

# wohn *träume*

Nr. 1 | 2021  
KUNDENMAGAZIN ÖÖWOHNBAU



## TRENDWENDE

Wie lebt es sich mit/  
nach der Krise?

### Neubau

Hörsching – Amtsgebäude und Musikschule

### Aktuelles

MyHome App – erfolgreicher Start



## Schnappschüsse Spatenstiche, Schlüssel- und Preisübergaben



Marktplatz Lebensnetze: Kooperation mit der Krisenhilfe, GL Mag. Sonja Hörmanseder



Der Hauptpreis ging an Thomas Friedl



Paul freut sich über ein Tablet



Gratulation zum 100. Geburtstag



Bei der Preisübergabe des Wohnräume-Gewinnspiels: die glücklichen Gewinner Maria Kroiher und Robert Altmann mit Geschäftsführer Dr. Ferdinand Hochleitner, MBA

### A) Marktplatz Lebensnetze

Auch dieses Jahr nahmen wir beim (virtuellen) Marktplatz Lebensnetze teil. Der Lebensnetze-Marktplatz ist ein Treffpunkt, der es ermöglicht, individuelle soziale Partnerschaften zwischen Wirtschaftsunternehmen und gemeinnützigen Organisationen in die Wege zu leiten. Wir haben mit der Krisenhilfe und der Sozialen Initiative kooperiert.

burtstag zu gratulieren. Herr Dipl.-Ing. Taschek kann auf ein volles Jahrhundert und ein bewegtes Leben zurückblicken. Er spezialisierte sich beruflich auf die „Raumordnung“ und war 16 Jahre lang als Leiter der oberösterreichischen Landesplanung mit internationalen Kontakten und der Entwicklung des Alpen-Adria-Raumes aktiv. Wir gratulieren ihm nochmals herzlichst!

### B) Wir gratulieren unserem ältesten Kunden zum 100. Geburtstag

Herr Dipl.-Ing. Erwin Taschek feierte seinen 100. Geburtstag! Als ältestem Kunden der OÖ Wohnbau statteten wir ihm einen Besuch ab, um ihm persönlich zu seinem runden Ge-

### C) Gewinnspiel Briefsendung MyHome App

Bei unserem Gewinnspiel der MyHome App konnten wir unter allen Kunden, die sich für die App registriert haben, tolle Preise verleihen. Über den ersten Preis, einen 50“-QLED-Fernseher, freut sich Herr Thomas Friedl aus

Perg; der zweite Preis, ein Tablet, ging an Ing. Johannes Groiß aus Vöcklabruck; den dritten Preis, ein Handy, gewann Herr Dr. Thomas Rotkopf aus Wels.

### D) Genuss-Gutscheine von der GO Gastro & Catering

Über den Gewinn von je einem Genuss-Gutschein für 2 Personen für einen Weinabend in der Börserie am Südbahnhofmarkt bzw. einem Frühstücksbuffet im Hotel am Domplatz freuen sich Frau Maria Kroiher aus Freistadt, Herr Robert Altmann aus St. Marien, Frau Christine Hüttner aus Altmünster und Herr Josef Hackl aus Pregarten.

## Gemeinsam für unsere Kunden



Geschäftsführung Dr. Markus Rosinger, MSc und Dr. Ferdinand Hochleitner, MBA

Wir sagen Danke an unsere Kunden!

Die Mitarbeiter der OÖ Wohnbau geben ihr Bestes, um die Wünsche und Anliegen ihrer Kunden zu erfüllen. Was zählt, sind aber die Meinung und die Rückmeldung der Kunden sowie die empfundene Zufriedenheit. Weil uns die Zufriedenheit wichtig ist, haben wir unsere Kunden mittlerweile zum vierten Mal nach ihrer Meinung gefragt.

Was uns freut: Wir konnten uns in allen Bereichen zum Teil deutlich verbessern. Die vielen Anregungen und Verbesserungsvorschläge nehmen wir dankbar auf und versuchen, noch besser zu werden. Ein wichtiges Instrument dabei ist unsere neue App MyHome, die innerhalb kürzester Zeit von über 3.000 Kunden verwendet wird und uns hilft, Ihre Anliegen rascher zu bearbeiten. Ein weiterer Beweis dafür, dass Kundenzufriedenheit und ein professionelles Abwickeln der Aufgaben für die OÖ Wohnbau keine Schlagworte sind, ist die neuerliche Zertifizierung mit dem „Austria Gütezeichen Hausverwaltung“, eine Zertifizierung, die nur sehr wenige Unternehmen in der Gemeinnützigkeit erhalten haben. Auch in Zukunft haben wir ein offenes Ohr für Ihre Rückmeldungen und werden immer nach Verbesserung und Auszeichnungen streben. „Vier Wände, null Sorgen.“

Wir wünschen Ihnen viel Spaß und informative Stunden mit den Wohnräumen. Genießen Sie den Sommer und bleiben Sie gesund!

**Dr. Markus Rosinger, MSc und Dr. Ferdinand Hochleitner, MBA**  
Geschäftsführung

## Inhalt Überblick



### 02 Rückblick

Schnappschüsse und Gewinner

### 04 Leitartikel

Zukunft des Wohnens und Interview mit Rainer Barth

### 08 Aktuelles

OÖ Wohnbau-Kundenbefragung

### 10 Aktuelles

MyHome App – erfolgreicher Start – das sagen die Nutzer

### 12 Immobilienmanagement

„Austria Gütezeichen Hausverwaltung“

### 13 Immobilienmanagement

Eine Richtlinie zur Qualitätssicherung von Hausverwaltungen

### 14 Kommunalbau

Hörsching – Neubau Amtsgebäude und Musikschule

### 17 Service

FAQs zum Immobilienrecht

### 19 Aktuelles

OÖ. Rotes Kreuz und Gewinnspiel

**In der Heftmitte:**

wohnraum aktuell zum Herausnehmen



# TRENDWENDE

## Wohnen in Zukunft – wie lebt es sich mit/ nach der Krise?

wie Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten, im eigenen Heim immer wichtiger. Der Wunsch nach einem eigenen Zimmer, das man als Arbeitsraum oder Fitnessbereich nutzen kann, wird häufiger. Wer jetzt auf der Suche ist, schaut sich verstärkt nach einem Zuhause um, das mehr Raum und Rückzugsmöglichkeiten bietet. Eigentumsobjekte punkten derzeit bei Kunden besonders in Kombination mit Erholungs- und Grünflächen.



### ENTGLOBALISIERUNG

Die Coronakrise brachte viele Herausforderungen für die Wirtschaft. Ein positiver Trend ist jedoch: Regionalität und Nachhaltigkeit haben

an Stellenwert gewonnen. Ganz nach dem Motto „Zurück zu den Wurzeln“ verstärkt die Krise den Wunsch der Bevölkerung nach regional hergestellten Produkten und somit auch einer Unabhängigkeit von globalen Wertschöpfungsketten. Mit der Pandemie wurde der Trend zur Globalisierung abrupt gestoppt: Grenzen wurden geschlossen, Flughäfen gesperrt, Flüge abgesagt, Wertschöpfungsketten kamen ins Wanken, Lieferketten wurden unterbrochen.

In Zukunft wird die Globalisierung nicht verschwinden, sie wird nur neu ausgerichtet. Es geht in Richtung lokaler, nationaler und internationaler Autonomie; die eigenen Wertschöpfungsketten werden wieder attraktiver, man richtet sich innerhalb des eigenen Landes aus. Das Wort „Insourcing“ bekommt mehr Bedeutung. Ein robustes, störungsfreies System aufzubauen, das nicht mehr so einfach zusammenbrechen kann, das wird das wesentliche Ziel sein. Wertschöpfung in der Region, kurze Lieferketten und ein angenehmes Wohnklima tragen zu mehr Nachhaltigkeit im Wohnbau bei. Dies ist der ÖÖ Wohnbau wichtig.

### LÄNDLICHE REGIONEN ERLEBEN EINE RENAISSANCE

Doch nicht nur innerhalb der eigenen Wände ändern sich die Bedürfnisse. Auch die Umgebung und geografische Lage zeigen einen Trend in Richtung mehr Freiraum. Städte werden von vielen Menschen in Krisenzeiten als „kalt“ und „bedrohlich“ empfunden. Corona bringt eine Neuorientierung und Neuausrichtung der Lebensweise. Ländliche Regionen erfreuen sich neuer Beliebtheit. Und das schon alleine aufgrund der höheren Lebensqualität und der vielfältigen Möglichkeiten, die die Nähe zur Natur bietet: sich in unberührter Landschaft zu bewegen und auftanken zu können. Es entsteht eine Trendwende: Man



lernt, das Leben am Land mit dem Freiraum, der sich bietet, wieder mehr zu schätzen. Um als ländliche Regionen attraktiv und lebenswert zu bleiben, rüsten viele Gemeinden in Sachen Wohnbau und kommunaler Einrichtungen auf. Zur Stärkung des ländlichen Raumes leistet die ÖÖ Wohnbau aktuell bereits einen Beitrag und wird diese Bemühungen auch zukünftig fortsetzen.

### ALTERNATIVE BAUSTOFFE

Neben der Frage, wo gebaut wird, legen Bewohner immer mehr Wert darauf, wie gebaut wird. Baumaterialien haben eine Schlüsselrolle im Klimaschutz eingenommen. Es wird immer mehr Wert darauf gelegt, dass bei neuen Gebäuden nachhaltige Materialien, wie z. B. Holz, zum Einsatz kommen. Einige Projekte der ÖÖ Wohnbau wurden auch in Holzbauweise errichtet, wie z. B. das Feuerwehrhaus sowie Wohnbauten in Steinbach am Ziehberg. Der Baustoff Holz ist nachhaltig und wirkt sich hervorragend auf das Raumklima aus. International sind alternative Baumaterialien bereits gang und gäbe. Doch was ist nachhaltig? Wenn es um ökologische Baustoffe geht, sollte auf folgende Parameter geachtet werden: Verwendung nachwachsender Rohstoffe, möglichst geringer Transportaufwand, geringer Energieeinsatz beim Herstellungsprozess, Einsatz

erneuerbarer Energien, lange Nutzung, Reparatur- und Recyclingfähigkeit.

Seitens der Bewohner wird vor allem aber eines gefordert: Es muss und soll wieder mehr grün sein. Der urbane Lebensraum wird in Zukunft zu einem Umfeld, aus dem die Menschen Energie gewinnen. Sie möchten in ihrem Wohnraum auch über ausreichend Frei- und

Grünflächen verfügen – auch in der Stadt. Hochhäuser werden mit Pflanzen auf Balkonen geplant. Für die zukünftige Architektur ist die Kombination von Umweltbewusstsein und Lebensqualität unabdingbar und der Trend Urban Gardening ist in aller Munde.

### TREND ZUM SINGLE-DASEIN

Der Blick auf die Entwicklung der Haushaltsformen zeigt, dass immer mehr Personen allein leben. Die Zahl der Einpersonenhaushalte hat sich von 768.000 im Jahr 1988 auf 1.506.000 im Jahr 2020 nahezu verdoppelt.



**Bereits seit über einem Jahr hat Corona unser ganzes Leben auf den Kopf gestellt. Die Pandemie nimmt nicht nur auf unsere Arbeitswelt, sondern auf unser gesamtes Leben Einfluss, so auch auf die Trends in den eigenen 4 Wänden. Seit über 100 Jahren sind gemeinnützige Wohnbauunternehmen wie die ÖÖ Wohnbau eine der tragenden Säulen im Bereich Wohnen.**

**Aus der Krise gehen nun einige neue Entwicklungen hervor, bisherige Trendvorhersagen erfahren eine Wende. Wir haben uns die neuesten Entwicklungen, die die Pandemie mit sich gebracht hat, konkret angesehen.**

### MEHR FREIRAUM

Der vermehrte Aufenthalt zuhause während der Coronakrise hat auch die Wünsche der Kunden verändert. Dabei werden Freiflächen,



Das heißt, ungefähr eineinhalb Millionen Österreicher leben allein. Gründe für den Anstieg der Single-Haushalte gibt es genügend: Viele über 60-Jährige sind ledig, verwitwet oder geschieden. Junge Menschen bleiben aufgrund der längeren Ausbildungsphase zunehmend allein. Zudem bleiben immer mehr Erwachsene partner- und kinderlos oder bevorzugen eine Partnerschaft mit getrennten Haushalten. Das Alleinleben entwickelt sich also nicht selten zu einer dauerhaften Lebensform und betrifft sowohl junge als auch ältere Menschen.

Das Alleinsein kann gerade in Zeiten der Ausgangsbeschränkungen rasch mit einer chronischen Einsamkeit einhergehen. Das Problem der Einsamkeit ist seit Jahren bekannt, hat sich aber in der Corona-Pandemie noch verschärft. Diese Entwicklung fordert die Gesellschaft und die Wohnungswirtschaft heraus, über neue Konzepte nachzudenken.



Erste Denkansätze dazu gibt es bereits: Neben der Einführung eines verstärkten Betreuungsdienstes für die wachsende Zahl der älteren Bevölkerung ist nun auch eine bestimmte Anzahl von Kleinwohnungen im Wohnbauprogramm geplant. Die OÖ Wohnbau hat in Rohrbach ein Projekt „junges Wohnen“ mit 15 Wohnungen mit 44 und 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche umgesetzt.

### DAS DIGITALE ZEITALTER

Aufgrund der aktuellen Lage verändern sich auch die Verhaltensweisen der Menschen im Alltag. Viele Dinge verlagern sich in die virtuelle Welt. Dieser Wandel betrifft neben dem Konsumverhalten und der Kommunikation mit Freunden und Familie auch die Arbeitssituation. Während des Corona-Lockdowns hört man oft die Begriffe Home-Office, Smart-Office oder auch Home-Schooling. Es benötigt meist viel Zeit und Energie, um neue Arbeitsweisen in Unternehmen langfristig zu integrieren. In der Krise war jedoch rasches Handeln gefragt: Über 80 % der heimischen Unternehmen haben innerhalb weniger Tage die technischen Voraussetzungen für nahezu flächendeckendes Home-Office geschaffen. Durch die Coronakrise hat sich der Arbeitsort vieler Arbeitnehmer in

die eigene Wohnung verlegt. Ein schneller Internetzugang mit z. B. Glasfaserkabel oder 5G sowie eine gute Multimediaausstattung mit leistungsfähigem PC etc. ist heutzutage das Um und Auf. Mit dem schnellen Umstieg auf flexible Arbeitsweisen hat sich der Hype um den neuesten Stand der Technik und die Verwendung digitaler Kommunikations- und Konferenzplattformen wie MS Teams durchgesetzt. Nahezu alle Unternehmen durchlaufen aktuell eine digitale Transformation. In deren Rahmen ist es notwendig, sich auf neue Technologien und Arbeitsweisen einzustellen und alte Denkmuster zu durchbrechen.

Mit der neuen App MyHome ist uns ein großer Sprung in Richtung Online-Kommunikation gelungen. So erhalten Sie einen Überblick über alle wichtigen Informationen zur Wohnung (Betriebskostenabrechnung, Ansprechpersonen, Termine etc.) zentral in der App gesammelt. Zudem können auf recht einfachem Wege Schäden oder Anliegen direkt über die App kommuniziert werden (siehe Beitrag Seite 10).



### Interview

Bürgermeister Rainer Barth

**Grein ist mit einer Fläche von 18,42 km<sup>2</sup> und mit 2.910 Einwohnern flächenmäßig die fünfzehntgrößte und bezogen auf die Einwohnerzahl die siebtgrößte Gemeinde des Bezirkes Perg. Wie ist die Entwicklung der letzten Jahre?**

Bis vor wenigen Jahren war Grein eine Abwanderungsgemeinde. Das lag einerseits daran, dass generell Lagen in Zentrumsnähe immer interessanter geworden sind, andererseits war Baugrund in Grein Mangelware. Seit 2-3 Jahren haben wir eine Trendumkehr bemerkt. Durch die Widmung von einigen Baugründen und eine Offensive im Wohnungsangebot ist vor allem der Zuzug von jungen Familien stark gestiegen. Grein wird als Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität gesehen. Speziell die Doppelhaushälften, die gerade von der OÖ Wohnbau errichtet werden, sind ideal für junge Familien und stellen ein tolles Angebot dar.

**Wie würden Sie die Bewohnerstruktur definieren? Was ist Menschen wichtig? Was macht Grein als Lebensmittelpunkt besonders attraktiv?**

Der Altersdurchschnitt der Bewohner ist in den letzten Jahrzehnten sicher gestiegen. Aber der Trend, dass sich vermehrt junge Familien ansiedeln, verstärkt sich zunehmend. Besonders wichtig ist den Greinern die wunderbare Landschaft in und um Grein. Einerseits die Donau, andererseits die vielseitige Natur, die zum Wandern oder Flanieren ein-

lädt. Der Motorikpark, das Freibad und viele Sportmöglichkeiten runden das Angebot ab. Die Wohnqualität ist sehr hoch und das schätzen die Menschen. Zusätzlich ist eine gute Infrastruktur immens wichtig. Wir haben das Glück, von Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten bis zu verschiedenen Ärzten alles in der Stadt anbieten zu können. Und viele Arbeitsplätze sind im Umkreis von 20 km in Perg, Amstetten und Ybbs gut erreichbar.

**Welche Auswirkungen hatte und hat die Corona-Pandemie auf Ihre Gemeinde und das Leben? Was machen Sie, um der Vereinsamung der Menschen – im Speziellen der älteren Bevölkerungsgruppe – entgegenzuwirken?**

Für Grein als die „inoffizielle Kulturhauptstadt“ des Bezirkes ist es doppelt hart, wenn keine Veranstaltungen stattfinden können. Wir haben viele Vereine und engagierte Menschen, die mittlerweile seit über einem Jahr ihre Kreativität und ihr Engagement nicht mehr ausüben können. Als Gemeinde versuchen wir zumindest zu unterstützen, wo das möglich ist. Gemeinsam mit den Jugendlichen des Jugendzentrums haben wir ein Einkaufsservice aufgezogen. Das zeigt, dass in Notsituationen eine große Hilfsbereitschaft vorhanden ist, auch über die Generationen hinweg. Aber ich merke schon, wie die Situation viele Menschen mittlerweile belastet. Wir haben zumindest das Glück, viel

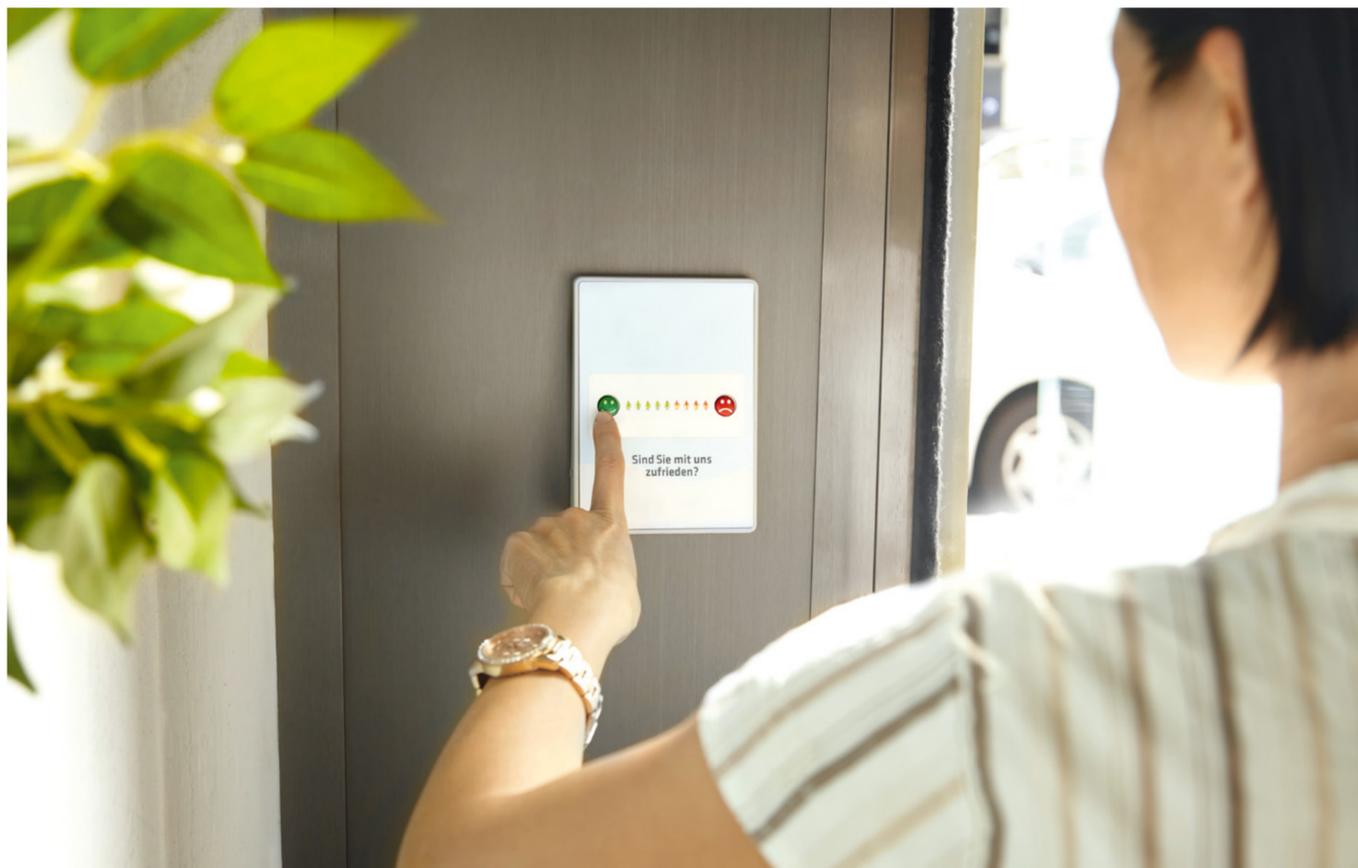
Natur genießen und einiges an Freizeitangebot im Freien anbieten zu können.

**Was schätzen Sie an Ihrer Tätigkeit als Bürgermeister ganz besonders?**

Die Möglichkeit, für die eigene Gemeinde arbeiten und aktiv gestalten zu können. Es macht unglaublich Spaß, Projekte abwickeln zu können und die eigene Gemeinde weiterzuentwickeln. Außerdem arbeite ich gerne mit Menschen zusammen. Man erfährt einiges über den eigenen Ort, ob bei Veranstaltungen oder Gratulationen. Und wenn Dinge umgesetzt werden oder man jemandem helfen kann, bekommt man auch unglaublich viel an Dank und Wertschätzung zurück.

Wir errichten in Grein, Mühlbergweg, Doppelhäuser in Mietkauf oder Eigentum, geplante Fertigstellung Herbst 2021.  
Nähere Infos in unserem Projekteheft.





Die Meinung unserer Kunden ist uns wichtig! Schon zum insgesamt vierten Mal hat die OÖ Wohnbau ihre Kunden befragt und rd. 2.500 haben die Möglichkeit wahrgenommen und uns ihr Feedback gegeben. Das entspricht einer Rücklaufquote von 23,1 %.

**Vielen Dank für Ihre Teilnahme!**

Das Ergebnis freut uns: Rd. 78 % unserer Kunden sind mit den Leistungen der OÖ Wohnbau zufrieden. Wir haben uns im Vergleich zu den Vorjahren verbessert. Über 1.800 Kommentare zeigen uns, dass die Kunden die Befragung ernst nehmen und ihre Meinung mitteilen möchten. Besonders beim professionellen Auftreten und bei der Zuverlässigkeit in der Abwicklung haben wir eine deutliche Verbesserung erzielen können. Das zeigt, dass unsere Maßnahmen in diesen Bereichen gegriffen haben. Es ist uns aber auch ein besonderes Bedürfnis, dass wir uns stetig verbessern, und daher nehmen wir auch

die kritischen Rückmeldungen dankbar an. Das regelmäßige Einholen von Feedback im Bereich der Hausverwaltung, im Sanierungsbereich und im Vertrieb gibt uns wertvolle Hinweise, wo Verbesserungen durchgeführt werden können. Ob beim Erwerb einer Immobilie, bei einer Sanierung oder bei laufenden Verwaltungsthemen: Das gesteigerte Informationsbedürfnis und der Wunsch nach einer schnelleren Reaktion bei Kundenanfragen sind ganz klar aus der Befragung hervorgegangen.

Hier werden wir in Zukunft gezielte Maßnahmen setzen und uns besonders bemühen, den Anforderungen und Wünschen unserer Kunden noch besser gerecht zu werden.

## Unsere Kundenbefragung – die Ergebnisse vom Feedback

Es tut uns sehr leid, dass wir aufgrund der Corona-Pandemie keine Hausversammlungen abhalten konnten. Wir haben uns bemüht und mit Kunden individuell gesprochen. Wir ersuchen jedoch um Verständnis, dass es derzeit zu längeren Wartezeiten kommt, da wir die vielen Anfragen nicht innerhalb kurzer Zeit abarbeiten können.



Einige Statements zur Frage:

Besonders positiv an der OÖ Wohnbau ist ...

„Erreichbarkeit, freundliche und schnelle Beauskunftung bei Alltagsproblemen.“

„Transparente Abrechnung und Information aus der Abrechnungsabteilung.“

„Die Bearbeitung von Sanierungsmaßnahmen dauert teilweise sehr lang.“

„Sehr schöne Raumaufteilung. Preis für Miete ist leistbar.“

„Sich als Mitarbeiter so einzusetzen, als wäre er selber Eigentümer einer Immobilie. Das würde mir ein gutes Gefühl geben.“

„Sollten Probleme jeglicher Art auftreten, ist man bemüht, so schnell wie möglich zu helfen und den Urzustand herzustellen. Freundlichkeit und Kompetenz werden hier großgeschrieben.“

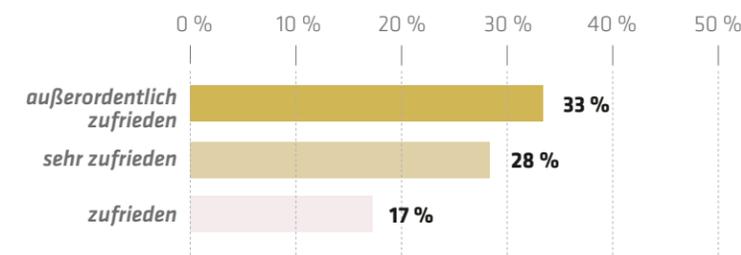
„Reaktion auf telefonische Ersuchen bzw. Anfragen.“

Und Statements zur Frage:

Was könnte verbessert werden?

### Kundenbefragung 2021: Wir freuen uns und sagen Danke für das gute Zeugnis

78 % Zufriedenheit freuen uns sehr. Wir nehmen aber auch die kritischen Anmerkungen sehr ernst und versuchen, uns ständig zu verbessern.





*Ich habe die App seit kurzem in Verwendung. Die Benutzeroberfläche ist einfach gehalten, man hat sofort einen guten Überblick. Die Funktion der Schadensmeldung – also einfach Foto oder Video hochladen – finde ich besonders effizient!*

Benjamin Kiener, Grüne Mitte Linz

Seit dem Launch unserer MyHome App haben bereits rd. **3.000** unserer Kunden die App downgeloadet und ihre Funktionen in Anspruch genommen. Gerade in der aktuellen Situation, wo sich so vieles in die virtuelle Welt verlagert, freut es uns, einen innovativen und vor allem einfachen Weg für die Kommunikation zwischen uns und unseren Kunden ins Leben gerufen zu haben.

Auch bei unseren Kunden kommt die digitale Kommunikationsplattform gut an. Hier ein paar Einblicke in die Funktionen der App und auch in das Feedback der Nutzer von MyHome.

Mit unserer App MyHome wird für Sie vieles einfacher.

#### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- zu **jeder Zeit** und überall verfügbar
- alle wichtigen Dokumente im **Überblick** (z. B. Jahresabrechnung)
- **Schadensmeldungen** online mit Foto- oder Videodokumentation
- rasche Aktualisierung der **persönlichen Daten**
- **Terminübersicht** (z. B. Eigentümerversammlung)
- Kontaktdaten wichtiger **Ansprechpartner** (z. B. Hausverwaltung)
- **schnelle Benachrichtigung** durch die Hausverwaltung mittels Push-Nachricht oder E-Mail

#### Sie haben die App noch nicht in Verwendung?

Geben Sie in Ihrem *Browser* (am Handy oder PC) folgende Webadresse ein: **myhome.oowohnbau.at** und registrieren Sie sich. Oder scannen Sie den *QR-Code*, den wir Ihnen per Brief zugesandt haben (dort ist auch Ihr persönlicher Code hinterlegt). So kommen Sie zur *Anmeldemaske*. Registrieren Sie sich und verknüpfen Sie dann (mit Ihrem persönlichen Code) unter Profil – Bestandnehmer Verhältnis die App mit Ihrem bestehenden Kundenkonto.

Und schon können Sie die neue App *in vollem Umfang* nutzen!

#### Weitere Infos erhalten Sie auf unserer Homepage.

Sie möchten uns auch Ihre Erfahrungen mitteilen? Schreiben Sie uns einfach: **myhome@oowohnbau.at**



*Zu der App können wir nur sagen, es sollte sich jeder, der eine Eigentums- oder Mietwohnung der ÖO Wohnbau besitzt, diese App herunterladen! Die App hat sehr viele Vorteile: Wünsche, Beschwerden, Anregungen, Fotos usw. werden sofort behandelt. Einsicht in Abrechnungen und dergleichen sind auch gleich abrufbar! Die App wird auch immer auf den neuesten Stand gebracht. Wir sind begeistert!*

Helmut & Anita Prziborsky, Steinerkirchen



## Sprung in die Digitalisierung

*Unsere neue App MyHome kommt bei unseren Kunden gut an.*

## WIR OBERÖSTERREICHISCHE ZUSAMMENHALTER.

Als Regionalversicherer ist uns das Miteinander besonders wichtig. Gerade jetzt braucht es Zusammenhalt und einen verlässlichen Partner. Keine Sorgen – wir sind immer für Sie da!

Oberösterreichische  
www.keinesorgen.at

## Einer für Alles. Alles von Einem.®



Zu einem Betrieb mit mittlerweile rund 400 Mitarbeitern hat sich das Traditionsunternehmen Wohlschlager & Redl entwickelt. Das alteingesessene, kundenorientierte Sanierungsunternehmen steht für Kompetenz aus einer Hand.

Im Jahr 1954 von Johann Wohlschlager gegründet, wurde das Unternehmen 1998 mit 38 Angestellten von Georg Redl erworben und befindet sich seitdem in Familienbesitz. 2019 wurde die Geschäftsführung an die beiden Söhne Markus Redl und Philipp Redl übergeben.

Rund 400 Mitarbeiter beschäftigt das Unternehmen aktuell, davon rund 45 Lehrlinge in fünf Lehrberufen (Installations- und Gebäudetechniker, Elektrotechniker, Maler & Beschichtungstechniker, Maurer, Fliesen- und Plattenleger). Als Garantie für eine qualifizierte nächste Gene-

ration an Mitarbeitern legt Wohlschlager & Redl großen Wert auf die interne Lehrlingsausbildung. Die Schwerpunkte der Ausbildung liegen sowohl auf der fachlichen Ebene als auch bei der Weiterentwicklung der Persönlichkeit und der sozialen Kompetenzen. Bereits mehrmals wurde Wohlschlager & Redl mit dem INEO-Award als vorbildlicher Lehrbetrieb ausgezeichnet.

„EINER FÜR ALLES. ALLES VON EINEM.“® – dieser Leitsatz des Unternehmens bringt viele Vorteile für den Kunden, durch die Koordination und Ausführung allein aus eigenem Haus. Wohl-

schlager & Redl bietet ein breites Spektrum von verschiedenen Gewerken: Baumeister, Installateur, Elektriker, Fliesenleger, Maler, Bodenleger, Tischler und Schlosser sowie Fenster und Türen.

**Wohlschlager & Redl**  
Sanierung & Service GmbH & Co KG  
Freistädter Straße 226, 4040 Linz  
Tel.: +43 (0) 732 750 405-0  
www.wohlschlager-redl.at

**WOHLSCHLAGER REDL**  
Installation · Renovierung · Service

Die OÖ Wohnbau ist seit 2015 mit dem „Austria Gütezeichen Hausverwaltung“ zertifiziert. In den vergangenen Monaten fand wieder ein Verlängerungs-/Erneuerungsaudit statt.

Mit dem „Austria Gütezeichen Hausverwaltung“ wird eine über die gesetzliche Verpflichtung hinausgehende Qualitätssicherung durch eine unabhängige, neutrale Stelle, die ÖQA Zertifizierungs-GmbH, dokumentiert und geprüft. Voraussetzung für die Rezertifizierung für das „Austria Gütezeichen Hausverwaltung“ ist die Erfüllung von über 100 vorgegebenen Kriterien, die das gesamte Unternehmen miteinbeziehen und von der ÖQA in einem eigenen Audit geprüft werden. Die OÖ Wohnbau konnte wieder alle vorgeschriebenen Kriterien erfüllen. „Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Leistungen bilden die Basis für langfristig gute Kundenbeziehungen. Vor allem aber unsere Mitarbeiter sind ein Garant dafür, dass unsere Kunden auch

weiterhin mit unseren Dienstleistungen zufrieden sind und auf höchste Qualität vertrauen können“, meint Geschäftsführer Dr. Ferdinand Hochleitner, MBA.

Die Anforderungen des „Austria Gütezeichens Hausverwaltung“ beziehen das gesamte Unternehmen mit ein. Durch die Transparenz der internen Prozesse und Strukturen werden die Zufriedenheit und das Vertrauen der Hausverwaltungskunden erhöht – ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Hausverwaltung der OÖ Wohnbau.

## Austria Gütezeichen Hausverwaltung

### Erneute Qualifizierung



Denk z'Haus im GLÜCK.

Die Wohnfühl-Versicherung für Ihr Zuhause:

- Große und kleine Missgeschicke abgesichert
- 24h Notfallservice
- Reparaturschutz für Haushaltsgeräte

Denk Beratung per Klick, per App, persönlich.

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

Mehr Angaben zu der beworbenen Versicherung finden Sie in unserem Produktinformationsblatt auf [www.uniqa.at](http://www.uniqa.at).



## Eine Richtlinie zur Qualitätssicherung von Hausverwaltungen

### Interview

ÖQA-Geschäftsführerin Martina Winter

Wir haben Geschäftsführerin Martina Winter über das „Austria Gütezeichen Hausverwaltung“ befragt.

**Seit wann gibt es das „Austria Gütezeichen Hausverwaltung“? Aus welchen Gründen wurde es eingeführt? Was war die Idee dazu?**

Die Idee zur Schaffung eines „Austria Gütezeichens Hausverwaltung“ entstand in der Landesgruppe Salzburg der gemeinnützigen Bauvereinigungen. Anreiz für die Entwicklung waren schwarze Schafe in der Branche, die finanzielle Rahmenbedingungen und Qualitätskontrollen nicht eingehalten haben. Deshalb startete ein Diskussionsprozess über Strategien und Maßnahmen zur Stärkung des Kundenvertrauens. Sicherheit und Verlässlichkeit waren das Hauptziel bei der Entwicklung der Güterrichtlinie für Hausverwaltungen. Die erste Zertifizierung und damit die Verleihung des ersten „Austria Gütezeichens Hausverwaltung“ erfolgte 2009.

**Können Sie uns die wichtigsten Kriterien dieser Richtlinie nennen? Wie lange dauert eine Auditierung? Welche Anforderungen muss ein Unternehmen erfüllen, um mit dem „Austria Gütezeichen Hausverwaltung“ ausgezeichnet zu werden?**

Grundlage ist die Erfüllung der akkreditierten Güterrichtlinie GRL 07 „Hausverwaltung“. Dabei handelt es sich um einen Fragenkatalog, der von Experten aus der Branche und Interessvertretern ausgearbeitet und in regelmäßigen

Abständen überarbeitet wird. Schwerpunkte sind u. a.:

**Das Vieraugenprinzip:** Sicherstellung eines lückenlosen und transparenten Umgangs mit Fremdgeldern bei finanziellen Transaktionen.

**Kommunikation nach innen und außen:** Kurze Reaktionszeiten, vorausschauende und zeitgerechte Informationen, Kommunikation durch Nutzung wirkungsvoller Medien bis hin zur Einholung von Kunden-Feedback samt Realisierung konkreter Verbesserungsmaßnahmen.

**Transparenz der internen Prozesse und Strukturen:** Einbeziehung des gesamten Unternehmens: die Führungsprozesse, die Prozesse der Dienstleistungserbringung, die unterstützenden Prozesse sowie jene der laufenden Verbesserung. Ein umfassender Qualitätsansatz im Einklang mit der Unternehmensstrategie. Die Dauer einer Begutachtung hängt von der Größe des Unternehmens ab und ist in der GRL 07 geregelt. Beispiel: Eine Organisation mit 100 Mitarbeitern (inkl. extern Beschäftigten) muss mit einer Dauer von 3 Manntagen rechnen. Dabei werden auch Objekte besichtigt. Die Begutachtung erfolgt in der Regel durch ein Team, bestehend aus einem Fachexperten aus der Branche und einem Auditor.

**Welchen Nutzen und welche Vorteile sehen Sie für die Kunden einer Hausverwaltung?**

Durch regelmäßige externe Überprüfungen einer neutralen, unabhängigen Stelle wird der hohe Qualitätsanspruch dokumentiert und laufend Verbesserungspotential erarbeitet. Die Verleihung des staatlich anerkannten Zertifikats „Austria Gütezeichen Hausverwaltung“ schafft Vertrauen und bedeutet

**für Kunden des Unternehmens:**

- nachvollziehbare, transparente

Betriebskostenabrechnungen

- sichere, treuhändische Verwaltung der Instandhaltungsgelder (insbesondere Rücklagen im Sinne des § 31 Wohnungseigentumsgesetz 2002)
- Ersparnis unnötiger Kosten durch Prüf- und Präventivmaßnahmen

**Für das Unternehmen** zeigt sich die über die gesetzliche Verpflichtung hinausgehende Qualitätssicherung in folgenden Verbesserungen:

- Mitarbeiter werden zu engagierten Mitwirkenden
- Abläufe, Prozesse und Strukturen werden optimiert, z. B. Beschwerden gehen merkbar zurück
- Erwartungen der Interessenspartner sind mehr bewusst
- Die strategischen Ziele werden konkretisiert
- Die Transparenz der Zielerreichung wird erhöht
- Neue Marketingpotentiale durch Zertifizierung
- Image-Verbesserung: nachhaltig und langfristig
- Festigung der Unternehmenspositionierung
- Schaffung eines klaren Wettbewerbsvorteils
- Erhöhung der Marktanteile (neue Kunden, neue geografische Märkte)

Ein weiterer Vorteil betrifft Organisationen mit einer ISO-9001-Zertifizierung: Diese kann in einem Kombi-Audit mit der Quality Austria durchgeführt werden.

**Wie viele gemeinnützige Wohnbau-Firmen bzw. Genossenschaften haben diese Auszeichnung?**

Insgesamt gibt es 9 zertifizierte Hausverwaltungen quer durch Österreich. Die aktuelle Liste der ausgezeichneten Hausverwaltungen ist auf unserer Homepage abrufbar.



## Hörching

### Neubau Amtsgebäude und Musikschule

Die OÖ Wohnbau wurde von der Marktgemeinde Hörching als Generalübernehmer für den Neubau des Rathauses mit einer Musikschule beauftragt. Das Projekt wird im Herbst 2021 an den Bauherrn übergeben. Die Planung wurde nach einem geladenen Architekturwettbewerb, in dem sich das Büro Hertl.architekten Zt GmbH durchgesetzt hat, vergeben.

Das Projekt stellt eine überzeugende städtebauliche Lösung dar, einerseits durch den dreigeschoßigen kompakten Baukörper, andererseits durch die typologisch gut funktionierende Struktur. Durch die Verschiebung des Baukörpers Richtung Süden entsteht ein weiterer differenzierter Freibereich, welcher dem Sitzungssaal zugeordnet ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Im Inneren bietet das Gebäude kurze Wege und eine übersichtliche Erschließungsstruktur an. Der Baukörper bietet im Innenraum ein verglastes Atrium an, welches eine optimale

Belichtung und Belüftung mit sich bringt. Im Erdgeschoß befinden sich die maßgebenden öffentlichen Funktionen in einer schlüssigen Aneinanderreihung und Abfolge.

3 eher längsgerichtete, dreigeschoßige Baukörper sieht das Projekt vor, die wohltuend und selbstverständlich auf Vorhandenes reagieren. Es entsteht ein gut proportionierter Platz mit ausreichender Vorzone und einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen in der Tiefgarage. Der durchfließende Grünraum und die Dimensionierung der Baukörper lassen im Süden eine hohe Freiraumqualität erwarten.

#### Besonderheiten:

- Integrierte Landesmusikschule
- Kurze Bauzeit
- Heizung mit Solewärmepumpe und Tiefenbohrung

#### facts

<b>Bauphase:</b>	März 2020 bis September 2021
<b>Baukosten netto:</b>	7.760.300,- EUR ohne Ortsplatz
<b>Projektleiter:</b>	Ing. Ernst Kaltenböck
<b>Planung:</b>	Hertl.architekten Zt GmbH aus Steyr



*Von der Marktgemeinde Hörching wird eine Ortskernbelebung mit verschiedenen Nutzungen und Bepflanzungsmöglichkeiten angestrebt. Der Brucknerplatz soll zu einem attraktiven Begegnungsort im Zentrum werden. Das Rathaus als zentrale Serviceeinrichtung mit den integrierten Räumlichkeiten der Landesmusikschule wird in der Ortsmitte errichtet und soll einen ersten großen Schritt für die Revitalisierung des Ortskerns darstellen. Das Projektteam mit den Fachplanern und Professionisten leistet hier eine sehr gute Arbeit, für die ich mich bedanken möchte. Des Weiteren möchte ich die äußerst angenehme, konstruktive Zusammenarbeit mit der Marktgemeinde Hörching erwähnen.*

OÖ Wohnbau, Ing. Ernst Kaltenböck



# WABS

Objektsanierung schnell & professionell

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

WABS Objektsanierung GmbH

NOTRUF 0800 | 203 500 – [SOFORTHILFE@WABS.AT](mailto:SOFORTHILFE@WABS.AT)

## FAQs

### Immobilienrechte

**Ich fühle mich durch das regelmäßige und starke Rauchen des Nachbarn unter mir massiv gestört. Was kann ich dagegen tun?**

Zuerst sollte immer ein klärendes Gespräch im Vordergrund stehen, damit lassen sich oft viele Probleme lösen. Sollte der Verursacher jedoch in keiner Weise einsichtig sein, gibt es die Möglichkeit, mit einer Unterlassungsklage nach § 364 Abs. 2 ABGB vorzugehen. Diese Klage auf Unterlassung des Eingriffes zielt darauf ab, dass der Beklagte dafür zu sorgen hat, dass sein Nachbar nicht durch Immissionen beeinträchtigt wird. Es kommt dabei aber nicht auf die Empfindlichkeit der betroffenen Person an, sondern auf die Empfindlichkeit eines „Durchschnittsmenschen“, und es muss die Beeinträchtigung unzumutbar sein und das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten. Diese beiden Kriterien (unzumutbare Beeinträchtigung und Überschreiten des ortsüblichen Ausmaßes) müssen allerdings gemeinsam vorliegen. Unter dieser Voraussetzung kann gegenüber dem Nachbarn mit Unterlassungsklage vorgegangen werden.

In einem Urteil des Obersten Gerichtshofs (OGH) hat dieser zu obiger Problematik in einem konkreten Fall – der Kläger forderte vom Beklagten die Unterlassung der von seiner Wohnung ausgehenden Rauch- und Geruchsmissionen – Nachstehendes ausgeführt: Der Kläger hat sich als Nichtraucher durch den aufsteigenden Zigarrenrauch massiv beeinträchtigt gefühlt. Der deutlich wahrnehmbare Zigarrenrauch ist auch in der Nacht bei geöffnetem Fenster in seine Wohnung gedrungen. Der OGH hat in diesem Fall dergestalt entschieden, als zwischen Sommer- und Wintermonaten und auch zwischen Tag- und Nachtzeit unterschiedliche Regelungen getroffen wurden. Der OGH ist der Ansicht, dass es dem Kläger auch tagsüber möglich sein müsse, seine Terrasse zu nutzen, zu lüften oder Frischluft zuzuführen, ohne sich dem nicht berechenbaren Rauchverhalten des Beklagten anpassen zu müssen. Durch Rücksicht auf die – nach dem im gegenständlichen Fall allein maßgeblichen Maßstab des „Durchschnittsmenschen“ – üblichen Essens- und Ruhezeiten konnte ein ausgewogener Interessenausgleich erzielt werden. Dem Beklagten war im festgelegten zeitlichen Umfang die Einwirkung auf die Nachbarwohnung durch von seiner Wohnung ausgehende Immissionen zu verbieten.

**Was bedeuten Indexierung und Schwellenwert im Mietvertrag?**

Indexierung heißt Wertanpassung. Das bedeutet, dass der Vermieter den Mietzins entsprechend an die aktuelle Preissteigerung, also die Inflation, anpassen darf.

Ein Schwellenwert ist ein bestimmter Prozentsatz (in der Regel 3–5 %), der bei der sogenannten Wertsicherungsklausel vereinbart wird. Darin wird festgehalten, dass erst bei Erreichung dieses Schwellenwerts eine neue Erhöhung vorgenommen werden darf.

**Wer kann den Ankauf eines Rasenmähertraktors für unsere Eigentumswohnanlage bestimmen?**

Die Anschaffung eines Rasenmähertraktors ist eine über die ordnungsgemäße Erhaltung hinausgehende Angelegenheit und fällt somit in den Bereich der außerordentlichen Verwaltung nach § 29 Abs. 1 WEG, wonach die Mehrheit der Eigentümer entscheidet.



**Was ist der Unterschied zwischen Wohnungseigentum und Miteigentum?**

Wohnungseigentum ist das Miteigentum an einer Liegenschaft. Verbunden mit diesem Miteigentum ist das ausschließliche Nutzungsrecht an einem bestimmten Objekt dieser Liegenschaft, das kann eine Wohnung, ein Geschäftslokal oder eine Garage bzw. auch ein Kfz-Abstellplatz sein. Wohnungseigentum wird begründet durch einen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag. Zum Unterschied davon gibt es das schlichte Miteigentum. Beim Miteigentum ist den Miteigentümern jeweils ein „ideeller Anteil“ an der Sache (z. B. Liegenschaft) zugewiesen. Genauer ausgedrückt wird das Eigentumsrecht, nicht die Sache selbst, nach Bruchteilen (z. B. 1/2, 1/10) unter den Miteigentümern aufgeteilt. Es werden also keine realen Teile einzelnen Miteigentümern zugeteilt, jeder ist Miteigentümer an der Gesamtsache. Ein im Grundbuch eingetragenes Eigentum – egal ob eine Person alleiniger Eigentümer ist oder mehrere Personen gemeinsam Eigentümer sind – kann man nur an Liegenschaften (Grundstück samt den darauf errichteten Gebäuden) haben, nicht aber an einer einzelnen Wohnung in einem Gebäude. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ermöglicht es aber, einen Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft mit dem Recht auf ausschließliche Nutzung einer bestimmten Wohnung auf dieser Liegenschaft zu verbinden.

**Kann unsere Hausordnung jederzeit abgeändert werden?**

Eine Hausordnung ist eine Regelung zur Ordnung des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Liegenschaft, wie etwa Reinigungspflichten, Feuer- und Kälteschutz, Ruhebestimmungen und andere Sorgfaltspflichten der Hausbewohner. Eine eigenmächtige Veränderung der Hausordnung ist nicht erlaubt, auch ist der Verwalter nicht befugt, diese einseitig abzuändern. Die Änderung der Hausordnung ist der Mehrheit der Wohnungseigentümer vorbehalten.

# WOHNTRAUM

Wohnräume sind so vielfältig wie die Leistungen unserer Wohnspezialisten. Das hat uns zur Nummer 1 in Oberösterreich gemacht. Mit soliden Finanzierungskonzepten für zukunftsweisende Technologien schaffen wir Raum für Generationen. Das ist Nachhaltigkeit, wie wir sie leben.

Ansparung ♦ Immobiliensuche ♦ Finanzierung  
Förderungen ♦ Absicherung



## Mein Engagement macht Sinn! Das OÖ. Rote Kreuz sucht freiwillige Mitarbeiter

Menschen, die sich für andere engagieren, sind ein wertvoller Teil unserer Gesellschaft. Sie ermöglichen Leistungen, die es sonst nicht gäbe. Die Kraft der Freiwilligkeit verbindet Generationen und kennt keine Altersgrenze.

Mit zufriedenen Lächeln steigt Waltraud Czapek (62) aus dem Auto, nimmt die Essensportion und bringt sie Frau M. Seit 2002 engagiert sich die Linzerin im OÖ. Roten Kreuz und zieht mehrmals die Woche ihre Rote Jacke an, um zu helfen. „Für viele Menschen sind wir oft der einzige Ansprechpartner“, erzählt Waltraud über ihr Engagement. „Sie freuen sich, wenn sie uns sehen und ein paar Worte mit uns wechseln.“

Mehr als 22.000 Menschen engagieren sich freiwillig im OÖ. Roten Kreuz. Sie kommen aus allen Teilen der Gesellschaft und verkörpern eine aktive Zivilgesellschaft. Freiwillige erfahren Sinn, Gemeinschaft und sind Teil der weltweiten Rotkreuz-Familie.

*„Mein Engagement verleiht meinem Leben Sinn!“ Waltraud Czapek engagiert sich seit beinahe 2 Jahrzehnten bei Essen auf Rädern.*

Egal, ob im Rettungsdienst, im Besuchsdienst, im Rotkreuz-Markt oder in der Arbeit mit jungen Menschen: „Wir haben die passende Jacke für jeden – auch für Sie!“, appelliert OÖ. Rotkreuz-Präsident Dr. Walter Aichinger an Interessierte, sich zu melden. Mehr: [passende-jacke.at](http://passende-jacke.at) oder +43 (0) 732 7644-157.



Seit vielen Jahren engagiert sich Waltraud Czapek bei Essen auf Rädern. Foto: OÖRK/Kasper.



ÖSTERREICHISCHES ROTES KREUZ  
OBERÖSTERREICH

Aus Liebe zum Menschen.

## ASAGAN – Neue DONAU-Geschichte(n) Gewinnen Sie eines von 5 ASAGAN-Büchern

Die „Perle des Strudengaus“ wird das Donaustädtchen Grein von Dichtern genannt. Das neue ASAGAN-Buch greift besondere Plätze und Gegebenheiten Greins und des Strudengaus auf und macht sie zu wunderbaren Geschichten. Illustriert mit Bildern, die teilweise aus 100 bis 500 Jahre alten Stichen „hervorgezaubert“ wurden. Geschichten und Sagen, mit Witz, Charme und Spannung zu Papier gebracht.

Ob durch die Geschichte der Donau – Diamant von Grein oder Kyselaks Strudel, das Ei der Nibelungen, selbst Napoleon wurde eine Geschichte gewidmet, fesselt dieses Buch Groß und Klein. Durch die Lage der Stadt Grein am Donauufer

ist es nicht verwunderlich, dass das Wasser, in diesem Fall die Donau, in vielen Geschichten eine große Rolle spielt. Die letzten Seiten des Buches sind ein Lexikon mit viel Wissenswertem über die Stadt, die Donau und ihre Lebewesen, die Entstehung der Gobelwarte 1894 und noch vielem mehr. Beteiligen Sie sich an unserem Gewinnspiel und nutzen Sie die Chance, eines dieser spannenden Bücher zu gewinnen. Wir verlosen 5 ASAGAN-Bücher. Beantworten Sie auf [ooe-wohnbau.at](http://ooe-wohnbau.at) einfach folgende

**GEWINNSPIELFRAGE:**  
**Wer komponierte den Donauwalzer?**  
A) Albert Einstein  
B) Johann Strauss



Das Gewinnspiel endet am 31.08.2021. Die Teilnahme am Gewinnspiel ist kostenlos und ohne Verpflichtung für die Teilnehmer. Mitarbeiter der OÖ Wohnbau und ihre Familienangehörigen sind nicht berechtigt, am Gewinnspiel teilzunehmen. Für die Teilnahme am Gewinnspiel muss sich der Teilnehmer mit seinem vollständigen Namen, vollständiger Adresse sowie E-Mail-Adresse anmelden. Die Auszahlung des Gewinns erfolgt in Sachwerten. Tausch oder Übertragung auf andere Personen ist nicht möglich. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



**LIWEST**

Gut beginnt mit L.

# „Mein Streaming“



**Internet**  
**ohne Wenn und Aber.**  
Serienmarathon ohne Ladezeiten.

lwest.at