



NEWSLETTER 1/17

April 2017

Sehr geehrte Damen und Herren!

In dieser Ausgabe unseres GBV-Newsletters finden Sie Artikel zu folgenden Themen:

- Leistbares Wohnen in Gefahr
- „Land in Sicht“
- Messen bei Mini-Verbrauch?
- Kostentreiber für den Wohnungsbau
- Objektsicherheitsprüfungen: „Näher an der Praxis“
- Panorama der Sieger

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen und hoffen, dass Sie den GBV News die eine oder andere nützliche Information entnehmen können.

Die Redaktion

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
Bösendorferstraße 7, A-1010 Wien

Kontakt:
Dr. Alfred Früh
E-Mail: afrueh@gbv.at
Tel. 01 / 505 58 24 - 226
Fax 01 / 505 58 24 - 726



Leistbares Wohnen in Gefahr

„Privates Kapital für den sozialen Wohnbau mobilisieren“ steht als eine der Zielsetzungen im Kapitel „Wohnpaket“ des aktuellen Regierungsübereinkommens. Ein Vorhaben, das grundsätzlich von der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft begrüßt wird, verspricht doch der Nachsatz im Programm, dass durch die beabsichtigten Maßnahmen „der gemeinnützige wohnungswirtschaftliche Kreislauf nicht gestört“ wird.

Ist also das „Was ist geplant“ in Ordnung, so stößt das [bisher bekannt gewordene] „Wie“ in der Öffentlichkeit und bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen auf heftige Ablehnung. Nach umfassender Prüfung aller Konsequenzen ist davon auszugehen, dass die geplante Neuregelung nicht die erhoffte Erhöhung des Angebots an leistbaren Wohnungen zur Folge haben wird, sondern im Gegenteil eine Steigerung der Wohnkosten eintreten und letztlich das System der Wohnungsgemeinnützigkeit als Ganzes aufs Spiel gesetzt wird.

Worum geht es? Durch eine Änderung von § 10a Abs 2 lit a WGG sollen künftig Anteile an GBV [Ges.m.b.H. und AG] zu einem

Preis erworben werden können, der über dem – wie die bisherige Regelung vorsah – Nominalwert liegen kann. Der neue Kaufpreis soll sich also nicht mehr am einbezahlten Nominalwert des Anteils bemessen, sondern am gesamten Eigenkapital [d.h. Stamm-/Grundkapital plus Rücklagen aus erwirtschafteten Gewinnen].

Das heißt in Zahlen: Die GBV verfügen Ende 2015 insgesamt über ein Eigenkapital von 11,3 Mrd. €. 6 % davon – d.h. 670 Mio € – wurden ursprünglich bar einbezahlt, 94 % – 10,6 Mrd. € – sind im Unternehmen verbliebene Gewinne und zweckgebundene Rücklagen. Fazit: Gegenwärtig sind die GBV-Anteile bei Verkauf 670 Mio € wert, nach der Neuregelung das 17-fache.

Gewinner und Verlierer

Solch eine „Neubewertung“ ist weit mehr als ein rein bilanztechnischer Vorgang, sondern greift fundamental in den Wirtschaftskreislauf der GBV ein. „Gewinner“ nach der neuen Regelung wären die Verkäufer von Anteilen. Denn sie haben seinerzeit dafür nur das Nominalwert bezahlt und könnten künftig dafür einen weitaus höheren Preis bekommen. Für einen potentiellen Erwerber wäre der Kauf von

teuren Anteilen, die dann – bei unveränderter Rechtslage – nur minimale Verzinsung auf das Nominale abwerfen, kein Anreiz. Dies deshalb, weil mit der Vermögensbindung und Gewinnausschüttungsbeschränkung zwei fundamentale Prinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit zum Tragen kommen. Sie bewirken, dass durch die Beschränkung der möglichen Dividende – derzeit 3,5% auf das einbezahlte Stammkapital – der überwiegende Teil der erwirtschafteten Gewinne im wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Kreislauf bleibt und dort dauerhaft für Grundstücksbevorratung, Wohnungsneubau und Wohnungssanierungen einzusetzen ist.

Die limitierten Ertragsmöglichkeiten aus einer Beteiligung an einer gemeinnützigen Bauvereinigung sind damit – insbesondere, wenn man eine Beteiligung zum Nominalwert um ein Vielfaches dieses Wertes erwerben muss – kein gewinnträchtiges Investment. Das ist auch der Grund, weshalb sich bisher nicht jene Kapitaleigner, die schnelles Geld und maximalen Profit erwarten, an GBV beteiligt haben, sondern solche, die ihre Beteiligung unter die Prämisse „langfristig und sicher“ stellen. Unter den bishe-



rigen Rahmenbedingungen ist damit das Ziel, durch die beabsichtigte Neuregelung privates Kapital für den Wohnbau zu mobilisieren, nicht erreichbar.

„Verlierer“ nach der neuen Regelung wären in jedem Fall gemeinnützige Bauvereinigungen, wenn sie von privaten Unternehmen oder Institutionen Anteile an einer anderen GBV erwerben. Sie müssten nämlich für diese Anteile weitaus mehr Geld aufwenden als nach der bisherigen Regelung, was das gemeinnützige, für den Wohnbau einsetzbare Vermögen schmälert und so leistbares Wohnen erschwert. Damit sind auch die Wohnungssuchenden auf der Verliererseite zu finden.

Szenarien

Aus der „Investorenlogik“ heraus wird aus den Interessen von verkaufswilligen Eignern von Anteilen an GBV bzw. der Erwerber dieser Anteile ein Druck resultieren, die Ertragsmöglichkeiten aus dem laufenden Betrieb der Bauvereinigung zu verbessern.

Ein Weg dazu wäre die Erhöhung der Dividenden. In den letzten Jahren lag die Dividende bei 3,5% auf das einbezahlte Stammkapital. Wenn nun allerdings Anteile

an GBV nicht mehr das Nominale, sondern einen am Eigenkapital bemessenen Preis kosten, wird Druck entstehen, über höhere Dividenden den Kaufpreis wieder „hereinzuspielen“. Ein daraus resultierender verstärkter Kapitalabfluss geht zu Lasten des für den Wohnbau zweckgewidmeten Eigenkapitals der GBV.

Es besteht die Gefahr, dass zur Erhöhung des Eigenkapitals und damit des Kaufpreises der Anteile Baulichkeiten der GBV verkauft werden. Die Folgen wären höhere Gewinne beim Anteilsverkauf, gleichzeitig aber auch ein sukzessiver, spekulationsgetriebener Ausverkauf gemeinnütziger Bestände sowie ein Verlust an kostengünstigen Wohnungen und damit das Gegenteil des vorgegebenen Ziels, das Angebot an leistbarem Wohnraum zu erhöhen.

„Abgeladen“ würden alle Maßnahmen letztlich auf den Schultern der Wohnungssuchenden und Mieter durch steigende Wohnkosten und ein geringeres Angebot an für Klein- und Mittelverdiener erschwinglichen Wohnungen.

Zweifellos hat der starke Zuwachs an Haushalten vor al-

lem in den Ballungsräumen die Nachfrage nach erschwinglichen Wohnungen gehörig ansteigen lassen. Die Knappheit an kostengünstigem Wohnraum ist derzeit allerdings nicht vorrangig durch Knappheit an Finanzierungsmitteln verursacht. Der Engpass entsteht vielmehr durch die mangelnde Verfügbarkeit von für den sozialen Wohnbau geeignetem Bauland sowie durch kostentreibende Bauvorschriften und Normen. Es ist daher für die Wohnpolitik ein Gebot der Stunde, in diesen Bereichen Maßnahmen zu ergreifen.

Eingriff ins „System“

Kostendeckung, Vermögensbindung und gesetzlich limitierte Ertragsmöglichkeiten zählen in Verbindung mit der Befreiung von der Körperschaftsteuer zu den tragenden Säulen der Wohnungsgemeinnützigkeit. Gemeinnütziger Wohnbau fußt auf einem austarierten Zusammenspiel dieser Prinzipien. Jede Maßnahme, die einen dieser Eckpfeiler – wie die Lockerung der Vermögensbindung durch stärkeren Abfluss gemeinnützigen Vermögens – aushöhlt, gefährdet den systemischen Gesamtzusammenhang der Wohnungsgemeinnützigkeit.



Vorstand, Aufsichtsrat und die Delegiertenversammlung des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen haben daher in ihren Sitzungen beschlossen:

Änderung des § 10a Abs 2 lit a WGG gefährdet leistbares Wohnen

Das aktuelle Regierungseinkommen sieht eine Lockerung der Bestimmungen für den Verkauf von Anteilen an gemeinnützigen Wohnbauträgern vor. Begründet wird dies mit der Absicht, „privates Kapital für den sozialen Wohnbau zu mobilisieren“, „ohne den gemeinnützigen wohnungswirtschaftlichen Kreislauf zu stören.“

Grundsätzlich begrüßen die Gemeinnützigen Bauvereinigungen die Zielsetzung der Mobilisierung von privatem Kapital für den Wohnbau. Mit der beabsichtigten Neuregelung ist dies aber nicht erzielbar, vielmehr wird dadurch der gemeinnützige Kreislauf zerstört.

Anteile von gemeinnützigen Bauvereinigungen sind derzeit zur Sicherung der Vermögensbindung nur zu ihrem einbezahlten Nominalwert ver-

äußerbar. Künftig soll der Wert deutlich darüber liegen dürfen. Als neuer Kaufpreis soll der Wert des gesamten Eigenkapitals – also inklusive steuerbegünstigt erwirtschafteter, thesaurierter Gewinne [Rücklagen] – erlaubt sein.

Mit dieser Neuregelung ist der Abverkauf von Anteilen an Gemeinnützigen Bauvereinigungen, steigender Druck auf Dividenden, der Abfluss von gemeinnützigem Kapital, der Verkauf von Gebäuden bzw. Wohnungen und letztlich eine Steigerung der Wohnungskosten [Mieten] verbunden. Der Vorschlag führt nicht zu einer Erhöhung des Outputs an leistbarem Wohnraum, sondern setzt das System der Wohnungsgemeinnützigkeit aufs Spiel.

Vorstand, Aufsichtsrat und Delegiertenversammlung des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen sprechen sich daher ausdrücklich gegen die geplante Neuregelung aus.

Alois Feichtinger



„Land in Sicht“

Regierungsplan zur Baulandmobilisierung braucht „Praxistest“

„Nach langer Vorlaufzeit bewegt sich etwas bei der Mobilisierung von Bauland für den geförderten Wohnbau, und die Richtung stimmt“, zieht Mag. Karl Wurm, Obmann des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) Bilanz über die diesbezüglichen Pläne im „Wohnpaket“ des neuen Regierungsübereinkommens.

Bei Umwidmung von Grundstücken der öffentlichen Hand sollen künftig 25 Prozent davon als Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau „reserviert“ werden. Eine Verpflichtung, die nach einer noch zu fixierenden Frist verfällt, wenn kein Bedarf an Wohnraum besteht. Die Preisobergrenze dieser Teilareale wäre durch die Wohnbauförderungsbestimmungen der einzelnen Bundesländer festgelegt.

Mit dieser Regelung werde endlich „der Interessenkonflikt bei Umwidmung und Verkauf der großen Kasernenareale bereinigt“, verweist der GBV-Obmann auf die bisherige Praxis: „Das Militär und das von ihm beauftragte Unternehmen wollten möglichst

hohe Preise für diese Grundstücke erzielen, weil die Gewinne ins Heeresbudget fließen. Im Regierungsprogramm von 2013 wurden diese Areale aber als für den sozialen Wohnbau besonders geeignet bezeichnet. Bei den bisherigen Bieterverfahren wurden dann zumindest in den Gegenden mit großem Wohnungsbedarf Preise erzielt, die für den geförderten Wohnbau unerschwinglich waren.“

Jetzt ist mit Flächen der öffentlichen Hand via Baurecht oder preisgeregeltem Verkauf jedenfalls „Land in Sicht“. Erforderlich ist allerdings noch eine präzisierende Erklärung seitens des Gesetzgebers, wonach die 25%-Regelung auch für Grundstücke gelte, die – wie es gängige Praxis ist – von Bund, Ländern und Gemeinden noch vor der geplanten Umwidmung an Private verkauft werden.

Ob mit der Beschränkung der Grundstücksmobilisierung auf die öffentliche Hand auch genügend Areale zusammenkommen, um den Grundstücksmarkt zu „entspannen“, oder man auch die Grundstücke privater Eigentümer einbeziehen müsse, werde sich weisen, meint der GBV-Obmann: „Gebt den neuen

Bestimmungen Chancen im Praxistest.“

Große Hoffnung auf ein größeres Angebot an leistbaren Grundstücken besteht auch, weil mit einer – lang geforderten – verfassungsrechtlichen Klarstellung nun eindeutig wird, dass „Instrumente der Vertragsraumordnung in der Gesetzgebungskompetenz der Länder liegen“. Die Länder könnten damit die Raumordnung und Widmung an Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern koppeln und so ebenfalls kostengünstige Areale für den geförderten Wohnbau mobilisieren.

„Mit den ins Auge gefassten Bestimmungen zum Bauland könnte ein erster Schritt zur Kostendämpfung im Wohnbau gelingen. Jetzt sollte man auch schnell den zweiten setzen und mit der im Finanzausgleich anvisierten Reduktion der überhöhten, kostentreibenden Normen und Standards im sozialen Wohnbau Ernst machen“, appelliert GBV-Obmann Karl Wurm an den Gesetzgeber.

Alfred Früh



Messen bei „Mini-Verbrauch“?

Braucht ein Niedrigenergiehaus eine individuelle Heizkostenabrechnung? Die EU meint „ja“, aber die Prüfung mit dem Rechenstift kommt zum gegenteiligen Ergebnis.

Seit 1992 – also seit 25 Jahren – hat Österreich ein Heizkostenabrechnungsgesetz, das für alle Wohngebäude – egal welche Eigentümer und in welcher Rechtsform – mit mehr als 4 Wohnungen und einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage anzuwenden ist. Es verfolgt das Ziel, „zur rationellen und sparsamen Energieverwendung“ „zum überwiegenden Teil“ „auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs abzurechnen“, „sofern die Wärmeabnehmer [=Bewohner!] Einfluss auf den Verbrauch haben und die erwartete Energieeinsparung die Kosten übersteigt, die sich aus dem Einbau und Betrieb der Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile ergeben“. (§ 1 HeizKG)

Die Installation mit Messeinrichtungen und die Messung selbst muss also wirtschaftlich sein. Die Wirtschaftlichkeit bestimmt

sich laut Gesetz aus dem Vergleich der sich für die Messung entstehenden Kosten mit dem aus der Messung entstehenden Nutzen = Energieeinsparung, die mit mindestens 10 % angenommen werden, ergibt.

Der Bewohner soll also mit seinem Heizverhalten selbst seine Heizkosten bestimmen können und nicht für andere mitzahlen müssen.

Diese gesetzliche Bestimmung zu Beginn der 90er Jahre resultierte aus einer Zeit, in der der Energieverbrauch für das Heizen noch am ehesten über das individuelle Nutzerverhalten zu steuern war. In der Zwischenzeit gab es aber gewaltige technische Fortschritte, die es ermöglichen, über die Bauphysik (starke Dämmung, dreifach verglaste Fenster etc.) und auch über die Haustechnik (gedämmte Heizanlagen, Lüftung, Solaranlagen am Dach) die Notwendigkeit, zum Heizen Energie zu verbrauchen, stark einschränken, also den Heizbedarf gewaltig zu reduzieren bis zum „vielberückichtigten“ oder auch vielgerühmten Passivhaus oder gar Energieplushaus (= mehr Energie am Haus erzeugt als verbraucht).

Somit hat die Europäische Union 2010 über eine Gebäuderichtlinie, festgelegt, dass ab 2021 alle neuen Gebäude im sog. Niedrigstenergiegebäude-Standard oder „Fast-Null-Energie-Gebäude“-Standard errichtet werden müssen. Auch bei Sanierungen bestehender Gebäude ist in die Nähe dieses Standards zu kommen. In Österreich wird dies über die jeweiligen Bauordnungen mit der schrittweisen Annäherung an diesen Standard über den sog. Nationalen Plan des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) umgesetzt.

Dass jeder Bewohner in einem Mehrparteienhaus mit gemeinsamer Heizung nur seinen eigenen Energieverbrauch bezahlen soll, will die EU nach dem Vorbild von Österreich, Deutschland und Dänemark mit ihren Heizkostenabrechnungsgesetzen über die Energieeffizienzrichtlinie auch für die anderen EU-Mitgliedsstaaten durchsetzen.

Widerspruch

Die Europäische Union gibt also mit zwei Richtlinien bezüglich Kosteneffizienz einander widersprechende Vorgaben, die den Bewohner teuer kommen! Einerseits sollen die Gebäude auf einen Standard gebracht werden,



in denen - aufgrund der energieeffizienten Bauweise - fast keine Energie übers Heizen verbraucht werden kann und andererseits soll dieser „Fast-Null-Energieverbrauch“ gemessen werden, was damit Zusatzkosten verursacht, die höher sind als die potentiellen Einsparungen fürs Heizen. Also: **hohe Kosten um etwas zu messen, das fast nicht vorhanden ist!** Außerdem kann bei einem Fast-Null-Energiegebäude gar nicht mehr so viel Energie fürs Heizen eingespart werden.

Diesen Kosten-Nutzen-Vergleich hat der Verband der Gemeinnützigen angestellt und über Berechnungen aufgrund seiner realen Daten nachgewiesen, dass bei Passivhäusern, Niedrigstenergiehäusern und Niedrigenergiehäusern, also Gebäuden die laut Energieausweis bis zu 70 kWh/m² a Heizwärmebedarf haben, die Messkosten [= Installationskosten, Messgerät, Wartung, Eichung, Reparatur, Messung, Abrechnung] mit **bis zu 130 € pro Wohnung** höher sind als die den Bewohnern mögliche Reduktion der Heizenergiekosten. Die Kosten für Heizkostenverteiler oder Zähler als Messgeräte sind zwar unterschiedlich hoch, aber die

zukünftig von der EU verlangte Fernablesefähigkeit der Geräte ist sehr kostspielig!

Damit führt sich das Messwesen aber ad absurdum und eine Abrechnung nach m² Nutzfläche der Wohnung ist für den Bewohner kostengünstiger in energieeffizienten Gebäuden, die bis zu 70 kWh/m²a Heizwärmebedarf haben.

Daher stellt der Verband die Forderung, dass für diese sehr heizenergiesparsamen Gebäude, von denen die gemeinnützige Wohnungswirtschaft jährlich rd. 15. 000 Wohnungen neu errichtet und ca. 12. 000 Wohnungen ihres Bestandes auf diesen energieeffizienten Standard durch Sanierung bringt, von der gesetzlichen Pflicht zur Messung und individuellen Abrechnung - wie sie im Heizkostenabrechnungsgesetz normiert ist - ausnimmt und zur nutzflächenbasierten Abrechnung der Heizenergiekosten zurückkehrt. Bewohnern, die sich trotz Unwirtschaftlichkeit eine individuelle Abrechnung wünschen, soll dies natürlich möglich sein.

Zur Erreichung dieser Ausnahmebestimmung in Österreich muss natürlich auch die EU die

gedankliche Kehrtwendung einlegen, dass nicht jede Messung und jede Transparenzbestimmung kostengünstig ausfällt. Das Gebot der Wirtschaftlichkeit muss in jedem Fall einer Installation oder des Nachrüstens von welcher Art Messgeräten auch immer beachtet werden, fordert der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Tatjana Weiler



Kostentreiber für den Wohnungsbau

Die Baukosten stellen neben den Finanzierungskosten den wichtigsten Kostenfaktor im Wohnbau dar. Ein Plus von 50 Euro pro Quadratmeter bei den Baukosten wirkt sich bei einer günstigen Finanzierung mit rd. 20 Cent pro Quadratmeter und Monat in der Miete aus, bei einer 75-m² Wohnung entspricht das 15 Euro im Monat. Mit weniger günstigen Finanzierungsbedingungen kann dieser Wert auch auf etwa das Dreifache steigen.

Dieses Plus von 50 Euro ergibt sich derzeit aufgrund der laufenden Preiserhöhung [Baupreisindex 2015 im vierten Quartal des Jahres 2016 im Vergleich zu 2015: +2,3%, durchschnittliche Baukosten im geförderten Mietwohnungsbau rd. 2000 Euro/m²]. Mit 50 Euro pro Quadratmeter schlagen sich etwa auch die Kosten der Wärmedämmung im Neubau nieder.

Die wesentlichsten Komponenten der Baukostenentwicklung sind damit auch schon angesprochen: Zunächst die „normalen“ Preissteigerungen einzelner Komponenten, dazu kommen qualitative Veränderungen in

der Ausstattung der Bauten. Die letzten Jahre haben dabei v.a. bei den energetisch-thermischen Komponenten viele Neuerungen gebracht.

In der Zusammensetzung der Baukosten hat das dazu geführt, dass der Anteil für Dämmung – einschließlich besserer Fenster – sowie der Heiz- und Lüftungsanlagen in den Baukosten stark zugenommen hat. Dem gegenüber stehen aber auch kostendämpfende Rationalisierungsmaßnahmen im Baugeschehen – wie etwa der verstärkte Einsatz von Fertigteilen.

Ohne diese Kompensationsmaßnahmen hätten sich die Kosten für verstärkte Wärmedämmung [Fassade, Fenster] und neue bzw. zusätzliche Heizungs- und Lüftungstechnologien in Höhe von an die 300 Euro pro Quadratmeter in den letzten 10 Jahren nicht „unterbringen“ lassen, schon gar nicht, wenn man darüber hinaus die verstärkte Ausstattung der Wohnanlagen mit Tiefgaragen und Aufzugsanlagen berücksichtigt, ebenso wie die erhöhten Anforderungen an den Brandschutz und die Barrierefreiheit.

Nachvollziehbar ist das zum

Teil durch einen Blick auf die unterschiedlichen Warenkörbe des Baupreisindex der Statistik Austria, die die jeweils aktuellen Baustandards repräsentieren sollen – nicht nur für den qualitativ höherwertigen geförderten Wohnbau, sondern für alle Sektoren (vgl. Diagramm 1). Aber nicht nur zusätzliche Komponenten bzw. qualitative Veränderungen bewirken die Gewichtsverschiebungen in den Warenkörben. Deutlich ausgeprägt sind auch unterschiedliche Preissteigerungen (vgl. Diagramm 2). Während die Baumeisterarbeiten durchaus moderat gewachsen sind – zwischen 2010 und 2015 sogar unter dem Verbraucherpreisindex –, haben andere Sparten deutlich zugelegt. An der Spitze stehen dabei die Wasser-Installationen, die Heizungs- und Lüftungsanlagen sowie die Elektroninstallationen.

Falls diese Trends anhalten – und auch die jüngsten Daten signalisieren keine diesbezügliche Entspannung – kommen in den kommenden Jahren auf die Wohnungswirtschaft hohe Anforderungen zu. Die Bautätigkeit befindet sich gerade im Aufschwung und das schlägt sich ebenfalls mit steigenden

Preisen nieder. Während in den letzten Jahren durch den Rückgang im Zinsniveau ein gewisses Moment der Entlastung gegeben war, stößt dieser Trend nun an seine Grenzen. Eine weitere Senkung der Zinsen ist nicht zu erwarten, eher ist in absehbarer Zeit wieder mit einem Anstieg zu rechnen.

Einer Kostendämmung im Wohnbau muss daher Priorität eingeräumt werden.

Eva Bauer

Diagramm 1: Baupreisindices 2005 und 2015: Gewichte und Prozente

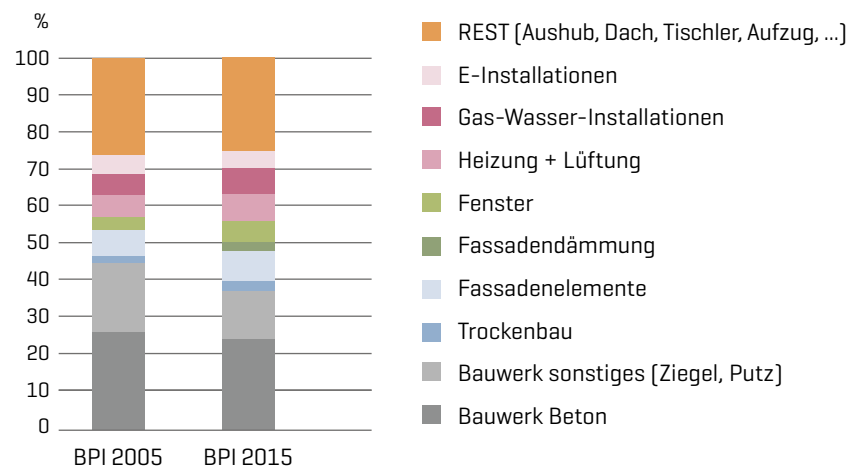
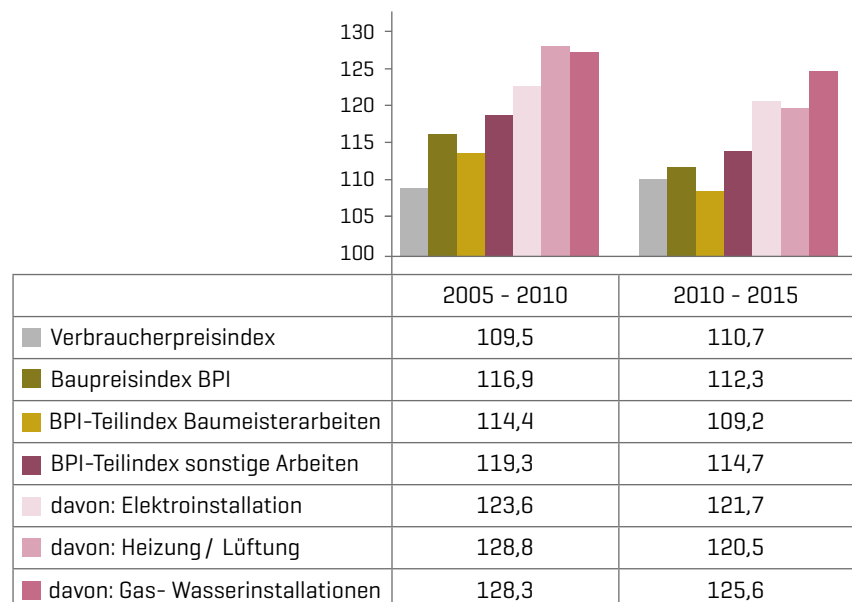


Diagramm 2: VPI, Baupreisindex und Teilindices 2005 - 2015





Objektsicherheitsprüfungen: „Näher“ an der Praxis

Im November 2012 wurde die ÖNORM B 1300 betreffend Objektsicherheitsprüfungen von Wohngebäuden veröffentlicht. Zwischenzeitlich ist die Objektsicherheitsprüfung ein fixer Bestandteil des Facility Managements geworden. Gleichzeitig sind in der Praxis der gemeinnützigen Bauvereinigungen immer mehr Fragen zu der Auslegung der ÖNORM aufgetreten, die nunmehr dazu geführt haben, dass die ÖNORM B 1300 im Austrian Standards Institut überarbeitet wird.

Permanente Modernisierung von Wohngebäuden?

In den letzten Jahren verbreitete sich immer mehr das Gerücht, dass Eigentümer von Wohngebäuden aus haftungsrechtlichen Gründen zu einer laufenden Modernisierung verpflichtet wären und auch alte Wohngebäude (zB. auch Gründerzeitgebäude) bezüglich der Objektsicherheit nur nach heute gültigen Qualitätsstandards zu bewerten seien. Zu der Verwirrung hat die Definition des „Sollzustandes“

in der ÖNORM B1300 beigetragen, die wie folgt lautet: „Sollzustand = konsensgemäßer Zustand eines Wohngebäudes oder einer Gesamtanlage nach Fertigstellung inklusive aller verpflichtenden sicherheitstechnischen Adaptierungen aufgrund Änderungen der rechtlichen Bestimmungen.“

Unbestrittenermaßen treffen Eigentümer von Baulichkeiten – aber auch Vermieter, Eigentümergemeinschaften, etc – Verkehrssicherungspflichten. Besteht eine Gefahrenquelle, die eine erhebliche Personen- und/oder Sachgefährdung darstellt, wird der Eigentümer zumutbare und schadensverhindernde Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der Gefahrenquelle treffen müssen. Gleichzeitig dürfen aber die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht nicht überspannt werden, da sie doch keine vom Verschulden unabhängige Haftung des Hauseigentümers zur Folge haben sollen.

Darüber hinaus gibt es im Anwendungsbereich des WGG keine generelle Nachrüstungs- und Modernisierungspflicht. Das bloße Fehlen der Ortsüblichkeit alleine führt nach

§14a WGG nicht automatisch zu einer Erhaltungspflicht einer gemeinnützigen Bauvereinigung (vgl 5 Ob 210/01w; 5 Ob 106/08m). Erst ein Baugebrechen oder ein Mangel im Sinne einer Reparaturbedürftigkeit, einer Schadensgeneigtheit oder bspw. auch einer Funktionsbeeinträchtigung lösen die Pflicht zur Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard aus (so auch 5 Ob 106/08m; 5 Ob 247/12b). Dadurch soll einer permanenten Modernisierungs- und Nachbesserungspflicht des Vermieters, um den neuesten Stand der Technik herzustellen, entgegen gewirkt werden (vgl 1 Ob 39/08d; 5 Ob 129/10x).

Auf Anregung der Vertreter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft aber auch der gewerblichen Bauträger konnte nun eine Einigung dahingehend erzielt werden, dass der Begriff des „Sollzustandes“ neu festgelegt wird, sodass zukünftig Missinterpretationen keinen Raum mehr haben.

Nach der Fertigstellung eines Wohngebäudes sollen zukünftig Adaptierungen lediglich dann in den Sollzustand einzubeziehen sein, wenn sicherheitsrelevante Änderungen notwendig



werden, weil Gebäudeteile ein Baugebrechen oder einen augenscheinlich wahrnehmbaren Mangel aufweisen. Somit ist sichergestellt, dass der Vermieter nicht zur permanenten Modernisierung und Erneuerung entsprechend dem aktuellen Stand der Technik verpflichtet werden kann [so auch Fidler/Riss, Die Schadenersatzrechtliche Einordnung der ÖNORM B 1300 und ihre Bedeutung für die Haftung des Immobilienverwalters, wobl 2016, 299].

Behebungsfristen

In den Checklisten, die einen integrierenden Bestandteil der ÖNORM B1300 darstellen, sind Behebungsfristen angeführt. Nach Ansicht vieler Experten in der Wohnwirtschaft sind diese Behebungsfristen viel zu kurz angesetzt worden. So können Feiertage aber auch beispielhaft die Witterung [wie etwa plötzlicher Schneefall] die Durchführung der Arbeiten und die Einhaltung der Fristen erschweren bzw unmöglich machen.

Es ist grundsätzlich schwer, allgemein gültige Aussagen hinsichtlich einer maximalen Behebungsfrist zu treffen. Sowohl Schrifttum [Korinek in Korinek/Krejci, Handbuch zum Mietrecht

224] als auch Judikatur [zB LGZ Wien 41 R 214/87 MietSlg 39.245] beurteilen jene Frist als angemessen, die gewöhnlich für eine gewissenhafte und ordentliche Durchführung der Arbeiten erforderlich ist.

Welche Frist im konkreten Einzelfall angemessen ist, kann das mit der Objektsicherheitsprüfung beauftragte Prüforgan, am besten selbst unter sorgfältiger Würdigung aller Umstände und der allgemeinen Lebenserfahrung festlegen.

Man hat nun Konsens darüber gefunden, dass man sich nicht durch in der ÖNORM B1300 selbst auferlegte Fristen und Sorgfaltsvorgaben beschränken möchte. Vielmehr soll die angemessene Behebungsfrist immer von dem Prüforgan oder einem vom Vermieter beigezogenen Experten anlassbezogen festgelegt werden.

Bei Gefahr im Verzug kann und muss ein Verwalter gegebenenfalls auch ohne Beschlüsse der Eigentümergeinschaft entsprechende Maßnahmen nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen eigenständig setzen, da die Überwachung des Erhaltungszustandes eines Wohn-

gebäudes und die fristgerechte Setzung geeigneter Maßnahmen zur Behebung bestehender Mängel oder zur Beseitigung von Gefahrenquellen, die eine augenscheinliche Gefährdung von Personen darstellen, gemäß § 28 WEG zum Aufgabenkreis eines WE-Verwalters gehören [so auch 5 Ob 173/02f; 5 Ob 209/09k; 5 Ob 107/16w].

Durch die für die Wohnungswirtschaft wichtige Überarbeitung der ÖNORM B1300 kommt diese ihrer Zielsetzung, ein praxisorientierter Handlungsleitfaden für Eigentümer, Eigentümergemeinschaften, Vermieter, Verwalter oder deren Beauftragten zu sein, nun doch ein großes Stück näher. Die überarbeitete ÖNORM B1300 soll – wenn alles gut geht – im Laufe des zweiten Halbjahres 2017 veröffentlicht werden.

Michaela Schinnagl

Panorama der Sieger

Auch im letzten Quartal 2016 haben die Gemeinnützigen bei Wettbewerben ordentlich „abgeräumt“ und damit ihren Erfolgskurs weiter prolongiert.

Mit 100 Einreichungen war der Bauherrenpreis der Zentralvereinigung der Architekten Österreichs – wie gewohnt – heiß umkämpft und es konnten sich – ebenso nicht zum ersten Mal – zwei Gemeinnützige in die diesmal sechs Projekte umfassende Gewinnerliste eintragen. Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV GPA) erhielt die Auszeichnung für das „Neunerhaus“ in der Hagenmüllergasse, Wien 3, geplant von pool Architektur. 57 Wohnplätze fungieren als „Starthilfe“



Neunerhaus, WBV-GPA: © Hertha Hurnau

für vormals Obdachlose in ein selbstständiges Wohnen, 22 offerieren dauerhafte Betreuung. Die Synthese von Architektur und sozialer Zielsetzung konnte bei der prominent besetzten Jury entscheidend punkten.

Dies gilt auch für das Ingrid-Leodolter-Haus am Kardinal-Rauscher Platz, Wien – Fünfhaus. Am ehemaligen Standort des Kaiserin-Elisabeth-Spitals sind durch Gesiba und den Wiener Krankenanstaltenverbund nach Plänen von wimmerundpartner architektur insgesamt 328 Wohn- und Pflegeplätze entstanden. Wohngruppen von jeweils 15 Zimmern arrangieren sich um einen Gemeinschaftsbereich und sichern so Überschaubarkeit im unmittelbaren Lebens-Umfeld mit der gleichzeitigen „Einladung“, auch den Dorfanger oder den Innenhof mit ihren vielfältigen Möglichkeiten in „Beschlag“ zu nehmen.



Ingrid-Leodolter-Haus, Gesiba, KAV: © Andreas Buchinger

Lebenszyklus-Award

Der 2016 erstmals ausgeschriebene Lebenszyklus-Award holt Bauherren vor den Vorhang, die durch eine – so in Eigendefinition des Auslobers – „hohe Prozess-, Kultur- und Organisationsqualität“ den Erfolg ihrer Bauprojekte sicherstellen. Siegreich eingelöst wird dieser komplexe Ansatz durch „Schwarzatal“ plus Verein Wohnprojekt Wien, die am Nordbahnhofgelände unter einem Dach in 40 Wohneinheiten „verschiedene Generationen, Kulturen und Berufe“ zusammenführen. Die Pläne zur Unterbringung der Gruppe aus mittlerweile 67 Erwachsenen und 25 Kindern stammen von Einzueins Architektur.



Wohnprojekt Wien, Schwarzatal

Ein Sonderpreis ging an Architekt Werner Nussmüller, die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal und das Institut für Nachhaltige

Technologien für die Sanierung der Wohnhausanlage Johann-Böhmstraße in Kapfenberg. Erstmals wurde hier ein Objekt aus den 60er-Jahren mit einem eigens entwickelten, vorgefertigten Fassadensystem in ein Plus Energie Gebäude umge-



Revitalisierung Kapfenberg, Ennstal

wandelt.

Bau.Genial

„Gesundheit und Pflege“ in Verbindung mit dem Leicht- und Holzbau war Thema des Architekturwettbewerbes Bau.Genial. Einer der drei Hauptpreise ging an das Team Dietger Wissounig und ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft. Prämiert wurden die Pflegewohnheime „Peter Rosegger“ und „Erika-Horn“ in Graz. Beide erfüllen den Passivhausstandard, konnten das „EU Green Building“-Zertifikat erringen und zeichnen sich durch altersgerechtes Wohnen in kleinen Einheiten von jeweils bis zu dreizehn Senioren aus. „Optimaler Holzeinsatz,

ruhige Formensprache, sowie die kompakten Wohneinheiten“ summieren sich – so der Jury-Entscheid – „zu einem Vorzeige-Beispiel für Gesundheits-



Wohnheim Peter Rosegger, ENW: © G. Ott

und Pflegeeinrichtungen.“

NÖ Wohnbaupreis

Beim Niederösterreichischen Wohnbaupreis kann – so medial zu vernehmen – „der gemeinnützige Wohnbau in Niederösterreich einmal mehr die Ausrichtung an modernen Qualitätsmerkmalen demonstrieren.“ In seiner Auflage 2016 stellten sich 46 Projekte der kritischen Beurteilung. In der Kategorie „Sanierung“ konnte sich die „Wohnungseigentümer Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft [WET] für die Wassergasse 2 in Tulln eine Siegespalme sichern. In einem behutsam vom Keller bis ins Dachgeschoss in Schuss gebrachten Altbau sind acht Wohnungen untergebracht, ein ergänzender Trakt bietet



Sanierung Tulln, Wohnungseigentümer: © NÖ Wohnbaupreis 2016

Platz für weitere zwei.

Bei den Reihenhäusern war die „Schönere Zukunft“ mit insgesamt 15, auf mehrere Zeilen aufgeteilte Wohneinheiten in der Veltlinerstraße von Königstetten nicht zu schlagen. Simon und Stütz Architekten beeindruckten mit einem Ensemble, das in der es umgebenden Einfamilienhausbebauung attraktiv seinen



Reihenhäuser Königstetten, „Schönere Zukunft“: © NÖ Wohnbaupreis 2016

Platz behauptet.

Im Geschosswohnbau brachte das NÖ Friedenswerk ihre 29 Wohnungen in der Grießfeld-

straße von Gemeinlebar n auf den ersten Platz. Architekt Zieser arrangiert die einstöckigen Gebäude so auf dem Areal, dass sich – lobt das Preisgericht – „angenehme Außenräume, die darüber hinaus auch eine ansprechende gärtnerische Ge-



Siedlung Griesfeldstraße, Gemeinlebar n, NÖ
Friedenswerk: © NÖ Wohnbaupreis 2016

staltung aufweisen“ entstehen.

Der „Hernalser“

In einem „Heimspiel“ sicherten sich pool architektur sowie die Bauherren Neue Heimat und at home den Aluminium-Architektur-Preis 2016. Der „Hernalser“, wie das Wohn- und Bürogebäude am gleichnamigen Gürtel als Trademark festgemacht wird, nimmt nämlich in den unteren Geschossen die Räume von NH und GEWOG auf, in den drei oberen Stockwerken ist Wohnen mit einem Panoramablick über Wien angesagt. Die städtebauliche Situierung an einem nicht einfachen Standort, ein expressives Design des Baukörpers so-

wie die bronzefarbene, mit gelochten Aluminiumblechen und dunkel und matt eloxierten Metallpanelen verkleidete Fassade, von der je nach Blickpunkt unterschiedliche optische Effekte ausgehen, gaben den Ausschlag, dass der „Hernalser“ gegenüber den drei mit einer Anerkennung ausgezeichnet und weiteren 29 Konkurrenten die Nase vorn hat.



„Hernalser“, Neue Heimat / Gewog:
© Herta Hurnaus

Alfred Früh