

UNSER

BLATT

MARKT BEBEN

**Wien stemmt sich
gegen sinkende
Bautätigkeit und
steigende Mieten**

FLOTT AM RAD

**So rasant wachsen
Donaustadts Routen
für Pedalritter**

HOHES GRAS

**Was hatte es mit dem
„Streik“ der Rasenmäher
im Mai auf sich?**






IHR UNTERNEHMEN
SOLL FLORIEREN,
AUCH WENN ES KEIN
BLUMENGESCHÄFT IST.

Wir beraten auch Sie gern zu innovativen Lösungen für
Ihr Business. 0800 676 800 oder magentabusiness.at

Foto: SIEDLUNGSUNION



Bernhard Wolf
SIEDLUNGSUNION

Wohnungen sind (wieder) zum Wohnen da

Wenn wir für eine Sache „den Grundstein legen“ und dabei das „Fundament für den Erfolg“ setzen, kommen wir „Stein auf Stein“ weiter und die „Sache hat bald ein Dach“. Viele Redewendungen unterstreichen, worum es beim Bauen und Wohnen geht: um Sicherheit, Zuverlässigkeit und Langfristigkeit. Wo Werte entstehen, sind aber auch Spekulanten nicht weit. Die verbinden Wohnen freilich nicht mit Stabilität, sondern auf Teufel komm raus mit der Finanzwirtschaft. Zu Zeiten des billigen Geldes nehmen sie gemeinnützigen Wohnbauträgern Baukapazitäten weg und treiben die Grundstückspreise. Wenn die Zinsen (so wie dieser Tage) steigen, tragen sie nichts zur Versorgung jener bei, die am dringendsten Wohnraum brauchen. Und wie immer gilt: Wenn du 500.000 Euro Schulden hast, hast du ein Problem. Wenn du 500 Millionen Euro Schulden hast, hat die Bank ein Problem. Spekulation ist, auch beim Thema Wohnen, in unserem Wirtschaftssystem aufgrund der Verfassung letztlich nie wegzubekommen. Mit Bauordnungsreformen und Flächenwidmungen für geförderten Wohnbau hat die Stadt Wien in den letzten Jahren der Spekulation noch einmal engere Grenzen gesteckt und den Bau von leistbarem Wohnraum abgesichert. Als SIEDLUNGSUNION haben wir uns so viel Substanz erarbeitet, dass wir trotz Gegenwinds durch die Finanzmärkte bei der Neubautätigkeit weiter vorankommen und manches, auch finanzielles Ungemach für unsere Mitglieder und Kunden abfedern können. Während manche Spekulanten, die „auf Sand gebaut haben“, jetzt „aus dem Häuschen sind“, weil „die Hütte brennt“, sichern wir mit den eigenen vier Wänden nachhaltig das, wo soziale Sicherheit und Zukunftsoptimismus anfangen: beim Wohnen.

Ihr
Bernhard Wolf

CITYLAW



DR. WOLFGANG RIHA

RECHTSANWALT
A-1010 WIEN, WIPPLINGERSTRASSE 3
TEL.: +43 1 587 22 21-SERIE
FAX: +43 1 587 22 21/18
e-mail: wriha@wriha.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 anwaltlichen Treuhandbuchs
- § Begründung von Wohnungseigentum/Parifizierung
- § Vertretung und Beratung in Teilungsverfahren von Liegenschaften und Streitigkeiten zwischen Miteigentümern
- § Vertragsgestaltung auf dem Gebiet des Gesellschaftsrechtes/Firmengründungen einschließlich Umgründungsmaßnahmen
- § Unternehmensveräußerungen (share/asset deal)
- § Beratung auf dem Gebiet des Wohnungseigentumsgesetzes, des Mietrechtsgesetzes sowie des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes einschließlich Vertretung vor Gerichten und Behörden
- § Nachfolgeregelungen/Erbrecht/Schenkungen
- § Betreuung von gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern 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

Fotos: Brügger, Schedl, Mobilitätsagentur



INHALT

- 08 AMTSHAUS GEHT** Die Bezirksvorstehung ist umgezogen. Das alte Amtshaus wird abgerissen.
- 12 RADWEG KOMMT** Der größte Ausbau dieses Verkehrsnetzes nimmt jetzt Gestalt an.
- 14 TEURES WOHNEN** Hohe Zinsen treiben Mieten und drücken auf die Neubauleistung.
- 22 IM ZEITRAFFER** Die Eröffnung der ersten Anlage auf den Hrachowina-Gründen in Bildern.
- 26 ALTES JUWEL** Im Auftrag von Wiener Wohnen wurde ein prominenter Gemeindebau saniert.
- 30 AKTIV SPAREN** Die Hausverwaltung spürt Einsparpotenziale auf und nutzt sie.
- 36 FRISCHES BLUT** Wenn's technisch nicht klappt, ist seit September Markus Horinek vor Ort.
- 38 NEUES RECHT** In der Rechtsprechung und bei den Immo-Maklern tut sich viel Neues.
- 44 IM PORTRÄT** „Unser“ Kagranner Grätzelpolizist legt sein Kappl ab und greift zur Schallplatte.

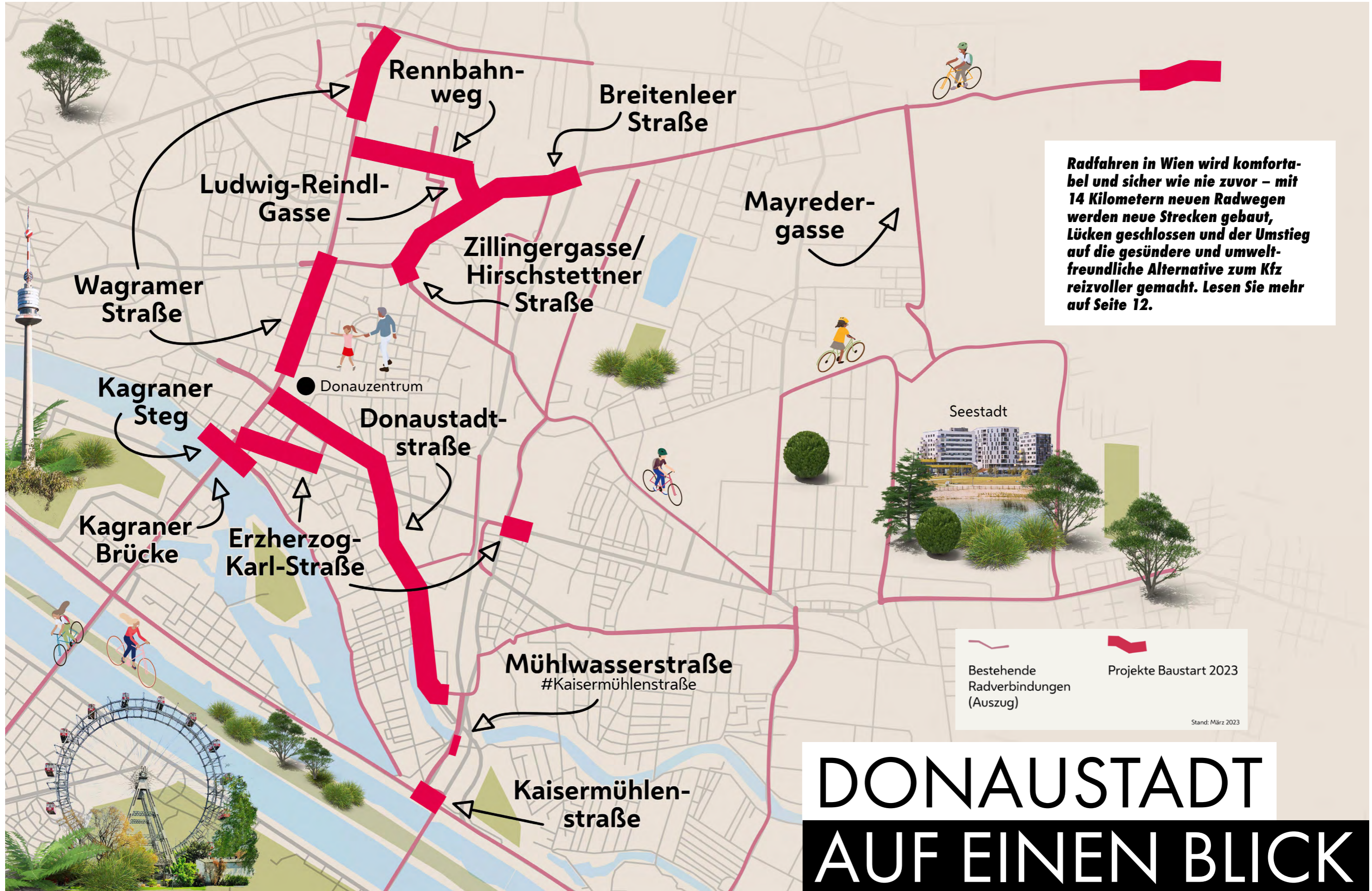
IMPRESSUM

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: D. HAWELKA 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.



DONAUSTADT AUF EINEN BLICK

//// AMTSHAUS ALT UND NEU

Bezirksvorsteher Ernst Nevrivy (im Bild) ist umgezogen: Im neuen Gebäudekomplex Vienna TwentyTwo neben der U1-Station Zentrum Kagran unter der Anschrift Dr.-Adolf-Schärf-Platz 8 findet man nun neben der Bezirksvorstehung unter anderem auch das Standesamt für die Bezirke 2, 20, 21 und 22. Das alte, energieineffiziente Amtshaus am Schrödingerplatz soll in den nächsten Jahren weichen und Platz für ein klimafittes Stadtquartier machen. Darin werden 350 Wohnungen, eine größere Bücherei, das Jugendzentrum und ein neuer Veranstaltungssaal Platz finden. Der Stadtgarten mit großen Bäumen wird erheblich zum Grünraumangebot im Grätzel beitragen.



zum Wettbewerb:



GRÜSSE AN DIE FÜSSE

Gehen muss wieder mehr in Mode kommen – schließlich ist es so klimafreundlich wie gesund. Mit dem Ideenwettbewerb „Ich fang was an mit Kagran!“ hebt Agenda-Beauftragte Cornelia Sucher jetzt Verbesserungspotenziale im Grätzel südöstlich des Kagraner Platzes: „Ob mehr Barrierefreiheit oder Begegnungsbereiche – bis 15. Juli sammeln wir Ihre Ideen!“

www.siedlungsunion.at



KAMPF DEN HITZEISELN

Die Seestadt wird noch klimafitter: Plätze wie der Wangari-Maathai-Platz, der Simone-de-Beauvoir-Platz und der Eva-Maria-Mazzucco-Platz wurden mit zusätzlichen Grünräumen ausgestattet. Schon beim Aussteigen aus der U2 werden Besucher von einigen der „XXL-Platanen“ begrüßt. Vorerst sind 21 der 30 Jahre alten Schattenspendler eingeplant.

Fotos: Dieter Steinbach, Jakob Kasiner/Luiza Puiu, Manitarilewa, PID/Fürthner, Brügger



RASER RASTET AUS

Ein gar unchristliches Ereignis trug sich in den Morgenstunden des heurigen Ostermontags zu: Ein Unbekannter entlud seinen Zorn am Radarkasten an der Breitenleer Straße. Zuerst schlug der Täter gegen 4 Uhr Früh das Glas ein. Danach zwängte er die Lüftungsschlitze auf, goss eine brennbare Flüssigkeit hinein und zündete den Radarkasten an! Obwohl das eigentliche Messgerät unbeschädigt blieb, entstand laut Polizei ein Sachschaden in fünfstelliger Höhe.

//// KÜSTENTOUR MIT COPA CRUISE

Beim Klabauteermann! Wer mag schon laufen, wenn es einen wunderbaren Wasserweg gibt? Seit Ende April sorgt die Copa Cruise für gediegenes Insel-Hopping. Zum Saisonauftakt legte der Donaustädter Gemeinderat und Klubobmann des SPÖ-Rathausklubs Josef Taucher (im Bild) ab und steuerte die vier Stationen an: CopaBeach, Floridsdorfer Brücke, Nordbrücke und Jedleseer Brücke. Wer Lust bekommen hat, kann jeweils Freitag, Samstag, Sonntag und Feiertag zusteigen. Das Fahrgastschiff „Egretta“ kann dabei bis zu 20 Personen tragen.



//// JUBEL UM NEUEN MARKT

Das Marktstandl ist eine Wiener Institution. Leider haben die Einkaufsgewohnheiten der Menschen in den letzten Jahrzehnten wenig Luft für Freiluftmärkte gelassen. Mit dem neuen Mazzucco-Markt in der Seestadt ist der Bezirk um eine hervorragende Einkaufsmöglichkeit reicher. Obst und Gemüse, Blumen, Fisch, Cookies, Veganes und regionale Spe-

zialitäten aus Kärnten und Vorarlberg sind nur eine kleine Auswahl aus dem reichhaltigen Angebot. Bezirksvorsteher Ernst Nevrivy: „Die Seestadt Aspern als größtes Stadterweiterungsprojekt Europas ist ein perfekter Standort für den ersten Markt in der Donaustadt und ich lade alle herzlich ein, sich selber vom tollen Angebot zu überzeugen.“



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

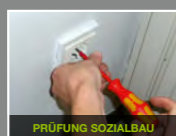
EBE Elektrotechnik GmbH www.ebe.at
1230 Wien, Breitenfurter Straße 274
T (+43) 1 869 36 36 office@ebe.at

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



NÄCHRICHTENTECHNIK



SANIERUNGSKONZEPTE

Besuchen Sie uns auf www.ebe.at

TERMINE

DIE SIE NICHT VERPASSEN SOLLTEN

1. Yoga im Donaupark
Die VHS Donaustadt und die Bezirksvorstehung Donaustadt laden zu kostenlosen Yoga-Einheiten und professioneller Kursleitung in den Donaupark ein. Es ist keine Anmeldung notwendig, mitzubringen sind Unterlage und Trinkflasche.
Do., 6.7. – 17.8., 9–10 Uhr, Donaupark

2. Kultur unter freiem Himmel
Der Kulturverein Donaustadt sorgt mit der Bühne Donaupark wieder für ein unterhaltsames Sommerprogramm in wunderschöner Ambiente. Erwartet werden Stars der heimischen Musik- und Kabarettzene sowie beste Unterhaltung für die Jüngsten.
Sa., 8.7. – So., 27.8., Donaupark beim Irissee

3. Terra Incognita Seestadt
Unter dem Titel „Gemma Zukunft“ lädt die Stadt Wien zu einem entspannten Spaziergang durch die Seestadt ein. Entdeckt werden dabei innovative Wohnkonzepte und Gemeinschaftsprojekte sowie grüne Gemeinschaftsgärten.
Do., 20.7., 17–19 Uhr, U2-Station Seestadt Ausgang Seestadt Straße

4. Radio Wien Lichterfest
Geschmückte Boote, farbenfrohe Lampions und venezianische Gondeln zaubern beim jährlichen Lichterfest eine romantische Atmosphäre entlang der Alten Donau. Das Highlight des Abends ist das atemberaubende Riesenfeuerwerk.
Sa., 22.7. (bei Schlechtwetter: 29.7.) An der Alten Donau

5. Omar Sarsam – Sonderklasse
Nach der Sommerpause startet das Orpheum im September mit Omar Sarsams „Sonderklasse“ in das Herbstprogramm. Sarsam unterhält sein Publikum mit Anekdoten über sein Doppelleben als Arzt und Kabarettist.
Fr., 8.9., 19.30 Uhr, Orpheum, Steigenteschg. 94b



Foto: Stefan Gergely



Foto: Christian Fürthner/PID

Verkünden die guten Neuigkeiten: Bezirksvorsteher Nevriy, Kulturstadträtin Kaup-Hasler und Wohnbaustadträtin Gaál (r.).

Aspern spielt auf

Imposant, aber heruntergekommen, bot das Volkshaus beim Siegesplatz zuletzt keine zeitgemäße Nutzungsmöglichkeit. Nun wird komplett neu aufgeleigt.

Die Zwischenkriegszeit war die Glanzzeit des Gemeindegasthauses am Siegesplatz 7. Die Zimmer wurden meist von internationalen Gästen wie Piloten und Passagieren vom Asperner Flughafen belegt, das Kaffeehaus war voll und knallende Billardkugeln waren weit hörbar. Hundert Jahre später fand aber auch die stumme Nutzung als kleine Bücherei der Stadt Wien ein Ende. Schließlich lockt der neue Standort in der nahe gelegenen Seestadt mit Größe und neuen Angeboten.

Da hört es sich, im wahrsten Sinne des Wortes, gut an, dass die altherwürdigen Mauern einem neuen Zweck zugeführt werden.

Das im Eigentum der Stadt Wien stehende Haus wurde aus Mitteln der Kulturabteilung saniert und speziell für den Bedarf der Musiktheaterszene adaptiert. Auf rund 750 m² stehen mehrere Räume und der ehemalige Ballsaal für Proben sowie diverse Lagerflächen zur Verfügung. Damit ist die Nutzung durch den Verein Freie Musiktheater Wien möglich, der künftig auch die

»Diese neue Nutzung belebt das Grätzel um den Siegesplatz und die Wiener Musiktheaterszene.«

Kathrin Gaál, Wohnbaustadträtin

Wie fruchtbar diese Kooperation zwischen der Stadt und den Kulturschaffenden ist, belegt die beeindruckende Zahl von 80 Produktionen in den letzten zehn Jahren. Viele Virtuosen, die bislang in der Alten Wäscherei des Otto-Wagner-Spitals probten, werden künftig in Aspern ihre musikalische Heimat finden. Stadträtin Kathrin Gaál dazu: „Ich bin sicher, dass hier am Siegesplatz die Vernetzung von Menschen durch Kunst eine tolle Bereicherung wird!“

SICHER RADELN DURCH DIE DONAUSTADT

Mit 14 Kilometern neuen Radwegen im 22. Bezirk können viele Strecken sicher und bequem mit dem Fahrrad zurückgelegt werden.



In der Erzherzog-Karl-Straße entsteht ein breiter Zweirichtungsradweg.

TIPP!

Mit Apps wie Bike Citizens, AnachB oder BikeMap finden Sie die besten Wege durch Wien.

In einer Welt, in der Nachhaltigkeit und das Forcieren der eigenen Gesundheit immer mehr an Bedeutung gewinnen, wird das Fahrrad vom reinen Freizeitgefährten zur attraktiven Alternative für alltägliche Wege. Besonders dann, wenn Zweiräder nicht mehr hektisch zwischen Autos navigieren müssen, sondern eigene Straßen für ein sicheres Vorankommen unter den Pedalen haben. Ein echter Meilenstein wird mit der Mega-Radwegoffensive gesetzt: „Wir investieren so viel wie nie zuvor in die Radinfrastruktur: 100 Millionen Euro bis 2025, davon allein im letzten Jahr 26 Millionen Euro. Damit wurde das Budget im Vergleich zu 2020 verfünffacht“, so Mobilitätsstadträtin Ulli Sima (SP).

Besonders profitieren davon unter anderem die Donaustädter, denen der Umstieg vom Auto aufs Rad besonders komfortabel gemacht wird: Allein das Hauptradwegenetz wird um beeindruckende 14 km erweitert. Nach der bereits erfolgten Eröffnung des Radweges auf der Kagraner Brücke und der Wagramer Straße bis zum Donauzentrum ist das nächste

Highlight der Spatenstich für einen neuen, bis zu 3,5 m breiten Zweirichtungsradweg in der Erzherzog-Karl-Straße. Er schafft über 710 m eine attraktive Verbindung vom Wagramer Platz bis zur Industriestraße. Auch wichtige Lücken im Radverkehrsnetz werden geschlossen: Am Rennbahnweg entstehen beidseitig getrennte Einrichtungsradwege über 935 Meter und in der Ludwig-Reindl-Gasse erfolgt noch dieses Jahr der Spatenstich für beidseitige Einrichtungsradwege auf einer Länge von 210 Metern.

Zusätzlich startet der Ausbau der Radwege entlang der gesamten Donaustadtstraße. Über 2,5 km wird von der Wagramer Straße bis Stadlau neue Radinfrastruktur geschaffen. In der Kaisermühlenstraße wird der Mehrzweckstreifen zwischen Effenbergplatz und Am Kaisermühlendamm durch einen baulich getrennten Zweirichtungsradweg ersetzt und neue Bäume gepflanzt. Das macht die beliebte Rad-Pendelroute in die Stadt und zur Donauinsel sicherer und attraktiver.

Alle Radweg-Projekte finden Sie auf www.fahrradwien.at

Foto: ZOOMVP.AT/Mobilitätsagentur

Wir klimaschützen Wien.

Mit Sonne, Wind
und grüner Wärme.

Wer, wenn nicht wir.

 WIEN ENERGIE

Jetzt
klimaschützen.at



    www.wienenergie.at

WIENER LINIEN | WIEN ENERGIE | WIENER NETZE | WIENER LOKALBAHNEN
WIPARK | WIEN IT | BESTATTUNG WIEN | FRIEDHÖFE WIEN
UPSTREAM MOBILITY | IMMOH | GWSG
WIENER STADTWERKE GRUPPE



DER WOHNUNGSMARKT STEHT JETZT KOPF

Rund ums Wohnen geht es derzeit turbulent zu. Die Opfer: knapp 450.000 Personen, die schon heute bei Miete, Wohnnebenkosten, Betriebskosten oder Kreditraten in Zahlungsverzug geraten sind.

Da staunte das junge Ehepaar S. nicht schlecht: Anstatt der sportlichen rund 1.500 Euro Kreditrate im Monat sind nun 2.000 Euro fällig. Peter S.: „Statt die Wohnung nur zu mieten wollten wir sie gleich kaufen. Für ein paar hundert Euro mehr im Monat erschien uns das lohnend. Dass die Rate theoretisch etwas steigen könnte, haben wir gewusst. Dass in diesem Moment aber auch die Kosten für unseren täglichen Einkauf und Freizeitbeschäftigungen explodieren würden, haben wir uns jedoch nicht ausgemalt.“ Nun trösten sich die beiden damit, dass ihre Wohnung zumindest nicht an Wert verliert. Das ist freilich schöngerechnet, denn auch wenn die Kaufpreise für Immobilien in ihrer Gegend derzeit betragsmäßig gleich bleiben: Berücksichtigt man die Inflation, ist der Wert zuletzt objektiv gesunken. So bitter die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank für private Kreditnehmer mit variabel verzinsten Finanzierungen ist, so folgenschwer ist sie auch für die Immobilienbranche insgesamt.

Das „Betongold“ glänzt nicht mehr. Hohe Finanzierungskosten durch hohe Zinsen und hohe Baukosten haben einen historischen Bauboom beendet. Die heimische Wohnbautätigkeit bremst sich scharf ein. Im abgelaufenen Jahr wurden deutlich weniger Baugenehmigungen erteilt. Gegenüber dem Jahr davor sackte die Zahl 2022 um fast 23 Prozent (17.100) auf 58.900 ab – das war der drittniedrigste Wert seit 2010. Für

Foto: Adobe Stock, Brügger



Wolfgang Amann
INSTITUT FÜR IMMOBILIEN,
BAUEN UND WOHNEN

3 FRAGEN AN ...

Wann könnte sich der Wohnungsmarkt wieder normalisieren?

Die massiv gestiegenen Zinsen, neue Belehungsregeln und massiv gestiegene Baupreise haben sich in den letzten 12 Monaten überlagert. Bei den Transaktionen von Wohnimmobilien ist der Rückgang noch stärker als bei Baubewilligungen. Doch der Höhepunkt der Zinsenentwicklung steht bevor. Die Wirtschaftsentwicklung ist gut und auch die Einkommen steigen. Ich rechne mit einem Einpendeln auf eine „neue Normalität“ noch heuer.

Werden sich Baukosten und Mieten wieder in Richtung des Vorkrisenniveaus bewegen?

Davon ist nicht auszugehen. Während die Vorlaufkosten der Bauwirtschaft stagnieren, sind die Preise im vergangenen Jahr weiter massiv gestiegen. Wir sprechen von +30% innerhalb von gerade einmal zwei Jahren. Wie auch bei den Lebensmitteln funktionieren die Preismechanismen am Markt für Baudienstleistungen nicht so, wie sie sollten.

Was ist die größte Herausforderung beim Thema Leistbarkeit?

Die derzeitigen Verwerfungen beim Preisgefüge in ganz unterschiedlichen Bereichen führen zu übermäßigen Gewinnen auf der einen und zu akuten Notlagen auf der anderen Seite. In der derzeitigen Situation ist das Wohlfahrtsregime aus dem Tritt geraten. Statt zu einem Ausgleich führen politische Maßnahmen und Marktreaktionen zum Aufschaukeln zu immer neuen Marktungleichgewichten. Die größte Herausforderung ist aus meiner Sicht die möglichst rasche Rückkehr in ruhiges Fahrwasser, um die an sich gut eingespielten Systeme wieder stabilisieren zu können.

die Leistbarkeit des Wohnens ist die Bauleistung gemeinnütziger Bauträger relevant. Diese errichteten letztes Jahr 4.500 Wohneinheiten, was dem 10-Jahres-Durchschnitt entspricht. Der Trend sieht für 2023 einen leichten Anstieg und danach sinkende Fertigstellungszahlen vor. Um dem gegenzusteuern und die gestiegenen Baukosten abzufedern, hat die Stadt ihre Förderungen kürzlich erhöht.

Unmittelbar durchgeschlagen hat die Inflation jedoch bei den Mieten. Die gesetzlichen Richtwertmieten sind letztes Jahr um 5,5 und heuer um 8,6 Prozent gestiegen. Die Kategoriemieten wurden letztes Jahr drei Mal um insgesamt 17,5 Prozent erhöht und werden voraussichtlich im Juli 2023 um mindestens 5 Prozent weiter steigen.

Die Betroffenheit von Mietern geförderter Wohnungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz („Genossenschaftswohnungen“) hängt von den Konditionen der zugrundeliegenden Finanzierungsmodelle ab. Inflationsbedingte „böse Überraschungen“ gab es dabei nur sehr vereinzelt und nur in vereinzelt Bundesländern außerhalb Wiens. Für ausfinanzierte Wohnungen („Grundmiete“) gibt es 2023 intervallmäßig erst nächstes Jahr Anpassungen. Für alle Wohnformen gilt, dass jedenfalls die Betriebskosten als Kosten Dritter vom Vermieter im Wesentlichen nur weiterverrechnet werden.

Eine Mietpreisbremse zur Deckelung wurde ebenso wie eine Änderung des Mietrechtsgesetzes im Bezug auf die Mietenindexierung von Seiten der Bundesregierung in Aussicht gestellt, aber letztlich nicht umgesetzt. Stattdessen stellte die Bundesregierung Millionen für

» Ab Anfang 2024 unterstützt die neue, unbürokratische Wohnbeihilfe noch mehr Menschen. «

Kathrin Gaál, Wohnbaustadträtin

die Folgenabfederung bereit – konkret für die Obdachlosigkeits-Prävention durch die Bundesländer. Das scheint nicht unbegründet, denn österreichweit sind 1,3 Millionen Menschen armutsgefährdet und mussten schon im Jahr 2021 satte 39,7 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben. Im EU-Durchschnitt waren es mit 37,7 Prozent weniger.

Dass es beim Schließen der Lücke zwischen geringem Einkommen und steigender Miete mehr Unterstützung braucht, hat Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál veranlasst, konkrete Maßnahmen zu setzen. Neben der Ankurbelung des geförderten Wohnbaus mitsamt der Errichtung neuer Gemeindebauten wird auch bestehenden Mietern stärker unter die Arme gegriffen. Dafür wird der Fördertopf für die Wohnbeihilfe nächstes Jahr von 60 auf 150 Millionen Euro erhöht. Mit den zusätzlichen Mitteln wird der Bezieherkreis erweitert und die Einkommensgrenze (ab der man keinen Anspruch mehr hat) angehoben. Zu den Maßnahmen der Stadt Wien in diesem Jahr zählen die bereits erfolgte Auszahlung des „Wohnbonus“ im Ausmaß von 200 Euro sowie zusätzliche Unterstützungen für Gemeindebaummieter, etwa in Form einer Mietgutschrift.



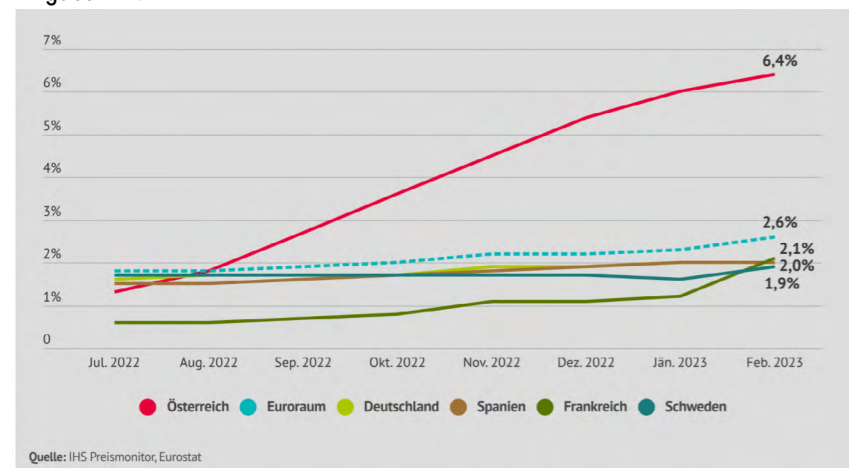
Noch brummt der Neubau. Für die nächsten Jahre kündigt sich aber ein Rückgang an.

Wichtige Überbrückungen, die aber eine Normalisierung des Wohnungsmarktes nicht ersetzen können.

Das schnelle Ende der Wohnungsmisere sehen Insider jedenfalls noch nicht gekommen. Der Baukonzern Porr rechnet ganzjährig mit „gedämpfter Nachfrage“. Für den Mietenmarkt erwartet Wohnexperte FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann ebenfalls keine rasche Trendwende: „Die Marktverengung bei Eigentum und die Zuwanderung erhöhen den Druck auf die Mietenmärkte. Neben den inflationsbedingt sehr starken Mietsteigerungen werden daher wohl auch die Marktmieten weiter anziehen.“

Inflationsrate von Wohnungsmieten

Angabe in %



Österreich hat ein Problem mit stark steigenden Mieten. Andere Länder wie Spanien setzten beispielsweise auf die „Mietpreisbremse“.

Foto: Adobe Stock

emasan
Bauges.m.b.H.

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

Wir sorgen für einen guten Job.

Starten Sie jetzt Ihre Karriere im Vertriebsteam!

Einfach QR-Code scannen und sich auf unserem Jobportal guterjob.at bewerben.

Ihre Sorgen möchten wir haben.

WIENER STÄDTISCHE
VIENNA INSURANCE GROUP



Im
Herzen
Esslings

22., TELEPHONWEG 1 – ESSLINGER ARKADEN

Die „Esslinger Arkaden“ wachsen im Eiltempo zum Himmel. Begünstigt durch die milde stabile Wetterlage und den fast nicht wahrnehmbaren Winter konnte bis auf wenige Tage immer gearbeitet werden. Die Rohbaufertigstellung der 140 Wohnungen mit den beiden Geschäftslokalen sowie dem Seniorenzentrum wird im Sommer 2023 sein.

Schon jetzt laufen die Vorbereitungsarbeiten der Ausbaugewerke, um zeitgleich zu den laufenden Rohbauarbeiten auch mit Dachabdichtung, Fenstereinbau und Innenwänden beginnen zu können.

Neben den geförderten SMART- und Standardwohnungen werden auch eigens konzipierte Wohnungen für „Senioren“ und „Alleinerziehende“ errichtet. Dieser variantenreiche Wohnungsmix prägt die Wohngeschoße aller Stiegen, wodurch optimale Voraussetzungen für eine soziale Durchmischung geschaffen werden. Somit leben „Alt und Jung“, „Single oder Familie“ Tür an Tür.

Durch die Neugestaltung des direkt angrenzenden „Illnerparks“, der ohne Abgrenzung über Anlagenfreibereiche zu erreichen ist, entsteht eine weitere Begegnungszone zur Förderung sozialer Kontakte.

Die Fertigstellung und Übergabe an die späteren Wohnungsnutzer ist für Frühjahr 2024 vorgesehen.

LEISTBAR KANN SO SCHÖN SEIN

Den Verwerfungen auf dem Baustoffmarkt und dem Fachkräftemangel zum Trotz liegen die Neubauprojekte der SIEDLUNGSUNION gut im Plan und sind optisch wie technisch ein Leckerbissen.

Fotos: Expressiv





22., GUNDAKERGASSE 27

Die Bauarbeiten am Bauplatz C mit der Adresse Gundackergasse 27 sind bereits in der Zielgeraden und die Fertigstellung der 116 Wohnungen und des 4-gruppigen Kindergartens wird im Sommer 2023 sein, sodass eine Übergabe an die künftigen Mieter erfolgen kann. Die Anlage mit 6 Stiegen, die als einzelne Baukörper mit 2 bis 4 Stockwerken auf der Liegenschaft angeordnet sind, weisen einen variantenreichen Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen auf.

Die großzügigen Freiflächenbereiche mit guter Durchwegung bieten allen Bewohnern ausreichend Kommunikationsflächen zur Förderung des Kennenlernens und zum Knüpfen sozialer Kontakte. Architektonische Merkmale in Verbindung mit „nachhaltigem Bauen“ wurden durch den Einsatz von Holzbauteilen an den Fassaden geschaffen. Gefolgt wird dieser Aspekt durch die weitläufige Verteilung der Regenwässer am gesamten Grundstück. Die Anlage wurde unter den Grundsätzen des Regenwassermanagements errichtet, dessen Ziel es ist, das städtische Klima nachhaltig positiv zu beeinflussen. Sämtliche Dachwässer werden durch den Einsatz von „Retentions-Gründächern“ nur langsam über Rigole zur Versickerung am Grundstück gebracht. Die SIEDLUNGSUNION schafft es auch hier, ein klimaresistentes Bauvorhaben für die Zukunft zu errichten.



2



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

Foto: schreinerkasler.at

DAS GEHT
SICH NIE
AUS.

OH
DOCH!

Um bei schwierigen Bauvorhaben Termine einzuhalten, braucht es Erfahrung, Kompetenz, Motivation und Kreativität. Eigenschaften, die uns auszeichnen und unsere Bauherren immer ruhig schlafen lassen.

Zweigniederlassung Hochbau Ost
1130 Wien, Hietzinger Kai 133
hochbau.ost@swietelsky.at
www.swietelsky.at



BAUT
AUF
IDEEN

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



Fotos: SIEDLUNGSUNION



WOHNEN AM PULS DER ZEIT

Unter der Anschrift „Bertha-von-Suttner-Gasse 8“ können die Bewohner seit Jänner die Annehmlichkeiten eines modernen Stadtquartiers genießen. Die betonversiegelten Flächen des alten Industriekomplexes sind gewichen und haben Platz für ein durchgrüntes Viertel mit höchster Lebensqualität gemacht.



Das saisonale Spiel von Wind und Schatten, der Sonneneinfall und seine Hitzewirkung, das Durchbrechen des Bildes von Häuserschluchten, indem eine Vielfalt von Gebäudehöhen einen lebendigen Charakter entfaltet: Im Stadtquartier „Am Langen Felde“ wurde nichts dem Zufall überlassen. Daher war die Freude unter den Jungfamilien und Architekturbegeisterten groß, als sie aus den Händen von SIEDLUNGSUNION-Obmann Bernhard Wolf, Vorstand Adolf Geppl und Bezirksvorsteher Ernst Nevriky ihre Wohnungsschlüssel in Empfang nehmen konnten. In unmittelbarer Nähe zur U-Bahn-Station Kagraner Platz bilden jetzt Menschen aus unterschiedlichsten Verhältnissen eine Gemeinschaft.

Damit findet ein besonders spannendes Bauprojekt einen krönenden Abschluss und wo hundert Jahre lang auf einer gänzlich zubetonierten Fläche Fenster und Türen produziert wurden, entstand ein grün durchzogener Lebensbereich. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2015 von den Bauträgern Heimat Österreich, Haring Group, Wiener Heim und der SIEDLUNGSUNION erworben. Der Abbruch der alten Hallen erfolgte 2019. Am Strukturgebiet „Am langen Felde 35“ wurden von der SIEDLUNGSUNION 253 Wohneinheiten, davon 87 SMART-Wohnungen, ein Mobility Point, ein Kindergarten und zwei Heime errichtet. Das Strukturgebiet „Bertha-von-Suttner-Gasse 8“ beheimatet 138 Wohneinheiten, davon 52 SMART-Wohnungen und zwei Geschäftslokale. Ein Highlight sind die Hochbeete für Urban Gardening und großzügige Dachterrassen. Einige Bauträger arbeiten noch an der Realisierung ihrer Projekte, sodass bis Ende 2024 insgesamt etwa 1.700 Wohneinheiten fertiggestellt sein werden.



BELFOR

SANIERT & ERNEUERT

24 Stunden Service **0800 22 22 22**

1230 Wien · Großmarktstraße 8

www.belfor.at

NEUE ZEITEN, NEUE PLÄNE

Das Wiener Architekturfestival turn.on bot heuer einen Ausblick auf die Architektur der Zukunft. Das Projekt Florasdorf der SIEDLUNGSUNION bot viele Perspektiven.

Eine „Wende des Denkens“ in der Architektur: Diese starke Vorhersage machten die Fachleute auf dem größten Architektur-Treff der Bundeshauptstadt im Radiokulturhaus Anfang März. Für diese „Zeitenwende“ gab es anschauliche Beispiele wie die neue IKEA-Filiale am Westbahnhof, die 160 neue Bäume, aber keinen einzigen Parkplatz bietet. Beim Thema Wohnen konnte die SIEDLUNGSUNION darlegen, wie Architektur im 21. Jahrhundert Menschen und städtische Räume verbindet.

„Florasdorf – Stadt trifft Dorf“ im Rahmen des 2014 ausgelobten Bauträgerwettbewerbs „generationen: wohnen florasdorf“ hatte gleich mehrere neuartige Herausforderungen zu bewältigen: Neben der schwierigen Lage samt Lärmbelastung und unwirtlicher Umgebung galt es auch Konzepte für die geforderte hohe Wohndichte zu finden. Mit vier Innovationen konnten planerisch neue Maßstäbe gesetzt werden. Erstens gelang die vertikale Einbettung von Landschaftsräumen in die Gebäude unter Verwendung gestapelter Gärten („Gartenregale“). Zweitens wurde die Neuentwicklung von Wohnbautypen im Stil einer „harten Schale“ und eines „weichen Kerns“ realisiert. Einzigartig ist die Integration eines Werkstattprojekts zur Produktion und Pflege einer essbaren Landschaft und zuletzt sollten zukünftige Entwicklungsphasen außerhalb des Wettbewerbsgebiets (insbesondere die Entwicklung des Florasdorfer Spitzes, der das Projekt im Süden markant zur Prager Straße hin abschließt) planerisch vorweggenommen werden. Für die erforderliche Lärmschutzwand in Richtung Prager Straße knobelte man etwas Be-



Dieser grüne Saum trennt in „Florasdorf“ Wohnen von dichtem Verkehr. Die technische Realisierung hat in den letzten Jahren viele Bewunderer und Nachahmer gefunden.

sonderes aus, das zu einer Art Wahrzeichen der Anlage wurde: An der Einfriedung wurden besonders langlebige Pflanzenträger montiert. An ca. 500 m² Wandfläche wurden mehr als 10.000 Pflanzen eingesetzt. So entstand jenseits einer reinen Lärm- und Sichtschutzwand ein „Gartenregal“ mit einem Ausmaß von 120 Meter Länge und 4 Meter Höhe.

Ein vertikaler Garten dieses Ausmaßes verbessert das Mikroklima, kühlt also im Sommer und wärmt im Winter. LED-Leuchten sorgen für Sicherheit und Atmosphäre. Oliver Vollgruber abschließend: „Diese größte, 2018 in Europa gebaute Grünwand steht auch dafür, Problemlösungen mutiger zu denken und Anlagen zukunftsfit zu gestalten.“

Der Umbruch in der Architektur dominierte die Diskussionen von turn.on, wo Wiens innovativste Architekten und Entwickler einen regen Austausch von Ideen pflegen.



DI Oliver Vollgruber
SIEDLUNGSUNION
Neubau

„Dichtes städtisches Wohnen und ein möglichst natürliches Wohnklima zu vereinen ist eine zentrale Herausforderung für dieses und die kommenden Jahrzehnte.“

Fotos: Brügner, Regina Freimüller-Söllinger, Söllinger Architektur 2019





STOLZE IKONE DER 1950ER

Gegenüber dem Schwedenplatz strahlt ein Glanzstück des sozialen Wohnbaus in Wien runderneuert den Charme liebevoll restaurierter Architektur aus.

Wenn es um denkmalgeschützte Bausubstanz geht, zählt nicht nur der Mitteleinsatz, sondern auch die Erfahrung. Daher ist die SIEDLUNGSUNION mit ihrer fast hundertjährigen Geschichte ein wichtiger Ansprechpartner, wenn es um die liebevolle Sanierung von Gemeindebauten geht. Im Auftrag von Wiener Wohnen wurde von 2019 bis 2023 der Georg-Emmerling-Hof saniert. Mit seiner kantigen Form und den markanten Sandsteinreliefs „Fischer und Schiffer“ bzw. „Handel und Gewerbe“ ist dieser Bau nach außen weithin sichtbar. Daher galt es, das Äußere aufzufrischen und die 204 Wohnungen, den Kindergarten und die Geschäftslokale nicht

nur thermisch-energetisch zu modernisieren. So wurden Holz-Alu-Fenster mit einer Dreifachverglasung eingebaut, die Wohnungstüren getauscht und Brandschutzeinrichtungen eingebaut. Überdies konnten im Bereich des Dachgeschosses sogar neun neue Wohnungen geschaffen werden. Trotz aller Modernisierung erinnert manches an die Zeit der Errichtung (1953–1957): So findet sich am Gebäude eine Gedenktafel für den Erfinder der Schreibmaschine Peter Mitterhofer (1822–1893), die vom Österreichischen Verband für Stenografie und Textverarbeitung angebracht wurde. Der 1951 gegründete Verein hatte bis vor kurzem seinen Sitz auf Stiege 1.

Fotos: SIEDLUNGSUNION

WIR WÜNSCHEN IHNEN EINEN
**STRAHLENDEN
SOMMER.**

Das da-ka Team sorgt jeden Tag dafür, dass Sie diesen Sommer an andere Dinge denken können, als zu:

REINIGEN.



www.da-ka.at

ELEKTROINSTALLATIONEN **M**A RTIN **B**URES
GmbH

EMB

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

MERGENTHALERPLATZ

Das Herz der Freihofsiedlung und der Sitz der SIEDLUNGSUNION konnte innen wie außen umfassend saniert und modernisiert werden. Das garantiert Energieeffizienz und Haltbarkeit für viele Jahrzehnte.

**BIBERHAUFENWEG 78**

Nach eineinhalb Jahren umfassender Sanierungstätigkeit wurden die Arbeiten im Herbst 2021 fertiggestellt. Das Sanierungsprojekt am Biberhaufenweg 78 (im Bild rechts gut erkennbar) verlief reibungslos und die Bewohner waren mit den Professionsleistungen sehr zufrieden.



FRISCHZELLENKUR FÜR UNSERE „KLASSIKER“

Die Sanierungstätigkeit der letzten Jahre führte uns an unsere Ursprünge zurück. So erstrahlen die Freihofsiedlung, aber auch jüngere Wohnhausanlagen in neuem Glanz.

Mit laufenden Sanierungen gelingt es, die Bausubstanz gesund zu halten. Dabei werden stets auch Modernisierungsschritte mitgedacht und nach Möglichkeit realisiert. Durch die Erneuerung von Fenster- sowie Türelementen und Dämmarbeiten an den Fassaden werden wichtige energetische Verbesserungen erzielt. Das wirkt sich unmittelbar auf die Heiz- und Energiekosten der Bewohner aus. Neben der optischen Aufwertung des Erscheinungsbildes unserer Wohn- und Reihenhauseinrichtungen werden auch Heiz- bzw. Energiekosten eingespart. So konnte in den letzten fünf Jahren in vielen Siedlungen eine gelungene Auffrischung vorgenommen werden, die sofort ins Auge fällt.

Vorschau**Müllnermais: 2023-2024**

Instandsetzung und Erhaltungsanstrich Dämmfassaden

Großmannstraße: 2023-2025

Fenster- und Türentausch, Fassadeninstandsetzung und Dämmung, Dach- und Blitzschutzinstandsetzung

Silengasse: 2024-2025

Fenster- und Türentausch, Fassadeninstandsetzung und Dämmung, Dach- und Blitzschutzinstandsetzung

FREIHOF 1927

In der Siedlung wurde ein Erhaltungsanstrich bei allen Hausfassaden durchgeführt, um die Abwehr von Witterungseinflüssen für die nächsten Jahre sicherzustellen. Die Fassaden wurden in den 90er-Jahren bereits mit einer Wärmedämmung versehen.

**FREIHOF 1928**

Nach Beendigung der Arbeiten im Bereich „Freihof 1927“ starteten programmgemäß die Arbeiten an den Fassaden dieses etwas jüngeren Abschnitts der Freihofsiedlung. Danach wird auch hier die Ästhetik der Mauern wieder optimal zur Geltung kommen.

BIBERHAUFENWEG 17

Ab März/April 2022 wurden Fenster- und Türelemente, Kellereingangstüren und Rollläden erneuert sowie Giebelwände und Betonvorsprünge gedämmt. Auch Fassadenverputz, Dachübersteigung, Blitzschutz und Hauptsicherungskästen wurden instandgesetzt. Ende der Arbeiten: November/Dezember 2022.





Ing. Andreas Krajssek
SIEDLUNGSUNION
Hausverwaltung

WIR ZIEHEN BEI DEN KOSTEN DIE BREMSE AN

Wohnen ist ein wichtiger Faktor bei den Lebenshaltungskosten. Als „Freunde fürs Leben“ behält die SIEDLUNGSUNION die Betriebskosten stets im Auge.

Alles wird teurer. Das ist derzeit weniger eine Plattitüde als vielmehr ein Befund, der zunehmend Kopfzerbrechen verursacht. Und tatsächlich ist da guter Rat teuer, denn wo erhöhte Kosten für Energie oder gestiegene Gehälter weiterverrechnet werden müssen, sind auch Dienstleistern und Lieferanten die Hände gebunden. Dennoch zahlt sich Wachsamkeit und Hausverstand aus. Als betreuende Hausverwaltung bemühen wir uns, Sparpotenziale im Sinn der jeweiligen Hausbewohner zu realisieren. Den äußeren Rahmen für diese Optimierungen und Reduktionen stecken freilich die geltenden Gesetze, Vorschriften und technischen Normen. Wichtig ist, mit offenen Augen durch die Wohnhausanlage zu gehen und den technischen Stand der vorhandenen Ausstattung richtig zu beurteilen.

Gelegenheit dazu bieten unsere Einsätze vor Ort. Selbst wenn sich untypischerweise keine Notwendigkeit für eine Anfahrt ergibt, sind wir im Rahmen der vorgeschriebenen Begehung jedenfalls einmal im Jahr vor Ort, um alle Einrichtungen in Augenschein zu nehmen. Ein automatisches, „blindes“ Nachbestellen von Ersatzteilen gibt es dabei nicht. Das rechnet sich beispielsweise bei den Leuchtmitteln. Gerade im Licht der aktuellen Energiekrise machen sich sparsame Leuchtmittel bezahlt. Da wir schon sehr lange effiziente und langlebige LED-Leuchten bevorzugen, konnten bis jetzt etwa 30% der konventionellen Leuchtmittel umgestellt werden. Und wir reden mit Lieferanten und Dienstleistern. So konnten wir bei der Besprechung mit unserer Außenanlagen-Betreuungsfirma eine Idee realisieren, die es ermöglichen sollte, die heurige Preissteigerung von rund 10% deutlich abzufedern: Durch das Aussetzen von Rasenmäh-Tätigkeiten im Mai wird bei diesem Posten gespart. Überdies bietet diese Maßnahme auch ökologische Vorteile (siehe auch Seite 34).

Kostenfaktor Tiefgarage ?

Manch eine gute Einspar-Idee entsteht im Zuge von Eigentümerversammlungen. So wurde die Zahl der Garagenreinigungen neu überdacht. Während es nach der Wintersaison weiterhin zu einer Grundreinigung samt nötiger Entfernung der Salzurückstände kommen wird, konnte die Herbstreinigung gestrichen werden. In der Praxis ist das ausreichend und die Einsparung spürbar. Als angenehmen Nebeneffekt müssen die Fahrzeughalter auch um einen Reinigungstag weniger für die Entrichtung der Parkgebühr (parkpickerlbedingtes Kurzparken) aufkommen.

Foto: Brügger



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



HAUSTECHNIK@THIER.AT
03 1 52 2290

HEIZUNG
LÜFTUNG
SANITÄR

8330 FELDBACH
GLEICHENBERGERSTR. 35



Ob zweimal täglich oder einmal wöchentlich: Der Weg des Hausmülls beginnt vor der Haustür und endet als verdichtete Restschlacke am Rautenweg.

DIE NEUEN WEGE DES TÄGLICHEN MÜLLS

Ob vor der eigenen Haustür oder am Standort Rinter: Die Wege des täglichen Mülls haben sich in den letzten Jahren verändert. Die Handhabung wurde erleichtert.

Mit einem Ka-Wumm legte sich das Rinter-Zelt in Schutt in Asche. Gut drei Jahre ist die Sprengung des Mülltrennungszentrums her. Mangelnder Brandschutz und unzeitgemäße Arbeitsbedingungen besiegelten sein Ende. Das „Zelt“ ging, der große Mistplatz blieb. Dazu gesellten sich zwei Gebäude für Personal und Gerätschaften der MA 48 und der Wien Kanal. Im neuen Geschäft „48er-Tandler“ warten 130.000 gebrauchsfähige Gegenstände auf eine zweite Chance. Getrennt wird Donaustädter Müll hier nicht mehr. Das übernehmen heute die Müllverbrennungsanlagen Flötzersteig, Spittelau und vor allem

Pfaffenu (in Simmering), wo auch Strom und Fernwärme produziert werden. Zurück in die Donaustadt finden aber die entstehenden Verbrennungsrückstände (Aschen und Schlacken), die am Standort Rinter von Eisen- und Buntmetallen befreit und zu Aschen- und Schlackenbeton verfestigt werden. Mit einem Restvolumen von nur 10 Prozent wird dieser auf der Deponie Rautenweg endgelagert.

Für den weltweiten Ruf als saubere Stadt sind die Männer in Orange verantwortlich, die einen Berg von 780.000 Tonnen Mischabfällen bewältigen. Auch wenn die Mülltrennung im Vorfeld gut funktioniert, gibt es dabei Luft nach oben. Denn viele Regelungen sind schlichtweg noch nicht ausreichend bekannt. So soll der ölige Pizzakarton zwar ins Altpapier, bei stärkerer Verschmutzung aber in den Restmüll. Während Fensterkuverts ins Altpapier gehören, haben Taschentücher oder Küchenrollen dort nichts verloren. Und wer soll ahnen, dass

Fotos: Christian Haudé

auch Kassenbeläge aus „Thermopapier“ in den Restmüll gehören? Kleingeräte jeder Art sind hingegen tabu und müssen zum Mistplatz gebracht werden. Und egal wie „bio“ das Essen auch sein mag: Speisereste gehören ebenfalls nicht in den Bio-Müll.

Der praktische Retter vom Dienst ist die gelbe Tonne beziehungsweise der gelbe Sack. Hier darf jede Leichtverpackung außer Papier und Glas hinein. Das heißt, Plastikflaschen, Tetra-Packs und Dosen sind hier richtig entsorgt. Mit dem Jahr 2023 kann Gelb noch mehr. Jetzt können hier auch Joghurt- und andere Becher, Schalen und Trays für Obst, Gemüse, Takeaway, Folien, Verpackungen von Schnittkäse oder Wurstscheiben und Folienverpackungen von Mineralwasserflaschen gemeinsam gesammelt werden. „Wer kann, sollte freilich auf Mehrweggebinde, also Pfandflaschen setzen“, heißt es dazu von Seiten der MA 48, wo die aktive Müllvermeidung propagiert wird. Neben dem Umweltaspekt schont diese auch die Geldbörse. Schließlich bedeutet weniger Müllaufkommen auch geringere Entsorgungskosten, wenn Sammelbehälter eingespart werden können.



Seit heuer ist die gelbe Tonne eine echte Alleskönnerin. Seit Jahreswechsel werden auch Plastikverpackungen jeder Art so auf die Reise zu einer Wiederverwertung geschickt.



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



LASS WACHSEN

Haben Sie vor Ihrem Haus im Mai die grünen Büschel sprießen sehen? Dann kommt jetzt die Entwarnung: Das war Kalkül und keine Nachlässigkeit.

Ein gepflegter Rasen ist schön. Unbestritten. Aber jeder Einsatz des Rasenmähers ist ein Kahlschlag für die Biodiversität, also die tierische und pflanzliche Artenvielfalt. So ist fast die Hälfte der 700 Wildbienenarten bedroht, obwohl diese meist vereinzelt lebenden Insekten für die Bestäubung von Pflanzen unersetzlich sind. Diesen Mai bekamen viele sprießende Grashalme in Wohnhausanlagen eine Galgenfrist. Die Aktion „NIX-MÄH-MAI“ ließ das Grün unbeschnitten sprießen. Initiator und da-ka-Chef Sebastian Wilken dazu: „Diese Aktion wird die Artenvielfalt auf der Welt nicht retten. Aber ob die Natur profitiert, interessiert mich!“ Daher wird eine Gruppe von Studenten unter der Leitung von o. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Gerda Schneider von der Universität für Bodenkultur penibel erfassen, wie viel Natur in einem Monat aus eigener Kraft erblühen kann.

Der Gedankenblitz für diese Aktion entsprang aber nicht primär der Natur, sondern handfesten wirtschaftlichen Interessen. Weil die Branchenvorgabe für die Außenbetreuung heuer einen erheblichen Kostensprung vorsah, suchten die SIEDLUNGSUNION und die Firma da-ka sinnvolle Einsparungspotenziale. Dabei stieß man auf den im angloamerikanischen Raum sehr verbreiteten „No Mow May“. Diesen guten Gewissens zu „importieren“ fiel leicht, denn der Ursprung liegt in einer Initiative der Organisation „PlantLife“ aus dem Jahr 2019, die tatsächlich nur den Schutz gefährdeter Arten im Sinn hatte. Auf die ökologische Auswertung aus Wien darf man gespannt sein. Ein „Gewinn“ ist es, zumindest ökonomisch, auf jeden Fall.



Fotos: Adobe Stock

**Work On Progress.
Wir denken
Bauen neu.**

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

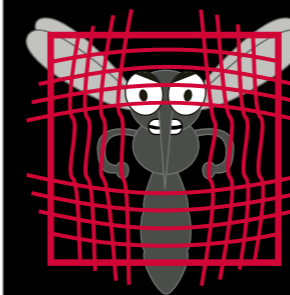


STRABAG ist die stärkste Kraft, eine bessere Zukunft zu bauen. Die STRABAG-Gruppe ist der führende europäische Technologiekonzern für Baudienstleistungen. Durch das Engagement unserer rd. 74.000 Mitarbeiter:innen erwirtschaften wir jährlich eine Leistung von etwa € 16 Mrd. Wir arbeiten an der Zukunft des Bauens und investieren in unsere derzeit mehr als 250 Innovations- und 400 Nachhaltigkeitsprojekte. Gemeinsam, im Schulterschluss mit starken Partner:innen, verfolgen wir ein klares Ziel: klimaneutral und ressourcenschonend planen, bauen und betreiben. Wir werden klimaneutral bis 2040 – Hand drauf!

work-on-progress.strabag.com

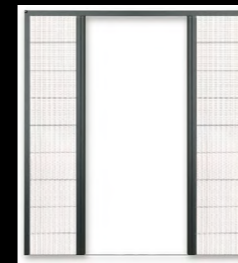


STRABAG
LANG U. MENHOFER WORK ON PROGRESS

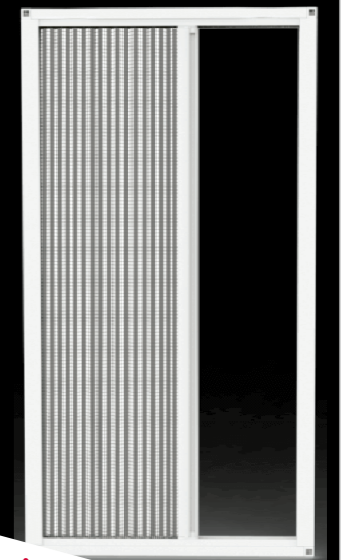


Profi Fliegengitter
Insektenschutz & Sonnenschutz
Tel.: 0660 61 35 35 0
office@profi-fliegengitter.at

Stabile und hochwertige Fliegengitter, Insektenschutzrollos und Sonnenschutz in Maßanfertigung



In Rekordzeit



BISA Sicherheitstechnik GmbH
Schlosserei • Aufsperrdienst • Schlüsseldienst • Autoschlüssel
01/641 00 39





NEUER MITARBEITER

Als einen „echten Praktiker mit jugendlicher Einsatzfreude und trotzdem einiger Berufserfahrung“ lobt Andreas Krajssek seinen neuen Mitarbeiter in der Hausverwaltung. Mit Markus Horinek (35) bekommt die Abteilung Technik für den Bereich Gebrechensbehebung personelle Verstärkung. Die Freude ist auf beiden Seiten groß: Der gelernte Tischler Horinek, der bereits als Sachbearbeiter in der Immobilien-Branche und Fachkraft in einer Firma für Brandwasserschadenssanierungen gearbeitet hat, zeigt sich von seinem neuen Betätigungsfeld begeistert: „Ich liebe die Abwechslung, weil ich mich gerne den technischen Herausforderungen stelle. Bei der SIEDLUNGSUNION gibt es teils sehr alte Bausubstanz und teilweise Wohnhausanlagen mit den allerneuesten Technologien. Gerade in der Gebrechensbehebung geht es darum, rasch vor Ort zu sein und die Dinge anzupacken. Ich freue mich, für die Menschen da sein zu können und mich dieser Vielfalt von Herausforderungen zu stellen!“

//// GESETZLICHE MIETEN UND BETRIEBSKOSTEN ZIEHEN AN

Die aktuell in Österreich vorherrschende hohe Inflation – im April 2023 betrug die Inflationsrate rund 9,7% – hat zum Leidwesen aller Nutzer auch einen erheblichen Einfluss auf die Preisgestaltung der Wohnungsmieten. Aufgrund des Kostendeckungsprinzips gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) mussten die Vorschriften für die Betriebskosten von SIEDLUNGSUNION-Objekten ab 1. Jänner 2023 um durchwegs rund 10 Prozent angehoben werden. Sowohl die Kategorie- als auch die Richtwertmieten sind indexgebunden (nach dem Verbraucherpreisindex VPI) und wurden zuletzt mit 1. November 2022 (rund 5,5% die Kategoriemieten) bzw. per 1. April 2023 (rund 8,6% die Richtwertmieten) aufgrund der bundesgesetzlichen Vorgaben und Verordnungen angehoben. Das betrifft vor allem Mieter von Gemeinde-Wien-Objekten bzw. Altbauwohnungen. Was weitere Anhebungen angeht, gingen Fachleute zu Redaktionsschluss von einer weiteren Anhebung der Kategoriemieten von rund fünf Prozent per Juli 2023 aus.



Fotos: Brügger, Adobe Stock

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 97
office@hirschner.at - www.hirschner.at

RÄUMUNG

Ein aktuelles Urteil (9 Ob 89/22) brachte einem Rosenverkäufer Ungemach. Trotz Mietvertrags musste er seine Wohnung räumen, da die örtliche Widmung eine Dienstwohnung inmitten eines Gewerbegebiets vorsah. Da er die Voraussetzungen nicht erfüllte und die betreffende Gemeinde keine Umwidmung anstrebte, war der Mietvertrag nach § 878 ABGB unwirksam und die Wohnung wurde gerichtlich geräumt.



Dr. Wolfgang Riha
Wohnrechtsexperte

» Ist es egal, ob Räumlichkeiten als Lagerräume oder für die Gastronomie genutzt werden? Ein aktueller Fall (5 Ob 134/22 z) stellt klar, dass die Nutzung die Interessen aller Wohnungseigentümer berührt und zustimmungspflichtig ist. Sollte allerdings im Eigentumsvertrag keine spezifische Nutzung vereinbart worden sein, bleibt die Nutzung offen. Auch das Gastgewerbe fällt darunter. «

RECHT PANORAMA

Die warme Jahreshälfte beginnt mit zahlreichen gesetzlichen Neuerungen, finanziellen Herausforderungen und einigen wichtigen Grundsatzentscheidungen des OGH.

SOMMER-FIT

Die Wärme lädt zum Verweilen im Freien ein. Für ein gutes Miteinander gilt es aber die Hausordnung zu beachten! Außerhalb der Zeiten werktags 8–20 Uhr bzw. samstags 8–12 Uhr sind lärmende Gartenarbeiten zu unterlassen. Die Ruhezeiten 22–6 Uhr und 12–14 Uhr sind ebenso wie Sonn- und Feiertage zu beachten. Geruchsbelästigung durch Grillen ist verboten. Der Wasserverbrauch hat sparsam zu erfolgen. Pools ab 1.000 Liter Inhalt sind genehmigungspflichtig und deren Wasserbedarf ist separat zu verrechnen.



Fotos: SIEDLUNGSUNION, privat

MARKT ODER MENSCHEN? WOHNKOSTEN ALS SÜNDENFALL



Mag. Ruth Becher,
Nationalrätin
SPÖ-Wohnbausprecherin

Nein, niemand hatte eine Glaskugel, um den Ukraine-Krieg vorherzusagen, samt der einhergehenden Energiekrise. Das ist heute traurige Geschichte. Und auch wenn die Bundesregierung mit Milliardenbeschlüssen für die Wirtschaft die Inflation nach der Pandemie angekurbelt hat – die Lieferkettenproblematik war ein globales Phänomen, das allorts die Inflation angetrieben hat. Bei der Inflationsbekämpfung hat sich aber gezeigt, wer im Parlament wie tickt. Da wurde Strom mit Steuergeld subventioniert anstatt die Preise gesetzlich zu deckeln, weil man nicht in den Markt eingreifen wollte. Neue Staatsschulden statt verärgerte Konzernbosse also. Beim Thema Wohnen hat die Lobby für die Reichen dann ihre schlimmste Fratze gezeigt! Die Mieten wurden nicht, nämlich gar nicht, gedämpft. Der vielleicht beste Hebel gegen Inflation und steigende Lebenshaltungskosten blieb ungenutzt! Mehrmals habe ich die Mietpreisbremse im Parlament eingebracht – vergebens. Jene, die in der Zeit niedriger Zinsen spekuliert haben, wurden belohnt, nach dem Motto: dem kleinen Sparer auf das Sparbuch 0% Zinsen, dem Vermieter von privaten Wohnungen 17% obendrauf. Niemand hat eine Glaskugel gebraucht, um vorherzusagen, was passiert: Die Länder, die in den Markt eingreifen, dämmen die Inflation. Österreich hingegen hat Europa gezeigt, wie es nicht klappt.



MAKLER ADE?

Der 1. Juli setzt als Stichtag für das neue Maklergesetz eine umfassende Neuordnung bei Wohnungsvermittlern in Gang. Das Ziel ist, zu verhindern, dass faktisch immer der Mieter die Maklerprovision bezahlen muss. Anstatt des „Bestellerprinzips“ nach deutschem Vorbild wurde in Österreich ein kompliziertes „Erstauftraggeberprinzip“ eingeführt. Zwar muss im Streitfall weiterhin der Mieter beweisen, dass die Initiative für die Vermittlung vom Vermieter ausgegangen ist. Der zwischengeschaltete Makler muss aber laut Gesetz Aufzeichnungen darüber führen, wie die Anbahnung des Geschäftsfalles war. Als Reaktion auf die Novelle befindet sich die Branche im Umbruch: Einige große Immo-Büros stellen auf „elektronische Makler“ (also Softwarelösungen) um, die auf Vermieterseite weniger Kosten verursachen.

SÖNDERHÖF

Ihr Installateur der Sanitär- und Heizungstechnik seit 1918

Die 1. Adresse für Bad & Heizung



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

EINE NEUE GENERATION ERGREIFT DAS WORT

Als „echte“ Genossenschaft bietet die SIEDLUNGSUNION ein dichtes Netz gewählter Vertreter, die für den laufenden Austausch zwischen dem jeweiligen Wohnsprengel und den Verantwortlichen in der Hausverwaltung sorgen.



Voller Überblick im eigenen Grätzl ist den Österreichern traditionell wichtig. Das Engagement macht dabei nicht bei den eigenen vier Wänden oder dem eigenen Garten halt. Sich für gute Nachbarschaft einzusetzen hat Konjunktur. „Wer in seiner Gegend als Ansprechpartner angenommen wird, kann einen logischen Schritt weiter gehen und sich als Delegierter oder Sprengelleiter zur Verfügung stellen“, erklärt dazu Andreas Krajssek. „Es ist eine wunderbare Erfahrung, das Vertrauen vieler Menschen zu genießen und als Schnittstelle zur Hausverwaltung Informationen aus erster Hand zu erhalten und weiterzugeben.“

Der oft Jahrzehnte anhaltende Einsatz wird sehr geschätzt. Als äußeres Zeichen der Anerkennung gibt es nun auch ein eige-

nes Ehrenzeichen der SIEDLUNGSUNION, das verdienstvollen Personen verliehen werden kann. In vielen Sprengeln steht eine Verjüngung an und „junges Blut“ wird gerne gesehen. So wie der Genossenschaftsgedanke mit dem hohen Gut der sozialen Absicherung und nachhaltigem städtischem Leben gerade wieder verstärkt dem Zeitgeist entspricht, ist auch der persönliche Einsatz für das Gemeinwohl wieder groß im Kommen. Die „Jugendstudie 2023“ des ORF sieht günstiges Wohnen als größtes gesellschaftliches Anliegen junger Leute. Fast ein Drittel der Befragten kann sich persönlich vorstellen, für ein besseres Zusammenleben in der Nachbarschaft aktiv zu werden. Das erklärt sich zum Teil auch aus der generellen Einschätzung der „Generation Z“: Während sie die gesamtgesellschaftliche Herausforderung als groß und bedrohlich sieht, ist das Vertrauen in die eigenen Fähigkeiten groß.

Fotos: Adobe Stock

SICHERHEIT
für die ganze Familie mit einer Alarmanlage von Jablotron.

HAWLAN
ELEKTROTECHNIK · ELEKTROHANDWERK

- BEWÄSSERUNG
- NACHT-MODUS
- GARAGE
- HAUS
- ALLES SCHARF

JABLOTRON

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

Von Anfang an ...

Pilz und Partner
ZIVILTECHNIKER GMBH

NEUMAYER
PROJEKTMANAGEMENT

Der Partner, der's schafft, immer noch was drauf zu setzen.

WWW.NEUMAYER-PM.AT



www.siedlungsunion.at

» Der Grätzelpolizist leistet, was Funkstreife und Amtshandlung nicht leisten. «

Peter Grohs

MIT KAPPE UND KLAPPE

Im zarten Alter von 15 Jahren ist Peter Grohs zur Polizei gestoßen und hat eine Beamtenkarriere lang jene Erfahrung gesammelt, die ihm als Grätzelpolizist den Ruf eines effektiven Friedensstifters eingebracht hat.

Ob zur Zeit der berühmten GTI-Bande, die sich auf unserer Seite der Donau den Fluchtweg freischoss, oder später mit dem Diensthund an der Leine selbst einen Tankstellenräuber stellend: Peter Grohs (61) hat seinen Teil der „fernsehreifen“ Polizeiarbeit abgeleistet. Breitere persönliche Bekanntheit hat der Bewohner eines Siedlungshauses als Grätzelpolizist erlangt. „Ein offenes Ohr und berufliche Erfahrung einsetzen und vieles wird mit Uniform, aber ohne formelle Amtshandlung möglich“, erklärt der ehemalige Kagraner „Grätzelscherriff“, der „jedes Jahr hundert dokumentierte und viele, viele undokumentierte Hilfestellungen“ bieten konnte: „Eine Uniform und Unterstützung von der SIEDLUNGSUNION

und den Wohnberatern der Stadt Wien können im Gespräch aufbrechen, wo eine Funkstreife samt Amtshandlung die Fronten eher verhärtet. Einmal konnte ich auch einem überforderten Sohn mit demerter Mutter durch den Behördenschwung helfen. Als Grätzelpolizist wird dir nicht fad, denn irgendjemand braucht immer eine helfende, entschlossene Hand.“ Bis zum Schluss war die Arbeitsbelastung hoch – für den frischgebackenen Pensionisten stehen aber Fußball, Tennis und Radfahren auf dem Programm. Und während er früher nur seinen Diensthund „DJ“ taufen konnte, kann er diesen Namen jetzt persönlich mit Leben erfüllen und als Discjockey auf Veranstaltungen die Musik auflegen – wofür als aktiver Polizist nie Zeit war.

Foto: Brügner

SONN-EX
Sonnenschutz und Fenstertechnik GmbH.

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

Wagramer Straße 173
A-1220 Wien
Telefon: 01 / 256 85 00 e-mail: office@sonn-ex.at
Telefax: 01 / 256 87 07 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

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

Ärztfunkdienst 141

Euro-Notruf 112

Vergiftungs-Informationszentrale 01 406 43 43

Gasgeruch/-gebrechen 128

Sozialpsychiatrischer Notdienst 01 313 30

Todesfall – ärztliche Totenbeschau 01 4000-87890

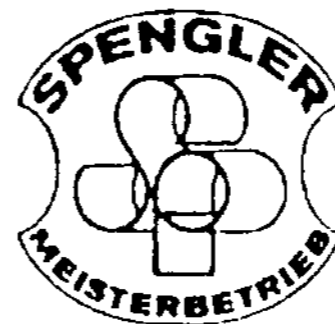
Frauennotruf 01 717 19

Frauenhaus Notruf 05 77 22

Männernotruf 0800 246 247

Büro für Sofortmaßnahmen 01 4000-75222

Technischer Permanenzdienst 01 4000-8280



Walter Palfi Spengler GmbH

1220 Wien, Natorpgasse 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 PREFA LANGZEIT DACH

Prefa hat's. Ihr Spengler macht's.

LEICHTMETALL

*Wir wünschen Ihnen
einen schönen Sommer!*



SIEDLUNGSUNION

FREUNDE FÜRS LEBEN