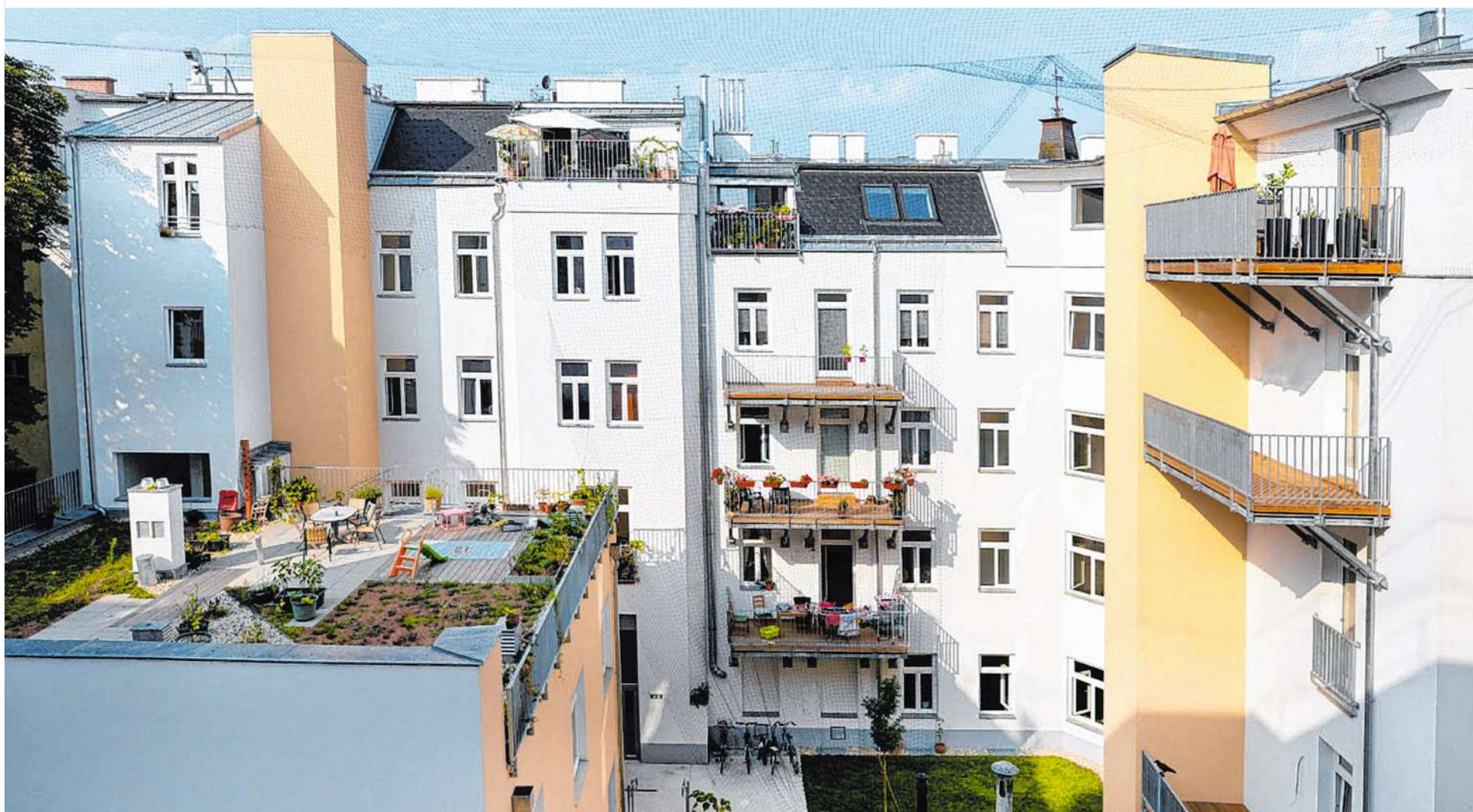


Aus Alt mach Neu

Althausanierung. Eine Herausforderung, die nur mit Spezialisten gelöst werden kann



FOTOS: ROBERT DEPITO, PRINCIGALLI/STOCKPHOTO.COM

Der wohn-fonds Wien stellt jährlich ca. 200 Mio. Euro für Sockelsanierungen zur Verfügung. Bei Inanspruchnahme sollte das Objekt zumindest 15 Jahre nicht veräußert werden



Wien nimmt in Bezug auf Renovierung und Erhaltung von historischer Bausubstanz, und hier im Besonderen von Gründerzeithäusern, eine fast weltweite Vorreiterrolle ein. Dies ist engagierten Bauherrn, Baubetrieben und der Stadt Wien mit ihren Förderungen und dem Weg der „Sanften Stadterneuerung“ zu verdanken. Es ist jedoch ein langer und steiniger Weg, aus einem desolaten Zinshaus wieder ein modernes Baujuwel zu machen. Da gibt es unzählige Punkte, die vorab geklärt werden müssen. Vereinfacht wird die Situation auf alle Fälle, wenn es nur einen Eigentümer gibt und dieser die alleinige Entscheidungsgewalt und Handlungsbefugnis besitzt.

Kosten/ Nutzenrechnung

Da die Kosten einer rundum Erneuerung bei kleineren Objekten nicht viel geringer sind als bei größeren, nennen Sanierungsfachleute als Mindestgröße eine Nutzfläche von 500 bis 800 m², ab der sich Renovierungsmaßnahmen bezahlt machen. Eine Mietzinserhöhung auf Grund der Revi-

talierungsmaßnahmen ist gesetzlich nicht zulässig. Eine Erhöhung nach §18 MRG ist grundsätzlich für Substanzerhaltung vorgesehen, wenn das Gebäude mit den bestehenden Mieten nicht erhalten werden kann. Um steuerlich keine Überraschungen zu erleben, müssen die erwartbaren Mietzinsen den Aufwendungen und Kreditzinsen gegenübergestellt werden. Sollten die Mieterträge die Kosten in einem vorhersehbaren Zeitraum (ca. 25 Jahre) nicht decken, wird die Vermietung vom Finanzamt als Liebhaberei eingestuft, was hohe steuerliche Nachforderungen zur Folge haben kann.

Förderung

Der wohn-fonds Wien stellt jährlich ca. 200 Mio Euro für Sockelsanierungen zur Verfügung. Wird beabsichtigt so eine Förderung in Anspruch zu nehmen, sollte eine Veräußerung des Objekts innerhalb der nächsten 15 Jahre nicht geplant sein, da im Grundbuch ein Pfandrecht für aufgenommene Darlehen sowie ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Wien eingetragen wird.

Aufrechte Mietverhältnisse

Eine umfassende Haussanierung bei voller Vermietung ist kaum realisierbar. Da eine Sanierung oder ein geplanter Teilabriss kein Kündigungsgrund sind, müssen die Arbeiten oft bei ein paar aufrechten Mietverhältnissen durchgeführt werden, was die Situation

für Planer und ausführende Firmen viel schwieriger macht. Natürlich leiden auch die Bewohner während der Umbauphase und haben oftmals große Einschränkungen in Kauf zu nehmen. Damit für alle ein akzeptabler Weg gefunden wird, sollten Mieter von Anfang an in die Planung mit einbezogen beziehungsweise informiert werden und auch ein gewisses Mitspracherecht (z.B. bei Änderung des Wohnungsgrundrisses) erhalten. Wichtig ist auch, dass eine eigene Person als Ansprechpartner der Mieter abgestellt wird und diese über alle Bauschritte informiert und bei Problemen sofort zur Stelle ist.

Das A & O der Sanierung

An erster Stelle jeder Sanierung steht die Verbesserung der Gebäudehülle, denn die Energiekennzahlen dieser renovierungsbedürftigen Häuser entsprechen nicht mehr den heutigen Standards. Gerade diese Aufgabe ist auf Grund von Denkmalschutzvorschriften oft nicht einfach zu realisieren. Die Aufbringung von Wärmedämmverbundsystemen auf Hofseitigen Fassaden und Feuermauern ist fast unproblematisch.

Fast, da bei Feuermauern die Dämmung über die Grundstücksgrenze ragt und das Einverständnis des Nachbarn gegen eine Grundstücksablöse eingeholt werden muss. Durch den Einbau neuer Fenster wird die Luftdichtheit des Gebäudes gesteigert, was



Die Sanierung der Gebäudehülle trägt zur Verbesserung der Energiekennzahlen bei

bei ungenügender Lüftung zu Schimmelbildung führen kann. Der Einbau einer Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung verhindert dies. In der Regel wird im Zuge der Sanierung auch gleich die Heizungsanlage erneuert, auf effiziente und energiesparende Kesseln umgestellt oder der Anschluss an die Fernwärme durchgeführt. Hier ist jedoch die Zustimmung aller Mieter einzuholen.

Sollte sich eine Partei dagegen aussprechen, muss die bestehende Versorgung aufrecht erhalten bleiben. Bei geförderten Sanierungen sind auch die Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes zu erfüllen, was die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zu den Wohnungen bedeutet (Liftein-

bau, Rampen). Dachgeschossausbau, Installation einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, Schaffung von Gemeinschaftsräumen (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplatz) und Freiflächen (Balkone, Terrassen) sind weitere Verbesserungen, die die Wohnqualität und damit die Zufriedenheit der Mieter erhöht.

Dabei ist besonders hervorzuheben: All diese Maßnahmen sollten nur mit spezialisierten und kompetenten Firmen durchgeführt werden, um eine reibungslose Sanierung sicher zu stellen.



Der 32. Wiener Stadterneuerungspreis

ist der alljährliche Höhepunkt der Wiener Baubranche, bei dem die besten Sanierungen von Wiener Gebäuden prämiert werden. Eine Schau von Professionalität und Ideenreichtum unserer Planer und Baumeister, die damit einen wichtigen Beitrag zur Stadterneuerung leisten. Die Preisverleihung findet am 20. Juni 2017 statt. Zur Teilnahme sind alle Hochbauprojekte, die in den Jahren 2014 bis 2016 fertiggestellt wurden, zugelassen. Die Einreichfrist läuft vom 13. März 2017 bis 28. April 2017. Detaillierte Informationen dazu finden Sie auf der Homepage der Landesinnung Bau Wien unter: www.stadterneuerungspreis.wien