

GBV

Einblicke

3 | 2021

Fachmagazin der gemeinnützigen Bauvereinigungen



AKTUELLES • SEITE 10
**Willkommen in der
neuen Arbeitswelt**

RECHT • SEITE 12
**Was wird
neu im WEG?**

AUSSICHTEN • SEITE 14
**Energiegemeinschaften
im Vormarsch**

Gut für den Kreislauf

Recycling und Re-Use haben die
Bauwirtschaft erfasst. • Seite 6





**WIEN-MARIAHILF:
„SIE HABN A HAUS BAUT.“**

Anfang des Jahres verstarb der vielseitige Künstler Arik Brauer. Für die GESIBA hat er in den 1990ern in der Gumpendorfer Straße 134–138 ein Haus entworfen. Er gestaltete neben der Fassade auch Bilder im Eingangsbereich sowie Hinterglasmalereien für jede Eingangstür in den Oberlichtern und bei den Stiegenhausfenstern. Der geplante Rodelhügel und ein Kleintierstall im Innenhof konnten leider nicht umgesetzt werden.



**LIEBE LESERINNEN
UND LESER,**

ohne Baustoffe kein Bauen – so einfach ist das. Und auch gleichzeitig so schwierig, wie die aktuelle Situation zeigt. Die momentane Krise am Baustoffmarkt trifft die gemeinnützigen Bauträger mit voller Wucht. Die Gründe hierfür sind mannigfaltig: erhöhte Nachfrage in China und den USA, Bauboom durch Investitionsanreize oder auch die Lieferprobleme bestimmter Rohstoffe durch die Blockade im Suezkanal. Die Auswirkungen für die GBVs sind immer deutlicher spürbar. Aktuelle Projekte müssen abgeändert oder umgeplant werden, einige GBVs berichten schon von Bauverzögerungen, andere verschieben Baustarts.

Lösungen zu dieser Baustoffkrise sind nicht einfach. Durch die Auslagerung vieler Produktionen aus Europa in andere Erdteile haben wir uns in Abhängigkeiten begeben. Als Erstes ist uns das in der Coronakrise im Gesundheitsbereich bewusst geworden. Mittlerweile zeigt sich das in fast allen Produktbereichen.

Von uns nicht beeinflussbare Baupreiserhöhungen und fehlende Rohstoffe zur Schadensbehebung nach Unwettern sind deutliche Warnsignale. Aus Europa abgewanderte Arbeitsplätze und Umweltschäden durch internationale Transporte ergänzen die Problematik. Die bisherigen ökonomischen Konzepte waren zu kurzfristig orientiert und werden in Zukunft der Realität anzupassen sein.

Sorgsamer Umgang mit Baustoffen ist daher mehr denn je ein Gebot der Stunde. Darunter fällt zum Beispiel auch Baustoffrecycling. Es ist ein wichtiger Ansatz, der noch immer in den Kinderschuhen steckt. Darum haben wir uns in der Coverstory diesem zukunftsweisenden Thema angenommen und auch hier wieder viele positive Beispiele aus dem Bereich der Gemeinnützigen gefunden. Bleiben wir weiter dran, am nachhaltigen Bauen.

GBV-Obmann Bernd Rießland

Foto: GESIBA AG

Foto B. Rießland: Matthias Dorninger Europa: Shutterstock/Party People Studio Coverstory: Allard van der Hoek Standpunkte: Noun Project/Aneeqe Ahmed Recht: Shutterstock/Africa Studio

Europa



**EU-Haushalte
bei Wohnkosten
unter Druck**

Seite 5

Coverstory



**Gut für den
Kreislauf**

Seite 6

Standpunkte



**Gemeinschaftsräume:
Was funktioniert?**

Seite 9

Recht



**Neue Regeln
bei den
Heizausgaben**

Seite 13

Impressum

Herausgeber: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband. **Medieninhaber:** Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband. **Redaktion und Verlag:** Bösendorferstraße 7, 1010 Wien. Telefon: +43 (t) 5055824-0. **Redaktion:** Mag. Dr. Klaus Bichler, Mag. Alois Feichtinger, DI Dr. Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, Mag. Dr. Gerald Kössl, Mag. Silke Ruprechtsberger MA, Mag. Michaela Schinnagl **Grafik und Produktion:** Egger & Lerch Corporate Publishing, Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien. **Coverfoto:** materialnomaden **Erscheinungsweise:** 3 Mal jährlich. **Auflage:** 2.011 Stück. **Druck:** Samson Druck GmbH, 5581 St. Margarethen. **Blattlinie:** Informationen über die und für die gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich.

Das Coverfoto zeigt ein Großraumbüro, für das die materialnomaden alte Türen in Wände und Schreibtische verwandelten.

In Kürze

BUCHTIPP

WGG für Praktikerinnen und Praktiker

Wolfgang Schwetz begleitete als Fachexperte die Novelle 2019 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und berät heute unter anderem GBVs und Aufsichtsbehörden zu diesem Thema. In seinem Praxiskommentar geht er ausführlich auf die Neuerungen im Kontext der WGG-Novelle 2019 und die gebarungsrechtlichen Vorschriften ein. Ob Fragen zu den Zuständigkeiten der Aufsichtsbehörde, zur jährlichen Revisionsprüfung oder zu den Folgen von Beanstandungen und Mängeln: Das Fachbuch bietet umfassende und verständliche Antworten und Lösungsvorschläge zum WGG.



W. Schwetz:
WGG I Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz,
370 Seiten, 79 Euro,
erschienen 2021 im
Linde Verlag

PRESSEGESPRÄCH

START DER INITIATIVE „ZUHAUSE ANKOMMEN“

Sozialministerium, Wohnungslosenhilfe und GBVs unterstützen Menschen in Not.

Die von Sozialministerium und Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAWO) ins Leben gerufene Initiative „Zuhause ankommen“ hilft Menschen, die durch die Covid-19-Pandemie von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Im Rahmen des „Housing First“-Ansatzes sollen bis Ende April 2022 in Wien, dem Burgenland, Kärnten, Niederösterreich und Oberösterreich 240 Wohnungen vermittelt werden. „Das bedeutet für rund 600 Menschen, dass sie wieder ein Zuhause haben“, so Sozialminister Wolfgang Mückstein. Mit an Bord sind auch die GBVs: „Leistbaren Wohnraum zu schaffen ist unser Kernauftrag. Im Rahmen der Initiative leisten wir gemeinsam mit Sozialorganisationen einen weiteren wichtigen Beitrag zur Beendigung von Armut und Ausgrenzung. Wir hoffen, dass sich in Zukunft noch mehr GBVs an derartigen Projekten beteiligen“, so GBV-Verbandsobmann Bernd Rießland.



Rießland, Mückstein und BAWO-Obfrau Elisabeth Hammer stellen Mitte August die Initiative vor.



70%

der Bewohnerinnen und Bewohner von GBV-Wohnungen haben einen Kinderspielplatz in ihrer Anlage. Bei privaten Mieterinnen und Mietern sowie bei Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern liegen die Anteile mit 24 Prozent beziehungsweise 46 Prozent deutlich darunter.

SAVE THE DATE

GBV-Verbandstag 2022

Der nächste GBV-Verbandstag kommt bestimmt, und wir hoffen sehr, dass wir einander dann alle wieder persönlich treffen können. Und zwar von 17. bis 18. Mai 2022 in Wien. Den schönen Rahmen bildet diesmal das Austria Center.

EU-HAUSHALTE BEI WOHNKOSTEN UNTER DRUCK

Wie leistbar sind Miet- und Energiekosten? Eine EU-weite Umfrage nahm die finanzielle Situation und die Wohnsicherheit seit Beginn der Covid-19-Pandemie unter die Lupe. Mehr zur Statistik auf der Magazin-Rückseite und auf www.gbv-aktuell.at

Die Corona-Pandemie bedeutete für viele Haushalte finanzielle Einbußen und psychosoziale Belastungen. Eine EU-weit durchgeführte Umfrage von Eurofound – European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions – untersucht deshalb die finanziellen und sozialen Auswirkungen der Pandemie mittels repräsentativer E-Surveys. Bislang wurden drei Erhebungen durchgeführt, und zwar gleich zu Beginn der Pandemie (April/Mai 2020), nach den ersten Lockerungen im Sommer (Juni/Juli 2020) und schließlich im Februar/März 2021.

In Österreich vergleichsweise besser
Auch hierzulande hat sich die finanzielle Situation vieler Haushalte im Laufe der Pandemie verschlechtert. Allerdings stehen Österreichs Haushalte insgesamt weiterhin besser da als jene in der restlichen EU. Generell geht es europaweit Eigentums Haushalten finanziell deutlich besser als Miethaushalten. Am prekärsten ist die Lage von privaten Miethaushalten im gewerblichen Wohnbau. Auch jüngere und weibliche Haushalte sind häufiger unter Druck.

Verzug bei Wohn- und Energiekosten

Blieb der Anteil der EU-Haushalte mit Zahlungsrückständen bei den Wohnkosten von Beginn der Pandemie bis zum vergangenen Winter mit 8 Prozent stabil, stieg diese Quote in Österreich im selben Zeitraum von 3 auf 7 Prozent an. Noch trister sieht es bei Strom, Gas und Wasser aus. Hier waren in der EU im März 2021 sogar 13 Prozent aller Haushalte im Zahlungsrückstand.

Wohnsicherheit nimmt ab

Die zunehmende finanzielle Last der Haushalte wirkt sich natürlich auch auf



8%

der EU-Haushalte liegen bei den Wohnkosten im Rückstand. Bei den Gebühren für Strom, Gas und Wasser sind es sogar 13 Prozent.

die Wohnsicherheit der Menschen aus. Jeder 20. Haushalt in der Europäischen Union geht davon aus, dass er die Wohnung in den kommenden drei Monaten wegen Zahlungsschwierigkeiten verlieren wird. In Ländern mit einem hohen Anteil an gemeinnützigem oder kommunalem Wohnbau wie etwa den Niederlanden, Dänemark oder Österreich ist auch die Wohnsicherheit vergleichsweise höher als in anderen EU-Staaten.

Knackpunkt Arbeitsplatz

Wie sicher die eigene Wohnsituation eingeschätzt wird, hängt neben den Kosten und der Rechtssicherheit auch wesentlich von der Sicherheit des Arbeitsplatzes ab. Am schlechtesten stellt sich die Situation bezüglich Arbeits- und Wohnsicherheit in den Ländern Griechenland, Bulgarien, Italien und Zypern dar. Neben den Corona-bedingten Einflussfaktoren spielen hier aber sicherlich auch die bereits vor Corona existierenden Lagen auf den jeweiligen Wohnungsmärkten eine Rolle.

Finanzielle Widerstandsfähigkeit

Um die zukünftige Lage am Wohnungsmarkt und die finanzielle Resilienz der Haushalte besser einschätzen zu können, spielen Ersparnisse eine wesentliche Rolle. Hier zeigt sich, dass rund die Hälfte aller EU-Haushalte über keine finanziellen Reserven verfügt oder diese bei gleichbleibendem Lebensstandard maximal drei Monate reichen würden. In Österreich lag der Anteil der Haushalte mit wenig Reserven zu Beginn der Pandemie mit 38 Prozent zwar noch deutlich unter dem EU-Durchschnitt, ist aber mittlerweile auch auf 46 Prozent gestiegen. ●

Fotos: Sabrina Brennstreiner, BAWO/Alexander Chitsazan

Foto: Shutterstock/Party people studio



Gut für den Kreislauf

Abbruchmaterial mit Mehrwert: Der Recycling- und Re-Use-Gedanke hat auch die Bauwirtschaft erfasst. Was schon passiert – und was künftig passieren sollte.

Auf den ersten Blick sieht die Wohnanlage der Salzburg Wohnbau in Schwarzach (Pongau) ganz gewöhnlich aus. Dennoch bekommt sie derzeit viel Besuch – von Medien ebenso wie von Vertreterinnen und Vertretern der Bauwirtschaft. Der Grund für das rege Interesse: Hier wurden rund 1.200 Tonnen Altbeton wiederverwertet. Er stammt vom abgerissenen Bürogebäude der Bundesforste, das sich vorher hier befand.

Recycling macht Schule

Die Wohnanlage ist eines von vier Vorzeigeprojekten, die die Salzburg Wohnbau mit hochkarätigen Partnern aus Wissenschaft und Baubranche entwickelt. Sie sind Teil des im Frühjahr 2020 gestarteten vierjährigen Kreislaufwirtschaftsprojekts „CICO“ (für „Circle Concrete“, also Betonkreislauf) – und der Stolz von Salzburg-Wohnbau-Geschäftsführer Roland Wernik: „Derzeit werden österreichweit 10 Prozent des Altmaterials einer Kreislaufwirtschaft zugeführt. Wir haben in Schwarzach 38 Prozent geschafft, unser Ziel sind 70 Prozent.“ Wernik begrüßt deshalb die kürzlich in der Bundesregierung beschlossene, neue „nABE-Richtlinie“, nach der bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen die Verwendung von Recyclingbeton forciert werden soll.

Ein weiteres CICO-Pilotprojekt zeigt, dass auch die Wiederverwertung von Großbauten im kommunalen Bereich „gut schaffbar“ ist, wie Wernik sagt: In Anif

hat die Salzburg Wohnbau im Auftrag der Gemeinde die alte Volksschule rückgebaut, bis 2022 entsteht aus 3.300 Tonnen Bauschutt das neue Schulgebäude. Neben Altbeton wird hier auch Holz recycelt.

Ungenutzte „Boden-Schätze“

Für Thomas Romm, Chef des Wiener Architekturbüros „forschen planen bauen“ und Gründer von „BauKarussell“ (siehe Infobox), ist das Wegführen, Zerkleinern, Aufbereiten und Zurücktransportieren von Altbeton nur die zweitbeste Lösung: Viel besser und ökologisch sinnvoller wäre es, bei geeignetem Untergrund den Beton gleich vor Ort aus den dort vorhandenen Schottern und Sanden zu erzeugen, argumentiert er. „Wir haben gemeinsam mit der SOZIALBAU in Wien-Aspern bewiesen, dass wir mit den Aushüben sehr leicht Beton machen können.“

Wernik stimmt dem zu – theoretisch: „Die Idee ist faszinierend und wir haben das einmal gemacht. Es gibt aber in den seltensten Fällen Baustellen, wo man

den geeigneten Schotter findet und eine Anlage errichten kann. Zudem braucht es ein Qualitätssicherndes Labor vor Ort. Der Aufwand ist riesig.“ Um „die CO₂-Vorteile nicht zu verspielen“, realisiert die Salzburg Wohnbau nur Recyclingbeton-Projekte, die sich in einem Radius von 30 Kilometern zur heimischen Aufbereitungsanlage in Hallein (Deisl-Beton) befindet.

Während hierzulande derzeit zum Recycling von Altbeton, aber auch anderen Baustoffen wie Gipskartonplatten und Ziegeln geforscht wird, entsteht langsam, aber sicher auch ein Markt zum Re-Use von Bauteilen wie Türen, Fenstern oder Stufen: „Österreich hinkt hier im internationalen Vergleich etwas hinterher. In Skandinavien und Deutschland gibt es das schon länger, die Holländer sind im Bereich des Re-Use überhaupt weit vorne“, sagt Romm. So entwickelten die Rotterdamer „2012 Architekten“ mit „Recyclicity“ eine ressourcenschonende Gestaltung aus ausrangierten Materialien. Die von ihnen entworfene Villa

Musterbeispiel für „Recyclicity“: die Villa Welpeloo im holländischen Enschede.

In der Wohnanlage in Schwarzach stecken 1.200 Tonnen Altbeton. Am 19. Oktober wurden die Mietwohnungen bezogen.



BAUKARUSSELL

Sozial und ökologisch nachhaltig

Als Anbieter von „Social Urban Mining“ betreibt das 2016 gegründete Konsortium aus sozialökonomischen Betrieben (DRZ, Caritas SÖB), RepaNet, pulswerk und dem Architekten Thomas Romm die Verwertung von Bauteilen und -stoffen aus rückgebauten Großprojekten. Langzeitarbeitslose Menschen erhalten dabei die Chance zum beruflichen Wiedereinstieg. So konnten durch die umweltgerechte Demontage des Coca-Cola-Werks vor vier Jahren 450.000 kg Abfall vermieden, 100.000 Euro Umsatz generiert und 5.000 Dachplatten für die Wärmedämmung im Neubau des Biotope City Quartiers gewonnen werden.

Bevor die BIG für die Medizinische Universität Wien auf dem Areal des ehemaligen Wien-Energie-Zentrums in Wien-Alsergrund den neuen MedUni Campus Mariannengasse errichtet, gewann und verwertete BauKarussell zwischen Oktober 2019 und Juli 2020 in 5.000 Arbeitsstunden rund 140.000 kg Material aus den bestehenden Gebäuden. 60.400 kg wiederverwendbare Bauteile und Gegenstände – von Schwerlastregalen über Treppenhandläufe bis zu Vintage-Uhren und Paternosterkabinen – wurden über den eigenen Bauteilkatalog vermittelt. Auch beim Rückbau des „Glaspalastes“ (dem ehemaligen Rechenzentrum der Stadt Wien) und der Volkshochschule Wien-Margareten legte das BauKarussell Hand an.



So hell und freundlich wird die von Salzburg Wohnbau errichtete Volksschule in Anif aussehen.

- › Welpeloo in Enschede besteht aus alten Stahlprofilen einer Maschine zur Textilerzeugung. Die Holzlatten für Fassade und Innenwände stammen aus Hunderten Kabeltrommeln einer lokalen Kabelfabrik.

Großraumbüros aus alten Türen

Hierzulande haben sich neben dem BauKarussell auch die „materialnomaden“ dem Re-Use von Bauteilen verschrieben. Sie unterstützen bei Abbruchprojekten mit ihrem Know-how, handeln auf ihrer Online-Plattform mit altem Sternparkett, Dachziegeln und Co. und entwerfen aus alten Bauteilen hochwertige Designobjekte. Die beleuchtete Sternenwand in der Kantine des Wiener Social Business magdas entstand aus Lochblechdeckenelementen. Für eine Wohnanlage der Schwarzatal, die 2022 fertiggestellt wird, gestalten die materialnomaden Sitzbänke und Handläufe aus alten Gebäudeelementen, die vom selben Standort stammen. „Bauteile aus alten Häusern inspirieren mich, sie bringen so viel Geschichte mit“, sagt Mitbegründerin und Geschäftsführerin Andrea Kessler. Die Hauptmotivation der materialnomaden sei aber der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen.

Klar ist: Sollen künftige Generationen noch eine halbwegs intakte Umwelt vorfinden, führt an einer umfassenden Kreislaufwirtschaft im Bau kein Weg vorbei. Romm: „Es hat einen großen Einfluss auf unsere Zukunft, mit wie viel Aufwand wir aus den urbanen Minen unsere Rohstoffe zurückgewinnen können. Jedes Gebäude steht irgendwann am Ende seiner Nutzung. Plant man den Rückbau von vorneherein mit, kann man wesentlich mehr Wertschöpfung erreichen.“ ●



Robert Lechner leitet das Österreichische Ökologie-Institut und ist aktuell Vorsitzender im Klimarat Wien.

Kreislaufwirtschaft am Bau: Mutiger Start in die Zukunft

von Robert Lechner

Der Gebäudesektor ist in Österreich einer der Hauptverursacher von Treibhausgasen (THG): Allein der Raumwärmebereich verursacht mit 8 Millionen Tonnen knapp 10 Prozent der Gesamt-Emissionen – die Fernwärme (über 2 Millionen) noch nicht mitgerechnet. Bleibt die Frage nach der Bedeutung der in Österreich produzierten Baustoffe. Energieintensive Unternehmen unterliegen dem europäischen Emissionshandel. Für jede Tonne Treibhausgas in der Produktion braucht man ein Emissionszertifikat. Zu Beginn des Emissionshandels wurden noch üppige Gratiszertifikate zugewiesen. Damit ist es schon länger vorbei. 2019 stand 18,8 Millionen Gratiszertifikaten ein realer Bedarf von 29,6 Millionen gegenüber. Das kostet immer mehr Geld und schadet der Umwelt. Allein aus der Baustoffproduktion (Zement, Ziegel, Gips, Holz, Glas) und vorsichtig geschätzten 20 Prozent der im Emissionshandel enthaltenen Stahl- und Metallproduktion für die Bauwirtschaft resultieren für das Jahr 2019 über 6 Millionen Tonnen THG. Der Gebäudesektor wird damit insgesamt zum Verursacher Nummer zwei nach dem Verkehr.

Direkte Wiederverwendung, Recycling und stoffliche Verwertung von Bauteilen und Baustoffen werden vor diesem Hintergrund zu einer Schlüsselfrage für das Erreichen der Klimaziele. Auch wenn die Emissionen aus dem Wärme- und Strombedarf in Gebäuden jene aus der grauen Energie aus Baustoffen noch deutlich übersteigen, ist klar, dass sich auch die Baustoffproduktion in Richtung Treibhausneutralität entwickeln muss.

Im Bereich Stahl, Zement und nun auch Ziegel wurden zuletzt mutige Schritte getätigt: Die Produktion soll energieeffizienter und treibhausgasneutral werden. Ein weiter Weg, der durch die Wiederverwendung bereits verbauter Materialien entscheidend unterstützt wird. Wenn Pilotprojekte wie BauKarussell zum Standard werden, kann Österreich seine Vorreiterrolle im nachhaltigen Bauen in allen Teilen der Wertschöpfungskette festigen. Diese Chance sollten wir nutzen.



Diese Sternenwand der materialnomaden ist aus alten Lochblechdeckenelementen gemacht.



Doris Polzer

GESCHÄFTSFÜHRERIN PROGES



Aus unserer Quartiersarbeit im Linzer Stadtteil Franckviertel wissen wir: Wenn die Bewohnerinnen und Bewohner die Gelegenheit erhalten, im Rahmen eines Partizipationsprozesses ihr Lebens- und Wohnumfeld aktiv mitzugestalten, wirkt sich das sehr positiv und gesundheitsförderlich aus. Eine solche Begleitung führt auch dazu, dass Gemeinschaftsräume viel stärker genutzt werden, etwa für Nachbarschafts-Cafés, Spieleabende oder Kreativaktionen. Die enge Abstimmung und die gezielte Zusammenarbeit mit der GWG sind dabei für uns von großem Vorteil.



Andreas Weikhart

OBMANN WIEN-SÜD

Frei- und Gemeinschaftsräume bestimmen das Wohlfühlen in der Anlage maßgeblich mit und werden bei uns von der immer noch aktuellen Waschküche bis zum Mehrzweckraum gut genutzt.

Neuere Angebote wie Sauna oder Fitness sind mittlerweile über die digitale Hausverwaltungsplattform buchbar. Bei Anlagen mit mehr als 100 Wohnungen errichten wir, sofern es die Kosten erlauben, auch ein Schwimmbad. Seit etwa fünf Jahren bauen wir alle Dächer zu Gemeinschaftszonen aus, Garteln am Dach beispielsweise ist enorm beliebt – die Beete sind voll mit Paradeisern, Erdbeeren und Co. Da finden die Leute zusammen.



GEMEINSCHAFTSRÄUME: WAS FUNKTIONIERT?



Simon Güntner

PROFESSOR FÜR RAUMSOZIOLOGIE AN DER TU WIEN

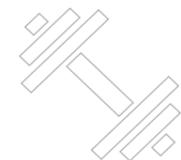
Insbesondere für Familien mit Kindern steigt die Qualität der Wohnanlage, wenn Gemeinschaftsräume vorhanden sind. Denn diese haben eine räumliche Entlastungsfunktion, wenn beispielsweise Kindergeburtstage außerhalb der eigenen vier Wände gefeiert werden können. Damit multifunktionale Räume auch die Gemeinschaft fördern, braucht es klare Regeln, Standards, etwa zur Hygiene, und jemanden, der sich um sie kümmert und auch auf Fairness unter den Nutzergruppen achtet. Eine Möglichkeit ist hier, dass die Hausverwaltung den Stein ins Rollen bringt und die Bewohnerinnen und Bewohner die Betreuung des Raums dann eigenständig organisieren.



Michael Pech

GENERALDIREKTOR ÖSTERREICHISCHES SIEDLUNGSWERK (ÖSW)

Der Bedarf an Wohnungen für Singlehaushalte wie auch Smart-Wohnungen steigt weiter. Mit gemeinschaftlich nutzbaren Flächen kann diese Kompaktheit ergänzt und ausgeglichen werden und gleichzeitig die Gemeinschaft der Bewohnerinnen und Bewohner gefördert werden. Je nach Zielgruppe sind Waschküche, Kinderspielräume, Sporträume und Sauna beliebte Angebote. Gemeinschaftsräume sind ein wichtiges Thema – und sie werden es auch trotz der Einschränkungen in Pandemiezeiten bleiben. Langfristig gesehen haben wir sehr gute Erfahrungen mit nutzungsflexiblen Räumen, die über den Lebenszyklus eines Wohnhauses an die aktuellen Bedürfnisse der Bewohner angepasst werden können.



Willkommen in der neuen Arbeitswelt



Junge Menschen wollen mehr Kontrolle über ihre Zeit und den Ort, an dem sie arbeiten.

Homeoffice, Videomeetings und Co.: Auch in den GBVs hat die Pandemie den Berufsalltag gehörig auf den Kopf gestellt. Doch wie nachhaltig sind diese Veränderungen? Und was wollen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von morgen?

Am Montag, dem 16. März 2020, als sich Österreich in den ersten Lockdown verabschiedete, trafen sich die EDV-Techniker der Bau- und Siedlungsgenossenschaft WALDVIERTEL (WAV) um 5 Uhr Früh am Firmensitz in Raabs an der Thaya. Um 11 Uhr waren alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von zuhause aus mit privaten Laptops und Handys voll einsatzfähig: Die Homeoffice-Saison war eröffnet.

„Aus der Schockstarre heraus kam man drauf, dass Homeoffice nicht nur ein englisches Fremdwort ist, sondern auch ganz gut funktionieren kann“, sagt WAV-Vorstandsleiter

Manfred Damberger. 250 Autokilometer weiter südlich, im steirischen Städtchen Rottenmann, machte man dieselbe Erfahrung: „Obwohl wir die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter so plötzlich auf Homeoffice umgestellt haben, hat es super geklappt“, bestätigt Mario Kleissner, Obmann der ROTTENMANNER.

Gekommen, um zu bleiben?

Es ging, weil es gehen musste. Doch wie sieht die Zukunft aus? In einer Umfrage des GBV-Verbandes unter 33 Geschäftsführungsmitgliedern im April/Mai 2021 erwartete die Mehrheit der Befragten, dass Arbeiten zuhause Bestandteil des

Betriebs bleiben wird. „Ums Homeoffice kommen wir nicht mehr herum“, glaubt auch Damberger: „Dort, wo es geht.“

Der Nachsatz bezeichnet das Dilemma, in dem die GBVs stecken: Während im Rechnungswesen die Arbeit von daheim aus bei der WAV sogar „schneller und effizienter“ funktioniert und auch gewisse Hausverwaltungstätigkeiten, sofern Beschwerden und Anfragen elektronisch erfasst werden, gut im Homeoffice zu erledigen sind, ist beispielsweise in der Verkaufsabteilung, in der Technik und bei den Hausbetreuerinnen und Hausbetreuern der Kundenkontakt unumgänglich. Um hier Spannungen unter der Belegschaft zu vermeiden, hat die Neue Heimat Tirol (NHT) bislang eine Homeoffice-Regelung aufgeschoben. Seitens der Beschäftigten und des Betriebsrats gebe es aktuell auch keine „wesentlichen Begehrlichkeiten“, so NHT-Geschäftsführer Markus Pollo.

Geteilte Tische

Dass GBVs wie WAV und ROTTENMANNER derzeit dennoch nach guten und fairen Homeoffice-Lösungen suchen, liegt nicht zuletzt am oft mühsamen Recruiting: Obwohl Corona auch einen gewissen Trend zum Leben auf dem Land gebracht hat, tun sich Unternehmen in etwas entlegeneren Gebieten oft schwer, geeignete Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu finden. Für immer mehr Junge gehört eine Option auf Homeoffice zum



„Ums Homeoffice kommen wir nicht mehr herum – dort, wo es geht.“

Manfred Damberger

Job einfach dazu (siehe Infobox). Diesem Bedürfnis wollen – oder müssen – die GBVs entgegenkommen. Bei der NHT gibt es noch einen weiteren Grund: Die Lockdowns haben dort einen „Babyboom“ ausgelöst, aktuell sind neun Mitarbeiterinnen (von 136) in Karenz. „Wenn diese Damen in zwei Jahren aus der Karenz zurückkommen, haben wir nicht genug Büroarbeitsplätze und müssen uns mit Desksharing und Homeoffice behelfen“, sagt Pollo. Bei ROTTENMANNER läuft übrigens seit diesem Juli ein Pilotprojekt, bei dem sich zehn Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, etwa des technischen Innendienstes, ihre Bürotische teilen.

Um trotz (noch) fehlender Homeoffice-Möglichkeiten bei derzeitigen und künftigen Angestellten zu punkten, setzen die GBVs auf Gleitzeitmodelle. Die WAV hat schon mehrere Jahre eine entsprechende Regelung für ihre knapp 100-köpfige Belegschaft. Die NHT hat zu Corona-Zeiten die Abbaumöglichkeit von Zeitguthaben erweitert, auch die ROTTENMANNER modernisierte ihre Gleitzeit-Vereinbarung.



„Ich bin ein Verfechter des persönlichen, interagierenden Zusammenarbeitens.“

Markus Pollo

Neue, alte Kommunikation

Gewaltige Änderungen brachte Corona zudem in der internen und externen Kommunikation: Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der GBV-Umfrage berichten, dass Videokonferenzen zur „selbstverständlichen Kommunikationsform“ wurden, und gehen durch die Bank davon

aus, dass sie Teil des Arbeitsalltags bleiben werden. Das spart auch Reisekosten und CO₂-Emissionen: Allein WAV-Chef Damberger hat im „Corona-Jahr“ seine dienstlich gefahrenen Kilometer von 50.000 auf etwa 25.000 halbiert: „Früher hieß es bei Meetings mit externen Partnerinnen und Partnern oft: Telefon- und Videokonferenzen? Geht alles nicht.“ Auch Kleissner ist vor Corona, „wenn es wichtig war, schon mal für ein halbstündiges Gespräch von Rottenmann nach Wien gefahren“. Pollo hofft, dass es bei der GBV-Akademie künftig neben Präsenz-Seminaren weiterhin auch Online-Angebote gibt.

Auch wenn niemand den gefahrenen Kilometern nachtrauert, sind sich alle drei einig: Online-Meetings mögen zwar effizient und umweltschonend sein, der persönliche Kontakt darf aber auch in der Arbeitswelt von morgen nicht zu kurz kommen. In Pollos Worten: „Ich bin ein Verfechter des persönlichen, interagierenden Zusammenarbeitens.“ ●

Was die Jungen wollen

Die Erfahrungen aus der Pandemie haben die beruflichen Wünsche junger Menschen in Österreich grundlegend verändert. Demnach wollen sie nun neben einem fixen, guten Grundgehalt und interessanten Aufgaben vor allem flexible Arbeitszeiten und Homeoffice. Zu diesem Ergebnis kam die aktuelle PwC-Studie „Dein idealer Arbeitgeber“, für die 667 Österreicherinnen und Österreicher im Alter von 16 bis 28 Jahren befragt wurden. „Aufgrund der Pandemie hat flexibles, remotes Arbeiten weltweit an Fahrt aufgenommen. Junge Menschen erwarten nun mehr denn je, von dieser Möglichkeit weiterhin Gebrauch zu machen. Da diese Art zu arbeiten aber auch Vertrauenssache ist, gehören gute Beziehungen zu den direkten Vorgesetzten sowie ein guter Führungsstil zu den zentralen Themen“, sagt Olivia Stiedl von PwC Österreich.

Fotos: Shutterstock/Dean Drobot, NHT/Christian Forcher, WAV

WAS WIRD NEU IM WEG?

Kurz vor dem Sommer wurde der Entwurf zur Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in Begutachtung geschickt. Die wesentlichen Neuerungen hat GBV-Rechtsexpertin Michaela Schinnagl zusammengefasst.

AUTORIN MAG. MICHAELA SCHINNAGL



Die WEG-Novelle 2022 ist vor dem Hintergrund international vorgegebener Klimaziele zu sehen. Sie soll im Bereich des Wohnungseigentumsrechts einen Beitrag zur Forcierung klimarelevanter Maßnahmen im Gebäudesektor und zur Förderung der klimafreundlichen Elektromobilität leisten. Dem durch Covid-19 ausgelösten Digitalisierungsschub wurde ebenfalls Rechnung getragen.

Gesetzliche Mindestrücklage

Erstmals soll es eine gesetzlich verpflichtende Mindestdotierung der Rücklage geben. Dies ist ein Meilenstein, da die gesellschafts- und klimapolitisch gewünschten Ziele in allen Bereichen des Wohnrechts nur erreicht werden können, wenn

die Eigentümergemeinschaft eine angemessene Rücklage zur Vorsorge der dafür erforderlichen Aufwendungen gebildet hat. So können die Kosten einer Sanierung zukünftig zumindest größtenteils durch die Rücklage gedeckt werden.

Erleichterter Klimaschutz

Weitere wesentliche Eckpunkte der Novelle sind Neuerungen beim Änderungsrecht der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer. Dies betrifft insbesondere die Lademöglichkeit für E-Autos („right to plug“). Die Einrichtung von Ladevorrichtungen zum Langsamladen eines E-Fahrzeugs wird als „privilegierte“ Veränderung gesetzlich festgelegt. Dies bedeutet, dass der Gesetzgeber bei solchen Änderungswünschen

einer Wohnungseigentümerin oder eines Wohnungseigentümers die Voraussetzungen „Übung des Verkehrs“ und „wichtiges Interesse“ schon kraft des Gesetzes als erfüllt ansieht.

Willensbildung

Da bisher das wirksame Zustandekommen von Beschlüssen oftmals daran scheiterte, dass viele Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer sich nicht an der Willensbildung beteiligten, sind auch hier wichtige Änderungen geplant. Gesellschafts- und klimapolitisch gewünschte Beschlussfassungen sollen dadurch erleichtert werden.

Eigentümerversammlungen

Eigentümerversammlungen sind ein wichtiges Kommunikations- und Diskussionsforum. Oftmals können Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer aber krankheits- oder altersbedingt nicht persönlich daran teilnehmen. Um auch diesen Personen die Teilnahme an der Eigentümerversammlung zu ermöglichen, soll es Verwalterinnen und Verwaltern künftig erlaubt sein, einzelne Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer auch elektronisch – etwa per Videokonferenz – zuzuschalten.

Übrigens: Aus aktuellem Anlass werden in der Novelle einmalig auch Nachfristen für die Nachholung von Corona-bedingt nicht anberaumten Eigentümerversammlungen eingeräumt. ●



NEUE REGELN BEI DEN HEIZAUSGABEN

Die aktuelle Novelle des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) soll Energie sparen und Mieterinnen und Mieter entlasten. Christian Zenz, Wohnrechtsexperte im Wirtschaftsministerium, fasst in seinem Kommentar die wichtigsten Änderungen zusammen.

Das HeizKG teilt die Versorgungskosten von Wärme und Kälte im Mehrgeschoßwohnbau unter Beachtung der thermodynamischen Eigenheiten der physikalischen Größen auf die Abnehmerinnen und Abnehmer auf. Da Wärme immer zum kältesten Punkt fließt, entstehen zwangsläufig Energieverluste, die unter den Abnehmerinnen und Abnehmern in einem bestimmten Schlüssel verbrauchsab- und -unabhängig aufgeteilt werden müssen.

Verpflichtende Verbrauchserfassungsgeräte

Der Anwendungsbereich des HeizKG ist auf Gebäude mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die von einer gemeinsamen Versorgungsanlage mit Wärme und – nun neu – mit Kälte versorgt werden, beschränkt. Überdies müssen die Abnehmerinnen und Abnehmer ihren Energieverbrauch überwiegend selbst beeinflussen können. Letzten Endes müssen Vorrichtungen zur Verbrauchserfassung im Gebäude installiert sein, § 6 HeizKG versetzt die Abnehmerinnen und Abnehmer unter bestimmten Voraussetzungen auch in die Lage, die nachträgliche Ausstattung mit derartigen Verbrauchserfassungsgeräten gerichtlich zu verlangen.



Christian Zenz ist stellvertretender Leiter der Abteilung für Wohnungs- und Siedlungspolitik im Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort.

Auf zwei wesentliche Neuerungen ist besonders hinzuweisen: Nach knapp 30 Jahren wurde eine kritisierte Ungleichbehandlung in Hinblick auf die Abnehmer-Eigenschaft der Mietenden, Pachtenden sowie der Fruchtnießerinnen und -nießer von Eigentumswohnungen aufgelöst. Diese dem Wohnzivilrecht entspringende differenzierte Behandlung wurde zumindest in Abrechnungsangelegenheiten beseitigt. In Hinkunft sind diese Personen den Abnehmerinnen und Abnehmern hier gleichgestellt und mit denselben Rechten ausgestattet.

Ein weiterer Punkt betrifft die Einführung eines Wirtschaftlichkeitskriteriums betreffend die Verbrauchsmessung. Jedenfalls dann, wenn die Summe der laufenden Kosten für den Betrieb der Verbrauchserfassungsgeräte und der laufenden Kosten für die Verbrauchserfassung höher als die gemessenen Energiekosten ist, können Abnehmerinnen und Abnehmer nun verlangen, dass die Kostenaufteilung in Hinkunft nach der versorgbaren Nutzfläche zu geschehen hat. Ziel dieser Bestimmung ist die möglichst niedrige Kostenbelastung der Abnehmerinnen und Abnehmer.

Was sich konkret für die GBV ändert, lässt sich pauschal nicht eindeutig beantworten. Durch die verstärkten Informationspflichtungen der Abgeberinnen und Abgeber sowie die teilweise Gleichstellung von Nutzerinnen und Nutzern von Eigentumswohnungen könnte ein etwas erhöhter Verwaltungsaufwand entstehen. Aus Sicht des Gesetzgebers waren diese Änderungen jedoch insbesondere im Sinne der Rechtssicherheit und Transparenz aufgrund der erweiterten Informationspflichtungen notwendig. ●

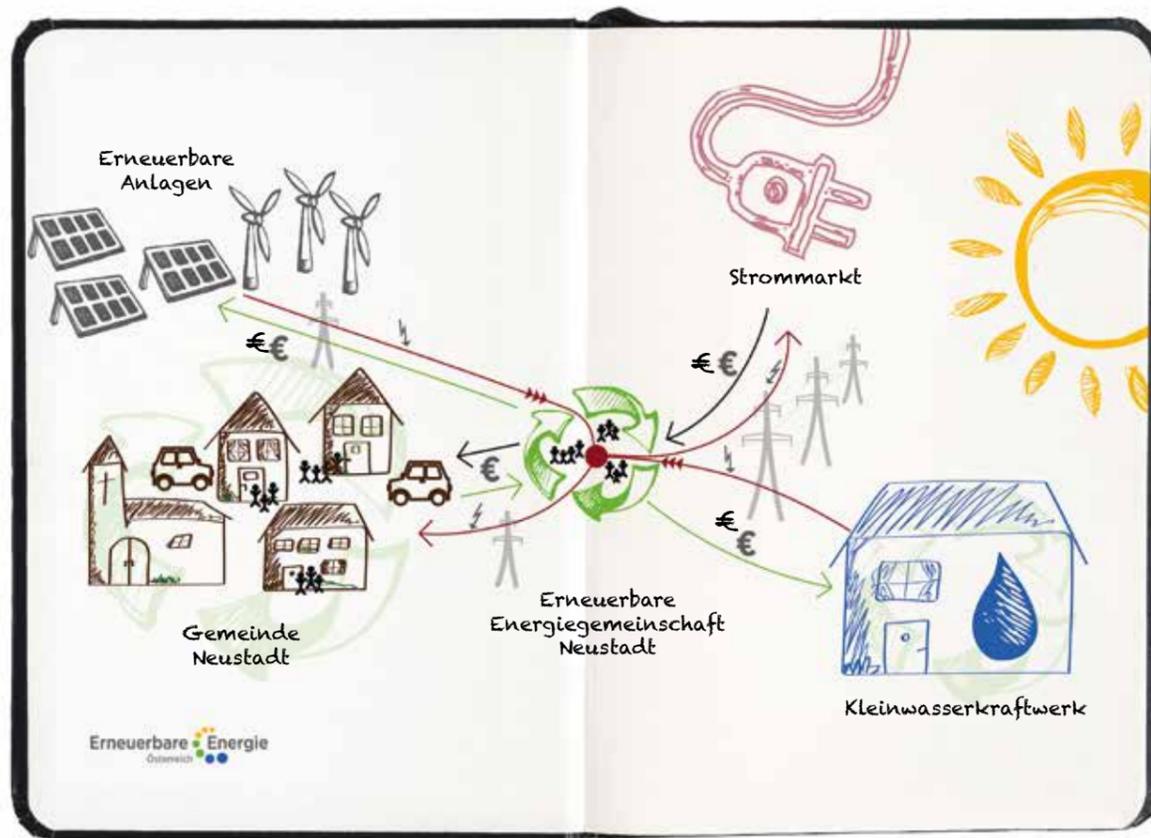
HEIZKG NEU

Mehr Transparenz bei Wärme und Kälte

Kernpunkt des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) ist die Erfassung und die verbrauchsabhängige Abrechnung des Heiz- und Warmwasserverbrauchs bei zentral beheizten Mehrparteienhäusern. Mit der im Juni 2021 in Kraft getretenen Novelle werden künftig auch Kosten zur Gebäudekühlung erfasst. Ziel ist, mehr Transparenz beim Energieverbrauch und den damit verbundenen Kosten zu schaffen.



Illustration links: Shutterstock/Inspiring Fotos rechts: Shutterstock/Africa Studio, Richard Lürzer



Für Energiegemeinschaften gibt es nun den nötigen rechtlichen Rahmen.

Power-Teams

Energiegemeinschaften sollen künftig verstärkt zur Energiewende beitragen. Mit dem Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz (EAG) stellte die Regierung hierfür die Weichen. Doch wird das gelingen? Und welche Rolle können die GBVs hier spielen?

Die Idee klingt so einfach wie bestechend: Konsumentinnen und Konsumenten schließen sich mit Gemeinden und Unternehmen zu Energiegemeinschaften zusammen, um lokal Strom zu erzeugen, zu verbrauchen und etwaige Überschüsse zu verkaufen. Davon erwartet sich die heimische Regierung einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele: 100 Prozent Ökostrom bis 2030 und Klimaneutralität bis 2040. Im heurigen Sommer hat sie mit dem Erneuerbaren-Ausbau-Gesetzpaket (EAG-Paket) den nötigen rechtlichen Rahmen geschaffen.

„Sehr großes Potenzial“

GBV-Obmann Bernd Rießland ortet bei dem Gesetz „sehr großes Potenzial“ für

**LEXIKON
Zwei Typen**

Das EAG definiert zwei Arten von Energiegemeinschaften, die als eigenständige Rechtskörper im Energiesektor agieren können: Die – stark geförderten – **Erneuerbaren Energiegemeinschaften (EEG)** ermöglichen die gemeinsame Nutzung von regional produzierter erneuerbarer Energie (Biomasse, Sonnenstrom, Windkraft) in einer Nachbarschaft oder Siedlung. **Bürgerenergiegemeinschaften (BEG)** können auch überregional agieren, müssen sich aber auf die Energieform Strom beschränken.

die gemeinnützigen Bauträger. Denn diese hätten schon vor Jahren begonnen, Sonnenstrom auf ihren Gebäuden zu erzeugen und ihren Bewohnerinnen und Bewohnern gemäß den gesetzlichen Möglichkeiten zugänglich zu machen.

Wie erfolgreich dieser Ansatz ist, zeigt ein Beispiel im Bundesland Salzburg: Dort produzieren die fünf Salzburger GBVs in 588 Photovoltaik- bzw. thermischen Solaranlagen auf einer Fläche von 52.000 Quadratmetern Sonnenstrom. Im Vorjahr schafften sie eine Produktion von 16,4 Millionen Kilowattstunden Strom – und konnten so fast 6.500 Tonnen CO₂ einsparen. Durch klimaschonendes Bauen und Sanieren werden die CO₂-Emissionen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft insgesamt rasch weiter sinken, ist Rießland überzeugt. Er freut sich, dass das EAG den GBVs nun ermöglicht, andere Player ins Boot zu holen.

Viele Fragen offen

Wie zahlreich und wirkungsvoll solche Energiegemeinschaften in Zukunft sind, wird sich aber erst weisen. Denn das

Gesetz lässt in der Umsetzung einige Fragen offen. In der Praxis spießt es sich auch noch bei der Ausstattung mit digitalen Stromzählern („Smart Meter“), die für die Ermittlung des Verbrauchs nötig sind. „Hier hinken die Verteilernetzbetreiber den gesteckten Zielen deutlich hinterher“, sagt Florian Stangl, Rechtsanwalt bei Niederhuber & Partner und EAG-Experte.

GBVs als mögliche Wegbereiter

„Die Attraktivität der neuen Energiegemeinschaften wird davon abhängen, ob sie langfristig planbar und administrativ sowie technisch leicht umsetzbar sind“, glaubt Dietmar Rößl von der Wirtschaftsuniversität Wien. Während Energiegemeinschaften als GesmbH, AG, Verein oder Genossenschaft organisiert werden können, sieht der Genossenschafts-Experte in Letzterer die ideale Rechtsform: „Privatpersonen, die nicht juristisch und betriebswirtschaftlich versiert sind, gibt die Pflichtrevision Sicherheit, dass alles mit rechten Dingen zugeht.“ Außerdem sei die Genossenschaft am besten geeignet, die unterschiedlichen Akteure unter einen Hut zu bringen: „Grün bewegte“ Einzelpersonen trafen hier auf Gemeinden, die sich als Klimaschutz-Vorreiter profilieren wollen, und Unternehmen, denen es um nachhaltiges Engagement, Imagepflege und/oder Rendite gehe, so Rößl. „Die Genossenschaft kann für die Stakeholder unterschiedliche Rechte und Pflichten definieren und hat nicht Gewinnmaximierung als Ziel.“ Letzteres gilt auch für die GBVs, weswegen Rößl genauso wie Rießland glaubt, dass die gemeinnützigen Bauträger bei den Energiegemeinschaften eine wichtige Rolle spielen können: „Sie haben sich ja schon in anderen Bereichen wie dem klimaschonenden Sanieren als Wegbereiter erwiesen und könnten das auch hier sein.“

Schade findet GBV-Verbandschef Rießland in diesem Zusammenhang allerdings, dass das neue Gesetz große Unternehmen von der direkten Beteiligung an Erneuerbaren Energiegemeinschaften ausschließt. „Das trifft mehr als 40 GBVs, die zusammen 530.000 Wohnungen verwalten. Zwar war die Einschränkung auf kleine und mittlere Betriebe bereits von der EU vorgegeben, Österreich hat aber die Chance verspielt, eine Ausnahme für Gemeinnützige zu schaffen oder eine alternative Definition von KMUs vorzunehmen“, bedauert Rießland. ●

Fotos: Shutterstock/YA023; Erneuerbare Energie Österreich; Energie Steiermark; Wien Energie/Christian Hofer, illwerk vkw/Marcel Hagen

Pilotprojekte zu Energiegemeinschaften



VIERTEL ZWEI
Im Büro- und Wohnviertel „VIERTEL ZWEI“ in Wien-Leopoldstadt errichtete Wien Energie zusammen mit Bewohnerinnen und Bewohnern eine der ersten Energiegemeinschaften Europas. Es wird getestet, wie ein ganzes Viertel seinen eigenen Sonnenstrom erzeugen, teilen und mittels Blockchain-Technologie weiterverkaufen kann. 100 Anwohnerinnen und Anwohner sind Teil des Pilotprojekts. Was hier getestet wird, soll künftig auch in anderen Wiener Grätzeln umgesetzt werden.

Feldversuch „Blockchain Grid“
Eine Kooperation von Energienetze Steiermark, Energie Burgenland, AIT und Siemens ging von November 2018 bis März 2021 in der steirischen 2.000-Einwohner-Gemeinde Heimschuh (Bezirk Leibnitz) der Frage nach, wie der Strom unterschiedlicher Erzeuger optimal genutzt werden kann. Im Zentrum stand die Blockchain-Technologie, die den direkten, sicheren Stromhandel ermöglicht. Die Netzkapazität wurde durch den Einsatz eines Lithium-Ionen-Batteriespeichers (siehe Foto) erhöht. Der Feldversuch zeigte: Der Speicher funktioniert. Die Kundinnen und Kunden können dadurch zusätzliche PV-Anlagen an das Netz anschließen und jährlich jeweils bis zu 550 Euro sparen.



Gemeinde Schnifis
In der Vorarlberger Gemeinde Schnifis startete im Jänner 2021 ein einjähriges Pilotprojekt. Etwa 20 Haushalte sowie eine Biogasanlage in Kombination mit einer größeren Photovoltaik-Anlage sind an der dort ins Leben gerufenen Energiegemeinschaft beteiligt. Umgesetzt wird der Feldversuch von der Gemeinde gemeinsam mit dem Land Vorarlberg, innovationlab der illwerke vkw, der Fachhochschule Vorarlberg und der ARGE Energiewenden Vorarlberg.

LEERSTAND AUF DEM PRÜFSTAND

In Tirol kommt eine Abgabe auf leer stehende Wohnungen, in Salzburg wird noch darüber debattiert. Oberösterreich führt bei der Wohnbauförderung neue Baukostenobergrenzen ein.



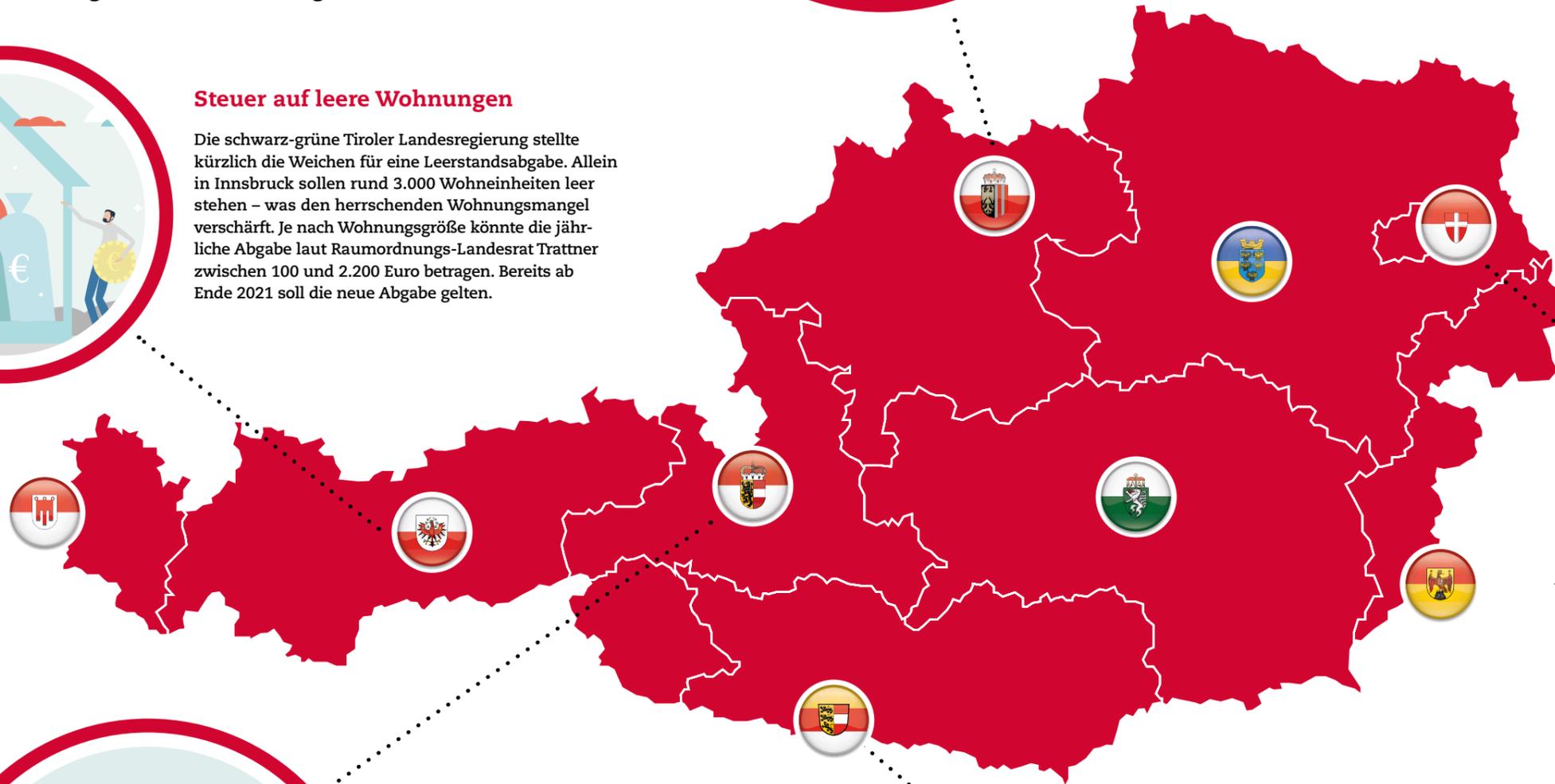
Neue Grenzen für Wohnbauförderung

Das Land Oberösterreich reagiert auf die steigenden Baukosten mit einer Anhebung der Baukostenobergrenzen für die Wohnbauförderung. Die Obergrenze für „Low Cost“ steigt von 1.270 auf 1.350 Euro pro Quadratmeter. Für „Standard“ gilt künftig eine Grenze von 1.450 Euro (statt bisher 1.400 Euro). Neu sind die Stufen „Nachhaltig“ (1.500 Euro pro Quadratmeter plus Sockelbetrag) und „Nachhaltig Plus“ mit 1.550 Euro.



Steuer auf leere Wohnungen

Die schwarz-grüne Tiroler Landesregierung stellte kürzlich die Weichen für eine Leerstandsabgabe. Allein in Innsbruck sollen rund 3.000 Wohneinheiten leer stehen – was den herrschenden Wohnungsmangel verschärft. Je nach Wohnungsgröße könnte die jährliche Abgabe laut Raumordnungs-Landesrat Trattner zwischen 100 und 2.200 Euro betragen. Bereits ab Ende 2021 soll die neue Abgabe gelten.



Neue Sanierungsverordnung beschlossen

Die Ende April der Öffentlichkeit vorgestellte Wiener Sanierungsnovelle sieht vor, dass künftig bereits die Erstellung eines Sanierungskonzepts gefördert werden kann, und zwar mit bis zu 50 Prozent der Kosten und maximal 5.000 Euro. Zusätzlich ändert sich die Art der Auszahlung: Bestimmte Förderungen sollen nicht mehr als Zuschüsse für die Kreditrückzahlung, sondern als Einmalbeträge überwiesen werden. Auch die Umrüstung auf effizientere alternative Energiesysteme wird künftig stärker gefördert.



Leerstand im Fokus

Ähnlich wie in Tirol sieht man auch im Land Salzburg die hohe Zahl an leer stehenden Wohnungen kritisch. Bis zu 60.000 sollen es aktuellen Schätzungen zufolge sein. Eine neue Leerstands- und Zweitwohnsitzabgabe wurde im Sommer politisch heftig diskutiert. Der ÖVP-Vorschlag sieht beispielsweise für eine 100-Quadratmeter-Wohnung, die länger als ein halbes Jahr nicht genutzt wird, eine jährliche Abgabe von 800 Euro vor. Eine Einigung stand bei Redaktionsschluss noch aus.



Vorstoß für eine gute Baukultur

Gute Baukultur bedeutet gute Lebensqualität. Vor diesem Hintergrund hat das Land Kärnten als erstes Bundesland die Baukulturellen Leitlinien des Bundes auf Landesebene umgesetzt. Die künftige Initiative hat vor allem die Stärkung der Ortskerne, die Qualitätskriterien für die öffentliche Vergabe sowie den Ausbau der Baukulturellen Bildung im Blick.

Rückblick

VERBANDSTAG MIT EHRENGAST

Auszeichnung des GBV-Verbandes für Andreas Sommer

Leider konnte der Verbandstag 2020/2021 Covid-bedingt mit Ausnahme der Vortragenden nur virtuell stattfinden. Ein besonderer Gast durfte allerdings ebenfalls der Veranstaltung beiwohnen und wurde dabei auch gleich gebührend für seine Verdienste um die gemeinnützige Wohnungswirtschaft geehrt: Andreas Sommer erhielt mit dem Ehrenring des Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen dessen höchste Auszeichnung. Nach dem Studium der Rechtswissenschaften war Sommer fast 38 Jahre lang in der wohnrechtlichen und wohnungswirtschaftlichen Abteilung im Wirtschaftsministerium tätig. Darüber hinaus lehrte er an der Universität Wien, an der Fachhochschule Wiener Neustadt sowie in der GBV-Akademie.



Verdiente Würdigung: Andreas Sommer (2. v. l.) darf sich über den Ehrenring des GBV-Verbandes freuen.



GBV-JUBILÄEN

Happy Birthday zum Hunderter!

Das Jahr 1921 war das Geburtsjahr vieler gemeinnütziger Bauvereinigungen. Gleich neun feiern heuer ihren „Hunderter“: Wir gratulieren den GBVs St. Pölten, Atlas, Leoben und Umgebung, Hochschüler Leoben, GESIBA, Schwarzatal, Altmannsdorf-Hetzendorf, Alt-Glanzing und Kriegerheimstätten auf Allerherzlichste!



Analog und virtuell: der „Tag der Genossenschaften“ in Zeiten von Corona.

DACHVERBANDS-„TREFFEN“

Genossenschaften vor den Vorhang

Sie sind zwar ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor in Österreich, dennoch werden sie in der Öffentlichkeit oft zu wenig beachtet. Aus diesem Grund haben der Österreichische Genossenschaftsverband (ÖGV Volksbanken), der Österreichische Raiffeisenverband (ÖRV) und der Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) in Kooperation mit der Wirtschaftsuniversität Wien den „Tag der Genossenschaften“ ins Leben gerufen. Auch dieser ging heuer Covid-bedingt als Hybridveranstaltung über die Bühne. Nach einem historischen Abriss standen juristische und organisationstheoretische Aspekte auf dem Programm. Zur Auflockerung wurden immer wieder Beispiele aus der genossenschaftlichen Praxis präsentiert – vom Wohnbau über IT bis hin zur Austria Presseagentur. Der nächste Tag der Genossenschaften findet übrigens am 17. November 2021 von 9 Uhr bis 13 Uhr statt. Informationen zum Online-Live-Stream und zum Zoom-Call unter www.wu.ac.at/tagdergenossenschaften

Fotos: Lea Nidetzky/WU, Klaus Bichler, The Noun Project/Flatart

NÜTZEN SIE DIE CHANCE!

Die GBV-Akademie wartet in Kooperation mit dem Institut für Personalentwicklung (IPE) mit vielfältigen Themen aus der Welt der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auf. Das Angebot richtet sich an alle GBV-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter sowie Aufsichtsratsmitglieder.

Pressearbeit leicht gemacht

Seminar: Medienarbeit für GBVs

Wie reagiere ich auf Medienanfragen?
Wie erreiche ich meine Zielgruppe?
Welche Mittel stehen mir in der Medienarbeit zur Verfügung?
Wie schreibe ich eine Pressemitteilung?
Was muss man bei einer guten Pressekonferenz beachten?
Was muss ich bei der Erstellung von Fotos beachten und wie kann ich sie gewinnbringend einsetzen?

Das Seminar vermittelt Ihnen wichtige Kenntnisse zur Gestaltung der Medienarbeit Ihres Unternehmens.

Mitglieder der Geschäftsführung sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Bereichen Public-Relations, Werbung und Medienarbeit sind herzlich eingeladen.

Referenten:

Dr. Klaus Bichler
Öffentlichkeitsarbeit,
Leitung Pressereferat
des GBV-Verbandes

Dipl.-Ing. Christian Lendl
Fotograf und Filmer

Termin:
18. Oktober 2021,
9 bis 17 Uhr

Seminarort:
Austria Trend Hotel Schillerpark
Rainerstraße 2–4
4020 Linz

Das Grundbuch im Fokus

Seminar: Grundbuch-Schulung

Das Seminar bietet Ihnen aktuelle Informationen zu folgenden Themen:

- Grundlagen Grundbuch (Arten von Grundbucheintragen, Voraussetzungen für Grundbucheintragen)
- Ausländer- und Grünlandgrundverkehr
- Wohnbauförderungsdarlehen und Grundbuch
- WGG-rechtliche Bestimmungen betreffend das Grundbuch
- Klagen und Exekutionsführungen und deren grundbuchsrechtliche Auswirkungen
- Praxisfall: Vom Mietvertrag zum Eigentum

Zielgruppe für dieses Angebot sind Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, die mit Vertragsabwicklungen und grundbücherlichen Sicherungsinstrumenten im Zusammenhang mit der Abwicklung von Wohnbauförderungsdarlehen und (Miet-)Kaufverträgen betraut sind.

Referent:

Dr. Simon Klausberger, MBL
Rechtsanwalt mit Spezialisierung auf Immobilien- und Baurecht
Dumfarth Klausberger Rechtsanwälte
GmbH & Co KG

Termin:
4. November 2021, 9 bis 17 Uhr

Seminarort:
Austria Trend Hotel Schillerpark
Rainerstraße 2–4
4020 Linz

Bedrohungen gewaltfrei kontern

Seminar: Bei Angriffen Handlungssicherheit und Selbstkompetenz stärken

Sie beschäftigen sich intensiv mit der aktuellen Arbeitssituation und entwickeln gemeinsam Möglichkeiten, gewaltfreie Kommunikation und deeskalierende Maßnahmen sowie – falls erforderlich – eingreifende Maßnahmen zu setzen. Mit verschiedensten Methoden wird ein optimaler Transfer in die berufliche Praxis sichergestellt und nachhaltig verankert. Sie kennen die wesentlichen rechtlichen Voraussetzungen für Maßnahmen nach Abbruch der Deeskalationsmechanismen. Das Seminar richtet sich an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungswirtschaft, die immer wieder mit Auseinandersetzungen und Spannungsfeldern zu tun haben.

Referent:

Bernhard Wöss
Polizist seit 1975, Kommunikationstrainer

Termin:

21.–22. Oktober 2021 sowie
18. November 2021 (Follow-up),
9 bis 17 Uhr

Seminarort:

Hotel Courtyard
Europaplatz 2
4020 Linz



Die Seminare werden unter Einhaltung aller nötigen Corona-Sicherheitsmaßnahmen durchgeführt. Aktuelle Infos im GBV-Mitgliederbereich (gbvnet.at) oder auf www.pe-institut.at

Adressfeld

Bleiben Sie am Ball:

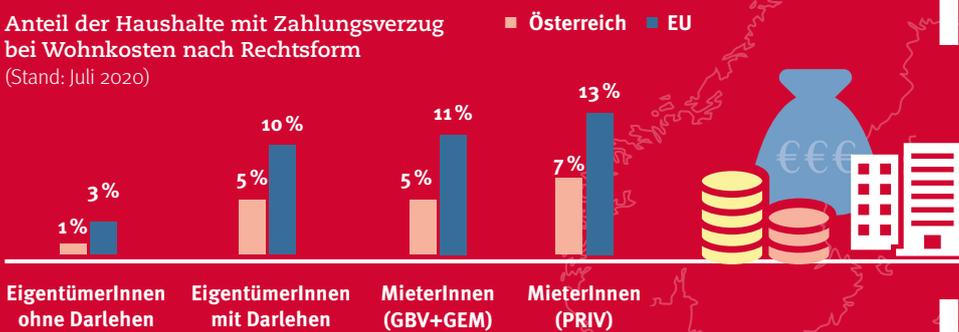
Infos aus erster Hand erhalten
Sie in unserem GBV-Newsletter.
Gleich anmelden unter
www.gbv-aktuell.at

WOHNSICHERHEIT IN EUROPA NIMMT AB

Quelle: Eurofound (2020), Living, working and COVID-19 dataset

Anteil der Haushalte mit Zahlungsverzug bei Wohnkosten nach Rechtsform

(Stand: Juli 2020)



HAUSHALTE IN VERZUG

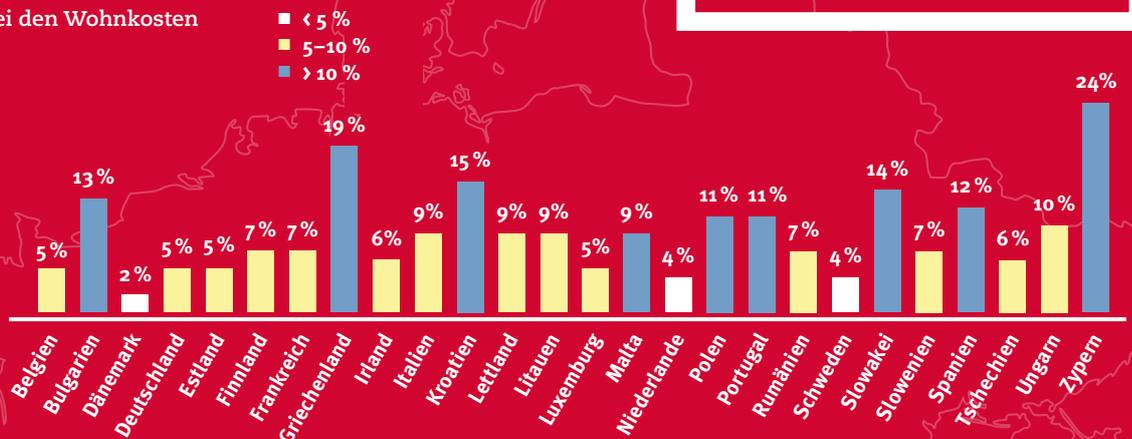
In Zypern kämpft aktuell jeder vierte Haushalt mit Zahlungsrückständen bei den Wohnkosten, in Griechenland etwa jeder fünfte. Österreich liegt mit einer Quote von 7 Prozent (Stand: Februar/März 2021) nur noch geringfügig unter dem Durchschnitt der EU-27 von 8 Prozent. Bei Österreichs MieterInnen und Mietern im gemeinnützigen und kommunalen Wohnbau ist die Wohnungssicherheit aber vergleichsweise hoch.

Anteil der Haushalte mit Zahlungsrückständen bei den Wohnkosten

(Stand: Februar/März 2021)

7%
Österreich

8%
gesamte EU



UN SICHERE (WOHN-)ZEITEN

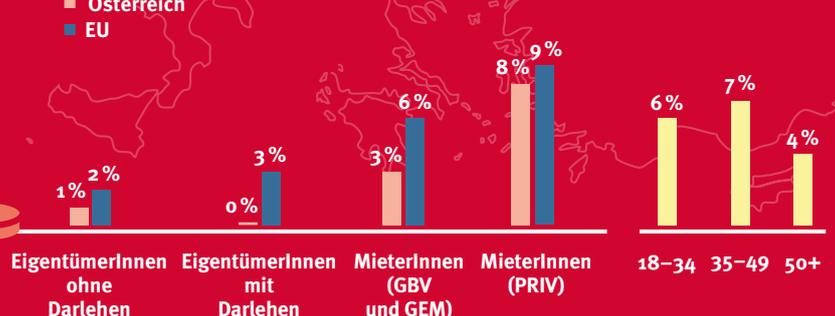
Leistbarer Wohnraum ist wichtiger denn je: Jeder zwanzigste EU-Haushalt rechnete im Juni/Juli vor einem Jahr damit, aus Geldmangel innerhalb der folgenden drei Monate die Wohnung zu verlieren. Besonders jüngere Menschen sowie MieterInnen und Mieter gewerblicher Wohnungen müssen zittern. In Österreich ist die Wohnsicherheit – nicht zuletzt dank der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft – erheblich höher als in der EU.

So viele Haushalte rechnen damit, die Wohnung in den nächsten drei Monaten aufgrund mangelnder Leistbarkeit zu verlieren

(Stand: Februar/März 2021)

nach Rechtsform

Österreich EU



nach Alter in der gesamten EU

