

# Die Gewerblichen Bauträger wissen, wie die neue Wohnbauförderung funktioniert

Die Gewerblichen Bauträger wissen aus ihrer täglichen Praxis, was Kunden wünschen, aber auch, wo der Schuh drückt. Zum einen geht es natürlich um die ideale Wohnung oder ein Haus. Die Ansprüche an Ausstattung und Architektur sind hoch. Zum anderen sind die finanziellen Mittel der Immobilieninteressenten meist begrenzt. Dann gilt es mit Kompetenz und Erfahrung einen realisierbaren Wohnraum mit dem Kunden zu erarbeiten, weiß Günther Leitgöb, Sprecher der Gewerblichen Bauträger in Salzburg, um die Umstände, in Salzburg leistbaren Wohnraum zu finden.

## Zinsniveau begünstigt Eigentum

Die neue Wohnbauförderung ist aus Sicht der Gewerblichen Bauträger nun der richtige Schlüssel, damit sich mehr Menschen den Traum vom Eigentum erfüllen können. Die Berechnung der Wohnbauförderung wird wesentlich einfacher. Der Verwaltungsaufwand für die Wohnungswerber verringert sich deutlich. Es gibt einen einmaligen und nicht rückzahlbaren Zuschuss vom Land. Dieser ist abhängig von der Wohnungsgröße bzw. von der Förderhöhe. Der nicht rückzahlbare Einmalzuschuss stärkt auch die Eigenmittel, hohe Zusatzdarlehen sind in

Seit 1. April ist die neue Salzburger Wohnbauförderung in Kraft. Die Gewerblichen Bauträger in Salzburg sehen die neuen Regeln positiv, weil sich mit dieser Förderung mehr Menschen Eigentum leisten werden.



**DIE GEWERBLICHEN BAUTRÄGER** beraten umfassend zur neuen Wohnbauförderung.

vielen Fällen nicht mehr notwendig. Das niedrige Zinsniveau sollte ein weiterer Grund sein, um in Eigentum zu investieren, sehen die Gewerblichen Bauträger die Entwicklung positiv. Die Rückzahlung wurde im alten System zwar an das Einkommen angepasst, das Geld musste aber trotzdem gänzlich zurückbezahlt werden. Ein weiterer Vorteil ist, dass die jährliche Neuberechnung der WBF wegfällt. Zudem werden die Einkommensgrenzen um gut 15 Prozent angehoben. „Ein längst notwendiger Schritt, da die Wohnungspreise in Salzburg in den letzten Jahren angestiegen sind“, erklärt Leitgöb. Und wer sich für den Kauf von neu errichtetem Eigentum entschließt, profitiert von der hohen Bauqualität der Gewerblichen Bauträger, die sich so gut

wie immer in niedrigeren Betriebskosten als bei Sekundärimmobilien niederschlägt. Wer neu kauft, kann bei Mängeln innerhalb von drei Jahren Gewährleistungsansprüche geltend machen.

## Wohnbauförderungsberatung

Die Mitarbeiter der Gewerblichen Bauträger sind mit der Abwicklung und den Modalitäten der neuen Wohnbauförderung bereits bestens vertraut und stehen allen Kunden beratend zur Seite. Aufgrund der direkten Förderung erwarten die Gewerblichen Bauträger, dass sich noch mehr Menschen für Wohneigentum entscheiden. „Der Gedanke des Eigentums wird stärker in den Vordergrund treten. Eine Wohnung ist ein nachhaltiges Investment mit Wertbeständigkeit, auch noch für die Generation von morgen“, sagt der Sprecher der Gewerblichen Bauträger Günther Leitgöb. Aufgrund ihres umfassenden Immobilien Know-hows begleiten die Gewerblichen Bauträger ihre Kunden von der Planung über die Finanzierung bis zum Einzug in die neue Traumwohnung.



**GÜNTHER LEITGÖB**, Sprecher der Gewerblichen Bauträger in Salzburg: „Der neue nicht rückzahlbare Einmalzuschuss ist sehr positiv. Mit den Gewerblichen Bauträgern haben alle Immobilienkunden einen Ansprechpartner, von der Beratung über die Finanzierung bis hin zur Wohnungsübergabe.“  
Foto: Leitgöb

## INTERVIEW MIT DER IMMOBILIEN-EXPERTIN ELISABETH RAUSCHER

### Wie errechnet sich der realistische Kaufpreis einer Immobilie?

Der Schlüssel für eine erfolgreiche Kaufabwicklung ist eine professionelle Wertermittlung. Aber wie errechnet man den realistischen Kaufpreis?

**Elisabeth Rauscher:** „Die Grundlage bildet die Liegenschaftsbewertung. Mit der Hilfe von unterschiedlichen Verfahren ermittelt man den **Boden- und Gebäudewert und errechnet unter Berücksichtigung von diversen Zu- und Abschlägen den Verkehrswert.** Zuschläge gibt es bei-

spielsweise für eine besondere Aussicht, Abschläge für die Altersminderung. Der Experte überprüft den Grundbuchauszug, den Flächenwidmungsplan, Baugenehmigungen etc., um sämtliche rechtliche Grundlagen, die das Objekt betreffen, im Detail zu kennen. Wichtig ist auch der persönliche Lokalaugenschein vor Ort.“

**Kann man sich so sicher sein, diesen Preis auch tatsächlich erzielen zu können?**

**Elisabeth Rauscher:** „Die technische Liegenschaftsbewertung bildet für die Ermittlung des realistischen Wertes nur die Grundlage. Einer der wichtigsten Punkte ist aber eine entsprechende **Marktanpassung.**“

**Was genau kann man sich darunter vorstellen?**

**Elisabeth Rauscher:** „Auch am Immobilienmarkt bestimmen Angebot und Nachfrage den Preis. **Ein regionaler Immobilien-Experte verfügt**

**über beste Marktkenntnisse, weiß genau, welche Immobilien zu welchem Preis verkauft wurden und wo eine große oder aber auch geringe Nachfrage besteht. Nur mit diesem Hintergrundwissen ist man in der Lage, die angebotene Wohnung, das Haus oder Grundstück mit ähnlichen Objekten zu vergleichen und den realistischen Verkaufspreis zu definieren.** Auf diese Weise kann ein Liegenschaftsverkäufer sicherstellen, dass er mit dem richtigen

Preis ins Rennen geht und die Immobilie weder übersteuert noch zu billig am Markt angeboten wird.“

**Kostenlose Wertermittlung bei:**  
immobilien@team-rauscher.at, telefonisch unter 0662-88 02 04, oder  
immobilien@finest-homes.com, telefonisch unter 0662-84 11 94.

**ELISABETH RAUSCHER,**  
Inhaberin Team Rauscher und Finest Homes.



## Wohnanlage in St. Georgen fertig gestellt



**IN DER FLACHGAUER GEMEINDE ST. GEORGEN** realisierte die Salzburg Wohnbau ein Wohnbauprojekt mit insgesamt zwölf Wohneinheiten im Ortsteil Obereching. Das erste von zwei Gebäuden mit sechs Mietwohnungen wurde bereits im Dezember vergangenen Jahres errichtet, das zweite Wohnhaus wurde dieser Tage offiziell an die Bewohner übergeben. Im Bild Salzburg-Wohnbau-Geschäftsführer DI Christian Struber, Landesrat Hans Mayr und Bürgermeister Franz Gangl (Bildmitte) mit den Projektverantwortlichen, Mitarbeitern der bauausführenden Firmen und Bewohnern bei der Wohnungsübergabe in St. Georgen.  
Foto: Neumayr

**VOLKSBANK SALZBURG**

Ihr Wohntraum – unsere Finanzierung

Wohnbauförderung NEU:  
Wir beraten Sie gerne!

Periodische Finanzierung in allen Filialen der Volksbank Salzburg. Zu den Beispielen: Wolfgang Hauer (WB Gollersdorf), Michael Talbot (WB Mitterndorf), Karin Kreuzhuber (WB St. Julian-Strabe), Bernhard Rainer (WB Tarsenegg) und Erika Huber (WB Dornbirn). Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

**schnell**

**individuell**

**Top-Konditionen**

www.volksbanksalzburg.at

Jetzt in allen Filialen der Volksbank Salzburg: iPhone 6 zu gewinnen!

Volksbank Salzburg, Ihre Regionalbank. Verlässlich. Bodenständig. Sicher.