

Höchste Förderung,  
beste Finanzierung,  
niedrigste Kosten:

# 25 % mehr Haus für Ihr *Geld*

- **Exklusiv: Die neuen Wohnbauförderungen**
- **Baussparkkredite ab 1,97%: Die derzeit besten Finanzierungsangebote**
- **Kosten-Checklist von der Planung bis zur Fertigstellung: Was Handwerker verlangen dürfen!**

VON FINI TRAUTTMANSDORFF,  
FRIEDRICH RUHM UND  
MARKUS STEINBÖCK

▶ **E**s geht nicht darum, ein möglichst billiges Haus zu bekommen. Das wäre einfach. Dafür braucht man nur ein paar Zimmer wegzulassen und geht am Wochenende selbst am Bau helfen. Oder aber man nimmt das kleinste und günstigste Fertighaus halbfertig und hilft selbst bis zum Endausbau mit. Es soll Bauherren geben, die sich ihren „Traum im Grünen“ um weniger als 50.000 Euro verwirklicht haben. Fraglich allerdings, ob auch die 4.000 Stunden per- ▶



Foto: bigshot, Studio Ehringer GmbH



Foto: Pia Obořízi

Wer im März die Bauverträge für sein Haus fixiert, baut teuer. Besser, man beauftragt die Handwerker außerhalb der Hochsaison. Ein Fertighaus kann bereits im Februar aufgestellt werden

► sönliche Arbeitszeit in der Gesamtrechnung enthalten sind.

Die durchschnittliche Bauzeit für ein Massivziegelhaus beträgt inklusive Vorplanung bis zur Schlüsselfertigkeit fast drei Jahre, beim Fertighaus immer noch 18 Monate. Grund dafür: Rund zwei Drittel aller Einfamilienhäuser werden mit mehr oder weniger viel Eigenleistung errichtet. In drei Jahren (bzw. 18 Monaten) kann viel passieren. Die wenigsten Bauherren wissen zu Beginn, was sie sich mit ihrem Wohntraum zugemutet haben.

Nein, es geht wirklich nicht darum, ein möglichst billiges Haus zu bekommen. In Wahrheit geht es darum, mit den vorhandenen finanziellen Möglichkeiten ohne allzu viel Stress und zermürenden persönlichen Einsatz das bestmögliche Haus zu bauen – und genau dabei soll Ihnen diese Titelgeschichte helfen.

**95 Prozent haben keine Ahnung vom Budget**

Michael Hofstätter gehört zur Öko-Hausbaugruppe Sol-5. Vor einem Jahr

hat GEWINN das aus Baumeister, Architekt, Haustechniker und Projektabwickler bestehende Team bei einem Passivhausprojekt (nur 260 Euro jährliche Heizkosten) im niederösterreichischen Breitenfurt begleitet. Es hätte auch schief gehen können: das Haus zu spät fertig, das Budget hoffnungslos überzogen. Doch das 200-Quadratmeter-Haus war in knapp fünf Monaten aufgestellt, beim Budget von 300.000 Euro schaffte man beinahe eine Punktlandung: Trotz unerwartetem Wassereintrich beim Fundamentaushub lag man nur 1,5 Prozent über dem Kostenvoranschlag. Das Erfolgsgeheimnis: ein striktes Bau- und Kostenmanagement.

„95 Prozent aller Bauherren wissen bei Baubeginn nicht, wie viel ihr Haus am Ende kosten wird“, weiß Hofstätter von diversen Bauherren-Infoveranstaltungen. „Die Bauherren sind heutzutage nicht mehr Mittdreißiger, sondern Mittzwanziger. Die Erbgeneration hat zwar oft mehr Geld als früher, gibt es aber auch schneller aus und nach dem Rohbau läuft es oft budgetmäßig auseinander“, so Hofstätter.

**Kosten-Checkliste: Wo sich Sparen auszahlt**

Selbst mithelfen zahlt sich vor allem bei Arbeiten mit hohem Lohn- und verhältnismäßig geringem Materialaufwand aus. Über 50 Prozent Lohnanteil haben die Erd-, Mauer- und Betonarbeiten, der

Estrich, die Bodenbeläge sowie die Maler- und Dachgeschoßbauarbeiten. Realistisch lassen sich durch die eigene Mithilfe 15.000 bis 35.000 Euro einsparen.

Handwerk	Anteil an den Gesamtbaukosten	Lohnanteil
Erd-, Mauer- und Betonarbeiten	41 Prozent	55 Prozent
Zimmerei	4,5 Prozent	47 Prozent
Dachdecker/Spengler	4,5 Prozent	38 Prozent
Sanitär	7,0 Prozent	42 Prozent
Heizung	4,5 Prozent	27 Prozent
Elektro	4,0 Prozent	50 Prozent
Fenster	6,5 Prozent	35 Prozent
Steinmetzarbeiten	1,0 Prozent	50 Prozent
Innen- und Außenputz	8,0 Prozent	30 Prozent
Estrich	3,0 Prozent	53 Prozent
Fliesen	3,0 Prozent	36 Prozent
Innentüren	3,5 Prozent	35 Prozent
Schlosserarbeiten	2,0 Prozent	43 Prozent
Bodenbeläge	2,5 Prozent	55 Prozent
Rollladen	1,0 Prozent	35 Prozent
Maler	2,5 Prozent	60 Prozent
Dachgeschoßbau	2,0 Prozent	60 Prozent

**Größenwahn**

Es beginnt mit einer zu großzügigen Flächenplanung. Wer vorher mit Kind und Kegel in einer kleinen Wohnung zusammengepfercht leben musste, neigt bei der Hausplanung naturgemäß zu Übertreibungen. Da wird dann das Wohnzimmer so groß wie die gesamte alte Wohnung. „Am Ende hat das Haus dann 250 Quadratmeter Wohnfläche. Und jeder Quadratmeter kostet 1.600 Euro“, rechnet Planer Hofstätter vor. Macht in Summe 400.000 Euro. In der Regel zu viel für ein normales Häuslbauer-Budget.

**Häuslbauer-Monat März? Blödsinn!**

In der Einfamilienhaus-Baubranche geht man, Marketing-technisch formuliert, von zwei Budgetzielgruppen aus. Die eine Gruppe, die sich ein Haus um 200.000 bis 260.000 Euro leisten kann und will, und die andere Gruppe, die bei einem Budget von 300.000 bis 350.000 Euro liegt. Das kleinere Budget spiegelt sich auch in

## GEWINN-Hausbautipp 1

### So kommen Sie mit weniger Eigenkapital zu mehr Haus

**Gewinnpotenzial: bis zu 20 Prozent**

Jeder kennt die Faustregel: Mindestens ein Drittel Eigenkapital, dann finanziert den Rest die Bank. GEWINN hat nachgefragt und festgestellt, dass es auch mit weniger eigenem Geld geht. Am besten, man fragt bei der eigenen Hausbank nach. So würde sich etwa die Sparkasse Baden bei Stammkunden mit halbwegs guter Bonität durchaus sehr kulant zeigen.

„Zehn bis 20 Prozent an Eigenkapital reichen. Das Geld für die Kosten wie Makler-, Eintragungs- und Rechtsgebühren sollte aber schon sofort verfügbar sein“, so ein Berater der Sparkasse Baden auf Anfrage des GEWINN.

Ein Einsparungspotenzial, das mehr bringen kann als alle Spesenverhandlungen, liegt im Ausheben aller Schätze, die man zur Verfügung hat. Konkret geht es dabei um bestehende Bausparverträge oder Lebensversicherungen, die in vielen Fällen nicht als Sicherheit verwendet werden. Es kommt sogar häufig vor, dass Banken und Kreditberater dazu raten, vor allem Lebensversicherungen zu kündigen, um den Restwert als Eigenkapital zu nutzen. Unterm Strich ist das jedoch für jeden Kreditnehmer ein Verlustgeschäft. Wenn ein Berater dazu rät, sollten alle Alarmglocken schrillen!

Gerade Lebensversicherungen, aber auch Bausparverträge oder Fonds können als Eigenkapital gerechnet werden, wenn sie in den nächsten Jahren sowieso ausgezahlt werden. Entweder behält sich die Bank diese Verträge als „Pfand“ oder sie zahlt den bis dato fälligen Betrag als kurzfristigen Kredit in bar aus und man zahlt ihn zurück, sobald man die Lebensversicherung am Ende ihrer Laufzeit ausbezahlt bekommt.

#### 80 Prozent gehen über das Bauspardarlehen – oder mehr?

Beim Bauspardarlehen liegt der Grenzwert bei maximal 80 Prozent des Kaufpreises laut Kaufvertrag. 150.000 Euro pro Person sind hierbei die Obergrenze eines Bauspardarlehens. Ist man jedoch zu zweit (Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften), sind theoretisch 300.000 Euro Darlehen möglich. Doch das ist die Theorie. Schließlich sind da immer noch die 20 Prozent, die man bar erlegen muss. Dazu kommen noch die Nebenkosten für den Kauf, die meist sieben Prozent des Kaufpreises ohne Maklergebühr und rund zehn Prozent inklusive Maklergebühr ausmachen können.

Doch diese Obergrenze von 80 Prozent Darlehen ist nicht ganz unumstößlich. „Man kann seine Lebensversicherung belehnen oder als Sicherstellung anführen. Das kann dann schon den fehlenden Restbetrag ergeben. Oder man kann glaubhaft anführen, dass man noch 60.000 Euro für den Aus- oder Umbau bzw. für zusätzliche Sanierungsarbeiten braucht, dann kann man diese zu den vorher aufgenommenen 240.000 Euro Bauspardarlehen bekommen“, so Ciener.

Grundvoraussetzung für alle Kreditformen ist natürlich, dass man nachdem man einen Finanzplan erstellt hat, glaubhaft darstellen kann, dass man am Ende der Laufzeit von meist 20 bis 25 Jahren den Kredit samt jährlich fälligen Spesen und Zinsen auch wirklich zurückzahlen kann. Dabei haben es Selbstständige leider um einiges schwerer als Angestellte. Als Vorlage für die Bonität gilt meist die Bilanz der letzten zwei Jahre. Hinzu kommt in diesen Fällen, dass in Zukunft auch die Branche, aus der man kommt, eine Rolle spielen wird. Diese werden nämlich bald nach Risikostufen eingeordnet. Jemand aus der Modebranche gilt beispielsweise als höchst riskanter Kunde und muss schon besonders gute Argumente vorweisen, um überhaupt einen Kredit zu bekommen.

#### Bausparen ab 1,97 Prozent

Im Zinsvergleich zu den Hypothekar- und Fremdwährungskrediten scheiden die Bauspardarlehen derzeit überraschend gut ab. Und dabei ist die garantierte Sechs-Prozent-Obergrenze noch gar nicht berücksichtigt. In der GEWINN-Recherche war die s-Bausparkasse mit nominal 1,97 Prozent (2,7 effektiv, inklusive Nebenkosten für Stammkunden bzw. 2,95 für Neukunden) als Zwischenfinanzierung für die ersten 18 Monate der günstigste Bauspardarlehen-Anbieter. Das bedeutet auf die Laufzeit von zehn Jahren einen Mischzinssatz von 4,2 bzw. 4,5 Prozent, danach maximal die erwähnten sechs Prozent.

Hat man die Nerven und einen guten Bankberater, dann ist der günstige Fremdwährungskredit im Schweizer Franken eine gute Entscheidung. Hier beginnt der Zinssatz bei 1,7 Prozent. Tendenz aber steigend.



Normalerweise braucht man rund ein Drittel der Bau-summe als Eigen-mittel. Mit ein paar Tricks reichen aber auch zehn Prozent

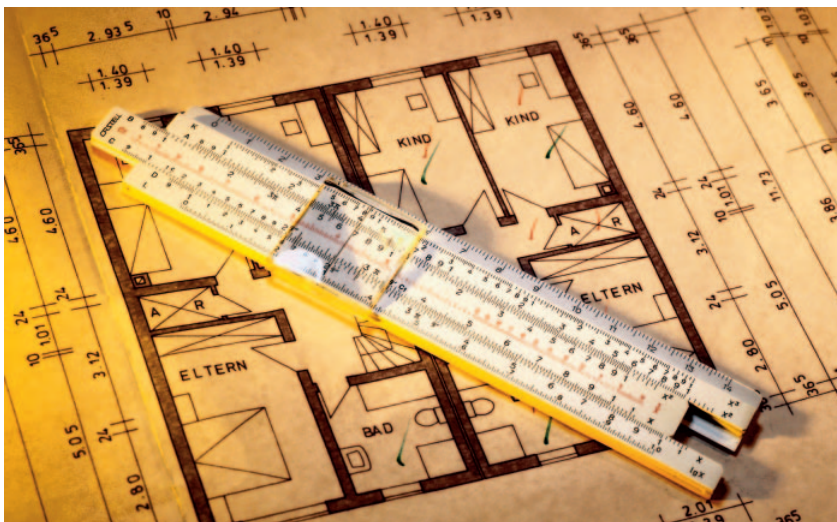
Genau dazwischen liegt der Hypothekarkredit. Bei der Volksbank Tirol schon ab 2,9 Prozent Effektivzinsen (inklusive Nebenkosten) variabel verzinst. Den höchsten Zinssatz verlangt hier die BAWAG/P.S.K. mit 4,8 Prozent.

#### Achtung, der nächste Zinsanstieg kommt bestimmt!

Die längsten fixen Bindungen beim Hypothekarkredit sind derzeit auf zehn Jahre zu haben, doch sind diese gleich viel höher verzinst, als die variablen Kreditzinsen. 4,4 Prozent Effektivzinsen werden im besten Fall von der Volksbank Linz auf zehn Jahre fix geboten. Am teuersten war hier die Volksbank Wien mit 5,4 Prozent. Ein Argument für eine längerfristige fixe Verzinsung hat Alfred Chiener aus dem Produktmarketing der Wüstenrot Bausparkasse: „Bei der Leitzinserhöhung im März hat noch keine Bank im Kreditbereich ihre Zinsen erhöht. Doch erwarten wir heuer noch ein- bis zweimal eine weitere Erhöhung der Leitzinsen und dann kann es sich keine Bank mehr leisten, die Kreditzinsen nicht zu erhöhen.“

Auch beim Fremdwährungskredit im Schweizer Franken ist laut Insidern eine Aufwertung zu erwarten. Wer in den Jahren zwischen 2000 und 2003 einen Kredit im Schweizer Franken aufgenommen hat, kann aber zufrieden sein. Er ersparte sich Jahr für Jahr bis zu zwei Prozent an Kosten. Denn das ist die Zinsdifferenz zwischen Franken und Euro in den letzten fünf Jahren.

Derzeit heißt es jedoch etwas vorsichtiger beim Fremdwährungskredit zu sein. „Ich würde jetzt nicht einen Kredit in Schweizer Franken aufnehmen. Wer schon einen hat, für den ist jetzt eine gute Gelegenheit, sich bei seiner Bank über Alternativen zu erkundigen und gegen Ende des Jahres in eine andere Kreditform zu wechseln“, rät Dipl.-Vw. Uta Pock, aus dem Research Team der Volksbank-Gruppe. Pock erwartet gegen Ende dieses Jahres bzw. Anfang nächsten Jahres eine Aufwertung des Franken, was die Kreditzinsen natürlich steigern würde.



Jeder Quadratmeter Wohnfläche kostet mindestens 1.250 Euro. Billiger geht es nur mit erheblichen Abstrichen bei der Qualität

nach dem Motto: Den Dachausbau und den Außenputz machen wir erst später.

Ein Vorhaben, das laut Hofstätter, fast immer schief geht. Zum einen, weil zur Budgetunsicherheit auch noch die Unsicherheit der eigenen Zukunftsplanung (Jobverlust, Scheidung usw.) hinzukommt, zum anderen, weil die Baupreise von Jahr zu Jahr steigen. Mit dem Zuwarten wird das Haus teurer und teurer.

„Wenn Sie sich entschieden haben zu bauen, dann bauen Sie rasch und bauen Sie rasch fertig. Keine Ahnung, warum alle glauben, sie dürfen sich erst im März konkret mit ihrem Hausbau beschäftigen“, wundert sich Hofstätter: „Im Jänner, Februar und März steigen

► einem günstigeren Quadratmeterbaupreis von etwa 1.250 Euro wider. In der Upperclass wird um 1.600 Euro pro Quadratmeter gebaut. Billiger als um 1.250 Euro pro Quadratmeter geht's

kaum. Außer mit erheblichen Abstrichen in der Ausstattung. Linoleum statt Parkett etwa . . .

Manchmal wird bei knappen Budgets auf Etappen zu bauen versucht. So

## GEWINN-Hausbautipp 2

### Die Knackpunkte beim Grundstückskauf

Gewinnpotenzial: mindestens 50.000 Euro

1. **Sumpf?** Warum Sie schon beim Grundstückskauf 50.000 Euro gewinnen – oder besser gesagt nicht verlieren – können? Nun, so viel kostet in etwa ein voll ausgebauter Keller und den können Sie gleich wieder vergessen, wenn unter Ihrer Grundstücksoberfläche ein Bach fließt. Das Tückische daran: Der Bach muss nicht immer fließen. Eine undurchlässige Lehmschicht kann beispielsweise das Regenwasser wie ein kleines Flussbett aufnehmen und in Ihre Baugrube leiten. Daher: Bodenproben machen oder dem Verkäufer entsprechende Garantien abverlangen.
2. **Preis?** Eine erste Richtschnur, wie viel ein Baugrund wert ist, gibt Ihnen die GEWINN-Grundstückspreisübersicht (Gratis-Download unter [www.gewinn.com](http://www.gewinn.com)). Als zweiter Schritt empfiehlt sich ein Preisvergleich in der Nachbarschaft. Schreiben Sie sich drei, vier Adressen von kürzlich verkauften Grundstücken auf und lassen Sie sich damit am Bezirksgericht Grundbuchauszüge erstel-

Aufgeschlossen? Fragen Sie bei der Gemeinde nach, mit welchen Kosten neben dem Kaufpreis Sie noch rechnen müssen



Foto: Erwin Wodicka

- len. Im Grundbuchauszug sind die Vertragsnummern der Kaufverträge (z. B. 436/2006 = Vertrag Nummer 436 aus dem Jahr 2006) eingetragen. Unter diesen Nummern kann man sich ganz legal die Kaufverträge der Nachbarn ausheben und nachsehen wie viel diese für ihre Gründe bezahlt haben.
3. **Form und Größe?** Eine starke Hanglage erhöht die Baukosten und sollte sich daher in einem niedrigeren Preis für das Grundstück widerspiegeln. Optimal sind Rechtecke oder Quadrate zwischen 500 und 2.000 Quadratmetern. Wird es besonders schmal, fallen unter Umständen schon viele kostengünstige Hausvarianten (z. B. Fertighäuser) aus.
4. **An- und Anschließungsgebühren?** Fragen Sie bei der Gemeinde nach, mit

- wie viel Zusatzkosten Sie noch rechnen müssen. Eine nachträgliche Aufschließung kann bis zu 30 Prozent der Grundstückskosten ausmachen.
5. **Flächenwidmung?** Baulinien können sich verschieben. Etwa wenn die Zufahrtsstraße im nächsten Jahr von der Gemeinde verbreitert wird und dafür Teile des Grundstücks abgetreten werden müssen. Das kann dazu führen, dass Sie weniger Grund verbauen dürfen, als Sie und der Verkäufer angenommen haben. Natürlich ist auch die Bauweise entscheidend. Grundstücke, auf denen man offen (freistehend) bauen darf, sind mehr wert als solche, wo nur gekoppelt (an einer Seite an ein Nachbargebäude anschließend) oder geschlossen gebaut werden darf.

## GEWINN-Hausbautipp 3

### Kostenvoranschläge, die halten

**Gewinnpotenzial: bis zu 50 Prozent**

Ein gutes Haus beginnt mit einem Plan, der gleichzeitig eine detaillierte Kostenschätzung für die Handwerker beinhaltet. Auf Basis dieser Kostenschätzung wird eine Ausschreibung gemacht. Die eingelangten, noch unverbindlichen Kostenvoranschläge werden anschließend nachverhandelt. Am Ende stehen dann drei mögliche Varianten eines Kostenvoranschlags (KV) – mit unterschiedlichen Konsequenzen.

- 1. Die unverbindliche Schätzung:** Sehr problematisch für den Häuslbauer, weil er hier alle Mehrkosten über dem KV bezahlen muss.
- 2. Der KV „ohne Gewährleistung“:** Hier müssen Mehrkosten von bis zu 15 Prozent der Auftragssumme bezahlt werden. Bei größeren Überschreitungen hat der Häuslbauer ein Rücktrittsrecht (!), das heißt der Bau bleibt dann halb fertig, nur die Mehrkosten werden vermieden. Hilft praktisch durch den Verfall verspätet oder

**Bauanwalt Rainer Kurbos: „Die größte Gefahr für das Budget sind nachträgliche Änderungen.“**

Foto: Big Shot/Christian Jungwirth



gar nicht angemeldeter Mehrkosten (Anspruchsgrund und -höhe müssen unverzüglich angemeldet werden).

- 3. KV mit Gewährleistung:** Nach dem Konsumentenschutzgesetz ist diese Variante Standard, das heißt gilt, wenn nichts anderes vereinbart ist). Hier werden keinerlei Mehrkosten verrechnet. Dies gilt aber nur für die „veranschlagten“ Arbeiten. Unerwartete Mehrkosten, wie zum Beispiel, wenn unter dem Grundstück eine Wasseraeder oder eine Mülldeponie entdeckt wird, und nachträgliche Änderungen durch den Bauherrn selbst müssen bezahlt werden. Selbstverständlich ist die Variante 3 die einzig zu akzeptierende!

die Preise bei den Handwerkern. Das ist so wie mit den Benzinpreisen vor dem Urlaub. Besser Sie schließen die Aufträge schon im Herbst und dann gleich mit Pauschalpreisen ab.“

#### Planen, aber bitte nur detailliert!

Eine Kostenschätzung von einem Planer (Baumeister, Architekt oder im Holzbau auch Zimmermeister) be-

kommt man zwar schon um 1.000 Euro, bei diesem Diskontpreis darf man sich später aber nicht wundern, wenn man damit um 30 Prozent oder mehr neben der Realität liegt. Besser investiert man 5.000 Euro in die Erstplanung und bekommt eine detaillierte, auf die einzelnen Handwerker aufgegliederte Kostenschätzung geliefert. Dabei noch wichtig: Definieren Sie auch die gewünschte Qualität des Materials. Speziell dann, wenn die Wohnbauförderung exakte Dämm- und Energiewerte vorschreibt, die nur über besondere Fenster und Wandaufbauten zu erreichen sind!

Mit Plan plus detaillierter Kostenschätzung lassen sich drei Dinge auf einmal angehen: die Ausschreibung für die Handwerkersuche, die Einreichung für die Wohnbauförderung und das Ansuchen um die Baugenehmigung. Für die Ausschreibung empfiehlt Hofstätter, zwei bis drei Firmen aus nächster und mindestens



► Hausbau

**Luxusfertighaus mit 1.000 Quadratmeter Wohnfläche in Irland. Vom österreichischen Architektenpaar Schierl & Paris mitgeplant, von Elk-Irland in drei Monaten aufgestellt**

► eine Firma aus weiterer Entfernung heranzuziehen. Man müsse zwar nicht gleich geheime Preiskartelle vermuten, manchmal sind Firmen aus einer anderen Stadt aber weniger gut ausgelastet und deshalb bereit, einen besseren Preis zu machen. Regionale Unterschiede und Preisschwankungen müsse man einfach nutzen, so Hofstätter.

Nach der Ausschreibung kommt der Preisvergleich der eingelangten Angebote. War die Kostenschätzung in Ordnung, sollten die günstigsten Angebote höchstens drei Prozent darüber liegen. Jetzt ist die letzte Chance, die Kosten für den gesamten Bau nachhaltig



Foto: Schierl + Paris

zu senken. Die größten Kostenbrocken, das sind Baumeister, Zimmerer, Fenster, Heizung und Sanitär, können nur

noch jetzt wesentlich durch Abstriche gekürzt werden. Später, bei den kleinen Kostenstellen wie Malerarbeiten

## GEWINN-Hausbautipp 4

### Sie planen, die Fertighausfirma baut

**Gewinnpotenzial: bis zu 25 Prozent**

Fertighäuser sind Häuser von der Stange. Das könnte man aber auch von Ziegelbauten behaupten, für die der Baumeister oft genug auch lediglich einen fixfertigen (und dutzendmal erprobten) Plan aus der Schublade zaubert. Wirklich einzigartig wird das Haus erst mit Architektenplanung. Das kostet aber natürlich. Inklusive Bauaufsicht und Ausschreibung kann das Honorar bis zu 20 Prozent der Baukosten ausmachen. Schon der einfache Entwurf kommt, abhängig von der Größe des Hauses, auf 5.000 bis 10.000 Euro.

Was wäre aber, wenn Sie Ihr Haus vom Architekten planen, aber dann die Elemente bei einer Fertighausfirma konstruieren lassen? Vorausgesetzt natürlich, dass Sie sich mit Holz statt Ziegel anfreunden können, fahren Sie so sicherlich die günstigste und schnellste Schiene in Sachen Architektenhaus. Erstens der Faktor Zeit: „Wir haben für einen vermögenden Geschäftsmann in Irland ein Fertighaus mit 1.000 Quadratmeter Wohnfläche mitgeplant. Das Haus ist in dreieinhalb Monaten bezugsfertig gewesen“, erzählt Peter Schierl, der sich mit Architektenpartnerin Michaela Paris auf die Planung von Fertighäusern spezia-

Michaela Paris und Peter Schierl planen Häuser, die dann von Fertighausfirmen nach Maß produziert und aufgestellt werden



Foto: Pepo Schuster

liert hat. Schierl ist davon überzeugt, dass ein gut geplantes 130-Quadratmeter-Haus „mehr Raum zum Wohnen anbietet, als viele schlecht geplante mit 170 Quadratmeter Wohnfläche“. Ein Quadratmeter Wohnhaus kostet zwischen 1.100 und 1.400 Euro. 40 „verplante“ Quadratmeter summieren sich somit auf mindestens 44.000 Euro – das entspricht dem Gegenwert von zwei kompletten Bädern. Der Zeitgewinn spielt auch bei der Vorfertigung an sich eine Rolle. Die einzelnen Elemente werden nach den Plänen der Architekten in wetterfesten Produktionshallen vorgefertigt. Bei Wintern wie dem letzten ein Riesenvorteil gegenüber der „klassischen“ Baustelle. „Vorausgesetzt der Keller ist noch im Herbst fertig geworden, kann man das Haus problemlos im Februar aufstellen“, versichert Schierl und verweist in diesem Zusammenhang auf einen weiteren Vorteil: „Mit einer kurzen Bauzeit reduziere ich die Kosten für Über-

brückungsfinanzierungen und wenn ich früher in das neue Haus übersiedle, kann ich meine alte Wohnung früher verkaufen.“ Rund fünf Prozent der Baukosten dürfte die auswärtige Planung im Vergleich zu einem „ganz normalen“ Fertighaus zusätzlich kosten. Das Honorar von Schierl & Paris ist in der Rechnung des Fertighausproduzenten inkludiert. Ein Einfamilienhaus mit 130 Quadratmeter Wohnfläche, voll unterkellert, geht sich laut Schierl trotzdem zu einem Preis von 200.000 Euro aus. Schierl & Paris planen in Zusammenarbeit mit der oberösterreichischen Fertighausfirma Genböck. Ebenfalls mit Architekten zusammenarbeiten die Kärntner Firmen WIGO- und Griffner-Haus. Allen gemeinsam ist, dass nach dem Entwurf des Architekten einzig die Fertighausfirma das Kommando auf der Baustelle bis zur Schlüsselübergabe übernimmt. Nur sie haftet auch für die Einhaltung der Kosten und der Termine.

oder den Fliesen, hat Sparen eigentlich keinen Sinn mehr.

### 65.000 Euro einsparen

Das Architektenpaar Peter Schierl & Michaela Paris entwirft auf individuellen Kundenwunsch Häuser, die von einer Fertighausfirma produziert und aufgestellt werden. Zum Thema Sparen beim Planen meint Peter Schierl, dass er sich zutraut, aus einem schlechten 170-Quadratmeter-Entwurf gute 130 Quadratmeter zu machen. Anders ausgedrückt: Schierl spart dem Hausherrn fast 65.000 Euro oder fast ein Viertel des Budgets – womit die im Titel versprochenen 25 Prozent mehr Haus bereits bei der Planung hereingebracht wären. Wenn man dann auch noch aufwändige Gaupen im Dach und ähnlichen Schnickschnack weglässt, kommt man laut Architektenmeinung auf noch einmal 15 Prozent Minus vom Budget.



Foto: Schierl + Paris

### Die Öko-Welle zahlt sich aus

Dass Niedrig- und Passivhäuser so aussehen, wie sie aussehen, würfelig mit Flachdach, hat nur teilweise mit zeit-

Ein guter Architekt kann auch bei schwierigen Grundstücken bis zu einem Drittel der Fläche sinnvoll einsparen

geistigem Geschmack zu tun. In erster Linie versuchen die Architekten mit diesen einfachen Formen Geld zu sparen, das sie dann in die aufwändigere Öko-Haustechnik investieren. Noch vor zwei, drei Jahren kosteten solche ultradichten Fenster und Türen und luftdichten Wandaufbauten in Summe um 15 Prozent mehr als die klassischen Varianten. Genau diesen Aufschlag (siehe Absatz oben) versuchte man durch den „Würfel“ wieder hereinzubekommen.

Die neuen Wohnbaurichtlinien (siehe ab Seite 170) versprechen nun aber so hohe Förderungen für Niedrig- und Passivenergiehäuser (z. B. 100-Punkte-Regel in Niederösterreich), dass sich der Mehraufwand laut Planer Hofstätter auf jeden Fall auszahlt. Zudem seien die Preise für die Spezialfenster und die übrige Niedrigenergie-technik deutlich gesunken. Hofstätter ist überzeugt, dass man letzt-



## GEWINN-Hausbautipp 5

### So holen Unternehmer steuerlich mehr aus ihrem Haus

**Gewinnpotenzial: bis zu 13.000 Euro**

Sobald ein Arbeitszimmer steuerlich anerkannt ist, haben Sie beim Hausbau diverse Möglichkeiten, Steuern und Sozialversicherungsbeiträge zu sparen und über die Vorsteuer echte Cash-Vorteile zu erzielen. Da für einige Berufsgruppen durch die sehr strenge Sichtweise der Finanz der Zugang zu einem steuerlich abzugsfähigen Arbeitszimmer erschwert wird, können vor allem Unternehmer, die ihre Tätigkeit im Rahmen einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ausüben, beim Hausbau am einfachsten „Steuern sparen“, indem sie einen Teil des Hauses nach Fertigstellung an die GmbH vermieten.

Wie in nachfolgendem Beispiel angeführt

,können aus der anteiligen Vorsteuererrückstattung einmalig 12.670 Euro sowie jährlich insgesamt rund 2.200 Euro an Körperschaftsteuer (KÖSt) und Kapitalertragsteuer (KESt) gespart werden.

Es gibt aber – wie bereits anfangs erwähnt – noch eine Reihe anderer Möglichkeiten, im Zuge eines Hausbaus Cash-Vorteile zu erzielen. GEWINN hat im letzten Jahr einen umfangreichen Spezialbericht zu diesem Thema gebracht. Dieser Artikel kann kostenlos über den GEWINN-Leserservice [leserservice@gewinn.com](mailto:leserservice@gewinn.com) mit dem Betreff „Haus & Steuer“ angefordert werden.



Foto: Studio Ehringer GmbH

**Der Hausbau-Steuertipp von Mag. Christian Klausner (l.) und Johannes Oberhuber (beide HFP-Steuerberater) lautet: Selbst bauen und an die eigene GmbH vermieten**

► endlich sogar mehr über die Wohnbauförderung bekommt, als man an Mehrkosten aufwendet.

#### Bauvertrag versiegeln!

Wenn man seine Aufträge vergeben hat und kein Profi am Bau ist, dann empfiehlt es sich, einen Experten als „Aufsichtsperson“ anzustellen. Das kann eine fallweise oder eine ständige örtliche Bauaufsicht (ÖBA) sein. Eine komplette ÖBA bis zur schlüsselfertigen Übergabe kostet etwa vier Prozent der Bau-summe. Wenn der Experte (Baumeister, Architekt oder Zimmermeister) lediglich die kritischen Momente im Bauablauf überwacht, müssen für die Kontrolle 5.000 bis 6.000 Euro kalkuliert werden.

Bei der Kontrolle geht es darum, dass die vorher im Bauvertrag vereinbarten Leistungen zu dem vorher vereinbarten Preis erbracht werden. „Jede Firma wird versuchen, die im Vertrag vereinbarten Bedingungen abzuändern und so aus der strikten Ausschreibung teilweise herauszukommen“, warnt Hofstätter. Der Bauherr hört dann Sätze wie „Das haben wir so noch nie gemacht“ oder „Das Material habe ich gerade nicht lagernd, dafür aber ein viel Besseres“.

Der Grazer Baurechtsexperte und Rechtsanwalt Rainer Kurbos rät in solchen Fällen, immer stur auf der Ausschreibung zu beharren. Jede Änderung würde immer mehr kosten. „Die größte Gefahr für das Budget geht aber vom Häuslbauer selbst aus. Auch der härteste Bauvertrag mit den höchsten Pönalestrafen schützt nicht gegen Mehrkosten aus nachträglichen Änderungen“, weiß Kurbos aus der Praxis zu berichten. Der Preisvorteil der Fertighäuser gegenüber den Baumeisterhäusern beruhe ja gerade auf diesem „Haus von der Stange“-Prinzip. Man komme als Bauherr eben einfach beim fertig gelieferten Haus selten auf die Idee, noch etwas zu ändern. Ob-

#### Rechnung Steuer

	brutto	Vorsteuer	netto
<b>Eckdaten Hausbau</b>			
Gesamtkosten inkl. aller Nebenkosten	250.000,-	31.670,-	218.330,-
davon Grund und Boden	60.000,-		60.000,-
davon Gebäude	190.000,-	31.670,-	158.330,-
Anteil betrieblich genutzt	40%		
Eigenfinanzierungsquote	25%		
Eigenmittelbedarf	62.500,-		
Fremdmittelbedarf	187.500,-		
Zinssatz	4,5%		
Miete für Büro im Monat	500,-	83,-	417,-
<b>GmbH</b>			
Betriebsvermögen	0%		
jährliche Betriebsausgaben			
Miete	5.000,-		
gesamt	5.000,-		
jährliche Verminderung der Ertragsteuerlast Körperschaft-/Kapitalertragsteuer	2.190,-	43,75%	
<b>Häuslbauer</b>			
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung			
Privatvermögen	40%		
Abschreibungsbasis	63.330,-		
jährliche Mieteinnahmen	5.000,-		
jährliche Werbungskosten			
1,5% Abschreibung	950,-		
4,5% Zinsen Fremdmittel	3.380,-		
gesamt	4.330,-		
jährlicher Überschuss	670,-		
Einkommensteuer (falls Gesamteinkommen vom Häuslbauer kleiner als 10.000,-)	0,-		
Vorsteuervorteil einmalig	12.670,-		

Zu beachten: Da das Haus im Privatvermögen vom Häuslbauer ist, liegt kein notwendiges Betriebsvermögen vor. Somit ist bei Eigentumsübertragungen nach zehn Jahren kein Veräußerungsgewinn zu versteuern. Mit sinkendem Kreditstand reduziert sich der Steuervorteil aus den Zinsen entsprechend. Im ersten Jahr kann die Einkommensteuerlast durch die anteiligen Geldbeschaffungskosten weiter verringert werden. Durch günstigere Finanzierungsformen (Schweizer-Franken-, Yen-Kredit) können die Gesamtkosten für den Hausbau vermindert werden; der Steuervorteil reduziert sich im Verhältnis der Kostensenkung. Mögliche negative Kursentwicklungen bei Fremdwährungskrediten können die Fremdkapitalkosten jedoch wieder erheblich erhöhen.



**Beweisfotos von der Baustelle helfen später bei Streitigkeiten mit den Handwerkern**

die Sie vor Baubeginn und während der Bauarbeiten beachten sollten:

1. Leisten Sie niemals eine Anzahlung. Zahlen Sie in vier bis fünf Ausbaustufen.
2. Führen Sie ein Bautagebuch und tragen Sie dort alle wichtigen und scheinbar unwichtigen Baufortschritte und auch alle Vorfälle auf der Baustelle ein. Führen Sie am besten ein richtiges „Tagebuch“.
3. Fotografieren Sie digital systematisch alle Baufortschritte und speziell jeden kleinen Fehler und Bauschaden. Digital deshalb, weil Sie die Fotos damit sofort zu Ihrer Bauaufsicht weiterleiten können.
4. Sammeln Sie alle Belege und vergleichen Sie laufend die tatsächlichen mit den in der Ausschreibung angesetzten Kosten. Kleine Abweichungen sind möglich. Sofern Sie, wie von GEWINN empfohlen, einen Pauschalpreis vereinbart haben, muss die Rechnung am Ende ohnehin wieder stimmen.

Foto: privat

wohl es technisch natürlich jederzeit möglich wäre, etwa noch ein Fenster in die Holzriegelwand zu schneiden. „Man muss es klar aussprechen“, so Kurbos, „Individualität kostet Geld.“

#### **Vier Tipps für die Baustelle**

Je lästiger Sie als Bauherr sind, umso besser werden Sie behandelt. Daher zum Schluss noch vier praktische Tipps,



## GEWINN-Hausbautipp 6

### So holen Sie mehr aus der Wohnbauförderung

Gewinnpotenzial: bis zu 10.000 Euro geschenkt!

Die Wohnbauförderung in Österreich ist Landessache und in Wien sogar Bezirkssache. Neben diesen regionalen Unterschieden gibt es auch politische Unterschiede, das heißt jedes Land hat seine eigenen Schwerpunkte, wer, wo, was wie und mit wie viel gefördert wird.

GEWINN hat sich an erster Stelle umgehört und folgende Tipps herausgefunden, wie Sie beim Bau Ihres Hauses zu möglichst viel Wohnbauförderung kommen.

#### 1. Fördertipps für alle Bundesländer

● In jedem Fall sollte man sich so früh wie möglich mit den Fördermöglichkeiten beschäftigen, nicht nur weil die Entscheidung, wo und vielleicht mit wem gemeinsam man bauen wird, davon abhängt, sondern auch, um die Förderung rechtzeitig zu bekommen. In fast allen Bundesländern gibt es zwei Termine im Jahr, an denen Förder-

ansuchen behandelt werden. Wer Pech hat, muss also bis zu einem halben Jahr auf eine Antwort warten.

● Die Wohnfläche spielt für die Förderung in mehrfacher Hinsicht eine Rolle: Zum einen gelten Obergrenzen, bis zu denen gefördert wird. Zum anderen kann wer gefördert wird und eine bestimmte Maximalwohnfläche nicht überschreitet, bei den Gebühren an das Finanzamt sparen: die so genannte Kreditsteuer in der Höhe von 0,8 Prozent und die Grundbucheintragungsgebühr von 1,2 Prozent. Bis zu einer geförderten Wohnfläche von maximal 150 Quadratmetern entfallen die 0,8 Prozent Rechtsgeschäftsgebühr, bis maximal 130 Quadratmeter entfällt außerdem die Gebühr für die Eintragung in das Grundbuch in der Höhe von 1,2

### 2. Spezielle Fördertipps je Bundesland

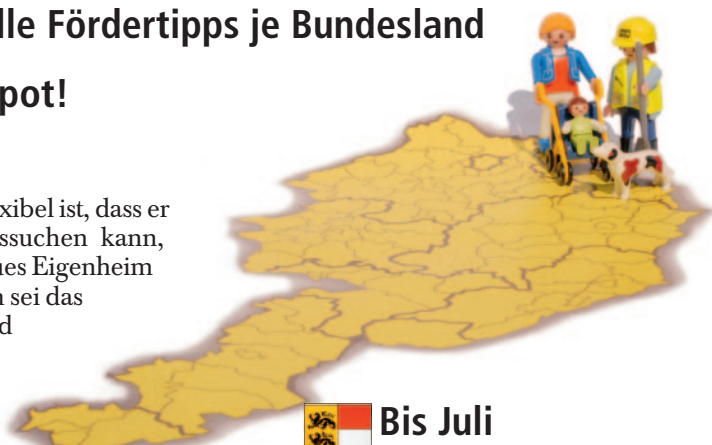


#### Jackpot!

Wer so flexibel ist, dass er sich aussuchen kann, wo er sein neues Eigenheim errichtet, dem sei das Burgenland empfohlen. Dort gibt es nicht nur angeblich 300 Sonnentage im Jahr, sondern auch die höchste Grundförderung, wie vom Wohnbaureferenten aus dem Büro des Landeshauptmanns zu erfahren ist: bis zu 40.000 Euro und pro Kind weitere 11.000 Euro, aber leider nicht geschenkt, sondern nur als Darlehen.

Geschenktes Geld in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen gibt es im Burgenland nur für „alternative Energieanlagen und für Anlagen zur Einsparung von Energie und elementaren Ressourcen“, und zwar zwischen 750 Euro und 3.700 Euro.

Noch ein Tipp: Ohne Grundförderung gibt es keine Ökoförderung. Das Ökodarlehen wird im Burgenland nur als Anschlussförderung und erst nach Fertigstellung gewährt. Die Höhe wird anhand der unabhängig ermittelten Energiekennzahl und nach Maßgabe eines Punktesystems festgelegt.



#### Bis Juli warten!

In Kärnten sollte man entweder die Chancen der geltenden Wohnbauförderung noch nutzen oder bis zum 1. Juli warten, dann gelten neue – „ökologische“ – Förderrichtlinien. Konkret soll laut Auskunft von Bartholomäus Lampichler von der Abteilung 9 des Landes Kärnten die Pauschalförderung von 3.650 Euro für Jungfamilien für den Grundstückskauf fallen. Dafür gibt es dann für 82 strukturschwache Gemeinden eine Förderung von 7.500 Euro für alle, die dort bauen. Wo jetzt noch der Quadratmeter neu errichtetes Eigenheim – gestaffelt nach den Personen im Haushalt und mit Obergrenzen für die errichtete Wohnfläche – mit 500 Euro gefördert wird, gelten ab 1. Juli vier Ökoklassen. Lampichler: „Das beginnt dann bei 350 Euro pro Quadratmeter und geht bis 750 Euro pro Quadratmeter für ein Passivhaus.“



#### 100 Punkte!

Punkte sammeln für die Ökoförderung ist auch das Thema in Niederösterreich. Dort wurde das Fördersystem mit 1. Jänner auf das flexiblere Punktesystem umgestellt.

Mag. Helmut Frank von der Abteilung Wohnungsförderung des Landes Niederösterreich: „Da-

mit gibt es mehrere Wege, um in den maximalen Fördergenuss von 100 Punkten zu kommen.“ Pro Punkt gibt es 300 Euro gefördertes Darlehen.

Das hat in Niederösterreich eine Laufzeit von 27,5 Jahren und ist mit einem Prozent jährlich dekursiv verzinst. Um zum Beispiel auf 40 Punkte zu kommen, kann man entweder eine Energiekennzahl von maximal 50 bis 41 kWh pro Quadratmeter und Jahr vorweisen, oder man entscheidet sich für Einzelmaßnahmen, die unterschiedliche Punkte bringen. So bringt das Heizen mit nachwachsenden Rohstoffen 25 Punkte, die Verwendung ökologischer Baustoffe bis zu 15 Punkte und ein begrüntes Dach bis zu fünf Punkte. ▶

# 100 Punkte



## ► Kinderlein, kommet!

Auch in Oberösterreich wurde die Wohnbauförderung komplett erneuert, so sehr, dass es sogar eine ei-



gene Domain gibt: [www.wohnbaufoerderung-neu.at](http://www.wohnbaufoerderung-neu.at). Die neuen Schwerpunkte im Land ob der Enns heißen „Energie sparen, Kinder und barrierefreies Bauen“, so Stefanie Kraml von der Beratungsstelle für Wohnbauförderung. Bei Erfüllung der Förderkriterien gewährt das Land Oberösterreich ein zinsbezugsbefreites Darlehen auf 30 Jahre in der Höhe von 37.000 Euro. Zusätzlich lassen sich durch Verringerung des k-Werts (des Wärmeverlustkoeffizienten) bis zu 20.000 Euro rausholen, 3.000 Euro gibt es für barrierefreies Bauen und 18.000 Euro extra gewährt Oberösterreich bei Errichtung eines Reihenhauses, wenn das Grundstück kleiner als 400 Quadratmeter ist. Ein Tipp zur Familienplanung: Für Kinder, die innerhalb von fünf Jahren nach der Förderbewilligung zur Welt kommen, gewährt Oberösterreich einen nachträglichen Kinderzuschlag auf das geförderte Hypo-Darlehen von 10.000 Euro. Kraml: „Meist hat man bis dahin ohnedies noch nicht fertig gebaut.“

## Alles neu im Mai!

In Salzburg sollte diesen Monat die neue Wohnbauförderung ins Netz gestellt werden, gültig ist sie rückwirkend ab dem 1. Jänner. Wichtigste

Neuerung: Statt einem bezugsbefreiten Darlehen gewährt das Land Salzburg das Förderdarlehen jetzt direkt mit einer Verzinsung von zwei Prozent, was gegenüber einem geförderten Bankdarlehen eine Einsparung von zwei bis drei Prozent bringt. Eine Förderung gibt es dafür ab jetzt nur noch, wenn das Haus einen LEK-Wert – der den Wärmeschutz der Gebäudehülle kennzeichnet und den k-Wert ablöst – von unter 28 erreicht, bei Nutzung fossiler Brennstoffe muss der LEK-Wert unter 22 sein. Auch in Salzburg gilt ab nun das Punktesystem und: Mehr Kinder, mehr Förderung. Ab drei Kindern erhöht sich der Förderbetrag pro Quadratmeter von 1.000 Euro auf 1.400 Euro. Mehr Förderung bekommt auch, wer Grund und Boden spart: Für Zu-, An- und Aufbauten gibt es 150 Euro mehr pro Quadratmeter. Und für verdichteten Flachbau erhöht

sich die Förderung sogar um 300 Euro pro Quadratmeter. Dazu müssen sich drei Parzellen, die kleiner als 350 Quadratmeter sind, so vereinen, dass die Häuser oberirdisch zusammengebaut sind. Dazu reicht aber auch der Windfang, die Garage oder ein Carport.

## Mehr Sonne!

Tirol hat seine Wohnbauförderung mit Wirkung 1. Jänner modifiziert. Ein Highlight daraus ist die Anhebung der Solarförderung, die pro errichteten Quadratmeter Kollektorfläche von 160 Euro auf 200 Euro angehoben wurde und für ein Jahr einkommensunabhängig gewährt wird. Mag. Otto Flatscher von der Abteilung Wohnbauförderung der Tiroler Landesregierung rechnet, dass sich die errichtete Kollektorfläche von 18.400 Quadratmeter im Jahr 2005 auf über 30.000 Quadratmeter erhöhen wird. Ein weiterer Schwerpunkt im Land Tirol ist der verdichtete Bau, dabei gilt, so Flatscher: „Je dichter, desto mehr Förderung.“ In Zahlen heißt das, dass sich die Förderung pro Quadratmeter förderbarer Wohnfläche von 360 Euro auf 640 Euro verbessern lässt, wenn der durchschnittliche Verbrauch an Baugrund pro Wohneinheit unter 200 Quadratmeter liegt.

## Öko bringt's!

Keine Änderungen bei der Wohnbauförderung sind für heuer in der Steiermark geplant. Dort gilt seit längerem, dass die Raumwärmekennzahl nicht über 60 kWh pro Quadratmeter und Jahr liegen darf, um überhaupt an eine Förderung in Form eines geförderten Darlehens mit einer Laufzeit von



Für eine Photovoltaikanlage bekommt man in der Steiermark 7.000 Euro extra

20 Jahren zu kommen. Interessant wird es ab einer Energiekennzahl von 50 kWh pro Quadratmeter und Jahr. Wessen neues Eigenheim 50 kWh oder weniger erreicht, bekommt dafür vom Land Steiermark einen Zuschlag von 10.901 Euro, für bis 40 kWh gibt es 15.000 Euro und für maximal 15 kWh sogar 20.000 Euro extra. Zuschläge werden auch für Einzelmaßnahmen gewährt. Wer sich für einen Fernwärmeanschluss entscheidet, dem wird das Förderungsausmaß in der grünen Mark um 2.907 Euro erhöht, für die Errichtung einer Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energieträger oder einer Photovoltaikanlage gibt es bis zu 7.000 Euro extra.

Ein Tipp: Wer seinen Wohnsitz in einer steirischen Berggemeinde errichtet, wird dafür mit einem Zuschlag von 14.535 Euro belohnt.

## Baugeld fürs Autofahren!

In Vorarlberg wurden 2006 zwar neue Richtlinien für die Wohnbauförderung beschlossen, die Änderungen betreffen aber vor allem Sanierungen. Neu für die Errichtung von Eigenheimen ist die Aufnahme des Mobilitätskonzepts in die Wohnbauförderung, so Mag. Karl Ladenhauf von der Abteilung III d: „Für die Beteiligung

► an Car-Sharing-Modellen gibt es jetzt Ökopunkte.“ Ebenfalls die Mobilität im Sinn hat das Land Vorarlberg mit der Förderung des barrierefreien Bauens. Hier kann man mit wenig Aufwand am meisten rausholen. Lediglich drei Kriterien sind zu erfüllen: ein stufenfreier Zugang, ein Wendekreis von 1,50 Metern im Bad und die Türen müssen eine Mindestbreite von 80 Zentimetern haben. Ladenhauf: „Diese Kriterien sind leicht zu erfüllen und auch eine Voraussetzung, um in die Öko-Stufe 2 zu kommen.“ In dieser dritten und höchsten Förderstufe erhöht sich das geförderte Darlehen gegenüber der Regelförderung von 306 Euro pro Quadratmeter auf 420 Euro pro Quadratmeter.



## Geschenktes Geld!

In Wien ist die Wohnbauförderung nach Bezirken unterschiedlich, aber es gibt sie auch für Wohnneubauten. Im Unterschied zu anderen Bundesländern werden in Wien bei der Ökoförderung statt Punkten, die das geförderte Darlehen erhöhen, nicht rückzahlbare Zuschüsse für einzelne Maßnahmen gewährt – geschenktes Geld also. So bekommt man in der Bundeshauptstadt für den Einsatz einer Wärmepumpe zur



Warmwasseraufbereitung einen Zuschuss von 1.600 Euro. Wer damit auch die Räume beheizt, kann sogar bis zu 8.000 Euro bekommen.

Ähnlich verhält es sich mit der Installation einer Lüftung. Bekommt man in Wien bei Errichtung eines Niedrigenergiehauses 5.800 Euro geschenkt, erhöht sich dieser Betrag bei einem so genannten Niedrigenergiehaus Plus mit dezentraler Lüftung auf 7.800 Euro und für Niedrigenergiehaus Plus mit zentraler Lüftung sogar auf 9.800 Euro.

## Informationen zur Wohnbauförderung

In jedem Bundesland gelten eigene Förder Richtlinien. Hier finden Sie alle Adressen und direkte Links zur Wohnbauförderung der einzelnen Länder

### Burgenland:

Amt der Burgenländischen Landesregierung –  
Abteilung 6, Soziales, Gesundheit und Wohnbauförderung  
A-7000 Eisenstadt, Europa Platz 1  
Tel. +43 (0)2682/600-28 00  
Fax +43 (0)2682/600-20 60  
E-Mail: post.wbf@bglgld.gv.at  
Internet: <http://www.e-government.bglgld.gv.at/wbf/>

### Kärnten:

Kärntner Landesregierung – Abteilung 9  
A-9020 Klagenfurt, Mießtaler Straße 6  
Tel. +43 (0)50/536-309 01  
Fax +43 (0)50/536-309 00  
E-Mail: post.abt9@ktn.gv.at  
Internet: <http://www.verwaltung.ktn.gv.at>

### Niederösterreich:

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung –  
Abteilung Wohnungsförderung  
A-3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 7A  
Tel.: +43 (0)2742/9005-148 44  
Fax: +43 (0)2742/9005-143 77  
E-Mail: post.f2auskunft@noel.gv.at  
Internet: <http://www.noel.gv.at/service/f/f2/eh/struktureh.htm>

### Oberösterreich:

Oberösterreichische Landesregierung –  
Abteilung Wohnbauförderung  
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
Tel. +43 (0)732/7720-141 43  
Fax +43 (0)732/7720-143 95  
E-Mail: wo.post@ooe.gv.at  
Internet: <http://www.wohnbaufoerderung-neu.at>

### Salzburg:

Amt der Salzburger Landesregierung –  
Abteilung 10, Wohnbauförderung  
A-5010 Salzburg, Fanny-von-Lehnert-Straße 1  
Tel. +43 (0)662/8042-37 02  
Fax +43 (0)662/8042-38 88  
E-Mail: [wohnbaufoerderung@salzburg.gv.at](mailto:wohnbaufoerderung@salzburg.gv.at)  
Internet: <http://www.salzburg.gv.at/bw-foerderung>

### Steiermark:

Amt der Steirischen Landesregierung –  
A15-Wohnbauförderung  
Dietrichsteinplatz 15, 8011 Graz  
Telefon: (0316) 877 DW 3713 oder DW 3769  
Fax: (0316) 877 DW 3780  
E-Mail: [a15@stmk.gv.at](mailto:a15@stmk.gv.at)  
Internet: <http://www.wohnbau.steiermark.at>

### Tirol:

Amt der Tiroler Landesregierung –  
Abteilung Wohnbauförderung  
A-6010 Innsbruck, Neues Landhaus  
Tel. +43 (0)512/508-27 32, 27 33 oder 27 34  
E-Mail: [wohnbaufoerderung@tirol.gv.at](mailto:wohnbaufoerderung@tirol.gv.at)  
Internet: [www.tirol.gv.at/wohnbaufoerderung/index.html](http://www.tirol.gv.at/wohnbaufoerderung/index.html)

### Vorarlberg:

Vorarlberger Landesregierung –  
Abteilung IIIId Wohnbauförderung  
A-6901 Bregenz, Landhaus  
Tel. +43 (0)5574/511-80 80  
Fax: +43 (0)5574/511-92 34 95  
E-Mail: [wohnbaufoerderung@vorarlberg.at](mailto:wohnbaufoerderung@vorarlberg.at)  
Internet: <http://www.vorarlberg.at>

### Wien:

Magistrat der Stadt Wien –  
MA 50  
A-1190 Wien, Muthgasse 62, 1. Stock  
Tel. +43 (0)1/4000-748 60  
E-Mail: [post@m50.magwien.gv.at](mailto:post@m50.magwien.gv.at)  
Internet: <http://www.wien.gv.at/ma50st/>