hand.

Eigentumswohnungen - Errichtung und Kauf.

HYPO OOE - Da, wenn es um die Verwirklichung deiner Träume geht.

Mietkaufhäuser Reihen- und Doppelhäuser - Reihen- und Doppelhäusern in Mietkauf.

Wohnbausanierung von Häusern bis zu 3 Wohnungen.

SPARDA BANK - DA BIN ICH Z'HAUS. Mit dem SPARDA Wohnkredit mehr (er)schaffen!

Junges Wohnen - Mietwohnungen für junge Menschen.

Alarmanlagen für Eigenheime, Eigentums- und Mietwohnungen - Einbau einer Alarmanlage.

Wirtschaftskammer OÖ. - WIE SICHERN HAUSVERWALTER MEINE WERTE.

Radon - Vorsorge und Sanierung .

Wohnbeihilfe.

Firmen-Index.

Notizen.



# Wohnbauratgeber

Stand ab 04/2025 (jeweils am Ende der Förderungsteile angegeben)

## Allgemeine Informationen

### Nutzheizenergiekennzahl (NEZ)

Die NEZ gibt an, wie groß der Heizenergiebedarf eines Hauses ist. Die NEZ wird in Kilowattstunden (kWh) je Quadratmeter Bruttogeschossfläche und für eine gesamte Heizperiode (Jahr) angegeben (kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr). Die NEZ ist von der Gebäudegeometrie, nämlich dem Verhältnis von Gebäudeaußenfläche zu -volumen (A/V-Verhältnis) abhängig. Im Ratgeber wird die NEZ durchgängig im A/V-Verhältnis 0,8 angegeben.

### Hypothekendarlehen

Bausparkassendarlehen oder sonstige, durch Einverleibung eines Pfandrechtes sichergestellte Darlehen, bei denen die Verzinsung für die gesamte Dauer der

Förderung - jeweils angepasst - höchstens 0,25 % über der jeweiligen Sekundärmarktrendite (SMR) „Emittenten Gesamt“ liegt.

### Annuitätenzuschuss, Annuität

Eine Annuität ist eine gleichbleibende Rückzahlungsrate für ein aufgenommenes Darlehen, die sich aus Zinsen und Kapitalstilgung zusammensetzt. Der Annuitätenzuschuss den das Land Oberösterreich leistet, ist eine Förderung auf die gesamte Rate, also ein Zuschuss für die Zinsen und das Kapital, wodurch sich die Rückzahlungsrate für die DarlehensnehmerInnen vermindert. Diese Förderung kommt vorwiegend im Sanierungsbereich zur Anwendung.

### Zinsenzuschuss

Die Zinsen sind der Preis für die Überlassung von Kapital. Der Zinsenzuschuss bezieht sich im Gegensatz zum Annuitätenzuschuss nur auf die Zinsen und nicht auf das Kapital. Das Land Oberösterreich übernimmt mit dieser Förderung einen Teil des Zinsendienstes für ein bei der Oö. Landesbank aufgenommenes Darlehen. Der Zinsenzuschuss kommt bei den Förderungsprodukten Eigenheime, Reihenhäuser, Fertigstellung und Kauf zum Einsatz.

## Wo werden die Förderungen beantragt?

Die Förderungen können Sie bei der **Abteilung Wohnbauförderung, 4021 Linz, Bahnhofplatz 1**, beantragen. Die dazu erforderlichen Formulare finden Sie auf der Homepage: [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at) >Themen> Bauen und Wohnen> Förderungen> Formulare.



**Für Auskünfte stehen Ihnen die Beratungsstellen (Tel. 0732-7720-14143; -14312 bzw -14298; -16214 bzw. -14303) und die für die Bereiche zuständigen Bearbeiter während der Kundendienstzeit Mo - Fr von 8 bis 12 Uhr gerne zur Verfügung.**

# Eigenheime

## Errichtung eines Eigenheims

### Allgemeines zur Förderung:

Gefördert wird

- 1) die Errichtung eines einzelnen Eigenheims mit höchstens 2 Wohnungen
- 2) die Errichtung eines Eigenheims als Teil einer Reihenhaus- oder Doppelhausanlage

Die Errichtung einer zweiten Wohnung wird gefördert, wenn sie innerhalb von 10 Jahren ab Datum der ursprünglichen Baubewilligung errichtet und von nahestehenden Personen bewohnt wird.

Jede Wohnung muss eine Mindestgröße von 80 m<sup>2</sup> aufweisen.

Energetische Mindestanforderungen laut Öö. Bautechnikverordnung sowie Mindestanforderungen an Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen sind zu erfüllen.

**Mit dem Bau dürfen Sie erst nach Erteilung des vorzeitigen Baubeginns durch die Abteilung Wohnbauförderung beginnen.**

### Wie ist der Förderungsablauf?

#### Ansuchen um Förderung:

- Der Antrag ist **vor Baubeginn** mit den angeführten Unterlagen zu übermitteln. Die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann erst erteilt werden, wenn der Grundbuchsauszug lautend auf Ihren Namen, der rechtskräftige Baubewilligungsbescheid und der genehmigte Einreichplan beigelegt sind.

**Tipp:** Um die Bearbeitungszeit wesentlich zu verkürzen, können Sie bereits vor der Antragstellung die Bauteilbeschreibung, Ihren Plan und den Energieausweis an den OÖ Energiesparverband übermitteln.

#### Prüfung Ihres Förderungsansuchens:

- Die förderrechtliche Prüfung erfolgt durch die Abteilung Wohnbauförderung / Referat Eigenheim und die energietechnische Prüfung durch den OÖ Energiesparverband.

#### Bewilligung Ihres Förderungsansuchens:

- Nach positiver Prüfung Ihres Antrags wird dieser der Landesregierung zur Bewilligung vorgelegt.
- Ihr Wohnbaureferent LH-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner, übermittelt Ihnen nach der Bewilligung die Zusicherung mit allen relevanten Förderungsauflagen. Eine Kopie der Zusicherung geht automatisch an die HYPO OÖ. (= OÖ LANDESBANK AG)

#### Voraussetzungen der HYPO Oberösterreich als Darlehensgeberin für die Auszahlung:

- Vorlage der Rohbaubestätigung, die von Ihrer Gemeinde ausgestellt wird
- Rücksendung des gerichtlich oder notariell beglaubigten Schuldscheins
- Der HYPO Oberösterreich bleibt es unbenommen, weitere erforderliche Nachweise, vor allem im Hinblick auf die Absicherung des Darlehens, zu verlangen.
- Die HYPO Oberösterreich lässt sich als Pfandrechtsgläubigerin im Grundbuch eintragen.
- Die HYPO Oberösterreich zahlt Ihr Darlehen nach grundbücherlicher Eintragung aus.



### Voraussetzungen für die Überweisung des nicht rückzahlbaren Zuschusses:

- Nachweis über den Bezug des geförderten Eigenheims (Meldebestätigungen)
- Erfüllung aller energetischen Auflagen
- Nachweis über die Aufgabe der bisherigen Miet- und Eigentumsrechte (Kündigung des Mietvertrags bzw. Vorlage des Kaufvertrags)

### Wer wird gefördert?

Förderbar sind grundsätzlich jene Personen,

- die Eigentümer der zu verbauenden Liegenschaft sind,
- das geförderte Eigenheim mit Hauptwohnsitz beziehen und
- deren Einkommen innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen liegen.

### Wie hoch darf Ihr Einkommen sein und wie wird dieses berechnet?

Das Jahreshaushaltseinkommen des Vorjahrs (01.01. bis 31.12.) besteht aus der Summe aller Einkommen der im Grundbuch angeführten Personen und der Personen, die mit diesen in einer Lebensgemeinschaft, Ehe oder eingetragenen Partnerschaft leben (auch wenn diese nicht im Grundbuch angeführt ist) und darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:

<b>50.000 Euro</b>	<b>1 Person</b>	<b>85.000 Euro</b>	<b>2 Personen</b>
<b>+7.500 Euro</b>	<b>für jede weitere Person im Haushalt ohne Einkommen oder</b>		
<b>+8.500 Euro</b>	<b>für jede weitere Person mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund</b>		
	<b>erheblicher Behinderung und daher erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird</b>		
<b>+7.500 Euro</b>	<b>bei Alimentationszahlungen pro Kind oder</b>		
<b>+8.500 Euro</b>	<b>bei Alimentationszahlungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund</b>		
	<b>erheblicher Behinderung</b>		

Das Jahreshaushaltseinkommen besteht aus den Bruttoeinkünften abzüglich der Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Pendlerpauschale etc.) gemäß § 16 Einkommensteuergesetz 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer.

Familienbeihilfe, Unterhaltszahlungen für Kinder, gesetzlich geregelte Waisenrenten, Pflegegelder und Abfertigungen zählen nicht zum Einkommen; Kinderbetreuungsgeld und Wochengeld zählen zum Einkommen. Grundsätzlich reicht der Einkommensnachweis des vorangegangenen Kalenderjahres aus. Bei Bedarf kann das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre zum Erreichen der Einkommensgrenzen herangezogen werden. Ihre Förderung reduziert sich um 25 %, 50 % bzw. 75 %, wenn die Einkommensgrenzen um höchstens 10 %, 20 % bzw. 30 % überschritten werden.

### Wie und in welcher Höhe wird gefördert?

#### 1. Fixzinsaktion:

Zinsenzuschüsse zu einem Hypothekendarlehen der Oberösterreichischen Landesbank Aktiengesellschaft mit einer Laufzeit von 35 Jahren und einer Fixverzinsungsperiode in den ersten 20 Jahren der Darlehenslaufzeit.

Für die förderbare Person beträgt aufgrund des gewährten Zinsenzuschusses (inkl. Zweckzuschuss des Bundes) die Verzinsung während der Fixverzinsungsperiode 1,5 % p.a.

Nach der Fixverzinsungsperiode gilt eine variable Verzinsung auf Basis des 3-Monats-Euribors zuzüglich eines Aufschlags von max. 112 Basispunkten. Der so gebildete Zinssatz gilt für die restliche Darlehenslaufzeit.

**Achtung:** Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass für die Inanspruchnahme dieser Förderung eine Förderzusicherung bis spätestens **31.12.2025** ausgestellt werden muss. Wir ersuchen Sie daher dringend, das Förderansuchen vollständig mit den genannten Unterlagen einzureichen, sodass ehestmöglich mit der Bearbeitung des Ansuchens begonnen werden kann! Für Anträge, die nach dem **30.09.2025** beim Amt der Oö. Landesregierung einlangen, kann nicht garantiert werden, dass die Förderzusicherung noch rechtzeitig ausgestellt werden kann!

## 2. Zuschüsse zu Hypothekendarlehen der HYPO Oberösterreich

Das Darlehen kann mit einer variablen Verzinsung oder mit einer Fixverzinsung aufgenommen werden. Die Laufzeit bei variabler Verzinsung muss 30 Jahre, bei Fixverzinsung 20 oder 25 Jahre betragen. Die Zuschüsse werden in gleichbleibender Höhe 20 Jahre monatlich dem Darlehenskonto gutgeschrieben, es sei denn das Darlehen wird vor Ablauf dieser Zeit getilgt.

Die HYPO Oberösterreich wird bezüglich der Auswahl mit Ihnen in Kontakt treten.

## 3. Einmaliger Bauzuschuss in Höhe von 36% des Zuschusses zum Hypothekendarlehen

### Höhe des geförderten Hypothekendarlehens:

Die Höhe des Basisdarlehens beträgt **75.000 Euro** mit einem Zuschuss von **10.000 Euro**.

### Mögliche Förderzuschläge:

Das geförderte Hypothekendarlehen erhöht sich um:

- 15.000 Euro** Darlehen mit einem Zuschuss von **2.000 Euro**, bei Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe an der thermischen Hülle (davon ausgenommen sind erdberührte Dämmschichten)
- 5.000 Euro** Darlehen mit einem Zuschuss von **1.000 Euro**, wenn das Eigenheim barrierefrei errichtet wird
- 15.000 Euro** Darlehen mit einem Zuschuss von **2.000 Euro** für jedes Kind, das zum Zeitpunkt der Antragstellung mit Hauptwohnsitz im gemeinsamen Haushalt der antragstellenden Person lebt, wenn diese oder die mit dieser Person in einer Ehe, Lebensgemeinschaft oder eingetragenen Partnerschaft lebende Person für das Kind Familienbeihilfe bezieht.
- 20.000 Euro** Darlehen mit einem Zuschuss von **2.500 Euro** für jedes Kind mit erhöhter Familienbeihilfe auf Grund erheblicher Behinderung, das zum Zeitpunkt der Antragstellung mit Hauptwohnsitz im gemeinsamen Haushalt der antragstellenden Person lebt, wenn diese oder die mit dieser Person in einer Ehe, Lebensgemeinschaft oder eingetragenen Partnerschaft lebende Person für das Kind Familienbeihilfe bezieht
- 3.000 Euro** Darlehen mit einem Zuschuss von **500 Euro**, wenn das Eigenheim in einem Siedlungsschwerpunkt errichtet wird
- 25.000 Euro** Darlehen mit einem Zuschuss von **3.500 Euro** für die Errichtung einer zweiten Wohnung.

### Bei Errichtung einer Reihen-/Doppelhausanlage:

- 20.000 Euro** Darlehen mit einem Zuschuss von **2.500 Euro** bei der Errichtung von Reihenhäusern und Doppelhäusern, sofern die Anlage aus mindestens drei Reihenhäusern bzw. zwei Doppelhäusern besteht, deren zugeordnetes Grundstück einschließlich der verbauten Fläche im Durchschnitt für jedes Eigenheim der Gesamtanlage 400 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

**Beispiel:** Basisförderung Hypothekendarlehen: **75.000 Euro** + 1 Kind **15.000 Euro** = Darlehenshöhe: **90.000 Euro**

**Mögliche Zuschüsse:** Zuschuss zum Hypothekendarlehen: Insgesamt **12.000 Euro**

**Oder:** Einmaliger Bauzuschuss: **4.320 Euro** (36% von 12.000 Euro)

Nach Erhalt der schriftlichen Förderungszusicherung wird die HYPO Oberösterreich wegen der Darlehensabwicklung mit Ihnen Kontakt aufnehmen. Bei Wahl eines einmaligen Bauzuschusses erfolgt die Anweisung nach Bezug, Aufgabe der bisherigen Wohnrechte und Kontrolle durch den OÖ Energiesparverband. Bei Verkauf innerhalb von fünf Jahren ab Datum der Zusicherung ist der Bauzuschuss zur Gänze zurückzuzahlen.





## Verpflichtungen, die sich für Sie aus der Förderung ergeben:

- Sie müssen das Eigenheim selbst mit Hauptwohnsitz bewohnen. Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
- Eine eventuelle 2. Wohnung muss mit Hauptwohnsitz von nahestehenden Personen bewohnt werden (Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder. Verwandte im 2. Grad der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und Verschwägerter im 2. Grad der Seitenlinie).
- Sie müssen das Eigenheim innerhalb von 3 Jahren ab Datum der Zusicherung beziehen und alle energetischen Auflagen erfüllen.
- Spätestens 6 Monate nach Bezug müssen die Rechte an jenen Objekten aufgegeben sein, die in den letzten 5 Jahren mit Hauptwohnsitz bewohnt wurden. D.h. Mietverträge sind zu kündigen, Eigentum ist zu verkaufen.
- Die Förderungsauflagen sind bei beiden Varianten 20 Jahre einzuhalten.
- Werden die Verpflichtungen nicht erfüllt, erfolgt die Einstellung bzw. Rückforderung der Zuschüsse.

Stand: 09/2024



**NEUSSL**

Neussl Ges.m.b.H. A-4020 Linz, Landwiedstraße 8 · Tel. ++43 / (0) 732 / 67 42 00 · Fax 3 · e-mail: office@neussl.com · <http://www.neussl.com>

Wir sind Hersteller und Grosshändler für Lüftungs- und climatechnische Komponenten. Sämtliche von uns angebotenen Waren befinden sich auf unserem 4000m<sup>2</sup> grossen Zentrallager und können daher prompt ausgeliefert werden. Kontaktieren Sie uns via Telefon oder e-mail.

Unseren Gesamtkatalog finden Sie im Internet unter [www.neussl.com](http://www.neussl.com)

**KN - Einrohrentlüftungsgeräte, kontrollierte Wohnraumlüftung, Klein-Ventilatoren, Luftschleier, Industrieventilatoren, Wärmepumpen, Brauchwasser WP, Schwimmbad Wärmepumpen, Klimageräte, MDV Anlagen, Lüftungs- und Klimazubehör, Brandschutzklappen, Ruf- und Sprechanlagen**

**Besuchen Sie auch unseren Schauraum und den Abholmarkt in 4020 Linz, Landwiedstrasse 8**

*Alles aus einer Hand!*

# Eigentumswohnungen Errichtung und Kauf

## Errichtung und anschließender Verkauf von Eigentumswohnungen

### Allgemeines zur Förderung:

- Vor Zusicherung der Förderung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- Der Bauträger muss Eigentümer oder Bauberechtigter der zu verbauenden Liegenschaft sein.
- Das zu verbauende Grundstück muss hinsichtlich Darlehen bzw. Krediten zum Zeitpunkt der Zusicherung lastenfrei sein.
- Ein eigenes Bankkonto für das Bauvorhaben, in welches das Land Oberösterreich und die künftigen Wohnungsbenützer ein Einschaurecht haben, ist zu führen.

### Wie ist der Förderungsablauf?

#### Ansuchen um Förderung:

- Der Bauträger reicht den Antrag sowie alle erforderlichen Unterlagen vor Baubeginn bei der Abteilung Wohnbauförderung ein.

#### Prüfung des Förderungsansuchens:

- Es erfolgt eine förderungsrechtliche Prüfung des geplanten Projektes durch die Abteilung Wohnbauförderung.

#### Bewilligung des Förderungsansuchens:

- Der entscheidungsreife Antrag wird der Oö. Landesregierung zur Bewilligung vorgelegt.
- Der Wohnbaureferent Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner, übermittelt dem Bauträger nach Bewilligung eine Zusicherung mit allen relevanten Förderungsauflagen..
- Im Grundbuch ist ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Oberösterreich einzutragen.

#### Prüfung der Förderungswürdigkeit der Käufer:

- Der Bauträger übermittelt für die Käufer die Ansuchen um Zustimmung zum Kauf (Formular GSGD-Wo(E-10) samt den erforderlichen Unterlagen an die Abteilung Wohnbauförderung. Nach Überprüfung der Förderungswürdigkeit und Feststellung der Grundlagen wird die endgültige Höhe des Förderungsdarlehens je Wohnung festgelegt.
- Die Festlegung hinsichtlich Darlehenskonditionen, Laufzeit und Zuschuss erfolgt bei Abschluss des Darlehensvertrags zwischen der HYPO Oberösterreich und dem einzelnen Käufer.
- Die Eigentumsübertragung an die Käufer kann frühestens nach Fertigstellung der Wohnanlage erfolgen.

### Wer wird gefördert?

- OÖ. Gemeinnützige Bauvereinigungen
- Gewerbliche Bauträger (Mit Firmensitz in Oberösterreich)

### Was wird gefördert?

- Der Neubau von Eigentumswohnungen



## Welche Voraussetzungen muss der Bauträger erfüllen?

- Das zu fördernde Wohnhaus muss mehr als drei Wohnungen haben und mindestens drei oberirdische Vollgeschosse aufweisen.
- Energetische Mindestanforderungen laut Öö. Bautechnikverordnung sowie Mindestanforderungen an Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen sind zu erfüllen.
- Bei Gebäuden ohne Lifteinbau hat die Planung des Stiegenhauses so zu erfolgen, dass ein nachträglicher Lifteinbau mit Ausstiegsstelle in allen Geschossebenen möglich ist.

## Welche Voraussetzungen müssen die Eigentümer aufweisen?

- Der Käufer einer geförderten Wohnung muss österreichischer oder EWR-Staatsbürger (oder im Besitz eines Daueraufenthaltstitels EU) sein. Auch sonstige Personen können unter bestimmten Voraussetzungen eine geförderte Wohnung erwerben.
- Die geförderte Wohnung ist mit Hauptwohnsitz zu bewohnen.
- Ehepaare und eingetragene Partner müssen den selben Hauptwohnsitz haben.
- Das geförderte Objekt ist umgehend, längstens 6 Monate nach Fertigstellung bzw. Übergabe zu beziehen.
- Spätestens 6 Monate nach Bezug müssen die Rechte an jenen Objekten aufgegeben sein, die in den letzten 5 Jahren mit Hauptwohnsitz bewohnt wurden. D.h. Mietverträge sind zu kündigen, Eigentum ist zu verkaufen. Eine Vermietung der Eigentumswohnung ist nicht zulässig.
- Das Jahreseinkommen (dazu gezählt wird auch das Einkommen eines im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehegatten, Lebensgefährten oder eingetragenen Partners) darf folgende **Einkommensgrenzen** nicht übersteigen:

<b>50.000 Euro</b>	<b>1 Person</b>
<b>85.000 Euro</b>	<b>2 Personen</b>
<b>+7.500 Euro</b>	<b>für jede weitere Person im Haushalt ohne Einkommen oder</b>
<b>+8.500 Euro</b>	<b>für jede weitere Person mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund</b>
	<b>erheblicher Behinderung und daher erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird</b>
<b>+7.500 Euro</b>	<b>bei Alimentationszahlungen pro Kind oder</b>
<b>+8.500 Euro</b>	<b>bei Alimentationszahlungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund</b>
	<b>erheblicher Behinderung</b>

Das Haushalteincome besteht aus den Bruttoeinkünften abzüglich der Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Pendlerpauschale etc.) gemäß § 16 Einkommensteuergesetz 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer. Familienbeihilfe, Unterhaltszahlungen für Kinder, gesetzlich geregelte Waisenrenten, Pflegegelder und Abfertigungen zählen nicht zum Einkommen; Kinderbetreuungsgeld und Wochengeld zählen zum Einkommen. Grundsätzlich reicht der Einkommensnachweis des vorangegangenen Kalenderjahres aus. Bei Bedarf kann das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre zum Erreichen der Einkommensgrenzen herangezogen werden.

## Wie und in welcher Höhe wird gefördert?

### Zuschüsse zu einem Hypothekendarlehen der HYPO Oberösterreich

1. **Basisförderung je Eigentumswohnung: Zuschuss 10.000 Euro - zu Hypothekendarlehen von 75.000 Euro**
2. **Fördererhöhungen weitere Zuschüsse zu Darlehenserrhöhung je Eigentumswohnung:**

- für jedes Kind, das zum Zeitpunkt des Kaufvertrages mit Hauptwohnsitz im gemeinsamen Haushalt gemeldet ist: Zuschuss **2.000 Euro** - zu Hypothekendarlehen von **15.000 Euro**; bei erheblicher Behinderung des Kindes: Zuschuss **2.500 Euro** - zu Hypothekendarlehen von **20.000 Euro**. Voraussetzung ist der Nachweis des Bezuges von Familienbeihilfe für das/die Kind/er



**HYPO  
OOE**



**Da, wenn es um  
die Verwirklichung  
deiner Träume geht.**

So weit muss Bank gehen.



- Siedlungsschwerpunkt: Zuschuss **1.000 Euro** - zu Darlehen von **5.000 Euro**
- Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe: Zuschuss **1.000 Euro** - zu Darlehen von **5.000 Euro**

Sollte es sich um ein Bauvorhaben handeln, für welches die energietechnischen Voraussetzungen noch nicht als Mindestanforderung auf Grund des Oö.Baurechts gelten, so können weitere Zuschläge gewährt werden:

- Niedrigenergiehaus: Zuschuss **400 Euro** - zu Darlehen von **2.500 Euro**
- Optimalenergiehaus: Zuschuss **800 Euro** - zu Darlehen von **5.000 Euro**

Die Summe der Zuschüsse wird aufgeteilt auf eine Laufzeit von 20 Jahren - unabhängig von der vereinbarten Laufzeit des Darlehens von 20, 25 oder 30 Jahren - jedoch längstens bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens, in gleich hohen Teilbeträgen monatlich an den/ die jeweilige/n WohnungseigentümerIn ausbezahlt.

### Beispiel:

	Zuschuss	Hypothekendarlehen
Basis:	10.000 Euro	75.000 Euro
Zusatzförderung 2 Kinder	4.000 Euro	30.000 Euro
Zusatzförderung Siedlungsschwerpunkt:	1.000 Euro	5.000 Euro
Zusatzförderung Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe	1.000 Euro	5.000 Euro
<b>Summe Zuschuss</b>	<b>16.000 Euro</b>	<b>115.000 Euro</b>
<b>Auszahlung Zuschuss</b>	jährlich 800 Euro	monatlich 66,67 Euro

### Rückzahlung und Verzinsung des Darlehens:

Die Darlehensnehmerin, der Darlehensnehmer hat die Möglichkeit zwischen folgenden beiden Darlehensbedingungen zu wählen:

**Variante A** mit variabler Verzinsung und 30-jähriger Laufzeit

**Variante B** mit einer Fixverzinsung und Laufzeiten von 20 oder 25 Jahren

OÖ Landesbank AG (HYPO Oberösterreich), email: [wohnbaufoerderung@hypo-ooe.at](mailto:wohnbaufoerderung@hypo-ooe.at)  
 Förderrechner: <https://wohnbaufoerderung.hypo.at>

Stand: 09/2024

# Mietkaufhäuser Reihen- und Doppelhäuser

## Reihen- und Doppelhäusern in Mietkauf

### Allgemeines zur Förderung:

- Es müssen mindestens 3 Reihenhäuser bzw. 2 Doppelhäuser errichtet werden.
- Der Förderungswerber muss Eigentümer der zu verbauenden Liegenschaft sein.
- Das zu verbauende Grundstück muss hinsichtlich Darlehen bzw. Krediten lastenfrei sein.
- Energetische Mindestanforderungen laut Oö. Bautechnikverordnung sowie Mindestanforderungen an Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen sind zu erfüllen.

**Mit dem Bau darf erst nach Erteilung des vorzeitigen Baubeginns durch die Abteilung Wohnbauförderung begonnen werden.**

### Wer wird gefördert?

- Gemeinnützige Bauvereinigungen
- Gewerbliche Bauträger



### Wie ist der Förderungsablauf?

#### Ansuchen um Förderung:

- Der Bauträger muss den Antrag sowie die in diesem angeführten erforderlichen Unterlagen **vor Baubeginn** bei der Abteilung Wohnbauförderung einreichen. Die Befunde des OÖ Energiesparverbands über die Überprüfung der Energieausweise für jedes einzelne Haus der Anlage können nachgereicht werden. Nachfolgend kann der Bauträger eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erhalten.

#### Prüfung Ihres Förderungsansuchens:

- Es erfolgt eine förderungsrechtliche Prüfung durch die Abteilung Wohnbauförderung - Referat Mehrgeschossiger Wohnbau und eine energetische Prüfung durch den Oö Energiesparverband.

#### Bewilligung Ihres Förderungsansuchens:

Die HYPO Oberösterreich ist Darlehensgeberin und wird folgende Unterlagen anfordern:

- Rohbaubestätigung (mit Dach) durch die Gemeinde
- Rücksendung des gerichtlich oder notariell beglaubigten Schuldscheins

Der HYPO bleibt es unbenommen, weitere erforderliche Nachweise, vor allem im Hinblick auf die Absicherung des Darlehens, zu verlangen.

### Was wird gefördert?

Die Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern in Mietkauf, wobei die Anlage aus mindestens 3 Reihenhäusern bzw. 2 Doppelhäusern bestehen muss.



## Welche Voraussetzungen muss der Bauträger erfüllen?

- Der Bauträger muss Eigentümer oder Bauberechtigter der zu verbauenden Liegenschaft sein.
- Das zu verbauende Grundstück muss hinsichtlich Darlehen bzw. Krediten lastenfrei sein.
- Für das jeweilige Bauvorhaben ist ein eigenes Bankkonto zu führen, in welches das Land Oö und die künftigen Wohnungsbenützer ein Einschaurecht haben.
- Jedes Haus muss eine Mindestgröße von 80 m<sup>2</sup> aufweisen.
- Das Grundstück darf im Durchschnitt für jedes Eigenheim der Gesamtanlage 400 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- Die Reihen- und Doppelhäuser müssen über eine zusammenhängende thermische Hülle verfügen.
- Die Häuser sind mit Oberflächenendausführung bzw. bezugsfertig zu erstellen.
- Die zu errichtenden Wohnungen sind an förderbare Personen im Sinne des Oö. WFG 1993 zu vergeben. Der Bauträger hat die Förderungswürdigkeit der Mieter zu prüfen und die diesbezüglichen Unterlagen mindestens bis zur Übertragung ins Eigentum der Bewohner aufzubewahren.
- Die Häuser dürfen erst nach Ablauf von 5 Jahren ab Erstbezug an den jeweiligen Mieter verkauft werden.
- Das Benützungsentgelt ist bei Vermietung für die Dauer der Laufzeit der Förderung nach den Entgeltbestimmungen des § 14WGG 1979 zu kalkulieren und zu verrechnen.

## Welche Voraussetzungen müssen die Mieter aufweisen?

- Mieter müssen das geförderte Haus selbst mit Hauptwohnsitz bewohnen und das Einkommen darf die Einkommensgrenzen nicht übersteigen.
- Ehepaare und eingetragene Partner müssen den selben Hauptwohnsitz haben.
- Das geförderte Haus ist umgehend nach Fertigstellung zu beziehen. Innerhalb von 6 Monaten nach Bezug sind frühere Wohnungen der letzten fünf Jahre, gleich ob Eigentum oder Miete, gefördert oder freifinanziert, aufzugeben.

## Wie hoch darf Ihr Einkommen sein und wie wird dieses berechnet?

Ihr Jahreseinkommen (dazu gezählt wird auch das Einkommen eines im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehegatten, Lebensgefährten oder eingetragenen Partners) darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:

<b>50.000 Euro</b>	<b>1 Person</b>
<b>85.000 Euro</b>	<b>2 Personen</b>
<b>+7.500 Euro</b>	<b>für jede weitere Person im Haushalt ohne Einkommen oder</b>
<b>+8.500 Euro</b>	<b>für jede weitere Person mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund</b>
	<b>erheblicher Behinderung und daher erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird</b>
<b>+7.500 Euro</b>	<b>bei Alimentationszahlungen pro Kind oder</b>
<b>+8.500 Euro</b>	<b>bei Alimentationszahlungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund</b>
	<b>erheblicher Behinderung</b>

Das Haushaltseinkommen besteht aus den Bruttoeinkünften abzüglich der Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Pendlerpauschale etc.) gemäß § 16 Einkommensteuergesetz 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer.

Familienbeihilfe, Unterhaltszahlungen für Kinder, gesetzlich geregelte Waisenrenten, Pflegegelder und Abfertigungen zählen nicht zum Einkommen; Kinderbetreuungsgeld und Wochengeld schon. Grundsätzlich reicht der Einkommensnachweis des vorangegangenen Kalenderjahres aus. Bei Bedarf kann das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre zum Erreichen der Einkommensgrenzen herangezogen werden. Bei Überschreitung dieser Einkommensgrenzen ist keine Förderung möglich.

## Wie und in welcher Höhe wird gefördert?

Zuschüsse zu Hypothekendarlehen der HYPO Oberösterreich

### Höhe des geförderten Hypothekendarlehens:

1. Basisförderung je Reihenhaus oder Doppelhaushälfte:  
Zuschuss **12.500 Euro** - zu Hypothekendarlehen von **95.000 Euro**
2. Fördererhöhungen weitere Zuschüsse zu Darlehenserhöhung je Reihenhaus oder Doppelhaushälfte:
  - Barrierefreiheit: Zuschuss **1.000 Euro** - zu Darlehen von **5.000 Euro**
  - Siedlungsschwerpunkt: Zuschuss **500 Euro** - zu Darlehen von **3.000 Euro**
  - Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe: Zuschuss **2.000 Euro** - zu Darlehen von **15.000 Euro**

Sollte es sich um ein Bauvorhaben handeln, für welches die energietechnischen Voraussetzungen noch nicht als Mindestanforderung auf Grund des Oö.Baurechts gelten, so können weitere Zuschläge gewährt werden:

- Niedrigenergiehaus: Zuschuss **800 Euro** - zu Darlehen von **5.000 Euro**
- Optimalenergiehaus: Zuschuss **1.600 Euro** - zu Darlehen von **10.000 Euro**

Die Summe der Zuschüsse wird aufgeteilt auf eine Laufzeit von 20 Jahren, jedoch längstens bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens, in gleich hohen Teilbeträgen monatlich ausbezahlt.

### Beispiel:

	Zuschuss	Hypothekendarlehen
Basis:	12.500 Euro	95.000 Euro
Zusatzförderung Barrierefreiheit:	1.000 Euro	5.000 Euro
Zusatzförderung Siedlungsschwerpunkt:	500 Euro	3.000 Euro
<b>Summe Zuschuss</b>	<b>14.000 Euro</b>	<b>103.000 Euro</b>
<b>Auszahlung Zuschuss</b>	jährlich 700 Euro	monatlich 58,33 Euro

### Rückzahlung und Verzinsung des Darlehens:

Darlehen mit variabler Verzinsung und 30-jähriger Laufzeit

Stand: 09-/2024



# Wohnhaussanierung von Häusern bis zu 3 Wohnungen

## Allgemeines zur Förderung:

Gefördert wird die Sanierung von Häusern bis zu drei Wohnungen durch die Gewährung von nicht rückzahlbaren **Zuschüssen zu Darlehen** mit einer Laufzeit von mindestens 15 und maximal 30 Jahren oder **einmaligen, nicht rückzahlbaren Bauzuschüssen**.

## Voraussetzungen:

- Eine Förderung darf nur dann gewährt werden, wenn die Erteilung der Baubewilligung zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens bei den zu sanierenden oder abzubrechenden Wohnhäusern mindestens 20 Jahre zurückliegt.
- Bei der Schaffung von zusätzlichen Wohnräumen und Wohnungen muss die Erteilung der Baubewilligung bei dem zu erweiternden Eigenheim mindestens 10 Jahre zurückliegen.
- Bei Maßnahmen zur Wohnraumadaptierung aufgrund eines erhöhten Pflegebedarfs und bei Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäude ist der Zeitpunkt der Baubewilligung nicht maßgebend.
- Der Antrag ist nach den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen mit den bezahlten Rechnungen zu stellen.
- Sanierungsmaßnahmen sind von gewerblich befugten Unternehmen durchzuführen oder durch Materialrechnungen von jeweils mindestens 150 Euro pro Rechnung nachzuweisen.
- Substanzerhaltende Maßnahmen sowie Elektro- und Sanitärmaßnahmen müssen ausschließlich von gewerblich befugten Unternehmen durchgeführt werden.
- Die vorgelegten Rechnungen dürfen bei Antragstellung nicht älter als zwei Jahre sein und müssen für Überprüfungen für die Dauer von sieben Jahren aufbewahrt werden.
- Das geförderte Objekt ist entweder mit Hauptwohnsitz selbst zu bewohnen oder als Hauptwohnsitz zu vermieten. Im Falle eines Neubezugs der sanierten Wohnung ist Ihre bisherige Wohnung nachweislich weiterzuvermieten oder zu verkaufen, beziehungsweise Ihre Mietwohnung zu kündigen. Ehepaare und eingetragene Partnerschaften müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
- Bei Schaffung von Wohnraum durch Zu- oder Einbau ist die Vorlage einer Baubewilligung oder einer von der Baubehörde zu Kenntnis genommenen Bauanzeige erforderlich. Ist nach baurechtlichen Vorschriften eine Baufertigstellungsanzeige der Baubehörde vorzulegen, ist auch diese zu übermitteln.
- Bei einem Abbruch eines Wohnhauses und gleichzeitigem Neubau eines Eigenheims muss das Ansuchen innerhalb von drei Jahren ab Erteilung der Baubewilligung gestellt werden und es muss sowohl die baurechtliche Genehmigung des Abbruchs als auch des Neubaus auf den Förderungswerber lauten.
- Versicherungsleistungen und Förderungen aus öffentlichen Mitteln anderer Rechtsträger, einschließlich anderer Gebietskörperschaften und der Europäischen Union, sind bei Antragstellung bekannt zu geben. Diese werden bei den förderbaren Kosten in Abzug gebracht.



# DA BIN ICH Z'HAUS.

## Mit dem SPARDA Wohnkredit mehr (er)schaffen!



Mit Herrn Christoph Strobl, Gebietsleiter der SPARDA für Salzburg/Oberösterreich, haben wir uns dazu kurz unterhalten.

**Herr Strobl – beim SPARDA Wohnkredit: was gibt's da aktuell?**

Wir haben für Umschuldung und Sanierung (Stichwort „SanReMo!) tolle Fix-Zins-Angebote. UND bei einer **Wohnkredit-Weiterempfehlung** erhält man bei uns **bis zu EUR 350,- an Prämie!** Mehr dazu auf [www.sparda.at/wohnkredit\\_empfehlung](http://www.sparda.at/wohnkredit_empfehlung).

**Wow kann man da nur sagen! Wie kann die SPARDA sonst noch helfen?**

Wir empfehlen, wenn bei einer anderen Bank noch ein **Wohnkredit** bestehen sollte, diesen durch uns überprüfen zu lassen.

Die **Umschuldung von variabel verzinsten auf fix verzinsten Wohnkredit** kann hier viel an Einsparungen bringen.

Nach wie vor gilt das Motto: „**raus aus den fossilen Brennstoffen**“ – also über Heizungstausch, Wärmepumpe, Sanierung im Allgemeinen, Setzen von energiesparenden Maßnahmen (wie z. B. verbesserte Wärmedämmung) oder Photovoltaik nachzudenken, zu planen und sich über

die Finanzierung mit uns zu unterhalten.

**Da gibt es doch etliche Förderungen - wie kann die SPARDA da unterstützen?**

Wir beraten umfangreich zu möglichen Förderungen und nehmen uns Zeit für die Anliegen unserer Kund:innen.

Auf [www.sparda.at/dabin-ichzhaus](http://www.sparda.at/dabin-ichzhaus) kann man sich vor oder nach dem Gespräch gut informieren.

**Herzlichen Dank für das Gespräch. Da kann man ja nur mehr sagen: auf zur SPARDA-BANK!**



Bezahlter PR

## Wie ist der Förderungsablauf?

### Ansuchen um Förderung:

- Sie suchen nach durchgeführter Sanierung um die Gewährung von Förderungsmitteln mit den erforderlichen Unterlagen an.  
**Tipp:** Um die Bearbeitungszeit wesentlich zu verkürzen, können Sie bereits **vor** der Antragstellung die Bauteilbeschreibung, Ihren Plan und den eventuell vorhandenen Energieausweis an den OÖ Energiesparverband übermitteln.

### Prüfung Ihres Förderungsansuchens:

- Die förderrechtliche Prüfung erfolgt durch die Abteilung Wohnbauförderung / Referat Eigenheim und die energietechnische Prüfung durch den OÖ Energiesparverband.

### Bewilligung Ihres Förderungsansuchens:

- Nach positiver Prüfung Ihres Antrags wird dieser der Oö. Landesregierung zur Bewilligung vorgelegt.
- Ihr Wohnbaureferent, Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner übermittelt Ihnen nach der Bewilligung die Zusicherung mit allen relevanten Förderungsauflagen.

### Was müssen Sie mit der Zusicherung machen?

- Wenn Sie sich für die Fördervariante „Darlehen“ entschieden haben, gehen Sie mit Ihrer Zusicherung zur Bank Ihres Vertrauens. Das geförderte Darlehen kann Ihnen jede Bank zur Verfügung stellen, welche die geforderten Kriterien des Darlehens hinsichtlich Laufzeit und Verzinsung erfüllt.

## Wer wird gefördert?

Förderbar sind grundsätzlich jene Personen,

- die Eigentümer des Sanierungsobjektes sind,
- das geförderte Objekt mit Hauptwohnsitz bewohnen und
- deren Einkommen innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen liegt.

**Hinweis:** Das geförderte Objekt darf auch mit Hauptwohnsitz vermietet sein. Bei Vermietung sind keine Einkommensnachweise vorzulegen, sondern die Mietverträge.

## Wie hoch darf Ihr Einkommen sein und wie wird dieses berechnet?

Das Jahreshaushaltseinkommen des Vorjahrs (01.01. bis 31.12.) besteht aus der Summe aller Einkommen der im Grundbuch angeführten Personen und der Personen, die mit diesen in einer Lebensgemeinschaft, Ehe oder eingetragenen Partnerschaft leben (auch wenn diese nicht im Grundbuch angeführt ist) und darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:

<b>50.000 Euro</b>	<b>1 Person</b>
<b>85.000 Euro</b>	<b>2 Personen</b>
<b>+7.500 Euro</b>	<b>für jede weitere Person im Haushalt ohne Einkommen oder</b>
<b>+8.500 Euro</b>	<b>für jede weitere Person mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund</b>
	<b>erheblicher Behinderung und daher erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird</b>
<b>+7.500 Euro</b>	<b>bei Alimentationszahlungen pro Kind oder</b>
<b>+8.500 Euro</b>	<b>bei Alimentationszahlungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund</b>
	<b>erheblicher Behinderung</b>

Das Jahreshaushaltseinkommen besteht aus den Bruttoeinkünften abzüglich der Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Pendlerpauschale etc.) gemäß § 16 Einkommensteuergesetz 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer.

Familienbeihilfe, Unterhaltszahlungen für Kinder, gesetzlich geregelte Waisenrenten, Pflegegelder und Abfertigungen zählen nicht zum Einkommen; Kinderbetreuungsgeld und Wochengeld zählen zum Einkommen. Grundsätzlich reicht der Einkommensnachweis des vorangegangenen Kalenderjahres aus. Aufgrund einer Einkommensüberschreitung kann auch das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre zur Berechnung herangezogen werden. Ihre Förderung reduziert sich um 25 %, 50 % bzw. 75 %, wenn die Einkommensgrenzen um höchstens 10 %, 20 % bzw. 30 % überschritten werden.

### Was und wie wird gefördert?

Es wird entweder in Form eines bezuschussten Darlehens oder einmaligen Bauzuschusses gefördert. Die Maßnahmen können mit folgenden Förderzuschlägen **kombiniert** werden:

Maßnahme	Förderzuschläge					
	Wohneinheitenbonus	Kaufbonus	Denkmalbonus	Ökologiebonus	Installationsbonus	Ortskernbonus
Umfassende Sanierung (für ein bestehendes Eigenheim oder die Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäude) <b>max. Darlehenshöhe:</b> 50.000 Euro <b>Bauzuschuss:</b> 15 % der förderbaren Kosten, max. 7.500 Euro	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Schaffung von neuem Wohnraum durch Einbau in die bestehende Substanz oder Zubau zur thermischen Hülle bei einem bestehenden Wohnhaus <b>max. Darlehenshöhe:</b> 200 Euro pro m <sup>2</sup> Nutzfläche, max. 10.000 Euro bei Einbau; 500 Euro pro m <sup>2</sup> Nutzfläche, max. 25.000 Euro bei (Ein- und) Zubau <b>Bauzuschuss:</b> 15 % der förderbaren Kosten, max. 1.500 Euro bei Einbau u. 3.750 Euro bei (Ein- u.) Zubau	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja
Abbruch eines Wohnhauses und gleichzeitiger Neubau eines Eigenheims <b>max. Darlehenshöhe:</b> 75.000 Euro <b>Bauzuschuss:</b> 15 % der förderbaren Kosten, max. 11.250 Euro	Ja	Nein	Nein	Ja	Nein	Ja
Einzelbauteilsanierung <b>max. Darlehenshöhe:</b> 15.000 Euro je Bauteil <b>Bauzuschuss:</b> 15 % der förderbaren Kosten, max. 2.250 Euro	Nein	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein
Substanzerhaltende Maßnahmen <b>max. Darlehenshöhe:</b> 5.000 Euro <b>Bauzuschuss:</b> 15 % der förderbaren Kosten, max. 750 Euro	Nein	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein
Wohnraumadaptierung bei erhöhtem Pflegebedarf <b>max. Darlehenshöhe:</b> 15.000 Euro je Wohneinheit. <b>Bauzuschuss:</b> 15 % der förderbaren Kosten, max. 2.250 Euro	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein





Eine **umfassende Sanierung** liegt vor, wenn zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam saniert werden und bestimmte energetische Anforderungen erfüllt sind:  
Fensterflächen / Haustüre, Dach bzw. oberste Geschosdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem.

Eine **Einzelbauteilsanierung** liegt vor, wenn maximal zwei der oben angeführten Bauteile saniert werden.

Als **substanzerhaltende Maßnahmen** gelten Sanierungsmaßnahmen, welche das nicht gedämmte Dach, die Trockenlegung oder die statische Sicherheit betreffen.

Personen, die einen Pflegebedarf ab der Pflegestufe 1 haben, kann eine Förderung für **Wohnraumadaptierung aufgrund erhöhtem Pflegebedarf** gewährt werden. Förderbar sind ausschließlich Baukosten, die behinderungs- bzw. krankheitsbedingt erforderlich sind.

### Mögliche Förderzuschläge:

**Wohneinheitenbonus** Bei der Schaffung einer weiteren neuen Wohnung (max. zwei) erhöht sich das förderbare Darlehen um **8.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **1.200 Euro**.

**Kaufbonus** Bei Kauf des Gebäudes innerhalb der letzten drei Jahre vor Einbringung des Ansuchens erhöht sich das förderbare Darlehen um **5.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **750 Euro**.

#### Denkmalbonus

Bei bestehenden, denkmalgeschützten Objekten erhöht sich das förderbare Darlehen um **5.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **750 Euro**.

**Ökologiebonus** Bei Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe bei Sanierung der gesamten Fassadenfläche und der obersten Geschosdecke erhöht sich das förderbare Darlehen um **5.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **750 Euro**.

Bei Sanierung der gesamten Gebäudehülle (davon ausgenommen sind erdberührte Dämmschichten) erhöht sich das förderbare Darlehen um **10.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **1.500 Euro**.

**Installationsbonus** Werden Sanitär- und Elektromaßnahmen durchgeführt, erhöht sich das förderbare Darlehen um **2.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **300 Euro**.

**Ortskernbonus** Wenn die Sanierung in einem Siedlungsschwerpunkt durchgeführt wird, erhöht sich das förderbare Darlehen um **5.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **750 Euro**.

## Bedingungen des Darlehens und des Zuschusses

Für die Verzinsung des Darlehens gilt Folgendes:

1. Die variable Verzinsung darf höchstens 150 Basispunkte über dem 6-Monats-Euribor liegen. Maßgebend ist der Tageswert zwei Bankwerkstage vor Beginn des laufenden Monats. Die Berechnungsbasis ist für die Dauer der gesamten Laufzeit anzuwenden.
2. Die Fixverzinsung darf bei Laufzeiten von 15 - 20 Jahren höchstens 125 Basispunkte über dem 15Yr-EUR-Swapsatz (11-Uhr-Fixing) und bei Laufzeiten von 21 - 30 Jahren höchstens 100 Basispunkte über dem 25Yr-EUR-Swapsatz (11-Uhr-Fixing) liegen. Maßgebend ist der Tageswert zwei Bankwerkstage vor Beginn des laufenden Monats. Der so gebildete Zinssatz gilt für die gesamte Darlehenslaufzeit.

Die Höhe des Zuschusses beträgt ein Viertel (25 %) der förderbaren Kosten bzw. maximal der Darlehenshöhe je Sanierungsvorhaben. Die Zuschüsse werden für die ersten 15 Jahre der Darlehenslaufzeit, längstens jedoch bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens, gewährt und in gleichen Teilen halbjährlich ausbezahlt.

Stand: 09/2024

# Junges Wohnen

## Mietwohnungen für junge Menschen

### Was wird gefördert?

Die Errichtung von Mietwohnungen für junge Menschen

### Allgemeines zur Förderung:

Der Förderungswerber muss Eigentümer bzw. Bauberechtigter der zu verbauenden Liegenschaft sein.

Das zu errichtende Wohnhaus muss **mindestens 12 Wohnungen** aufweisen, **zwei Drittel** der im Wohnhaus errichteten Wohnungen müssen **Einraum- bzw. Zweiraumwohnungen** sein.

Für die Wohnungsgrößen gelten folgende Vorgaben:

- Ein-Raumwohnung max. 30 m<sup>2</sup>
- Zwei-Raumwohnung max. 45 m<sup>2</sup>
- Drei-Raumwohnung max. 65 m<sup>2</sup>
- Balkone und Terrassen max. 6 m<sup>2</sup>

Energetische Mindestanforderungen laut Oö. Bautechnikverordnung sind zu erfüllen.

### Wie ist der Förderungsablauf?

#### Ansuchen um Förderung:

- Der Bauträger reicht den Antrag sowie die in diesem angeführten erforderlichen Unterlagen **vor** Baubeginn bei der Abteilung Wohnbauförderung ein.

#### Prüfung Ihres Förderungsansuchens:

- Es folgt eine förderungsrechtliche Prüfung durch die Abteilung Wohnbauförderung.

#### Bewilligung Ihres Förderungsansuchens:

- Der entscheidungsreife Antrag wird der Oö. Landesregierung zur Bewilligung vorgelegt.
- Der Wohnbaureferent Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner übermittelt nach Bewilligung eine Zusicherung mit allen relevanten Förderungsauflagen.

#### Annahme der Zusicherung:

- Mit Unterfertigung und Retournierung der Annahmeerklärung nimmt der Bauträger die Förderung sowie die daran gebundenen Bedingungen an.

#### Prüfung der Förderungswürdigkeit der Mieter:

- Der Bauträger hat dafür Sorge zu tragen, dass die Wohnungen nur an förderbare Personen im Sinne des Oö. WFG bzw. der Oö. Junges-Wohnen-Verordnung vergeben werden.



## Wer wird gefördert?

- OÖ Gemeinnützige Bauvereinigungen
- Gewerbliche Bauträger (mit Firmensitz in OÖ.)
- OÖ Gemeinden

## Welche Voraussetzungen muss der Bauträger erfüllen?

- Der Bauträger muss Eigentümer der zu verbauenden Liegenschaft sein.
- Das zu verbauende Grundstück muss hinsichtlich Darlehen bzw. Krediten lastenfrei sein.
- Die Errichtung von Mietwohnungen für junge Menschen erfolgt vorzugsweise auf Baurechtsgrundstücken oder kostengünstigen Baugründen.
- Gewerbliche Bauträger und Gemeinden erhalten Wohnbauförderungsmittel für die Errichtung von Mietwohnungen für junge Menschen nur dann, wenn das für die geförderte Baulichkeit veranlagte Benützungsentgelt auf die Dauer der Laufzeit der Förderung nach den Entgeltbestimmungen des § 14WGG1979 kalkuliert und verrechnet wird.
- Der Förderungswerber unterstützt möglichst günstiges Wohnen für junge Menschen weiters dadurch, indem er im Bauverfahren darauf hinwirkt, dass von der Baubehörde Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht über dem laut Oö. Baurecht erforderlichen Mindestausmaß vorgeschrieben werden.
- Erst nach Zusicherung der Förderung darf mit dem Bau begonnen werden.
- Ein eigenes Bankkonto für das Bauvorhaben, in welches das Land Oberösterreich und die künftigen Wohnungsbenützer ein Einschaurecht haben, ist zu führen.

## Welche Voraussetzungen müssen die Mieter aufweisen?

- Der Mieter muss eine förderbare Person sein und die geförderte Wohnung mit Hauptwohnsitz bewohnen. Das Einkommen darf bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen.
- Der Mietvertrag darf auf maximal 8 Jahre abgeschlossen werden. Eine Verlängerung des Mietvertrags ist nicht zulässig.
- Der Mietvertrag ist so zu gestalten, dass er jedenfalls mit Vollendung des 35. Lebensjahrs des Mieters endet.
- Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
- Spätestens 6 Monate nach Bezug müssen die Rechte an jenen Objekten aufgegeben sein, die in den letzten 5 Jahren mit Hauptwohnsitz bewohnt wurden. D.h. Mietverträge sind zu kündigen, Eigentum ist zu verkaufen.
- Bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen ist auch die Gewährung einer Wohnbeihilfe möglich.

## Wie hoch darf Ihr Einkommen sein und wie wird dieses berechnet?

Ihr Jahreseinkommen (dazu gezählt wird auch das Einkommen eines im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehegatten, Lebensgefährten oder eingetragenen Partners) darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:

<b>50.000 Euro</b>	<b>1 Person</b>
<b>85.000 Euro</b>	<b>2 Personen</b>
<b>+7.500 Euro</b>	<b>für jede weitere Person im Haushalt ohne Einkommen oder</b>
<b>+8.500 Euro</b>	<b>für jede weitere Person mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund</b>
	<b>erheblicher Behinderung und daher erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird</b>
<b>+7.500 Euro</b>	<b>bei Alimentationszahlungen pro Kind oder</b>
<b>+8.500 Euro</b>	<b>bei Alimentationszahlungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund</b>
	<b>erheblicher Behinderung</b>

Das Jahreshaushaltseinkommen besteht aus den Bruttoeinkünften abzüglich der Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Pendlerpauschale etc.) gemäß § 16 Einkommensteuergesetz 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer.

Familienbeihilfe, Unterhaltszahlungen für Kinder, gesetzlich geregelte Waisenrenten, Pflegegelder und Abfertigungen zählen nicht zum Einkommen; Kinderbetreuungsgeld und Wochengeld zählen zum Einkommen.

Grundsätzlich reicht der Einkommensnachweis des vorangegangenen Kalenderjahres aus. Bei Bedarf kann das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre zum Erreichen der Einkommensgrenzen herangezogen werden.

## Wie und in welcher Höhe wird gefördert?

### Gewährung eines Förderdarlehens für die Errichtung der Wohnungen

Das Ausmaß des Förderdarlehens beträgt maximal 1.150 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Nutzfläche ohne Freifläche) zuzüglich 15.000 Euro je Wohnung und 3.000 Euro je Freifläche.

**Nähere Informationen zur Höhe des geförderten Darlehens und den Zuschlägen erhalten Sie von Ihrem Bauträger.**

### Rückzahlung und Verzinsung des geförderten Hypothekendarlehens:

Die Laufzeit des Förderdarlehens beträgt 45 Jahre. Die Annuität (Tilgung und Verzinsung) beträgt anfänglich 1,0 Prozent des ursprünglichen Darlehensbetrages. Diese Annuität steigt während der Darlehenslaufzeit.

**Die Verzinsung beträgt jährlich nur 0,5 Prozent über die gesamte Darlehenslaufzeit.**

## Wie hoch darf die Miete einer solchen Wohnung sein?

Die monatliche Rückzahlungsrate für Förderdarlehen, Bankdarlehen und Eigenmitteleinsatz (ohne allfälligen Anteil für die Garage) darf anfänglich **4 Euro** pro m<sup>2</sup> Nutzfläche (=Belastungsobergrenze) nicht übersteigen, kann jedoch während der Förderlaufzeit dynamisiert werden.

Zusätzlich zu diesen Kosten kommen u.a. Betriebskosten, Grundkostenanteil, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, Verwaltungskosten, Umsatzsteuer und ggf. Heizkosten bei Warmmiete zur Verrechnung.

Generell gelten, um die Leistbarkeit des Wohnens sicherzustellen, weitere Kostenbegrenzungen. So dürfen unter anderem der Grundkostenanteil maximal 30 % und die hausbezogenen Betriebskosten in den ersten drei Jahren nach Erstbezug maximal 50 % der Belastungsobergrenze betragen.

Der Errichter der Wohnungen ermöglicht und unterstützt zusätzlich eine günstige Gesamtbelastung der Mieter, indem er besondere Vereinbarungen hinsichtlich Energieversorgung, Versorgung mit Leistungen der Informationstechnologie und Rahmenvereinbarungen über weitere Leistungen, die jungen Menschen zugute kommen, verhandelt und anbietet.

Es ist kein Eigenmitteleinsatz (Baukostenbeitrag) durch den Mieter erforderlich.

## Wie müssen das Wohnhaus und die Wohnungen ausgestattet sein?

- Die Wohnungen sind grundsätzlich mit Oberflächenendausführung und bezugsfertig, das heißt auch mit funktionstüchtigem Bad und WC sowie mit verlegten Fußböden, zu erstellen.
- Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für E-Herd, Spülbecken und Kühlschrank sind herzustellen. Im Bad ist Platz für eine Waschmaschine und deren Anschluss vorzusehen.
- Ein der Größe der Wohnung entsprechender Bereich für Abstellzwecke (Abstellschrank) ist innerhalb der Wohnung vorzusehen.

## Wie und wo erhalten Sie eine Wohnung?

Die Wohnungsvergabe kann durch den Bauträger oder auch durch die Gemeinde erfolgen.

**Tipp:** Bei Interesse empfehlen wir Ihnen, sich an das zuständige Gemeindeamt bzw. Magistrat (Bürgerservice) zu wenden.

Stand: 02/2025



# Alarmanlagen für Eigenheime, Eigentums- und Mietwohnungen

## Einbau einer Alarmanlage

### Allgemeines zur Förderung:

Die Wohnung oder das Eigenheim ist mit Hauptwohnsitz zu bewohnen. Das zur Ausführung befugte Unternehmen, welches die Alarmanlage eingebaut hat, hat den fachgerechten Einbau und die Einhaltung der ÖNORM mittels Installations-Attest zu bestätigen.

**Es werden nur Alarmanlagen gefördert, die durch ein Unternehmen eingebaut wurden, welches die hierfür erforderliche gewerberechtliche Befugnis hat.**

### Voraussetzungen:

1. Die Wohnung oder das Haus muss zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz) regelmäßig verwendet werden. Ehepaare und eingetragene Partnerschaften müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
2. Zweit-/Ferien- und Nebenwohnsitze werden nicht gefördert.
3. Es werden nur Alarmanlagen gefördert, die durch ein Unternehmen eingebaut wurden, welches die hierfür erforderliche gewerberechtliche Befugnis hat.
4. Das zur Ausführung befugte Unternehmen, welches die Alarmanlage eingebaut hat, hat den fachgerechten Einbau und die Einhaltung der ÖNORM mittels eines Installations-Attests zu bestätigen.
5. Gefördert wird objektbezogen der einmalige Einbau einer Alarmanlage. Wurde für dieses Objekt bereits einmal eine Förderung für diese Maßnahme in Anspruch genommen, kann keine nochmalige Förderung für eine Erweiterung, Reparatur oder eine neue Anlage gewährt werden.
6. Die Rechnungen dürfen zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens nicht älter als zwei Jahre sein.

### Wie ist der Förderungsablauf?

#### Ansuchen um Förderung:

- Sie suchen nach Einbau der Alarmanlagen mit den erforderlichen Unterlagen bei der Abteilung Wohnbauförderung.
- Zum Zeitpunkt der Antragsstellung darf die Rechnung maximal 2 Jahre alt sein.

#### Bewilligung des Förderungsansuchens:

- Nach positiver Prüfung Ihres Antrages wird dieser der Oö. Landesregierung zur Bewilligung vorgelegt.
- Ihr Wohnbaureferent Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner übermittelt Ihnen nach Bewilligung die Zusage über die Höhe des Zuschusses.

### Wer wird gefördert?

Gefördert werden grundsätzlich jene Personen, die im Grundbuch angeführt sind oder zur Miete wohnen.

## Was wird gefördert?

Der Einbau von Alarmanlagen, die der ÖNORM EN 50130 (alle Teile) und ÖNORM EN 50131 (alle Teile) und ÖNORM EN 50136 (alle Teile) entsprechen.

Anlagen zur Videoüberwachung werden nicht gefördert.

## Wie und in welcher Höhe wird gefördert?

Es werden 30 Prozent der förderbaren Kosten, maximal **1.000 Euro** in Form eines Direktzuschusses gefördert.

## Wie hoch darf das Einkommen sein und wie wird dieses berechnet?

Ihr Jahreseinkommen (dazu gezählt wird auch das Einkommen eines im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehegatten, Lebensgefährten oder eingetragenen Partners) darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:

<b>50.000 Euro</b>	<b>1 Person</b>
<b>85.000 Euro</b>	<b>2 Personen</b>
<b>+7.500 Euro</b>	<b>für jede weitere Person im Haushalt ohne Einkommen oder</b>
<b>+8.500 Euro</b>	<b>für jede weitere Person mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund</b>
	<b>erheblicher Behinderung und daher erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird</b>
<b>+7.500 Euro</b>	<b>bei Alimentationszahlungen pro Kind oder</b>
<b>+8.500 Euro</b>	<b>bei Alimentationszahlungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund</b>
	<b>erheblicher Behinderung</b>

Das Jahreseinkommen besteht aus den Bruttoeinkünften abzüglich der Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Pendlerpauschale etc.) gemäß § 16 Einkommensteuergesetz 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer.

Familienbeihilfe, Unterhaltszahlungen für Kinder, gesetzlich geregelte Waisenrenten, Pflegegelder und Abfertigungen zählen nicht zum Einkommen; Kinderbetreuungsgeld und Wochengeld zählen zum Einkommen.

Grundsätzlich reicht der Einkommensnachweis des vorangegangenen Kalenderjahres aus. Bei Bedarf kann das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre zum Erreichen der Einkommensgrenzen herangezogen werden.

Stand: 09/2024

Quelle: Wohnbau - Landesregierung OÖ. Jegliche Haftung, insbesondere für die Richtigkeit und Vollständigkeit, ist ausgeschlossen. Änderungen vorbehalten.

**WIE SICHERN  
HAUSVERWALTER  
MEINE WERTE?**

→ **immo-ratgeber.at**

Jetzt neu!  
#immo-ratgeber  
downloaden!

**WIR GEBEN  
OBERÖSTERREICH  
EIN ZUHAUSE.**

**WKO**  
WIRTSCHAFTSKAMMER  
NÖS  
WIRTSCHAFTSKAMMER  
OBERÖSTERREICH

# Radon – Vorsorge und Sanierung

**Gefördert werden in Oberösterreich Vorsorgemaßnahmen bei Neubauten in Radonvorsorge- und Radonschutzgebieten und bautechnische Sanierungen bei einer Überschreitung der jahresdurchschnittlichen Radonkonzentration im Gebäude von mehr als 500 Becquerel pro Kubikmeter.**

**Wer wird gefördert?** Privatpersonen, die eine Radonschutzmaßnahme in ihrem geplanten bzw. bestehenden Wohnhaus (Hauptwohnsitz) mit bis zu drei Wohnungen setzen.

**Hinweis:** Die förderbaren Maßnahmen müssen der privaten Nutzung dienen und die betroffenen Wohnhäuser und Wohnungen müssen ganzjährig bewohnt werden bzw. sein (Hauptwohnsitz). Ferienwohnungen sowie Zweitwohnsitze sind nicht förderbar.

**Was wird gefördert?**

- Der Einbau einer Radondrainage gemäß ÖNORM S 5280-2 bei Bauvorhaben in Radonvorsorge- und Radonschutzgebieten mit ständig bewohnten erdberührenden Wohn-, Schlaf- oder Aufenthaltsräumen (Aufenthalt länger als 10 h/Woche)
- Bautechnische Sanierungen bei einer Überschreitung der jahresdurchschnittlichen Radonkonzentration im Gebäude von mehr als 500 Becquerel pro Kubikmeter gemäß Radonschutzverordnung.

**Wie wird gefördert?**

**Vorsorgemaßnahmen bei Neubauten in Radonvorsorge- und Radonschutzgebieten:** Der Einbau einer Radondrainage laut ÖNORM S 5280-2 (Vorsorgetyp B) durch Nachweis des bauausführenden Unternehmens mit **500 Euro**.

**Bautechnische Sanierungen bei einer jahresdurchschnittlichen Radonkonzentration im Gebäude von mehr als 500 Becquerel pro Kubikmeter in mindestens einem ständig bewohnten Wohn-, Schlaf- oder Aufenthaltsraum (Aufenthalt länger als 10 h/Woche):**

Jede Wohneinheit nach einer verpflichtenden Beratung durch die Fachabteilung des Landes oder durch eine ausgebildete Fachperson für den baulichen Radonschutz und anschließender Prüfung durch die Fachabteilung des Landes mit **20 Prozent** der anrechenbaren Sanierungskosten, maximal **2.000 Euro**.

**Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?**

**Vorsorgemaßnahmen bei Neubauten in Radonvorsorge- und Radonschutzgebieten**

- Die Wohneinheit muss in Radonvorsorge- und Radonschutzgebieten geplant werden und ständig bewohnte erdgebundene Wohn-, Schlaf- oder Aufenthaltsräume (Aufenthalt länger als 10 h/Woche) enthalten.
- Der Einbau einer Radondrainage laut ÖNORM S 5280-2 (Vorsorgetyp B) ist vom bauausführenden Unternehmen zu bestätigen und gemeinsam mit dem Ansuchen an die Förderungsstelle zu übermitteln.

**Hinweis:** Das Ausstellungsdatum des Nachweises des bauausführenden Unternehmens über den ÖNORM gerechten Einbau der Radondrainage darf zum Zeitpunkt der Einreichung nicht älter als ein Jahr sein.

**Bautechnische Sanierungen bei Richtwertüberschreitung**

- Die jahresdurchschnittliche Radonkonzentration im Gebäude muss bei einer vorangegangenen Messung in mindestens einem ständig bewohnten Wohn-, Schlaf- oder Aufenthaltsraum (Aufenthalt länger als 10 h/Woche) über 500 Becquerel pro Kubikmeter liegen.
- Vor Sanierung ist eine verpflichtende Beratung durch die Fachabteilung des Landes Oberösterreich oder durch eine ausgebildete Fachperson für den baulichen Radonschutz erforderlich. Die dabei festgehaltenen Sanierungsmaßnahmen sind umzusetzen.

**Erforderliche Unterlagen**

**Vorsorgemaßnahmen bei Neubauten in Radonvorsorge- und Radonschutzgebieten**

- Antragsformular Land OÖ (vollständig ausgefüllt und unterfertigt)
- Nachweis des bauausführenden Unternehmens über den Einbau der Radondrainage inkl. Adresse des Neubaus

**Hinweis:** Das Ausstellungsdatum des Nachweises des bauausführenden Unternehmens über den ÖNORM gerechten Einbau der Radondrainage darf zum Zeitpunkt der Einreichung nicht älter als ein Jahr sein.

**Bautechnische Sanierungen bei Richtwertüberschreitung**

- Antragsformular Land OÖ (vollständig ausgefüllt und unterfertigt)
- Ergebnis der Radonmessung gemäß Radonschutzverordnung
- Rechnungsbelege und Zahlungsbestätigungen (Kopie)
- Dokumentation der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und Messprotokoll der Radonkonzentration nach Sanierung (Langzeitmessung oder Orientierungsmessung)

**Abwicklung / Antragstellung**

**Antragstellung** Der Förderungsantrag für die Maßnahmen ist gemeinsam mit den notwendigen Unterlagen nach Durchführung an das Land Oberösterreich zu stellen. Sämtliche notwendigen Unterlagen für die Beurteilung der Förderungsfähigkeit Ihrer Investition sind mit dem Antrag zu übermitteln. Das Fehlen von Unterlagen verzögert die Bearbeitung des Antrages.

**Beurteilung** Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Förderstelle prüfen die Unterlagen.

**Genehmigung** Nach Erhalt aller notwendigen Unterlagen wird der Förderbetrag festgelegt und durch das zuständige Landesregierungsmitglied genehmigt.

**Auszahlung** Die Überweisung erfolgt auf das von Ihnen angegebene Konto.

**Laufzeit** 1. Oktober 2022 bis 31. Dezember 2025 und nach Maßgabe der vorhandenen finanziellen Mittel.

**Radon - Neubauvorsorge und Sanierungsmaßnahmen (UWD-US/E-11)** Antrag auf Gewährung von Förderungsmiteln für Privatpersonen, Unternehmen, Vereine

[https://e-gov.ooe.gv.at/fs\\_us/start.do?wfjs\\_enabled=true&vid=0fd89daa4129aef4&wfjs\\_orig\\_req=%2Fstart.do%3Fevent%3Dview%26generalid%3Dus008radon&txid=ea3d447a6aebc15dedf1a4911d8d6f7039b57e2#](https://e-gov.ooe.gv.at/fs_us/start.do?wfjs_enabled=true&vid=0fd89daa4129aef4&wfjs_orig_req=%2Fstart.do%3Fevent%3Dview%26generalid%3Dus008radon&txid=ea3d447a6aebc15dedf1a4911d8d6f7039b57e2#)

**Wenn Sie Fragen dazu haben, wenden Sie sich bitte an:** Abtl. Umweltschutz: Telefon (0732) 77 20-145 01; E-Mail foerederungsantrag.us.post@ooe.gv.at

Stand: 03/2025

# Wohnbeihilfe (Stand März 2025)

Die Wohnbeihilfe (gemäß § 23-25 Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993) ist keine Leistung der Sozialhilfe, sondern ein direkter Zuschuss aus Mitteln der Wohnbauförderung und dient der Minderung des Wohnungsaufwandes. Mit der Wohnbeihilfe soll Menschen mit niedrigem Einkommen, insbesondere Familien mit Kindern, Studierenden und Lehrlingen, Alleinverdienerinnen und Alleinverdienern sowie Pensionistinnen und Pensionisten ein leistbares Wohnen ermöglicht werden.

**Damit Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Ihre Ansuchen möglichst rasch bearbeiten können, beachten Sie bitte Folgendes:**

- Nutzen Sie die Möglichkeit der elektronischen Übermittlung von Ansuchen und Unterlagen per E-Mail an [wo.post@ooe.gv.at](mailto:wo.post@ooe.gv.at) (Anhänge bevorzugt im PDF-Format).
- Nur Ansuchen mit allen erforderlichen und vollständigen Unterlagen können sofort erledigt werden
- Bitte prüfen Sie anhand der nachstehenden Informationen vorab selbst, ob Förderfähigkeit vorliegt. Die Bearbeitung von aussichtslosen Anträgen verzögert die Bewilligung von Wohnbeihilfe für Menschen, die tatsächlich dringend darauf angewiesen sind
- Beachten Sie die Einkommensgrenzen

## Wer wird gefördert?

- Hauptmieterinnen und Hauptmieter von Wohnungen

## Was wird gefördert?

- Anrechenbarer Wohnungsaufwand (Hauptmietzins inkl. USt, ohne Betriebskosten)

## Wie wird gefördert?

Die Wohnbeihilfe wird als direkter Zuschuss jeweils auf die Dauer maximal eines Jahres gewährt. Eine Wohnbeihilfe wird nur dann ausbezahlt, wenn der Betrag mindestens **7,00 Euro** monatlich erreicht.

## Wie hoch ist die Wohnbeihilfe?

Die Höhe der Wohnbeihilfe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem anrechenbaren und zumutbaren Wohnungsaufwand, wobei die Obergrenze **300,00 Euro pro Monat** beträgt. Als zumutbarer Wohnungsaufwand gilt das monatliche Haushaltseinkommen abzüglich des gewichteten Haushaltseinkommens.

## Wie wird die Wohnbeihilfe berechnet?

1. Haushaltseinkommen (Jahreszwölftel) minus Gewichtetes Haushaltseinkommen (Sockelbetrag x Summe Gewichtungsfaktoren + Teuerungsfreibetrag) = zumutbarer Wohnungsaufwand
2. Anrechenbarer Wohnungsaufwand (angemessene Nutzfläche x maximal 3,70 Euro) minus zumutbarer Wohnungsaufwand = Wohnbeihilfe/Monat

## Gewichtetes Haushaltseinkommen (= Einkommensgrenze)

Die Berechnung des gewichteten Haushaltseinkommens erfolgt durch die Addition der nachstehenden Gewichtungsfaktoren und der Multiplikation dieser Summe mit dem Sockelbetrag in Höhe von **580 Euro** zuzüglich **100 Euro Teuerungsfreibetrag**.





- **Gewichtungsfaktoren**

- Einpersonenhaushalt 2,33
- Zweipersonenhaushalt 3,67
- Bei einem Haushalt mit mehr als zwei Personen für jede weitere Person/jedes Kind 0,8
- Für ein erheblich behindertes Kind im Sinne des § 8 des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 oder für eine im Beruf stehende Person, deren Erwerbsfähigkeit zu mindestens 60 Prozent gemindert ist, erfolgt eine Erhöhung der Gewichtungsfaktoren um **0,5**
- Für Bewilligungen mit Laufzeitbeginn im Jahr 2025 erhöht sich die auf Basis der Ausgleichszulagenrichtsätze festgelegte Einkommensgrenze für jeden Haushalt um den **Teuerungsfreibetrag von 100 Euro**.

### Wovon ist die Wohnbeihilfe abhängig?

- Von der Anzahl der Personen, die in der gemeinsamen Wohnung leben.
- Vom **Haushaltseinkommen** = Einkommen aller in der Wohnung lebenden Personen im Jahreszwölftel (Sonderzahlungen sind einzurechnen).
- Unterhaltsleistungen für Kinder und Waisenrenten werden beim beziehenden Haushalt bis zu 300 Euro nicht als Einkommen gerechnet. Darüber hinausgehende Beträge werden als Einkommen gerechnet.  
Für jedes Kind, welches nicht im gemeinsamen Haushalt lebt und für das Unterhalt geleistet wird, können die tatsächlich geleisteten Zahlungen, die im rechtsverbindlich festgelegten Rahmen geleistet werden, bei der leistenden Person vom Einkommen in Abzug gebracht werden.
- Von der **angemessenen Wohnnutzfläche**
  - maximal **45 m<sup>2</sup>** für die erste Person - maximal **15 m<sup>2</sup>** für jede weitere Person.
- Vom anrechenbaren Wohnungsaufwand. Die Höchstgrenze beträgt **3,70 Euro pro m<sup>2</sup>** Nutzfläche.  
Bei **Personen mit Eigenpension im Einpersonenhaushalt** wird **1,00 Euro pro m<sup>2</sup>** Nutzfläche hinzugerechnet.
- Der anrechenbare Wohnungsaufwand ist jener Betrag, der monatlich von Hauptmietern zu entrichten ist. Dieser Betrag vermindert sich um die Betriebskosten, öffentliche Abgaben, besondere Aufwendungen (z.B. Kosten für die Wärmeversorgung) und die Verwaltungskosten. Enthalten sind aber: Umsatzsteuer, Verzinsung der Grundkosten, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge.
- Für Pauschalmieten kann keine Wohnbeihilfe gewährt werden.

Ab 1.1.2025 gelten folgende Einkommensgrenzen für den Bezug der höchstmöglichen Wohnbeihilfe.  
Wird die Obergrenze überschritten, ist die Bewilligung einer Wohnbeihilfe nicht mehr möglich.

Im Haushalt leben	Gewichtungsfaktor	Einkommensgrenze	Obergrenze*	m <sup>2</sup>
1 Person	2,33	1.351,40	<b>1.510,90</b>	<b>45</b>
1 Person mit Teuerungsfreibetrag	+ 100 €	1.451,40	<b>1.610,90</b>	<b>45</b>
2 Personen	3,67	2.128,60	<b>2.343,60</b>	<b>60</b>
2 Personen mit Teuerungsfreibetrag	+ 100 €	2.228,60	<b>2.443,60</b>	<b>60</b>
3 Personen	4,47	2.592,60	<b>2.863,10</b>	<b>75</b>
3 Personen mit Teuerungsfreibetrag	+ 100 €	2.692,60	<b>2.963,10</b>	<b>75</b>
4 Personen	5,27	3.056,60	<b>3.382,60</b>	<b>90</b>
4 Personen mit Teuerungsfreibetrag	+ 100 €	3.156,60	<b>3.482,60</b>	<b>90</b>
5 Personen	6,07	3.520,60	<b>3.902,10</b>	<b>105</b>
5 Personen mit Teuerungsfreibetrag	+ 100 €	3.620,60	<b>4.002,10</b>	<b>105</b>

\*) Ist die tatsächliche Wohnnutzfläche kleiner als die angemessene Wohnnutzfläche oder liegt der Wohnungsaufwand unter 3,70 Euro pro m<sup>2</sup> verringert sich die Obergrenze entsprechend.

**Anmerkung:** Bei höherem Gewichtungsfaktor wegen erheblicher Behinderung erhöht sich auch die Obergrenze.

Bitte beachten Sie, dass je näher Ihr Haushaltseinkommen der auf der Tabelle angeführten Obergrenze kommt, desto niedriger wird die Wohnbeihilfe.

## Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

- Die antragstellende Person muss die geförderte Wohnung zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses mit Hauptwohnsitz dauernd bewohnen.
- Die antragstellende Person muss die österreichische Staatsbürgerschaft bzw. die eines EWR-Staates besitzen.
- Personen, die nicht Staatsangehörige eines EWR-Staates sind, darf eine Förderung nur gewährt werden, wenn diese
  - ununterbrochen und rechtmäßig mehr als fünf Jahre in Österreich ihren Hauptwohnsitz haben
  - Einkünfte beziehen, die der Einkommensteuer in Österreich unterliegen, oder auf Grund der Ausübung einer Erwerbstätigkeit Beiträge an die gesetzliche Sozialversicherung in Österreich entrichtet haben und nunmehr Leistungen aus dieser erhalten, sowie innerhalb der letzten fünf Jahre 54 Monate lang oben genannte Einkünfte oder Leistungen bezogen haben der in Summe über 240 Monate derartiger Zeiten verfügen und
  - Deutschkenntnisse nachweisen
- Sonstige Zuschüsse zur Minderung des Wohnungsaufwandes, auf die ein Rechtsanspruch besteht (z.B. Wohnkostenbeihilfe nach dem Heeresgebührengesetz), verringern den Anspruch auf Wohnbeihilfe.
- Mindesteinkommen über der Geringfügigkeitsgrenze
- Studierenden, die keine Studienbeihilfe beziehen und kein Mindesteinkommen nachweisen können, kann eine um 50 Prozent verminderte Wohnbeihilfe gewährt werden.

## Wohnbeihilfe für nicht geförderte Mietwohnungen

- Die Wohnungsaufwandbelastung wird bemessen nach dem Mietvertrag bzw. vergebürhten Mietvertrag, wenn dieser vor dem 11.11.2017 abgeschlossen worden ist.
- Pauschalmietverträge sind nicht wohnbeihilfenfähig.
- Das Mietverhältnis muss Hauptmiete bestehen und darf nicht mit einer nahestehenden Person abgeschlossen sein (z.B. Verwandte in auf- und absteigender Linie einschließlich Wahlkinder und Verschwägte in gerader Linie und im 2. Grad Seitenlinie).
- Der anrechenbare Wohnungsaufwand (Hauptmietzins inkl. USt. excl. Betriebskosten) darf **nicht höher als 7,00 Euro pro m<sup>2</sup>** sein.
- Bei Neuvermietung **ab 01.01.2023** darf der anrechenbare Wohnungsaufwand **8,00 Euro pro m<sup>2</sup> nicht** übersteigen.

## Keine Wohnbeihilfe gibt es für

- Eigentumswohnungen oder Eigenheime
- Heimplätze

## Folgende Unterlagen werden benötigt:

**Bitte übermitteln Sie keine Originalunterlagen, da diese nicht retourniert werden können.**

- Lückenloser Nachweis/ lückenlose Nachweise über Haushaltseinkommen des letzten Kalenderjahres mittels Jahreslohnzettel, Einkommenssteuerbescheid, Bezugsbestätigung des AMS, Kinderbetreuungsgeld, Wochengeld, Sozialhilfe, Witwen- und Waisenpension, Unterhalt und Alimente, Auslandseinkünfte, Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft (Einheitswertbescheid), Nachweis über Abfertigung, Nachweis über Unfallrente und alle weiteren Einkünfte.
- **Bei Selbständigen:** Einkommensteuerbescheid und Bestätigung der legitimierten steuerlichen Vertretung über die Summe der Privatentnahmen sowie Gewinnausschüttungen des zuletzt veranlagten Kalenderjahres. Besteht keine steuerliche Vertretung: Einkommensteuerbescheid und die an das Finanzamt vorgelegte Einnahmen-Ausgaben-Rechnung.



- **Bei Pensionsbeginn oder erstmaligem Ansuchen um Wohnbeihilfe:** Bescheid der PVA (Pension, Ausgleichszulage, Ausgleichszulagen-/Pensionsbonus).
- **Bei ausländischen Einkünften/auslandsbetreutem Wohnsitz:** Bescheid des Finanzamts aus der Arbeitnehmerveranlagung (vollständige Kopie) des abgelaufenen Kalenderjahres, Beitragsvorschreibung der ÖGK, Bestätigung über im Vorjahr geleistete Krankenversicherungsbeiträge für ausländische Leistungen.
- Nachweis der Staatsbürgerschaft (Kopie des Reisepasses oder des Staatsbürgerschaftsnachweises) von allen im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen (nur bei Erstansuchen bzw. bei Änderungen erforderlich).
- Von Personen, die Staatsangehörige eines EWR (Europäischer Wirtschaftsraum)-Staates sind, jedoch nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen: Anmeldebescheinigungen von EWR-Bürger/innen gemäß Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz (nur bei Erstansuchen bzw. bei Änderungen erforderlich).
- Von Personen, die nicht Staatsangehörige eines EWR (Europäischer Wirtschaftsraum)-Staates sind: Aufenthaltstitel aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, Versicherungsdatenauszug über die letzten fünf Jahre bzw. 240 Versicherungsmonate.

### **Nachweis Deutschkenntnisse:**

Gemäß **Oö. Wohnbauförderung-Deutschkenntnis-Verordnung 2020** gilt der Nachweis als erfüllt durch Vorlage

- eines Nachweises des Österreichischen Integrationsfonds über die erfolgreiche Absolvierung der Integrationsprüfung gemäß § 11 oder 12 Integrationsgesetz - IntG BGBl. I Nr. 41/2019,
- einer Spracheinstufungsbestätigung des Österreichischen Integrationsfonds auf dem Sprachniveau A2 gemäß dem Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmen für Sprachen,
- eines Prüfungszeugnisses eines vom Österreichischen Integrationsfonds zertifizierten Kursträgers, das Deutschkenntnisse auf Sprachniveau A2 gemäß dem Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmen für Sprachen nachweist,
- eines Nachweises eines mindestens fünfjährigen Besuchs einer Pflichtschule in Österreich mit positivem Abschluss des Unterrichtsfachs „Deutsch“ oder des positiven Abschlusses des Unterrichtsfachs „Deutsch“ auf dem Niveau der 9. Schulstufe oder einer positiven Beurteilung im Prüfungsgebiet „Deutsch - Kommunikation und Gesellschaft“ im Rahmen der Pflichtschulabschluss-Prüfung gemäß Pflichtschulabschluss-Prüfungs-Gesetz, BGBl. I Nr. 72/2012,
- eines Nachweises eines positiven Abschlusses im Unterrichtsfach „Deutsch“ nach zumindest vierjährigem Unterricht in der deutschen Sprache an einer ausländischen Sekundarschule (beglaubigte Übersetzung ist vorzulegen),
- eines Nachweises über einen Schulabschluss, der der allgemeinen Universitätsreife im Sinn des § 64 Abs. 1 Universitätsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 120/2002 mit Berechtigung zu einem Studium in der Unterrichtssprache Deutsch oder einem Abschluss einer berufsbildenden mittleren Schule entspricht
- eines Nachweises der mindestens zweijährigen Inskription an einer postsekundären Bildungseinrichtung mit Belegung eines Studienfachs mit Unterrichtssprache Deutsch und Nachweis eines entsprechenden Studienerfolgs im Umfang von mindestens 32 ECTS- Anrechnungspunkten (16 Semesterstunden) bzw. eines entsprechenden postsekundären Studienabschlusses oder
- eines Nachweises über eine Lehrabschlussprüfung gemäß dem Berufsausbildungsgesetz, BGBl. Nr.142/1969 oder über eine Facharbeiterprüfung gemäß den Land- und forstwirtschaftlichen Berufsausbildungsgesetzen der Länder.

## Bei Wohnungen:

- von **gemeinnützigen Bauvereinigungen**: Mietvertrag (bei Erstansuchen/Wohnungswechsel)
- von **allen anderen Wohnungen**: (nur bei Erstansuchen, Wohnungswechsel und Mietvertragsverlängerung)
  - Mietvertrag, aus welchem der Hauptmietzins, die Umsatzsteuer, die Betriebskosten sowie die Wohnungsgröße ersichtlich sind
  - Einzahlungsbestätigungen der Miete über 3 Monate
  - Bestätigung der Gemeinde auf dem Ansuchen oder Privathaushaltsbestätigung
- Aktueller Familienbeihilfenbescheid aller im gemeinsamen Haushalt wohnenden Personen
- Von Lehrlingen bzw. Schülern als antragstellende Person: Lehrvertrag bzw. Schulbesuchsbestätigung
- Von Studierenden als antragstellende Person: Einkommen über der Geringfügigkeitsgrenze oder Studienbeihilfenbescheid und Studienbestätigung
- Von Präsenz- und Zivildienern: Bestätigung über Präsenz-/Zivildienst (gegebenenfalls Bescheid über Wohnkostenbeihilfe)
- Von geschiedenen Personen: Scheidungsurkunde und Vergleichsausfertigung. Nachweis über aktuelle Unterhaltsleistungen
- Bei erhaltenen Unterhaltsleistungen für Kinder: Geburtsurkunden der Kinder, (nur bei Erstansuchen, Geburt), Bescheid des Bezirksgerichts bzw. Bestätigung der Kinder- und Jugendhilfe (falls vorhanden) und Kontoauszug über empfangene Leistungen der letzten 12 Monate (lückenlos)
- Bei erheblicher Beeinträchtigung von Kindern: Bescheinigung des Finanzamtes über erhöhte Familienbeihilfe
- Bei erheblicher Beeinträchtigung im Beruf stehender Personen: Bescheid des Sozialministeriumservices über verminderte Erwerbsfähigkeit von mindestens 60 Prozent

**Werden Unterlagen nachgereicht, ist das Geschäftszeichen anzuführen, da sonst keine Zuordnung zum Antrag erfolgen kann.**

## Abwicklung / Antragstellung

### Beratung und Vorsprache:

**persönlich:** Amt der o.ö. Landesregierung, Direktion Soziales und Gesundheit (SGD), Abteilung Wohnbauförderung (Wo), Bahnhofplatz 1, 4021 Linz. In der Servicemeile (gleich im Eingangsbereich Zi. 2B505)

### Das Formular kann hier abgegeben werden:

**per E-Mail:** [wo.post@ooe.gv.at](mailto:wo.post@ooe.gv.at) (Anhänge bevorzugt in PDF-Format)

**per Fax:** +43 (732) 7720-214395

**per Post:** Amt der o.ö. Landesregierung, Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz

**persönlich:** in der Abgabestelle im Landesdienstleistungszentrum (LDZ) in Linz. Einwurf in den Postkasten beim Haupteingang des LDZ

### Ansuchen um Wohnbeihilfe (SGD-Wo/E-2) gemäß dem Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F. (PDF-Dokument 438,04 KB)

[https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Formulare%20Bauen%20und%20Wohnen/SGD\\_Wo\\_E\\_2\\_Wohnbeihilfe.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Formulare%20Bauen%20und%20Wohnen/SGD_Wo_E_2_Wohnbeihilfe.pdf)



#### Wo werden die Förderungen beantragt?

Die Förderungen können Sie bei der **Abteilung Wohnbauförderung, 4021 Linz, Bahnhofplatz 1**, beantragen. Das dazu erforderliche Formulare finden Sie auf der Homepage: [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at) > Themen > Bauen und Wohnen > Förderungen > Formulare; <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/12820.htm>

**Für Auskünfte stehen Ihnen die Beratungsstelle (Tel. 0732-7720-14140) und die für die Bereiche zuständigen Bearbeiter während der Kundendienstzeit Mo - Fr von 8 bis 12 Uhr gerne zur Verfügung.**



## Firmen - Index

## Gemeinnützige Bauvereinigungen in OÖ.



gbv - Landsgruppe der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Oberösterreich  
Web: www.gbw.at

Seite 16



GIWOG - Gemeinnützige Industrie-Wohnungs-AG  
Welsler Str. 41, 4060 Leonding  
Tel: 050 / 8888-0  
E-Mail: kundencenter@giwog.at  
Web: www.giwog.at

Seite 13



STYRIA - Gemeinnützige Steyrer Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
Gabelsbergerstraße 3, 4400 Steyr  
Tel: 07252 / 52932, E-Mail: office@styria-wohnbau.at  
Web: www.styria-wohnbau.at

Seite 14



Baureform Wohnstätte  
Eingetragene Genossenschaft m.b.H.  
Dinghoferstraße 63, 4020 Linz  
Tel: 0732 / 658145  
E-Mail: office@brw.at, Web: www.brw.at

Seite 10



GSG - Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Atterseeestraße 21, 4860 Lenzing  
Tel: 07672 / 310-82-200  
E-Mail: office@gsg-wohnen.at  
Web: www.gsg-wohnen.at

Seite 13



VLW - Vereinigte Linzer Wohnungsgenossenschaften  
Gemeinnützige Ges.m.b.H.  
Blumauerstraße 19, 4020 Linz  
Tel: 0732 / 653461-0 E-Mail: office@vlw.at  
Web: www.vlw.at

Seite 12



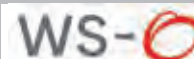
EIGENHEIM - Gemeinn. Wohnbaugenossenschaft  
Eigenheim Linz reg.Gen.mbH.  
Schörgenhubstraße 43, 4030 Linz  
Tel: 0732 / 318724, E-Mail: office@eigenheim-linz.at  
Web: www.eigenheim-linz.at

Seite 11



LAWOG - eingetr. Genossenschaft m.b.H.  
Garnisonstraße 22, 4021 Linz  
Tel: 0732 / 9396-0  
E-Mail: office@lawog.at  
Web: www.lawog.at

Seite 14



WSO - Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH  
Pichlhofstraße 62, 4813 Altmünster  
Tel, 07612 / 88248  
Web: www.ws-o.at

Seite 15



FAMILIE - Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Linz, eingetragene. Gen.m.b.H.  
Hasnerstraße 31, 4020 Linz  
Tel: 0732 / 653451, E-Mail: office@familie-linz.at  
Web: www.familie-linz.at

Seite 12

## Firmen - Index Wohnungsgesellschaften in OÖ.



EBS - Wohnungsgesellschaft mbH Linz  
Landwidstraße 120, 4020 Linz  
Tel: 050 / 338-0  
E-Mail: info@ebs-linz.at  
Web: www.ebs-linz.at

Seite 18



WAG - Wohnungsanlagen Ges.m.b.H.  
Landwidstraße 120, 4025 Linz  
Tel. 050 / 3338-0  
E-Mail: info@wag.at  
Web: www.wag.at

Seite 19

## Firmen - Index

## Immobilien- und Vermögenstreuher in OÖ.



Wirtschaftskammer Oberösterreich  
Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuher  
Tel: 05/90909-4708, E-Mail: alle-immobilien@wkoee.at  
Web: wko.at/ooe/immobilien Seite 6,31-34,35,41,49,113



IMMOMARKTPLATZ  
Eine Plattform von Makler:innen für Makler:innen



Mitgliederverzeichnis der oberösterreichischen Immobilienstreuher

## Firmen - Index

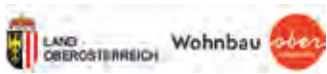
## Das Fertighaus



Österreichischer Fertighausverband  
Gonzagagasse 4/3/3, 1010 Wien  
Tel: 01 / 8902299-0  
E-Mail: office@fertighaus.org  
Web: www.fertighausverband.at




Seite 7, 22, 23-30



Wohnbau


Wohnbaureferent LH-Stellv. Dr. Manfred Haimbuchner  
Tel: 0732 / 7720-14143 oder 14144  
E-Mail: wo.post@ooe.gv.at  
Web: www.wohnuhland.at

**Seite 4, 42**




IBO Innenraumanalytik OG  
Tel. 0699 / 11 2829 17 (O.Ö.)  
E-Mail: ooe@innenraumanalytik.at  
Web: www.innenraumanalytik.at

**Seite 73 - 74**



Sauna + Wellness GMBH  
Tel: 0699 / 10 56 13 40  
E-Mail: info@saunabau.at  
Web: www.saunabau.at

**Seite 55**



ATG Altbau-Trockenlegung- GmbH  
Tel: 0732 / 279644  
Web: www.meintrockenleger.at

**Seite 71**



KE KELIT Kunststoffwerk Gesellschaft m.b.H.  
Tel. 0732 / 779206-0  
E-Mail: office@kekelit.com  
Web: www.kekelit.com

**Seite U2**



SIMADER Baumeister und Zimmermeister GmbH  
Sägewerk und Baustoffhandel  
Tel: 0732 / 656594, E-Mail: sekretariat-linz@simader.at  
Web: www.simader.at

**Seite 58**




Avenarius-Agro GmbH  
Tel: 07242 / 489-0  
E-Mail: office@avenariusagro.at  
Web: www.avenariusagro.at

**Seite 47**




Österreichische Energieagentur klimaaktiv Management  
Tel. 01 / 5861524-0  
E-Mail: klimaaktiv@energyagency.at  
Web: www.klimaaktiv.at

**Seite 77 - 80**



Sto Verkaufscenter Linz  
Tel: 07229 / 64100-0  
E-Mail: vc.linz.at@stoeu.com, Web: www.sto.at

**Seite 8**



capital-immo GmbH  
Tel: 0676 / 4288482  
E-Mail: office@capital-immo.at  
Web: www.capital-immo.at

**Seite 30**



Krammer Raumgestaltung GmbH  
Tel: 0732 / 60 88 00  
E-Mail: office@raumgestaltung-krammer.at  
Web: www.raumgestaltung-krammer.at

**Seite 55**




TREND IMMO GMBH  
Immobilien, Makler & Baubüro  
Trend ImmoTreuhand GmbH  
Tel: 0732 / 908 908-0  
E-Mail: office@trend-immotreuhand.at  
Web: www.trend-immotreuhand.at

**Seite 35**



Energie AG Oberösterreich  
E-Mail: service@energieag.at  
Tel: 05 / 9000-0  
Web: www.energieag.at

**Seite 36**




LINZ AG  
Service-Hotline: 0732 / 3400-4000  
E-Mail: info@linzag.at  
Web: www.linzag.at/regionalstrom

**Seite 61**




Wirtschaftskammer Oberösterreich  
Landesinnung der Gärtner und Floristen  
Tel: 05 / 90909 - 4147 E-Mail: natur@wkoee.at  
Web: www.wko.at/ooe/Gaertner-Floristen

**Seite 68 - 69**



ETHERMA Elctrowärme GmbH  
Tel: 06214 / 7677  
E-Mail: office@etherma.com  
Web: www.etherma.com

**Seite 62 - 63**




LIWEST Kabelmedien GmbH  
Tel.: 0732/942424  
E-Mail: info@teamlivest.at  
Web: www.livest.at

**Seite 20**




Wirtschaftskammer Oberösterreich  
Fachverband Ingenieurbüros  
Tel: 05 / 90909, E-Mail: ingenieurbueros@wkoee.at  
Web: www.ooe-ingenieurbueros.at

**Seite 50, 58**



Generali Gruppe  
Regionaldirektion OÖ  
Tel: 0732 / 7636-0, E-Mail: office.ooe.at@generali.com  
Web: www.wohnen.generali.at

**Seite 27**




Neussl GesmbH  
Tel. 0732 / 674200-0  
E-Mail: office@neussl.com  
Web: www.neussl.com

**Seite 75, 96**



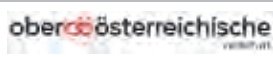
Zieglerverband  
Tel: 0732 / 775438-0  
E-Mail: office@zieglerverband.at  
Web: www.zieglerverband.at

**Seite 44 - 45**



HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H.  
Tel: 07262 / 555-0  
E-Mail: office@habau.at  
Web: www.habau.at

**Seite 39**




Oberösterreichische Versicherung AG  
Tel: 05 / 7891/72941  
E-Mail: linz@ooev.at, Web: www.ooev.at

**Seite 57**




Zivilschutz Oberösterreich  
Tel. 0732 / 652436  
E-Mail: office@zivilschutz-ooe.at;  
Web: www.zivilschutz-ooe.at

**Seite 81; 82-84**




HÖRMANN AUSTRIA Ges.m.b.H.  
Tel. 06232 / 27600  
E-Mail: info@hoermann.at  
Web: www.hoermann.at

**Seite 51, U4**



Pesttech GmbH.  
Tel: 0732 / 654 279-0  
E-Mail: office@pesttech.at  
Web: www.pesttech.at

**Seite 41**



Town & Country Haus  
Pasching Point 4, 4061 Pasching; Tel: 0660 / 7199328  
E-Mail: mustafa.yasar@tc-haus.at  
Web: www.tc-haus.at

**Seite 76**





OÖ. Landesbank AG (HYPO Oberösterreich)  
Landstraße 38, 4010 Linz  
Tel: 0732 / 7639-0, E-Mail: office@hypo-ooe.at  
Web: www.hypo.at

Seite 99



SPARDA-BANK - eine Marke der VOLKSBANK WIEN AG  
Tel: 050 4004 5150,  
E-Mail: kundenservice@sparda.at  
Web: www.sparda.at/dabinichzhaus

Seite 105, U3

## Notizen:

--



**DA BIN ICH  
Z'HAUS!**

Jetzt aus fossilen  
Energieträgern aussteigen &  
SPARDA Energiekredit sichern!

Die größte finanzielle Entscheidung im Leben – ob bauen, kaufen oder sanieren – braucht **Top-Beratung bei Spezialist:innen**, die sich Zeit nehmen. Die SPARDA Wohnbau-Expert:innen sind stets dahinter, **alle Visionen ihrer Kund:innen zu verwirklichen**.



Tore und Türen für Generationen von Europas Nr. 1

# Hörmann. Mit Sicherheit fürs ganze Leben.

**Aktion**

Garagentor  
inkl. Torantrieb

ab **€ 1049\***



Weitere Informationen finden Sie unter:  
<https://www.hoermann.at>



**Aktion**

Feuerschutz-Haustür  
FS-Edition65 Motiv 610S

nur **€ 2949\***



Feuerhemmendes  
Türelement



Einfache Montage  
dank DryFix Zarge

**Aktion**

Baumeistertür  
HA30-1 OD

nur **€ 569\***



Feuerhemmendes  
Türelement

# HÖRMANN

Tore • Türen • Zargen • Antriebe