

UNSER BLATT

NEUE KRISE

Droht bald das Aus
auf den Baustellen



MIETEN LEGEN ZU

Die Inflation heizt
jetzt Wohnkosten an,
SIEDLUNGSUNION
hält dagegen

BEREIT FÜR E-AUTOS

Die Nachrüstung von
Garagen ebnet
den Weg für
Elektromobilität



DAS BESTE NETZ HAT EINE FARBE.

Magenta[®]

Zum 4. Mal in Folge Testsieger mit der Bestnote “überragend“
als bestes Mobilfunknetz Österreichs – sowie erneut Testsieger
als bestes Festnetzinternet für zu Hause und im Büro.*





Bernhard Wolf
SIEDLUNGSUNION

Zusammenhalt, der sich rechnet

Ich freue mich, wenn es regnet, denn wenn ich mich nicht freue, regnet es auch. Das Zitat von Karl Valentin fällt mir in diesen Tagen öfter ein. Leider ist es ein ausgewachsener Sturm, der über Europa zieht, der rasant steigende Preise für Nahrung und Energie auf unsere Dächer niederprasseln lässt. Kein Grund zur Freude, aber allemal ein Grund, optimistisch an der gemeinsamen Bewältigung dieser Probleme zu arbeiten, gerade beim Wohnen. Private Mieten auf Rekordniveau und die Anhebung der gesetzlichen Mieten um 6% machen da leider vielen Kopfzerbrechen. Als SIEDLUNGSUNION stemmen wir uns dagegen und sorgen mit gefördertem Wohnungsneubau für die leistbaren Wohnungen von morgen – den explodierenden Baukosten zum Trotz. Wir sind ein schlankes und gesundes Unternehmen, das sich über die Jahre etwas Spielraum erwirtschaftet hat. Inmitten dieser Energiekrise ist es Zeit, diesen Spielraum zu nutzen. Daher setzen wir in unserem Wirkungsbereich die Inflationsanpassung für den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) sowie für die Grundmiete nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz im zeitlichen Umfang von neun Monaten aus. Die Anpassung wird also erst mit Jahreswechsel 2022/2023 wirksam – als Beitrag für sicheres Wohnen und im Sinn unseres Mottos „Freunde fürs Leben“. Sollten Sie dennoch Gefahr laufen, Ihre Miete nicht pünktlich bezahlen zu können, nehmen Sie bitte frühzeitig mit uns Kontakt auf, wir sind immer um Lösungen bemüht. Ich wünsche Ihnen eine sonnige Urlaubszeit und die Fähigkeit, sich gerade auch an trüben Tagen ein Lächeln abzuringen. Denn gemeinsam klappt's, wie die Geschichte der SIEDLUNGSUNION seit knapp einem Jahrhundert beweist!

Bernhard Wolf

CITYLAW



DR. WOLFGANG RIHA

RECHTSANWALT

A-1070 WIEN, WUFLINGERSTRASSE 3

TEL.: +43 1 587 22 21-SEITE

FAX: +43 1 587 22 21/18

e-mail: wriha@citylaw.at

www.citylaw.at

- § **Verfassung und Verbücherung von Kaufverträgen über Wohnungen, Liegenschaften/Liegenschaftsanteile sowie von Baurechtsverträgen, Dienstbarkeitsverträgen etc., einschließlich der Übernahme von Treuhandschaften nach den Grundsätzen des amtlichen Treuhandbuchs**
- § **Begründung von Wohnungseigentum/Partizipation**
- § **Vertretung und Beratung in Teilungsverfahren von Liegenschaften und Streitigkeiten zwischen Miteigentümern**
- § **Vertretung auf dem Gebiet des Gesellschaftsrechtes/Firmengründungen einschließlich Umgründungsmaßnahmen**
- § **Unternehmensverflechtungen (share/asset deal)**
- § **Beratung auf dem Gebiet des Wohnungseigentumsgesetzes, des Mietrechtsgesetzes sowie des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes einschließlich Vertretung vor Gerichten und Behörden**
- § **Nachfolgeregelungen/Erbschaft/Schenkungen**
- § **Betreuung von gemeinnützigen und gewerblichen Betreibern im Zusammenhang mit Gewährleistungs- und Schadenersatzverfahren sowie im Zusammenhang mit Ausschreibungen sowie Vertretung vor Vergabekontrollbehörden**
- § **Privatstiftungen**
- § **Tätigkeit als Aufsichtsrat und Stiftungsvorstand sowie als Treuhänder**

Ihr Partner für Immobilienrecht



INHALT

08 ERLEBEN Neues und Bewegendes aus Grätzel, Bezirk und Stadtpolitik im Überblick.

12 KRISE Knappes Baumaterial und explodierende Energiekosten bereiten Baurägern Sorgen.

18 NEUBAU Diese spannenden Projekte setzen Maßstäbe im Bereich leistbares Wohnen.

26 EINZUG Lokalaugenschein in der vor Kurzem bezogenen Wohnbauanlage Katsushikastraße 1.

32 E-AUTO Moderne Strom-Lastverteiler machen ältere Wohnhäuser fit für die Mobilitätswende.

34 MIETEN Die SIEDLUNGSUNION bremst Kosten, die gesetzliche Richtwertmiete steigt hingegen.

36 RECHT Neues aus der Welt der Rechtsprechung, Gesetzesnovellen und Hausordnungen.

38 EIGENTUM Das Wohnungseigentumsgesetz soll Ökologie und Praxisnähe fördern.

40 PORTRÄT ORF-Sportchef Peter Trost hat sein Wohnglück am Biberhaufenweg gefunden.

IMPRESSUM

OFFENLEGUNG GEM. § 25 MEDIENGESETZ/IMPRESSUM:

HERAUSGEBER: GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT „SIEDLUNGSUNION“, REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG. CHEFREDAKTEUR: M. A. KÜRKÜN

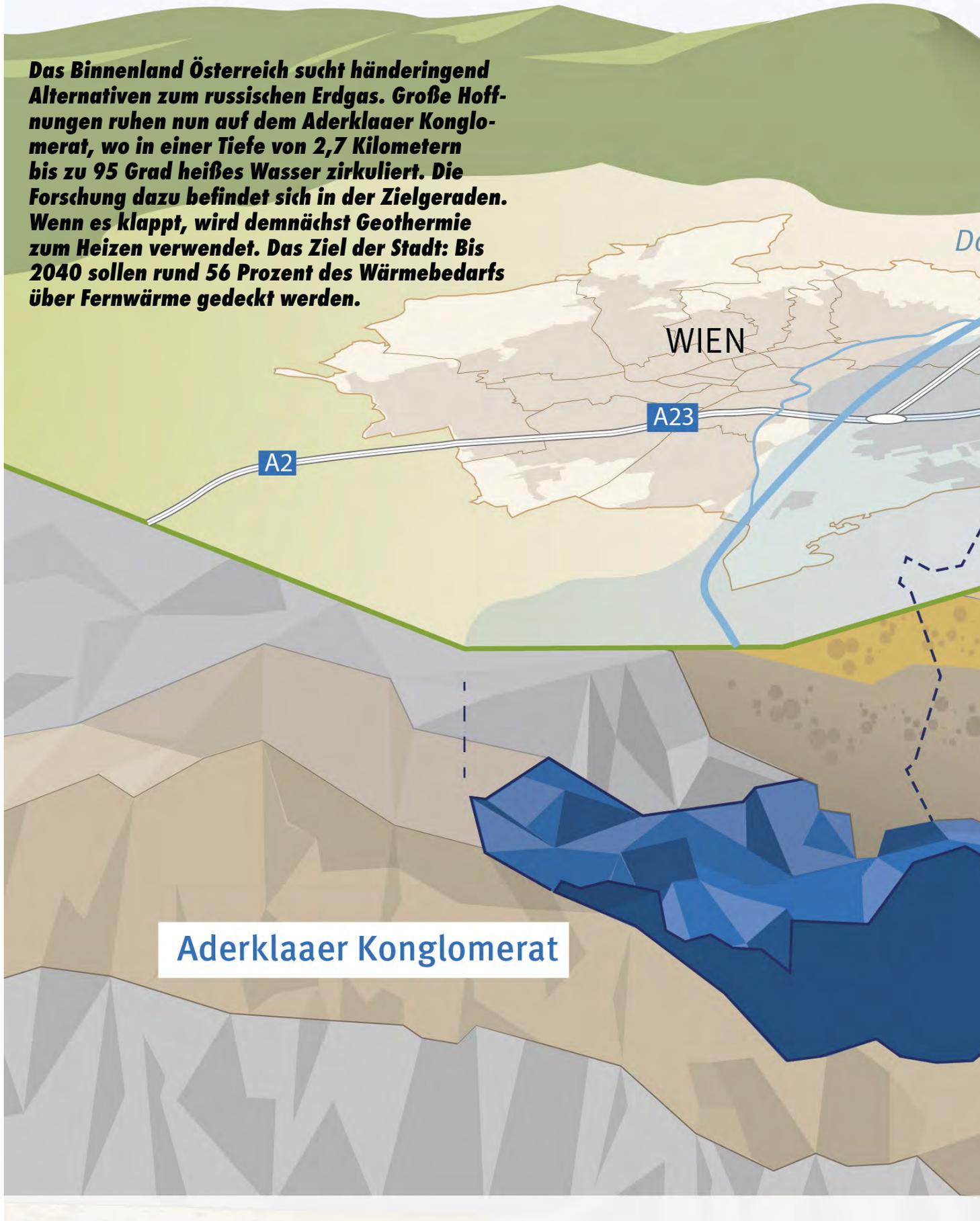
MEDIENINHABER/PRODUKTION: ESCOS AUTOMATION GMBH, 3011 PURKERSDORF TITELFOTO: ADOBE STOCK DRUCK: RIEDELDRUCK GMBH, BOCKFLIESSSTRASSE 60-62, 2214 AUERSTHAL

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in Texten die männliche Form verwendet. Alle Formulierungen verstehen sich aber im Sinne der Gleichbehandlung als geschlechtsneutral.

Anninger

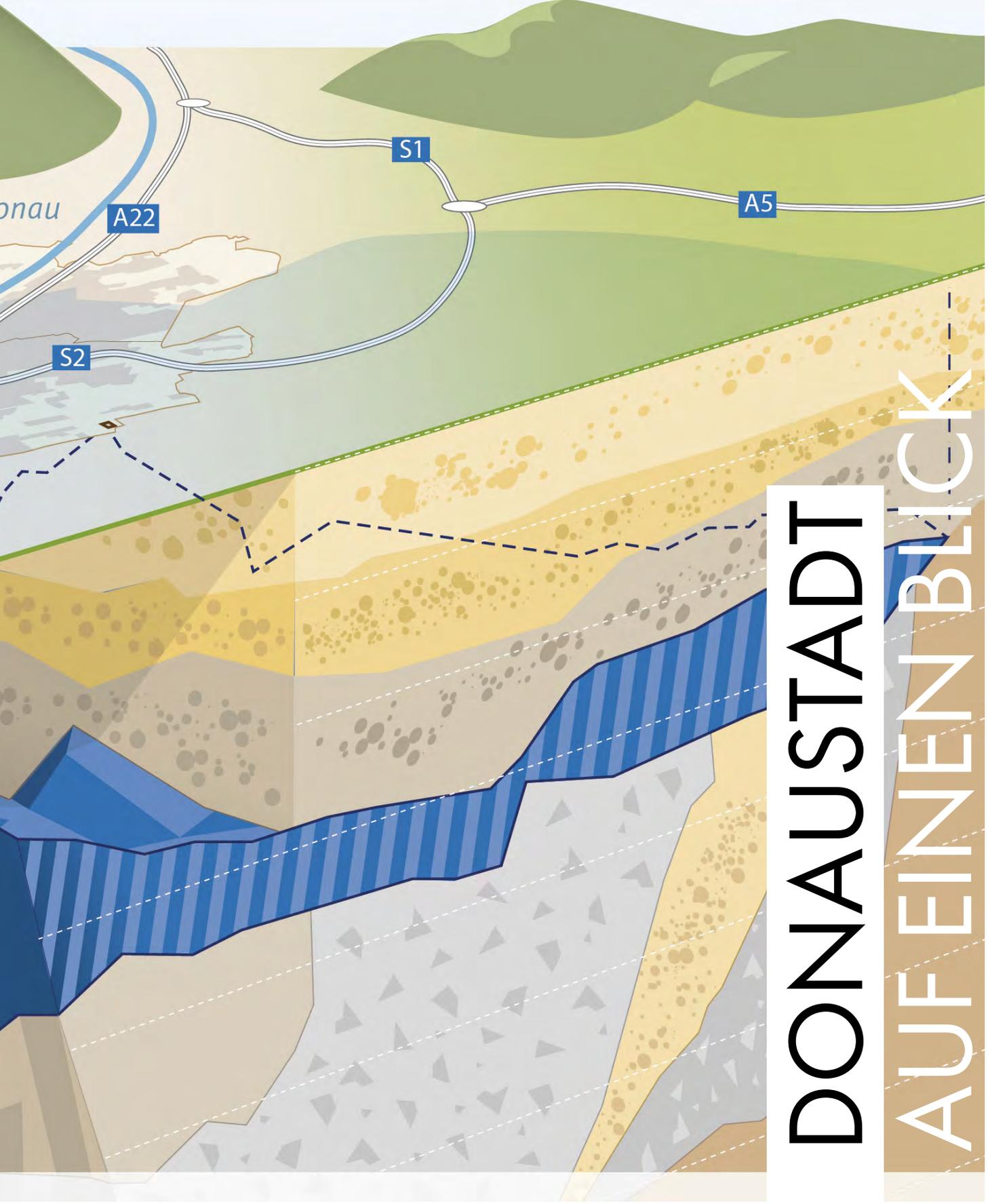
Kahlenberg

Das Binnenland Österreich sucht händeringend Alternativen zum russischen Erdgas. Große Hoffnungen ruhen nun auf dem Aderklaaer Konglomerat, wo in einer Tiefe von 2,7 Kilometern bis zu 95 Grad heißes Wasser zirkuliert. Die Forschung dazu befindet sich in der Zielgeraden. Wenn es klappt, wird demnächst Geothermie zum Heizen verwendet. Das Ziel der Stadt: Bis 2040 sollen rund 56 Prozent des Wärmebedarfs über Fernwärme gedeckt werden.



Aderklaaer Konglomerat

Bisamberg



DONAUSTADT

AUF EINEN BLICK

//// EIN MEGA-KULTUR-TAG

Nach coronabedingten Abstrichen sind die Wiener Bezirksfestwochen wieder im vollen Umfang zurück. Am 22. Juni ist Donaustadt-Schwerpunkt. Es locken Fotoausstellungen und chinesische Darbietungen im Donaupark. Im Labyrinth-Garten Aspern werden MUK-Studenten einen künstlerischen Rahmen für ein abendliches Picknick bieten und im Rahmen einer geführten Fahrrad-Tour werden innovative Wohnprojekte und traditionelle Naturräume erklärt. Das Konzert auf der Alten Donau (Bild) findet heuer via Kopfhörer statt.



ZIELGERADE FÜR SCHULE

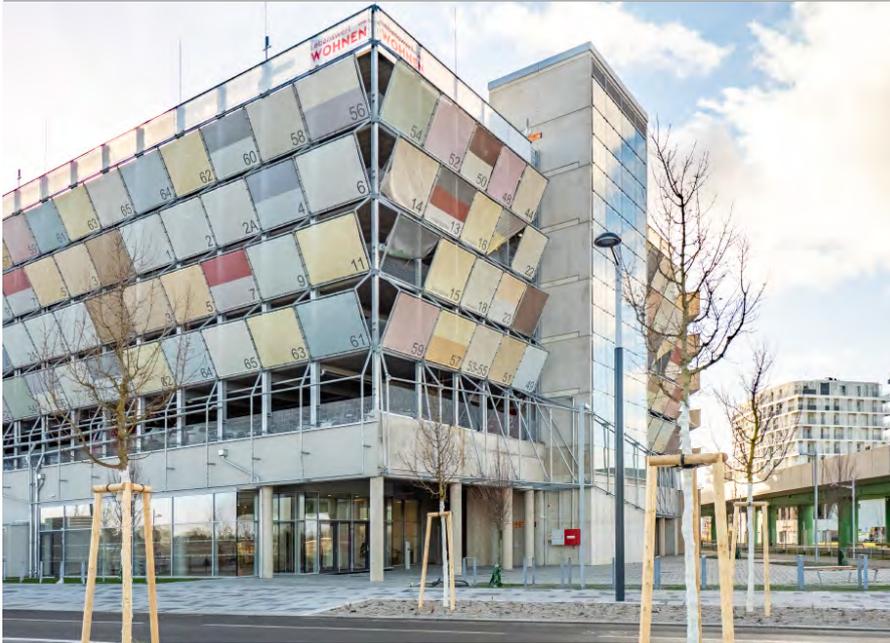
Kürzlich wurde an der Langobardenstraße Dachgleiche gefeiert. Diese Ganztagschule für 825 Kinder von 6 bis 14 Jahren bildet den Eingang zum neuen Stadtentwicklungsgebiet Erzherzog-Karl-Straße Süd und trägt dazu bei, den rasch wachsenden Bedarf an Schulplätzen in dieser Gegend zu decken. Schon im nächsten Jahr soll der Unterricht beginnen.

//// ASPERNS ERSTE „SCHWAMMSTADT“

In der Seestadt wachsen nicht nur Häuser aus dem Boden, sondern auch Parks und Alleen. Die 312 neuen Bäume in den angrenzenden Straßen des Elinor-Ostrom-Parks profitieren vom innovativen Schwammstadt-Prinzip. Die Bäume erhalten einen porösen Wurzelraum, der große Mengen von Wasser halten kann. So ist die bestmögliche Versorgung mit

Regenwasser gewährleistet und das Klima in der Umgebung wird verbessert. Die extensive Bewirtschaftung der naturnahen Wiesen, die höchstens 2 Mal pro Jahr gemäht werden, schützt gezielt die Tierwelt im Bereich der neuen, 30.000 Quadratmeter großen Grünanlage. Übrigens: Menschen müssen dank dreier Trinkbrunnen auch nicht durstig bleiben.





KULTURGARAGE ERÖFFNET

Oben Autodecks, unten 450 Sitzplätze: Die Seestadt hat endlich eine moderne Bühne! Das Foyer kann für Veranstaltungen und Treffen adaptiert werden. Musicals wie „Dracula“ und „Der kleine Horrorladen“ haben erste Stammgäste gebracht. Betreiber sind die Wiener Volkshochschulen, die das Haus an Veranstalter vermieten.



KANAL ERNEUERT

Im Rahmen umfassender Grabungen wird das Kanalnetz in der Breitenleer Straße erneuert. Vom Kagraner Platz bis zur Ludwig-Reindl-Gasse sowie von Am langen Felde 56 bis zur Kreuzung Breitenleer Straße wird aufgedeckt. Um die Bauzeit zu verkürzen, wird auch in der Nacht gegraben. Jetzt gibt es gute Nachrichten für die Anrainer: Ende Juni sollen die umfassenden Arbeiten abgeschlossen und damit sämtliche Beinträchtigungen beendet sein.

URBAN GARDENING WEITER BELIEBT

Der Trend zum Gemeinschaftsgarten hält an. Im Rahmen lokaler Projekte, im Bereich neuer Wohnhausanlagen, aber auch als Angebot der wohnpartner im Wiener Gemeindebau öffnet sich für immer mehr Menschen die Tür zum knackigen Gemüse aus eigenem Anbau. „Es ist ein wertvoller Beitrag zur Gesundheit, für gute Nachbarschaft sowie zur Bewusstseinsbildung für Qualität und Regionalität“, erklärten der Donaustädter Gemeinderat Josef Taucher und Agendabeauftragte Conny Sucher am „Pflanztag“ im Paradiesgartl „Neue Lobau“, wo heuer neue Hobbygärtner zu Beetten kamen.



ALGEBRA

Spielplatzbetreuung GmbH

Mit uns können Sie rechnen!

Spielplatzausstattungen - Fitnessgeräte
Stadtmobiliar - Fallschutz - Planung
Montagen - Service - Umbauten
Instandhaltung - Reparaturen

www.algebra.co.at

Tel. +43 1 707 56 22
Fax +43 1 707 56 22 22
Email: office@algebra.co.at



EBE

EBE Elektrotechnik GmbH www.ebe.at
1230 Wien, Breitenfurter Straße 274
T (+43) 1 869 36 36 office@ebe.at

WIR BIETEN IHNEN:

- Prüfung elektrischer Anlagen
- Service Sprechanlagen
- Installation und Prüfung Blitzschutz
- Wartung Rauchabzug, Notbeleuchtung
- Objektsicherheitsprüfung



PRÜFUNG WR. WOHNEN



PRÜFUNG SOZIALBAU



BLITZSCHUTZ



ELEKTRO- U. BRANDSCHUTZ



NACHRICHTENTECHNIK



SANIERUNGSKONZEPTE

Besuchen Sie uns auf www.ebe.at

TERMINE

DIE SIE NICHT VERPASSEN SOLLTEN

1.

HOLLYWOOD SAMT GURT

Amerikanischer geht's nicht: Ab sofort ist das Autokino Wien jedes Wochenende geöffnet. Beim Kinoprogramm ist von Klein bis Groß für jeden etwas dabei. Auch Snacks können erstanden werden. Der Eintritt beträgt 12,50 Euro.

Samstags um 19.15 Uhr, Ebling Hauptstr. 192

2.

KONZERTE UNTER FREIEM HIMMEL

Die Showbühne im Donaupark lockt wieder mit täglichem Abendprogramm. Freitags bis sonntags sorgen Publikumsmagnete wie Andy Lee Lang, Austria 2½, Wiener Wahnsinn, Fredi Jirkal, Angelika Niedetzky und andere für Stimmung.

2.7.-21.8., Donaupark beim Irissee

3.

FIT MIT „BEWEGT IM PARK“

Profi-Coaches laden mit einer Vielzahl an Angeboten zum Sport ein. Die Kurse finden von Juni bis September wöchentlich zur gleichen Zeit, am gleichen Ort und bei jedem Wetter statt. Sogar Einheiten für Selbstverteidigung und Tanzen sind darunter.

Juni bis September, www.bewegt-im-park.at

4.

KLASSIK IM GARTENBAUMUSEUM

Die Pianistin Lisa Singer lädt zur „Matinee im Gartenbaumuseum“ und bietet in wunderbarem Naturambiente bei freiem Eintritt eine Fülle von Musik von und rund um Franz Schubert. Reservierung unter 01/4000-42048 erforderlich.

So., 13.11., 10.30 Uhr, Siebeckstraße 14

5.

SPIELEFEST IM AUSTRIA CENTER VIENNA

Für viele Familien ist das ein alljährliches Highlight: Die Lust am Ausprobieren neuer Gesellschaftsspiele steht bei diesem Event im Mittelpunkt. Alle großen Aussteller haben ein Fülle neuer Freizeitspiele im Gepäck.

18.11.-20.11., 10-18 Uhr, Bruno-Kreisky-Platz 1





**Stadträtin Kathrin Gaal
prämiert beim Wettbewerb
„Blühendes Zuhause“
private Natur-Oasen.**

Fotos: PID/ David Bohmann

Überall soll es blühen

Mit dem Fotowettbewerb „Blühendes Zuhause“ rückt Stadträtin Gaal jene fleißigen Wiener ins Zentrum, die mit ihrem grünen Daumen für pflanzliche Pracht sorgen.

Die Stadt Wien prämiert im Rahmen des Fotowettbewerbs „Blühendes Zuhause“ bereits zum 14. Mal die schönsten privaten Grünoasen der Stadt. „Unter dem Motto ‚Wien blüht auf!‘ laden wir auch heuer wieder alle Wienerinnen und Wiener herzlich ein, mit ihren eigenen Grünoasen am Fotowettbewerb ‚Blühendes Zuhause‘ teilzunehmen. Ich bin jedes Jahr aufs Neue beeindruckt, mit welcher Leidenschaft die Hobbygärtnerinnen und Hobbygärtner ihre kleinen und großen Grünoasen pflegen – egal ob Balkon, Terrasse, Fensterbrett, Garten, Indoor-Garten oder Gemeinschaftsgarten. Ich freue mich auf viele farbenfrohe Einsendungen!“, so Vizebürgermeis-

» Nach zwei langen Jahren Coronapause feiern wir das Comeback der Kategorie Urbanes Garteln. «

Kathrin Gaal, Wohnbaustadträtin

terin und Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal. Alle Blumenkisterl, Balkone, Terrassen, Gärten und Indoor-Gärten haben eine Gewinnchance.

Nach zwei Jahren Coronapause feiert die Kategorie „Urbanes Garteln“ heuer ihr Comeback – somit sind Gemeinschaftsgärten, mobile Beete, Innenhöfe und begrünte Baumscheiben beim diesjährigen Wettbewerb wieder zugelassen. Auch der besonders beliebte Kindergartenpreis wird heuer erneut verliehen. Und so funktioniert es: Die eigene Grünoase fotografie-

ren und die Bilder auf www.bluehendeszu Hause.at hochladen. Wer auf Social Media aktiv ist, kann auch via Instagram teilnehmen. Einfach ein Foto mit #bluehendeszu Hause und #wienbluehtauf posten, dem Profil bluehendeszu Hause auf Instagram folgen und schon ist man beim Fotowettbewerb dabei. Es winken zahlreiche Preise. Einsendeschluss für die Fotos ist der 15. August. ■

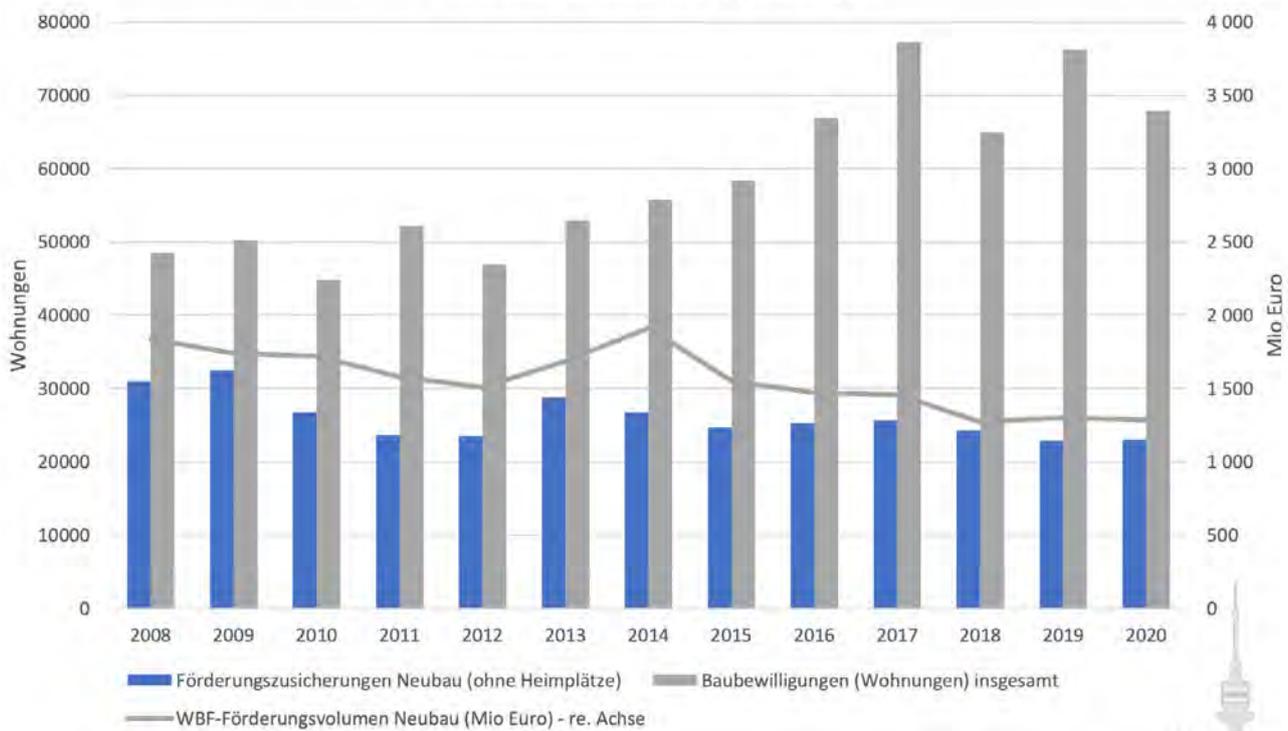


STEIN AUF STEIN WIRD TEURER SEIN

Der Bedarf an leistbarem Wohnraum ist so hoch wie nie. Doch die Krise ist auf der Baustelle angekommen. Günstiges Wohnen trotz hoher Errichtungskosten fordert eine ganze Branche heraus.

Die Preise in Österreich steigen steil nach oben. Um 7,2 Prozent ist das Leben im April laut Statistik Austria im Vergleich zum Vorjahr teurer geworden. Wer sich finanziell „nicht rühren“ kann, spürt das beim täglichen Einkauf besonders hart. Dabei gibt es zwei Preistreiber: einerseits explodierende Energiepreise, die ihren Weg zu den Haushalten bis jetzt teilweise noch nicht oder nur abgeschwächt gefunden haben, andererseits gestörte Lieferketten, die unsere Wirtschaft lähmen. Einerseits gibt es massive Rückstände und Störungen beim Containerschiffsverkehr, der 90 Prozent der globalen Warenströme ausmacht. Andererseits fehlen aus China wegen dortiger Corona-Lockdowns wichtige Bauteile wie Computerchips. Vom Hi-Fi-Verstärker bis zum Auto heißt es für Kunden warten. Der Ukrainekonflikt lässt für Weizenprodukte und Sonnenblumenöl nichts Gutes für diesen Herbst erwarten. Gut, dass sich viele Menschen beim Stemmen steigender Lebenshaltungskosten auf leistbare Kosten für das Wohnen stützen können. Doch steigende Tarife für Energie, Rohstoffe und Gehälter wirken sich natürlich auch auf die Bauwirtschaft aus. Wer heute eine Bleibe sucht, schlägt auf einem überhitzten Markt auf. Der Traum vom Eigenheim ist für die meisten, die nach einem eigenen Haus im Speckgürtel streben, längst ausgeträumt. Einfamilienhäuser rund um Wien wurden allein seit Ausbruch der Pandemie um ein Viertel teurer. In der Stadt sieht es nicht besser aus. Die Eigentumspreise stiegen im letzten Jahr in Wien um 18,6 Prozent. Bei den Mietkosten hat der langjährige Trend zuletzt stark an Fahrt aufgenommen: Die Mieten

Baubewilligungen versus Förderungszusicherungen und Förderungsvolumen [Neubau]



Die Neubauleistung der gemeinnützigen Wohnbauträger ist seit Jahren hoch. 2021 lag sie mit 16.500 Wohnungen über dem langjährigen Durchschnitt. Nun stocken einzelne Projekte.

sind im letzten Jahrzehnt mehr als doppelt so stark gestiegen wie die Inflationsrate. Während diese zwischen 2010 und 2020 um 19,8 Prozent zulegte, verteuerten sich die Mieten im Schnitt um 44 Prozent.

Günstige Neubauwohnungen müssen her. Das ist freilich leichter gesagt als getan. Denn im privaten Wohnungsbau fällt laut Oesterreichischer Nationalbank schon ein Drittel „Spekulationsaufschlag“ (laut Fundamentalpreisindex) an. Die Hoffnung der Politik ruht folglich auf den Schultern der 185 gemeinnützigen Wohnbauträger, die mit durchschnittlich 16.800 neuen Wohnungen etwa 28 Prozent der heimischen Neubauleistung stemmen. Die Verantwortung, für leistbaren Wohnraum trotz schwieriger Marktverhältnisse zu garantieren, war folglich auch eine zentrale Ansage auf dem Verbandstag der gemeinnützigen Bauvereinigungen, der Mitte Mai in der Donaustadt stattfand. „Wir müssen unserer Investitionspflicht nachkommen, aber auch ausreichende öffentliche Mittel einfordern“, zeigte sich der neu gewählte Obmann des Verbandes Gemeinnütziger Bauver-

einigungen Klaus Baringer kämpferisch, „auch wenn es Projekte gibt, bei denen die Bestbieter um 30 Prozent über der Machbarkeit liegen. Der Markt muss sich abkühlen!“ Die Auftragsbücher der Baufirmen sind voll, aber Baustoffe und Arbeiter knapp. 40 Prozent höhere Baukosten innerhalb der letzten 16 Monate spiegeln diese Entwicklung wider. Demgegenüber sind die allgemeinen Löhne übrigens nur um vier Prozent gestiegen. Gemeinnützige Bauträger können aufgrund der Förderrichtlinien der jeweiligen Bundesländer Mehrkosten nicht an die künftigen Mieter weitergeben. Längere Kreditlaufzeiten, der erhöhte Einsatz von Eigenmitteln zur Finanzierung und geringere Margen im eigenen Bereich zählen zu den wenigen Ausgleichsventilen, die unmittelbar verfügbar sind. Für Michael Pech, Generaldirektor der ÖSW-Gruppe, diktiert die extremen Verwerfungen neue Spielregeln in der Branche: „Festpreise gehören der Vergangenheit an. Wo es sie noch gibt, sehen wir Risikoaufschläge, das bringt uns auch nicht weiter. Bauen oder nicht bauen, das ist jetzt die Frage.“ In der Sendung „Wohnbau-Lounge“ vom 10. Mai skizzierte er die dramatischen Folgen: „Wir haben auch



Die Delegierten beim Verbandstag der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen berieten im Austria Center, wie trotz widriger Umstände der Bau leistbarer Wohnungen gelingen kann.

schon Auftrags- und Baustopps ausgesprochen, um die weitere Entwicklung zu klären.“ Schließlich wären Maßnahmen wie eine verlängerte Finanzierungsdauer von 40 Jahren nur bedingt hilfreich, weil man dann schon die Möglichkeit für Instandhaltungsdarlehen ins Auge fassen müsste. Überhaupt ist die Frage der langfristigen Finanzierung des geförderten Wohnbaus wieder auf dem Radar der Bauträger, jedoch nicht als Hilfe, sondern als Hemmnis der Leistbarkeit. In Anbetracht der hohen Inflation rechnen Fachleute nämlich mit einer Anhebung in zwei Schritten im heurigen und zwei weiteren Schritten im nächsten Jahr. Auf Seiten des Bundesgesetzgebers ist eine breite Diskussion über Hilfsmaßnahmen wie eine Wohnbauinvestitionsbank zur langfristigen Finanzierung des Wohnbaus mit EU-Mitteln noch nicht in Schwung gekommen.

Auch Maßnahmen wie das Erstauftragsprinzip bei Maklerprovisionen oder die Idee einer Leerstandsabgabe haben keinen nennenswerten Einfluss auf die Leistbarkeit geförderter

Wohnungen. Für den Obmann des Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Landesgruppe Wien, Michael Gehbauer, führt letztlich kein Weg daran vorbei, die gestiegenen Kosten auf den Baustellen durch höhere Zuschüsse abzufedern. Schließlich ist eine konstante Bauleistung für diese Wohnungen, die im Schnitt um etwa ein Viertel günstiger sind als private oder gewerbliche Wohnungen, für die Wohnversorgung der Bevölkerung unerlässlich.

Die gute Nachricht überbrachte Wiens Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal Anfang Juni: „Die Stadt Wien wird die Sockelfördersätze für den geförderten Neubau erhöhen.“ Statt 510 bis 700 Euro werden künftig je nach Projektgröße 810 bis zu 1.000 Euro pro Quadratmeter zugeschossen. Für ökologische Qualität im Wohnungsneubau sollen künftig überdies zusätzliche Mittel zur Verfügung stehen. Damit können die meisten Projekte wirtschaftlich „gerettet“ werden. Was die „neue Normalität“ bei den Baukosten ist, wird aber erst die Zeit weisen.



**SIEDLUNGSUNION-
Obmann Bernhard Wolf und
GBV-Landesobmann Michael
Gehbauer im Interview**

Foto: Brügger

WOHNEN IN DER ZEITENWENDE

Pandemie, Energiekrise und Klimawandel stellen den geförderten Wohnbau vor ungeahnte Herausforderungen. Eine Branche zwischen eklatanten Risiken und aufkeimenden Chancen.

Raus aus Öl und Gas ist in aller Munde. Wie kurzfristig ist das möglich und wer bezahlt das?

Michael Gehbauer: Kurzfristig kann man hier nur beim Neubau agieren. Die Umrüstung des Bestandes wird uns bis zum Jahr 2040 sehr intensiv beschäftigen. Wichtig ist eine Förderung, die den Mehraufwand zur Gänze finanziert. In jedem Fall ist darauf zu achten, dass die Mieter neben den gestiegenen Mieten und Energiepreisen nicht auch noch die Energieverbräuche finanzieren müssen.

Bernhard Wolf: Ich kann mich schon gar nicht mehr erinnern, wann wir die letzte Neubauanlage noch mit Gasenergie gebaut haben, von Öl ganz zu schweigen. Im Bestand wird dies selbstverständlich zur Herkulesaufgabe und auch ein Rennen

gegen die Zeit, zumal die dementsprechende Technik nicht optimal vorhanden ist.

Die Wohnungsgrößen sind über die Jahre gewachsen. Könnte die Energiekrise eine Umkehr einleiten?

Michael Gehbauer: Die Wohnungsgrößen sind vor allem davon abhängig, was sich ein Wohnungswerber leisten kann. Oft ist der Bedarf größer als die wirtschaftlichen Möglichkeiten.

Bernhard Wolf: Die Pandemie und der Eindruck von Home-schooling ist schließlich bei vielen noch präsent und damit einhergehend die Wünsche nach einem Zimmer mehr und mehr Freiraum.

Die gesetzlichen Inflationsanpassungen sind mit rund sechs Prozent heuer saftig ausgefallen. Auch der Finanzierungsbeitrag macht meist zehntausende Euro aus. Wie „sozial“ kann der geförderte Wohnbau mittelfristig noch anbieten?

Michael Gehbauer: Ob der geförderte Wohnbau weiter „sozial“ und „leistbar“ sein kann, hängt von den Förderungssystemen ab. Hinsichtlich der Finanzierungsbeiträge besteht eine Tendenz, diese zu reduzieren.

Bernhard Wolf: Der „soziale Wohnbau“ hält sich ja an gesetzliche Rahmenbedingungen, in welche er eingebettet ist, und kann hier maximal versuchen, die Spielräume bestmöglich auszunutzen. Im Rahmen der IBA sind ja neue Versuche und Initiativen gestartet worden. Wir haben auch im Rahmen des Sofortwohnprogramms mitgemacht – etwa mit dem Projekt Podhagskygasse. Daher wird an allen Schrauben gedreht, natürlich ohne den Wohnbau qualitativ schlechter zu gestalten.

Viele Menschen gefallen sich in der Rolle des anonymen Kunden. Hat die klassische Genossenschaft mit ihrem Gemeinschaftsgedanken ausgedient?

Michael Gehbauer: Ganz im Gegenteil, gerade in Zeiten der Pandemie und Krise ist es von größter Bedeutung, Ansprechpartner zu haben, wie sie eine Genossenschaft zur Verfügung stellt. Es bedeutet auch Sicherheit, Teil einer großen Gemeinschaft zu sein.

Bernhard Wolf: Der anonyme Kunde gibt sich doch nur gerne gegenüber seinen Nachbarn anonym – aber in Wirklichkeit haben die Menschen noch nie in der Geschichte über sich so viel preisgegeben. Es geschieht nur auf anderen Kanälen. Darin müssen wir moderner werden, um die nächsten Generationen abzuholen und kommunikativ noch besser zu erreichen.

Gestörte Lieferketten und die Energiekosten belasten die Bauträger. Wann steht die erste Baustelle still?

Bernhard Wolf: Noch steht keine unserer Baustellen still, jedoch gibt es da und dort Wehklagen der Baufirmen. Das, was vielmehr geschieht, ist, dass geplante Projekte später gestartet werden oder Ausschreibungen momentan nicht stattfinden.

Die „Wohnbauinvestitionsbank“ sollte langfristige Gratis-Kredite für Gemeinnützige bieten. Von Rot-Schwarz aufgesetzt, wurde sie von Türkis-Blau sofort wieder liquidiert und von Türkis-Grün zwar neuerlich versprochen, aber nicht umgesetzt. Braucht es die WBIB überhaupt noch?

Michael Gehbauer: Zu Zeiten niedriger Zinsen war der Be-

» **Unsere Baustellen laufen, aber die Firmen wehklagen, Projekte starten verspätet, Ausschreibungen finden nicht statt.** «

Bernhard Wolf
Obmann der SIEDLUNGSUNION

darf überschaubar. Die Wohnbauinvestitionsbank wird aber, wenn die Zinsen wieder stark steigen, als „Idee“ definitiv eine Renaissance erleben.

Manche Bauträger bieten beim Thema Elektromobilität umfassende Konzepte an. Werden die Gemeinnützigen auch zu Mobilitätspartnern?

Michael Gehbauer: Neue Garagen bieten heute zunehmend Wallboxen. Durch die Kooperation mit Mobilitätsanbietern wird Carsharing sicherlich an Bedeutung gewinnen.

Bernhard Wolf: Wir haben bereits vor zehn Jahren mit dem Thema begonnen und alle unsere neu errichteten Wohnhausanlagen sind Mobility Hubs mit Rollern, E-Bikes oder elektrisch betriebenen Autos. Schwierig ist jedwede Nachrüstung bestehender Häuser mit Ladeinfrastruktur. Dennoch rüsten wir gerade drei Wohnhausanlagen nach.

Droht nach einer überhitzten Baukonjunktur jetzt ein plötzlicher Einbruch beim Wohnungsneubau?

Michael Gehbauer: Wir rechnen mit einem Rückgang beim freifinanzierten Wohnbau, stellen aber eine ungebremste Nachfrage im geförderten und leistbaren Segment fest.

Bernhard Wolf: Daher bleibt es wichtig, dass die geförderten Bauträger wie bisher gleichbleibende Volumina abliefern. Wenn es stimmt, dass finanzierte Bauträger über dem Bedarf gebaut haben, droht aber in diesem Segment der Einbruch.



MEILENSTEINE DER WOHNQUALITÄT

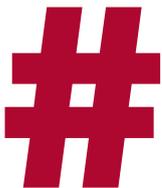
**Die aktuellen Neubauprojekte der SIEDLUNGS-
UNION vereinen kluge Architektur mit hoher
Qualität der Naherholungsbereiche, sozialer
Ausgewogenheit und Leistbarkeit.**



22., TELEPHONWEG 1

Essling beheimatet bald ein multifunktionales Bauwerk mit Wohnungen, Geschäften und sozialen Einrichtungen. Von den insgesamt 140 Wohnungen wird die Hälfte als SMART-Wohnungen ausgestaltet. Im Zusammenspiel mit dem neu geschaffenen, angrenzenden Park an der Illnerstraße wird die Anlage ein Wohnort und Treffpunkt für alle Generationen sein. Das Objekt wird baulich aus zwei Baukörpern mit jeweils fünf oberirdischen Geschossen sowie einer eingeschobigen Tiefgarage mit Stellplätzen für private und gewerbliche Nutzung gebildet. Der nördliche Baukörper staffelt sich nach Norden hin ab und leitet dadurch sanft zur angrenzenden Bebauung über.

Die **architektonische Wirkung** des Gebäudes ist von den umlaufenden Balkonen geprägt, die wie eine vorgestellte zweite Fassadenebene auch Funktionen des Sonnen- und Schallschutzes übernehmen. Zur Esslinger Hauptstraße hin ist die Erdgeschosszone vorspringend und arkadenartig ausgebildet, die Dachfläche dieser Bereiche ist intensiv begrünt, gärtnerisch ausgestaltet und formuliert einen „grünen Puffer“ zur Esslinger Hauptstraße. Zum Wohnhof hin orientiert befinden sich über dem Erdgeschoß Gemeinschaftsterrassen mit Hochbeeten und Verweilbereichen, die ebenso begrünt und gestaltet werden. Das Interesse an dieser Wohnhausanlage ist in Fachkreisen groß, weil hier die soziale Komponente wohldurchdacht ist und breite Nutzergruppen angesprochen werden. Es wird betreutes Wohnen für Senioren und leistbares Wohnen für Alleinerziehende geben und das Tageszentrum für Senioren wird ein umfangreiches Programm an Aktivitäten und Veranstaltungen anbieten. Die neuen Bewohner und die Anrainer profitieren überdies von den neu geschaffenen Einkaufsmöglichkeiten, die Waren des täglichen Bedarf abdecken werden. Der Abbruch des Bestandsgebäudes erfolgt noch im zweiten Quartal 2022. Voraussichtlich im Sommer 2024 wird die Anlage an die Mieter und Betreiber der Geschäftslokale übergeben.





22., GUNDACKERGASSE 27

Schonende Bauweise und eine Eingliederung in die ökologischen Gegebenheiten vor Ort zeichnen dieses Projekt aus. Der Bauplatz wurde architektonisch an der bestehenden Grünfläche „Gehölzband“ konzipiert. 600 Meter vom Ortszentrum des ehemaligen Straßendorfes Essling entfernt, entstehen 116 geförderte Wohnungen, davon 44 SMART-Wohnungen, sowie ein viergruppiger Kindergarten, aufgeteilt auf sechs Häuser. Der Kindergarten befindet sich direkt an der Gundackergerasse. Die Wohngebäude sind durch das Kellergeschoß, in dem sich die Tiefgarage und die Kellerräume befinden, miteinander verbunden. Die Übergabe an die Mieter wird größtenteils im dritten Quartal 2023 erfolgen.

2



THIER

HAUSTECHNIK

HAUSTECHNIK@THIER.AT
03152 2290

8330 FELDBACH
GLEICHENBERGERSTR. 35

Ideen, die bestehen.
Rhomberg Bau



Darauf bauen wir

Zusammenarbeit beginnt für uns mit der Einstellung, Ihr Projekt zu unserem zu machen. Weil wir Ressourcen schonend denken, planen wir in Lebenszyklen und vermeiden dadurch unnötige Kosten. Als Generalunternehmer und Ansprechpartner während der gesamten Planungs- und Bauphase optimieren wir Termine, Kosten und Abläufe und garantieren damit eine transparente Kooperation und eine faire, respektvolle Partnerschaft.

Rhomberg Bau GmbH
Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 13/Top 2 • A/1100 Wien
www.rhomberg.com/wien



3

22., BERTHA-VON-SUTTNER-GASSE 8

Im Stadtentwicklungsgebiet „Leben am langen Felde“ nahe am Kagraner Platz wird auf dem Bauplatz 5 an der Fertigstellung eines spannenden Wohnkomplexes gearbeitet. Die Rohbauarbeiten wurden im März abgeschlossen und die Innenausbauarbeiten sind in vollem Gange. Es wurden bereits Trockenbauwände aufgestellt und die Fenster versetzt. Der Estrichleger unseres Generalunternehmers hat auch schon begonnen, in den ersten Wohnungen und im Untergeschoß den Estrich herzustellen. Ein Grund zur Freude war die Gleichenfeier, bei der alle am Bau beteiligten Handwerker gemeinsam zum Essen geladen wurden und eine Prämie erhielten. Die Fertigstellung des hochwertigen Rohbaus wurde von den Rednern gelobt und wie traditionell üblich wurde ein Weinglas zerschlagen. Weithin sichtbar ist der Anlass anhand des Bäumchens auf dem Gebäudedach (siehe Foto).

Als Gast konnten SIEDLUNGSUNION-Vorstand Führer, Obmann Wolf und Vorstand Gepl (im Bild v.l.n.r.) den Herrn Bezirksvorsteher-Stv. Karl Gasta (r.) begrüßen. Die Übergabe der 138 geförderten Wohneinheiten und der zwei Geschäftslokale soll im ersten Quartal 2023 erfolgen.



WIR WÜNSCHEN IHNEN EINEN
**GLÄNZENDEN
SOMMER.**

Das **da-ka** Team tut alles,
damit Sie einen gepflegten
Sommer genießen können.



da-ka

Hausbetreuung - Gebäudereinigung
www.da-ka.at

Marina Tower



Zirngast
Fenster-Türen GmbH

Seit mehr als 35 Jahren
verwirklicht Zirngast
gemeinsam mit Österreichs
größten Bauträgern
umfangreiche und innovative
Projekte im öffentlichen
Wohnbau und Objektbau.

KORSO
Viertel Zwei



Seestadt Aspern



Vienna TWENTYTWO





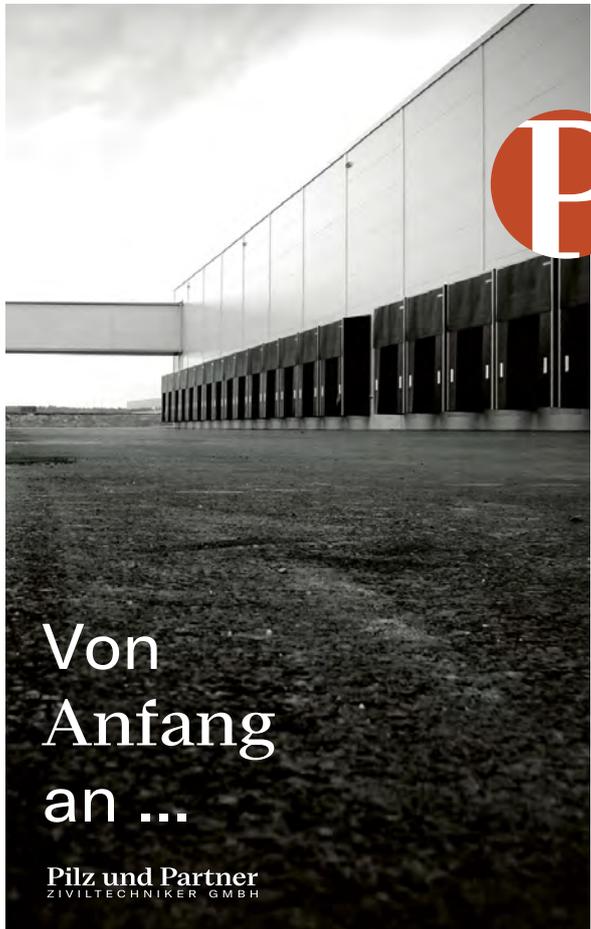
#4

22., AM LANGEN FELDE 35

Ob mit den Öffis, zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Auto: Das Stadtentwicklungsgebiet „Leben am langen Felde“ ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden und bietet zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten. Vier Bauträger errichten auf sieben Bauplätzen über 1.700 Wohneinheiten. Auf dem Bauplatz 1 mit der Adresse Am langen Felde 35 errichtet die SIEDLUNGSUNION derzeit 253 geförderte Wohneinheiten, einen achtgruppenigen Kindergarten und zehn Heimeinheiten sowie ein Geschäftslokal.

Ein variantenreicher Wohnungsmix prägt die Wohngeschoße aller Bauteile. Unterschiedliche Wohnungsgrößen in den jeweiligen Etagen erlauben eine optimale soziale Durchmischung und somit leben Singles, Paare, Eltern mit Kindern oder Großfamilien gemeinsam auf einem Stockwerk. Die Rohbauarbeiten sind in vollem Gange. Derzeit werden in den letzten Stockwerken die Wände und Decken betoniert. Auch die Innenausbauarbeiten haben bereits begonnen. Im Innenausbau werden Trockenbauwände aufgestellt, Fenster versetzt und Betonwände gespachtelt. Die Übergabe an die Mieter erfolgt im zweiten Quartal 2023.





Von
Anfang
an ...

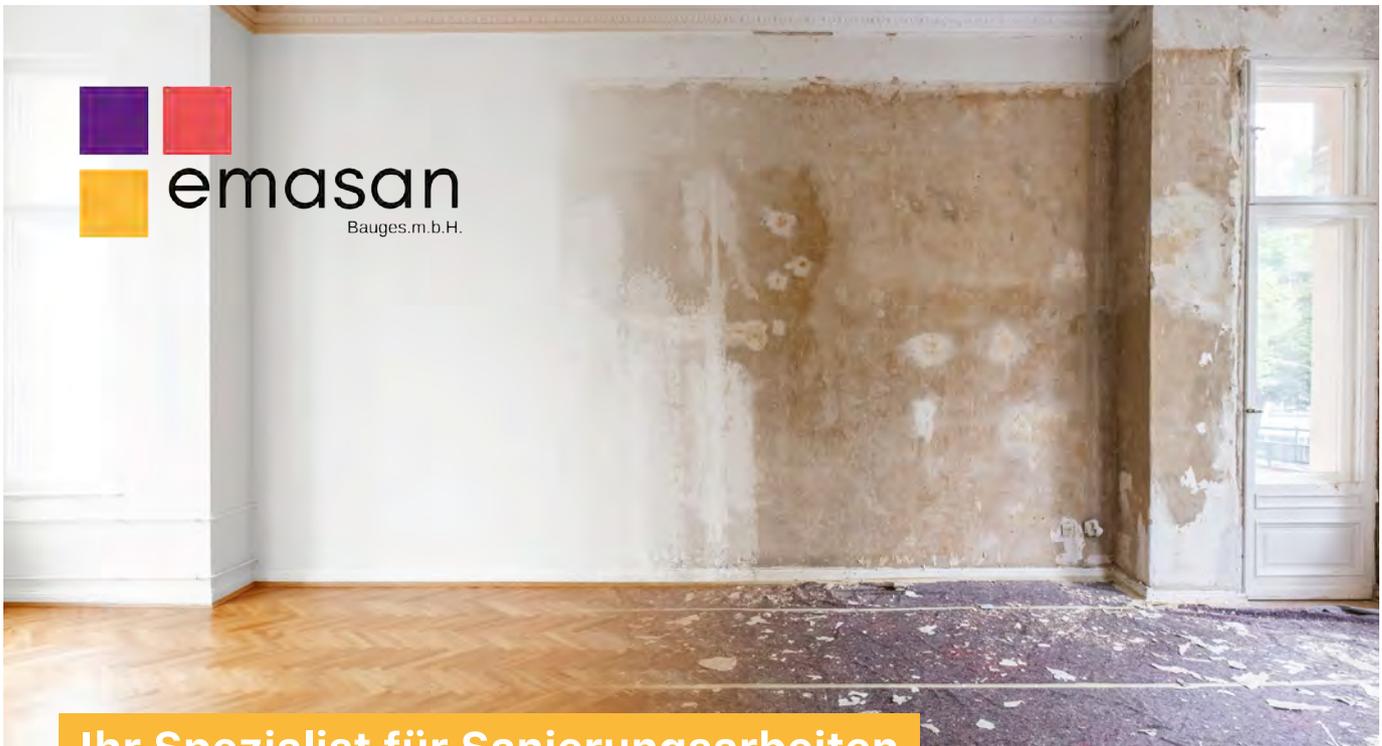
Pilz und Partner
ZIVILTECHNIKER GMBH

SICHERHEIT
für die ganze Familie
mit einer Alarmanlage
von Jablotron.

HAWLAN
ELEKTROTECHNIK & ELEKTROHANDWERK

Zertifizierte Sicherheitslösungen
HAWLAN Elektrotechnik GmbH

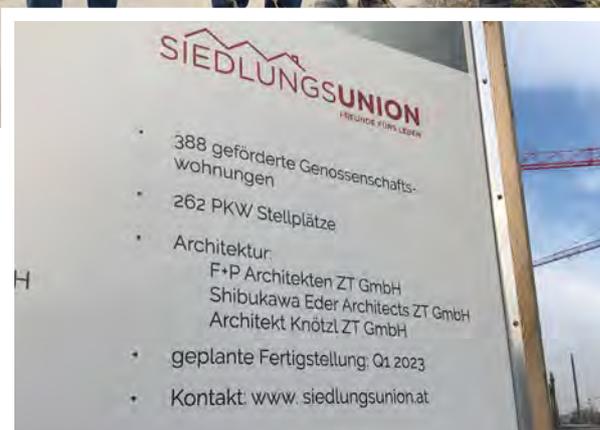
Büro & Technik: 1230 Wien, Richard-Strauss-Str. 25
Lager & Montage: 1200 Wien, Marchfeldstraße 16
tel +43 1-330 53 32-0 - fax +43 1-330 53 32-5
mail office@hawlan.at - web www.hawlan.at



Ihr Spezialist für Sanierungsarbeiten

Wir kümmern uns um die Wiederherstellung
Ihres Wohn- oder Gewerbeobjekts.
Schnell und zuverlässig.

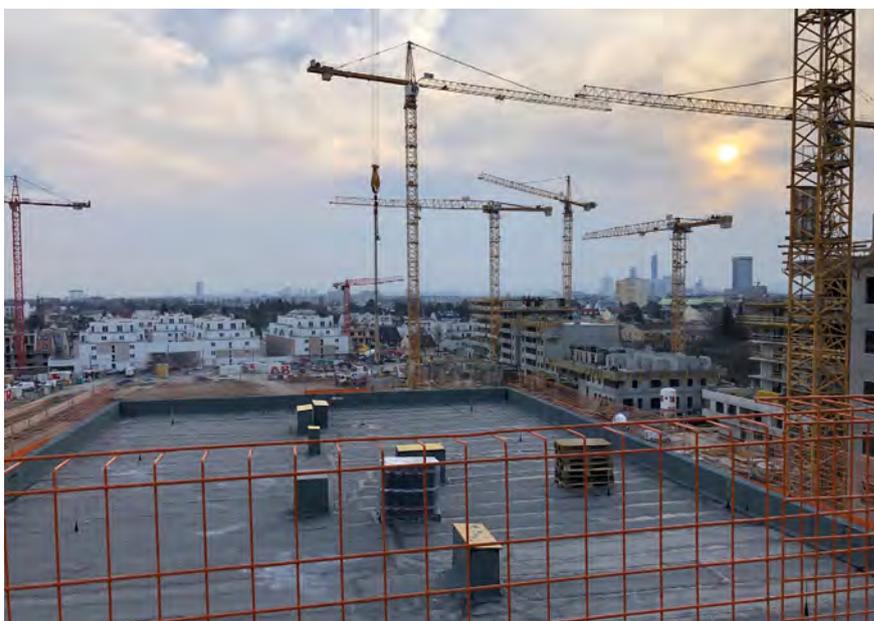
emasan Bauges.m.b.H.
Atzlergasse 11/2/2
1230 Wien
office@emasan.at
www.emasan.at



Fotos: SIEDLUNGSUNION

VOM PLAN IN DIE PRAXIS

Der Aufsichtsrat der SIEDLUNGS-UNION ist unter der Leitung von Martin Jank ein wichtiges Beratungs- und Aufsichtsorgan. Mit umfassenden Baustellenbesichtigungen verschafften sich dessen Mitglieder zuletzt Einblick in den Baufortschritt und in die Ausführungsqualität der aktuellen Projekte.



Elternsorgen?

Für ein unbesorgteres Familienleben:

Die richtige Versicherung für jede Lebensphase.
Mehr auf wienersaetdtische.at, telefonisch und
natürlich auch persönlich.

#einesorgeweniger

Ihre Sorgen möchten wir haben.

WIENER 
STÄDTISCHE
VIENNA INSURANCE GROUP



STROBEL

HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR

ING. JOSEF STROBEL GESELLSCHAFT M.B.H.
2700 WR. NEUSTADT, BRUNNER STRASSE 33
TELEFON: 02622/221 87 UND 230 72
1220 WIEN, BIBERHAUFENWEG 78
TELEFON: 01/282 13 40
E-MAIL: TOMSICH@INSTALLATEUR-STROBEL.AT

ARCHITEKTUR IM UMBRUCH

Im ORF RadioKulturhaus wurde Anfang März über eine Architektur gesprochen, die den Krisen unserer Zeit trotzt. Mit dabei: die „Esslinger Arkaden“.

Dass es in der Architektur Trends und technischen Fortschritt gibt, ist eine Sache. Dass die Pandemie und die Klimakatastrophe jedoch den Blickpunkt auf viele Projekte verschieben, eine ganz andere. Das war auch beim diesjährigen TURN ON Architektur Festival zu spüren. Gerade weil Menschen in der Krise zusammenrücken, war das Motto „Architektur schafft Identität“ gut gewählt. Wo gestern noch viel über Rückzug aus der Hektik gesprochen wurde, steht jetzt auch vermehrt wieder das Streben nach dem Gemeinsamen im Fokus. Zur Eröffnung unterstrich Veronica Kaup-Hasler, Stadträtin für Kultur und Wissenschaft, wie weit das Verschwimmen von privatem und öffentlichem Raum, aber auch das Zusammenwachsen von Verbautem und der Natur in die tägliche Arbeit der Stadt Wien eingeflossen sind: „Wir bauen heute unter den Maßgaben eines ökologischen Wandels und wir bauen daher auch umweltgerecht. Das zeigt sich auch im Verhältnis von Bauten zum Grünraum. Im Bereich des nächsten Stadtentwicklungsplans wird es hybride Räume geben. Der Dialog von Architekten, Soziologen und anderen Fachleuten wurde verstärkt. Wir sind heute interdisziplinär.“ Dieses Zusammenwachsen zog sich folgerichtig auch durch die Entwürfe führender Bauträger, die im Rahmen der Präsentationen erklärt und diskutiert wurden. Für die SIEDLUNGSUNION betrat Oliver Vollgruber die Bühne.

Wohnort und Treffpunkt für alle Generationen: Mit eigenem Park trifft das Projekt Esslinger Arkaden den Nerv unserer Zeit. An der östlichen Wiener Stadtgrenze entsteht ein quartierprägendes, multifunktionales Bauwerk mit Wohnungen,



Geschäften und sozialen Einrichtungen. Das Wohnungsangebot von insgesamt 140 Wohnungen beinhaltet spezielle Wohnungen für Senioren, die von der Volkshilfe Wien betreut werden, sowie leistbare Wohnungen für Alleinerziehende, die in Kooperation mit Juno betrieben werden. Ein Senioren-Tageszentrum wird ein umfangreiches Programm an Aktivitäten und Veranstaltungen anbieten, die Geschäfte werden Artikel des täglichen Bedarfs vertreiben. Oliver Vollgruber: „Die optimal ausgenutzte Grundfläche und der dazugehörige Naturraum stehen für klimagerechtes Bauen. Gerade in schwierigen Zeiten bietet dieses generationsübergreifende Wohnprojekt überdies die Chance, durch Zusammenhalt und Austausch eine starke, dorftartige Gemeinschaft zu bilden.“



DI Oliver Vollgruber,
Bereichsleiter Neubau

**„Bauwerk und Natur,
aber auch Mensch und
Gemeinschaft zusammen-
zubringen ist das Gebot
und die Herausforderung
unserer Zeit. Die Esslinger
Arkaden sind ein mutiger
Schritt dorthin.“**

Dieser Bau samt Park machte mit seinem Konzept für eine bunte Besiedelung bei TURN ON Furore. Wohnen im Grünen heißt hier auch Qualität im Zusammenleben.



GERALD OCHS e.U.

Malerei • Anstrich • Tapeten • Fassadenbeschichtung • Stuckarbeiten

7221 MARZ, Heiligenbrunnengasse 6

Tel.: 0 26 26 / 639 17, Fax DW 3, Mobil 0664/4064601

E-mail: malermeister.ochs@aon.at • www.malerei-ochs.at

AUS ALT MACH NEU



SANIERUNGSSTART AM BIBERHAUFENWEG 17

Beginn: Mai 2022
Fertigstellung: Herbst/Winter 2022

Nach Beendigung der Sanierung am Biberhaufenweg 78 wurden die Arbeiten Anfang März 2022 gestartet.

Begonnen wurde mit den Vorbereitungsarbeiten für den Fenster- und Türentausch. Die Reihenhausanlage umfasst 41 Objekte. Pro Woche werden bei zwei Häusern die Fenster, Eingangs- und Terrassenschiebetüren eingebaut. Die Instandsetzung der Fassaden und die Dämmung der Giebelwände und Dächer sowie der Blitzschutz sind auch voll angelaufen.

FREUNDLICHE FASSADEN FÜR FREIHOF 1928

Beginn: 2021
Fertigstellung: 2022

Das berühmte Herz der Siedlerbewegung bekommt im wahrsten Sinne des Wortes einen neuen Anstrich:

Der im Vorjahr gestartete Fassaden-Erhaltungsanstrich wurde nach der witterungsbedingten Unterbrechung in der Natorpasse weitergeführt. Mit Ende des Jahres werden die Arbeiten bei allen 166 Siedlungshäusern abgeschlossen sein.



Ausblick und Vorausschau auf weitere Sanierungen:

Im Müllnermais beginnen die Erhaltungsanstricharbeiten an den Dämmfassaden.

Reihenhausanlagen 1220 Wien, Großmannstraße und Silenegasse 2-6:

Zur Vorbereitung auf die bevorstehenden Instandhaltungs- beziehungsweise Sanierungsarbeiten fanden Vorgespräche über den Ablauf mit den Sprengelausschüssen statt. Die Vorerhebungen mittels Fragebogen finden in gewohnter Weise mit allen Nutzern vor Ort in den Nutzungsobjekten statt.

Der voraussichtliche Beginn der Sanierung erfolgt im Herbst/Winter 2022/2023.

TEAMS WORK



Weil Erfolg nur im Miteinander entstehen kann. Die STRABAG-Gruppe ist mit einer Leistung von etwa € 16 Mrd. und jährlich rund 10.000 Projekten einer der führenden europäischen Technologiekonzerne für Baudienstleistungen. Möglich wird dies durch das Know-how und das Engagement unserer rund 75.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die als ein Team auch komplexe Bauvorhaben termin- und qualitätsgerecht realisieren.

www.strabag.com

STRABAG AG, Donau-City-Str. 9, 1220 Wien, Tel. +43 1 22422-0

F. Lang u. K. Menhofer Baugesellschaft m.b.H. & Co. KG, Donau-City-Str. 9, 1220 Wien, Tel. +43 1 22422-0



Profi Fliegengitter

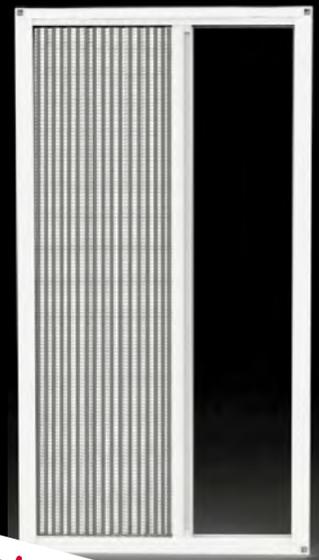
Insektenschutz & Sonnenschutz

Tel.: 0660 61 35 35 0
office@profi-fliegengitter.at

Stabile und hochwertige Fliegengitter, Insektenschutzrollos und Sonnenschutz in Maßanfertigung



In Rekordzeit



BISA Sicherheitstechnik GmbH
Schlosserei • Aufsperrdienst • Schlüsseldienst • Autoschlüssel

01/641 00 39





Ing. Andreas Krajsek
SIEDLUNGSUNION
 Hausverwaltung

WIE DER STROM ZUM AUTO FINDET ...

Falls Sie sich mit dem Gedanken tragen, als nächstes Fahrzeug ein E-Auto anzuschaffen, gibt es gute Nachrichten: Die nötige Infrastruktur ist im Anmarsch.

Nicht zuletzt wegen des Klimaschutzgedankens findet die Elektromobilität immer stärkere Verbreitung. Als Hausverwaltung stellen wir uns der Herausforderung, das Nachrüsten von Ladestationen bzw. einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge bei den Garagenparkplätzen möglich zu machen. Um die Schaffung der allgemeinen Basisinfrastruktur (Verteiler und Lastenmanagement) in den Parkgaragen und an den Pkw-Abstellplätzen braucht sich der einzelne Mieter nicht zu kümmern. Dies wird von Seiten der Hausverwaltung organisiert und hergestellt. Das Lastmanagement „E-Solution“ bietet in Kooperation mit WIEN ENERGIE eine Lösung, um die erforderliche Ladeleistung und -kapazität bereitstellen zu können.

Eine Gemeinschaftsanlage ermöglicht das gleichzeitige Laden vieler Fahrzeuge, ohne dass es zu einer Überlastung des Netzanschlusses kommt. WIEN ENERGIE betreibt das System. Wartung, Instandhaltung und Störungsbehebung sind rund um die Uhr durch eine 24h-Hotline gewährleistet.

Durch das offene Konzept ist eine Erweiterung für zusätzliche Stellplätze flexibel möglich. Das heißt, die Installation der Wallboxen kann zeitlich unabhängig, je nach konkretem Bedarf, erfolgen. Menschen, die ihre Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor ausfahren, haben also auch danach die Option, ein Elektrofahrzeug zu betreiben. Ist die Basisinfrastruktur einmal hergestellt, ist ab diesem Zeitpunkt die Installation einer Wallbox am Stellplatz jederzeit möglich! Die Abwicklung findet auf kurzem Weg statt. Sie wenden sich direkt an WIEN ENERGIE und schließen den Vertrag direkt ab. WIEN ENERGIE stellt den Anschluss einer Wallbox her und es wird eine Nutzungspauschale vereinbart. Die ersten Anlagen wurden bereits hergestellt und sind schon in Betrieb gegangen. Als zeitlichen Horizont für die Umsetzung in allen unseren Objekten streben wir eine Zeitspanne von drei Jahren an.

Warum laden Autos anders ?

Elektrofahrzeuge sind auf dem Vormarsch. Laut einer aktuellen österreichweiten Umfrage schrecken aber noch 51% wegen fehlender Ladeinfrastruktur vor einem Umstieg zurück. Die bestehenden Netzanschlüsse in mehrgeschoßigen Wohnbauten sind nicht für das gleichzeitige Aufladen vieler Elektroautos geeignet, die ein Vielfaches des Bedarfs eines typischen Haushalts „saugen“ können. Aber: Je „leerer“ der Akku ist, umso mehr Strom kann er unmittelbar aufnehmen. Durch eine Ladelastverteilung wird die Leistung so verteilt, dass möglichst alle genug bekommen.



SEIT 1901

gas - wasser
zentralheizungen
sanitäre anlagen

www.barwa.at

office@barwa.at

1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 51
2522 Oberwaltersdorf, Badener Straße 11
1220 Wien, Langobardenstraße 59
Tel.: 01 505 75 83 Fax: DW-33

ELEKTROINSTALLATIONEN **M**MARTIN **B**BURES GmbH



Planung und Ausführung sämtl. Elektroinstallationen
Blitzschutz Sprechanlagen Alarmanlagen

Ihr Partner für Komfort & Sicherheit

1220 Wien
Langobardenstraße 59/14
Tel.: 01 / 774 36 13
Fax: 01 / 280 80 57

www.elektro-bures.at

- ▶ leistungsfähige Leitungen und Installationen für Ihr zuhause
- ▶ Gegensprechanlagen mit und ohne Videofunktion
- ▶ Alarmanlagen und Sicherheitsfeatures
- ▶ Blitzschutzanlagen nach neuester Norm
- ▶ Daten- und Lichtverkabelung jeder Art

INFLATION LÄSST MIETEN STEIGEN

Während der Pandemie hat der Bundesgesetzgeber die Inflationsanhebung der Richtwertmieten aufgeschoben. Daher kommen heuer drei statt zwei Berechnungsjahre zum Tragen – während einer historisch hohen Inflationsrate. Daher hat die Bundesregierung per 1. April eine Anhebung der Richtwertmieten um rund 6 Prozent beschlossen. Für das Bundesland Wien sind das für Wohnungen mit Ausstattung nach Kategorie A konkret € 6,15 pro m² statt bisher € 5,81 pro m². Auch die Kategoriemieten (Verträge vor 1. 3. 1994) steigen um 5,47 Prozent. Letzteres sorgt auch für höhere Betriebskosten. Betroffen von diesen Mietänderungen sind Altbauwohnungen im privaten Zinshaus und Wiener Gemeindewohnungen (auch in den durch die SIEDLUNGSUNION verwalteten Gemeindebauten geht die Miete an Wiener Wohnen).

Gleichzeitig steigen bei den gemeinnützigen Genossenschaftswohnungen zwei Komponenten des Nutzungsentgelts, die einer jährlichen Anpassung nach Verbraucherpreisindex (VPI) zu unterziehen sind. Diese sind um 4,25 Prozent anzuhöhen. Betroffen ist die Grundmiete, also jener Betrag, der bei Wohnungen nach der Ausfinanzierung (das sind Wohnhausanlagen in der Regel nach 30 bis 35 Jahren) eingehoben wird. Dieser beläuft sich nun auf 1,95 Euro pro m². Im selben Umfang steigt auch der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) für Wohnungen, die unter die Regelung des WGG 2016 fallen. Je



Der Anstieg indexierter Mieten fällt heuer mit knapp sechs Prozent sehr hoch

nach Alter des Gebäudes macht dieser Betrag zwischen € 0,56 pro m² im ersten Jahr und € 2,22 pro m² ab dem 30. Jahr aus. **Aufgrund der hohen Lebenshaltungskosten** hat sich die SIEDLUNGSUNION entschlossen, auf die zeitgleiche Weitergabe der Preisanstiege im Genossenschaftsbereich zu verzichten. Erst im kommenden Jahr, erstmalig ab 1. Jänner 2023, werden wir die Indexerhöhung dann weiterverrechnen. Das heißt, dass die Genossenschaftsmieter in den Genuss von 9 Monaten mit dem gleichbleibenden Entgelt, also den bisherigen Werten des Jahres 2022, kommen.



NORBERT DAUM WURDE PROKURIST

Viele kennen ihn von den Generalversammlungen, wo er so gekonnt endlose Zahlenkolonnen verständlich machen kann: Bilanzbuchhalter Norbert Daum. Schon als Teenager half er seiner Mutter, einer Buchhalterin, bei der Arbeit. Seit 2008 ist der begeisterte Tänzer und Weltenbummler als Bereichsleiter des Rechnungswesens bei der SIEDLUNGSUNION tätig. Mittlerweile zählt Daum 23 Jahre Berufserfahrung in der Wohnbaubranche und verantwortet auch den Bereich Recht. Als Beweis des großen Vertrauens in sein Können hat er ab heuer die Prokura für das Unternehmen inne.



 **SONN-EX**
SONNENSCHUTZ UND
FENSTERTECHNIK GMBH.

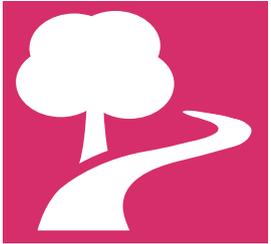
Pergolamarkisen – Rolläden – Markisen – Jalousien
Rollo – Faltjalousie – Insektengitter – Vorhangjalousie
Aussenrollo – Markisioletten – Karniesen
Garagentore – Aussenjalousie – Terrassenüberdachung
Reparaturen aller Art



Wagramer Straße 173
A-1220 Wien
Telefon: 01 / 256 85 00
Telefax: 01 / 256 87 07

e-mail: office@sonn-ex.at
<http://www.sonn-ex.at>

I N G
RICHTER
LANDSCAPING



Ing. Rudolf Richter GmbH

Oberes Bahnhof 20
A-2281 Raasdorf
Tel.: +43 2249 287 37
Fax: DW 50
office@richter-ing.at

Wimpffengasse 43
A-1220 Wien
Tel.: +43 1 282 32 24
www.richter-ing.at



BADEN

Gibt es ein Recht auf Abkühlung?

Planschbecken und einfache, kleine Aufstellpools sind als unwesentliche Änderung vom Vermieter zu dulden. Der Einbaupool ist hingegen eine wesentliche Änderung des Mietobjekts und kann wegen fehlenden „wichtigen Interesses“ (§ 9 Abs 1 Z 2 MRG) vom Vermieter verwehrt werden (siehe u.a. 5 Ob 232/16). Selbiges gilt übrigens auch für Klimaanlagen (siehe u.a. 5 Ob 245/18t).



Dr. Wolfgang Riha
Wohnrechtsexperte

» Eine vom Pfuscher installierte Badewanne oder Dusche, die Schaden anrichtet, ist ein Kündigungsgrund („erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstands“). Das bestätigte zuletzt wieder der Oberste Gerichtshof im Fall mit der Geschäftszahl 3Ob150/21m. ‹‹

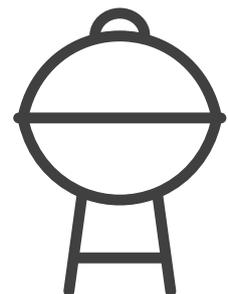
RECHT PANORAMA

Sommerzeit ist Outdoor-Zeit. Um dabei nicht mit den Nachbarn und der Hausordnung anzuecken, gibt es klare Spielregeln. Welche das sind und was sich im Wohnrecht tut, lesen Sie hier.

GRILLEN

Ist das Grillen auf der Terrasse, auf dem Balkon oder im Garten erlaubt?

Gesetzliche Einschränkungen ergeben sich durch belästigenden Rauch oder Gestank und die geltende Haus- und Gartenordnung. Die HUGO der SIEDLUNGSUNION hält fest: „Das Grillen auf Balkonen/Loggien ist ausschließlich nur mit Elektrogrillern gestattet. Grillen auf Balkonen/Loggien mit Holzkohlegrillern oder Gasgrillern ist aufgrund der sich aus dem Funkenflug ergebenden Gefahrenmomente und Explosionsgefahr nicht gestattet.“ Trotz Feierns gilt es, die Nachtruhe (22 – 6 Uhr) einzuhalten.



DIE GRÖSSTE MIETERHÖHUNG DER GESCHICHTE ... MACHT SPRACHLOS

Es gehört zum Geschäft, dass sich die Opposition im Parlament gegenüber der Bundesregierung in Aussendungen „brüskiert“, „schockiert“ oder „befremdet“ zeigt. So steht es dann auch in der Zeitung. Sie kennen das. Ich kenne das. Als die Bundesregierung jedoch die größte gesetzliche Mieterhöhung veranlasst hat, seit es das Richtwertsystem überhaupt gibt ... da ist mir wirklich die Spucke weggeblieben. Dass man die Erhöhung während der Pandemie aufgeschoben hat, war richtig. Dass man heuer dann die zuletzt stark gestiegene Inflation von drei Jahren addiert, war politisch falsch, denn plus sechs Prozent Miete sprengen jeden Rahmen. Mit gutem Willen hätte Türkis-Grün die Anhebung diesmal nicht nur aufgeschoben (wie es meine Partei in der Vergangenheit schon gemacht hat), sondern wirklich ausgesetzt (wie die SPÖ ebenfalls schon einmal in einer Krise vorgezeigt hat). Jetzt haben wir den Salat. Die größte Inflation seit Einführung des Euro treibt die Mieten und die Mieten treiben die Inflation. Dass ein paar Extraschlaue jetzt Zurückhaltung bei den Lohnverhandlungen fordern – ich will gar nicht mehr darüber nachdenken. Fazit: Mein Antrag auf Rücknahme der Erhöhung liegt beschlussfertig im Parlament, meine Hoffnung in den Hausverstand dieser Regierung ist jedoch – weginflationiert.



Mag.^a Ruth Becher,
Nationalrätin
SPÖ-Wohnbausprecherin

MAKLER



Eine Novelle des Maklergesetzes soll eine tiefgreifende Änderung bringen: Nach dem in Deutschland bereits geltenden Erstauftragsprinzip („Bestellerprinzip“) soll in Zukunft die Vermieterseite einer aktiv beworbenen Wohnung für das Maklerhonorar aufkommen. Bislang wurde die Provision zwischen Vermieter- und Mieterseite geteilt, wobei Makler in der Praxis, um an Aufträge zu kommen, oft nur beim Mieter kassierten. Die Provision beträgt je nach Befristungslänge eine, meist aber zwei Monatsmieten. Kritik an dem Entwurf kam wenig überraschend von der Berufsvertretung der Makler, die mit weniger Aufträgen rechnen. Die Arbeiterkammer kritisiert, dass anders als nach deutschem Recht im Entwurf viele Umgehungsmöglichkeiten lauern. Die Begutachtung des Gesetzes endete im Mai. Wann eine überarbeitete Fassung beschlussreif im Parlament liegt, war zu Redaktionsschluss noch nicht absehbar.

SONDERHOF

Ihr Installateur der Sanitär- und Heizungstechnik seit 1918

Die 1. Adresse für Bad & Heizung

la
Installateur

**Badplanungen • Bäder •
Heizungen • Solar • Wärmepumpen**

Floridsdorfer Hauptstraße 18 • 1210 Wien
Telefon +43 1 270 73 00 • +43 1 278 15 65

Wir beraten Sie gerne! www.sonderhof.at

NEUE RECHTSLAGE FÜR EIGENTÜMER

Die als Ökologisierung angepriesene Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes bringt Vereinfachungen bei Beschlussfassungen und höhere Rücklagenbeiträge.

Als Wohnungseigentümer gilt jede natürliche oder juristische Person, die eine Wohnung in einem Mehrparteienobjekt gehört. Alle Eigentümer zusammen bilden die sogenannte Eigentümergemeinschaft. Die Rechte und Pflichten der einzelnen Eigentümer und der Eigentümergemeinschaft werden im Wohnungseigentumsgesetz geregelt. Seit Jahreswechsel gilt ein neues Wohnungseigentumsgesetz (WEG), das teils mit Juli in Kraft tritt.

Zu den „privilegierten Maßnahmen“, zu denen bislang etwa die behindertengerechte Ausgestaltung der Wohnung zählte, gehört nun auch die Vorrichtung zum Aufladen eines E-Autos. Diese Maßnahmen können vom Wohnungseigentümer für sein Objekt selbst und auf eigene Kosten durchgeführt werden, ohne dass dafür die Zustimmung anderer Eigentümer erforderlich ist. Es gelten jedoch Einschränkungen wie Ortsüblichkeit. Das Gleiche gilt für („optisch harmonische“) Beschattungseinrichtungen

und einbruchshemmende Wohnungseingangstüren. Abstimmungen werden erleichtert. Neben der Mehrheitsbildung durch „mehr als die Hälfte“ kann die Eigentümergemeinschaft auch mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen von mindestens einem Drittel Miteigentumsanteile Beschlüsse fassen.

Mit Juli 2022 gilt eine Mindestdotierung der Rücklage von 90 Cent je Quadratmeter. Bisher war die Instandhaltungsrücklage so geregelt, dass diese „angemessen“ und „zur Vorsorge für künftige Aufwendungen“ errechnet werden muss. Nun verschiebt der Gesetzgeber den Fokus von reinen Erhaltungsmaßnahmen hin zum Aufbau von Vermögen, das insbesondere die Durchführung von umfassenden thermisch-energetischen Maßnahmen befähigen soll. Das Gesetz wurde im Parlament mit den Stimmen von ÖVP, Grünen und FPÖ beschlossen. Kritik kam unter anderem von der SPÖ, die gegen diese „neuerliche Verteuerung beim Wohnen“ stimmte.

Wohnungseigentümer können künftig leichter eine Mehrheit für Änderungen am Haus finden.



so **VIelfältig**
wie die **STADT**
und ihre **BEWOHNER**

ARCHITEKT
KNÖTZL ZT GmbH
www.akzt.gmbh

architektur.
für menschen.

**ICH KANN
MICH NICHT
UM ALLES
KÜMMERN.**

**ABER
WIR!**

Wir sorgen dafür, dass Ihre großen Visionen nicht an kleinen Details scheitern. Dafür garantieren unsere Komplettlösungen von der Planung über das Projektmanagement bis hin zur Bauausführung. In uns haben Sie 1 Ansprechpartner bis zur schlüsselfertigen Übergabe.

Zweigniederlassung Hochbau Ost
1130 Wien, Hietzinger Kai 133
T: +43 1 58 021-1800
E: hochbau.ost@swietelsky.at
www.swietelsky.at



**BAUT
AUF
IDEEN**

| Sedlak |
Baunternehmen

MOTIVIERT.
INNOVATIV.
KONSEQUENT.

NEUBAU | SANIERUNG | BAUTRÄGER


SEDLAK.CO.AT



» Als Student habe ich als Badewaschel gearbeitet. Die Liebe zum Wasser blieb. «

Hans Peter Trost

WOHNZIMMER IST TRIBÜNE

Als ORF-Sportchef regiert Hans Peter Trost das TV-Programm in Millionen Haushalten. Sein eigenes Zuhause hat der Donaustädter seit Kindesbeinen bei der SIEDLUNGSUNION.

Egal, welcher Sport über einen Fernsehsender des ORF flimmert: Hans Peter Trost hat es veranlasst. Von der fairen Berücksichtigung von Nischensportarten bis hin zu millionenschweren Versteigerungen von Senderechten für Riesensportevents hält den ORF-Sportchef ein bunter Berufsalltag auf Trab. „Büro, mit den Aktiven der heimischen Szene reden, zu Großveranstaltungen reisen – ich liebe die Abwechslung meines Berufs. Freizeit ist halt knapp. Am Wochenende besuche ich lokale Veranstaltungen, damit ich im Breitensport auf dem Laufenden bin.“ Was beim Zuseher ankommt, muss hautnah sein.

Oft ist das Knochenarbeit, wie zuletzt bei den Olympischen Spielen in China, Stichwort Pandemie. Trost: „Dann brauche ich meinen Ruhepol,

und das ist Zuhause. Sobald ich von der Tangente abfahre, spüre ich schon die Vorfreude.“

Das Reihenhaus in der Siedlung am Biberhauftenweg eröffnet den Blick auf den Garten, dahinter liegt das Mühlwasser. Trost: „Nachdem die Kinder ausgezogen sind, haben wir es uns durch einen Umbau offener und gemütlich gestaltet. Ich kann hier laufen, Rad fahren und schwimmen. Hier will ich alt werden.“

Das Motto „Freunde fürs Leben“ hat für das Siedlerkind tieferen Sinn: „Als Junge war der Freihof ein großes Abenteuer und ich erinnere mich an die Abende im Kreis der Familie, rund um den kleinen Ölofen gekuschelt. Und auch bei der ersten kleinen und zweiten größeren Wohnung hat die SIEDLUNGSUNION das Passende gehabt. Für mich steht der Name bis heute für Spiel-Satz-Sieg beim Thema Wohnen.“

Dachdeckerei und Spenglerei

Rudolf WUKITSEVITS e.U.
vormals Raimund HIRSCHNER


SPENGLER & DACHDECKER
WUKITSEVITS

Dachdeckerei und Spenglerei
Rudolf WUKITSEVITS e.U.
vormals Raimund HIRSCHNER

Großenzersdorfer Straße 44, A-1220 Wien
Tel.: 01/280 53 35, Fax: 01/280 46 57
office@hirschner.at - www.hirschner.at

Wichtige Nummern für den Notfall

ACHTUNG! Neue Notdienstnummer

Tritt an Ihrem Wohnobjekt (Wohnung, Reihenhaus, Wohnhausanlage) ein Schaden oder Gebrechen am Wochenende, in den Nachtstunden oder an Feiertagen auf und ist eine Behebung sofort erforderlich (Wasserleitungs- bzw. Elektrogebrechen sowie Ablauf- bzw. Kanalverstopfung etc.), so wenden Sie sich bitte unter Hinweis auf die SIEDLUNGSUNION an den folgenden 24-Stunden-Notdienst der

Firma Belfor: 0800 22 22 22

Bitte informieren Sie uns am nächsten Tag mittels Schadensmeldung, E-Mail oder per Telefon über Ihre Veranlassung.

Aufsperrdienst 01 641 00 39

Kanal- und Ablaufverstopfung 01 330 4000

Fernwärme Wien 0800 500 751

Feuerwehr 122

Polizei 133

Rettung 144

Ärztefunkdienst 141

Euro-Notruf 112

Vergiftungs-Informationszentrale 01 406 43 43

Gasgeruch/-gebrechen 128

Sozialpsychiatrischer Notdienst 01 313 30

Todesfall – ärztliche Totenbeschau 01 4000-87890

Frauennotruf 01 717 19

Frauenhaus Notruf 05 77 22

Büro für Sofortmaßnahmen 01 4000-75222

Technischer Permanenzdienst 01 4000-8280



Walter Palfi Spengler GmbH

1220 Wien, Natorpasse 13

Tel.: 0699 181 92 036

walter.palfi1@chello.at

BAU-, GALANTERIE- UND LÜFTUNGSPENGLEREI
alle
Einbauten
von **VELUX**
Dachflächenfenster

Sämtliche Reparatur & Streicharbeiten
sowie
Arbeiten
mit
PREFA

DAS  **LANGZEIT DACH**

Prefa hat's. Ihr Spengler macht's.

LEICHTMETALL

*Wir wünschen Ihnen
einen schönen Sommer!*



**SIEDLUNGSUNION**

FREUNDE FÜRS LEBEN