



Was bringt die neue Bauordnung?

Wien bekommt im Sommer eine neue Bauordnung. Diese bringt einige interessante Neuerungen, soll Bauen günstiger machen und hat in jedem Fall auf Mieter, Hauseigentümer und Bauträger eine Reihe von Auswirkungen.

Mit der neuen Wiener Bauordnung sollte nun doch einige Bewegung in den Wohnbau und das Stadtbild kommen. „Die Baurechtsnovelle verspricht spürbare Erleichterungen und könnte so bei Bauträgern für neue Impulse sorgen“, meint Eugen Otto, Geschäftsführer der OTTO Immobilien GmbH. Man kann durchaus von einem Liberalisierungsschub sprechen, welcher der Bautätigkeit in Wien guttun wird und der letztendlich auch notwendig ist, wie Walter Wittmann, Vorstand der Premium Immobilien AG, meint: „Ich glaube, dass die Bauordnung ein erster wichtiger Schritt ist – aus dem Blickwinkel heraus, dass die Entwicklung der Bevölkerung einfach wie bisher verläuft. Wenn Wien stetig in dieser Dimension wächst, und davon ist auszugehen, dann sollte auch die Bauordnung etwas sein, das sich laufend entwickeln muss.“

Chance auf mehr Dachböden

Wittmann blickt der neuen Bauordnung mit Spannung entgegen, da sie seiner Meinung nach „beim Neubau und der Sa-

nierung die Umsetzung preislich attraktiver macht und diese abwicklungstechnisch erleichtert. Der Entwurf ist derzeit eine Verbesserung für alle Beteiligten, und damit meine ich auch die Mieter, die am Ende des Tages ja in den Wohnungen leben müssen.“ Die Bauordnung soll vor allem Erleichterungen für den Dachgeschoßausbau bringen. Bedingt durch strenge Regelungen zur Erdbebensicherheit von Gebäuden waren in den vergangenen Jahren Ausbaurbeiten unterm Dach schwierig zu realisieren. Laut der Novelle gelten Dachgeschoßausbauten für Wohnzwecke nicht mehr als Zubau, sondern als „Änderung von Bauwerken“. „Mit der Regelung bezüglich Dachbodenausbauten verbinde ich eine gewisse Hoffnung“, so Michael Schmidt, geschäftsführender Gesellschafter der 3SI Immogroup GmbH: „Dass der Ausbau nicht mehr als Neubau, sondern als Zubau gewertet wird, könnte das Bewilligungsverfahren beschleunigen. Weiters bietet die neue Bauordnung auch statisch mehr Spielraum, wobei dann teilweise Mauerwerksdruckfestigkeitsgutachten verlangt werden. Und diese verursachen wiederum höhere Kosten!“



Dachbodenausbauten erhöhen Wert

Für Häuser mit Rohdachböden, die ganz oder teilweise in der „Grün-Widmung“ liegen, soll die neue Bauordnung also neue Ausbaumöglichkeiten bieten. „Wenn man weiß, wie wichtig ein Dachbodenausbau für die Wirtschaftlichkeit eines Zinshauses ist, kann man ermessen, dass neue Gestaltungsmöglichkeiten in diesem Bereich, den Wert des Hauses deutlich erhöhen können“, so Otto. Potenzial gäbe es genug, und der Zinshausspezialist Markus Arnold, Geschäftsführer der Arnold Immobilien GmbH, prognostiziert: „Das Angebot ist vorhanden, und durch die geänderte Wiener Bauordnung werden Zinshäuser auch wieder für institutionelle Investoren interessanter.“ Davon profitieren sollen laut eigener Recherche zwei Drittel der rund 15.000 Wiener Zinshäuser. „Die Möglichkeit der Renditesteigerung wird die Nachfrage nach Gründerzeit-Zinshäusern sicher stimulieren“, so Gerhard Hudej, geschäftsführender Gesellschafter der Hudej Zinshausmakler GmbH. Robert Fotter, Geschäftsführer der Wohninvest GmbH: „Das ist ein Schritt in die richtige Richtung, zusätzlichen hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Denn nach wie vor ist die Wohnungsnachfrage höher

als das Angebot.“ Vor allem bei der innerstädtischen Nachverdichtung geht es um die Nutzung bestehender Infrastruktur und das Heben von brach liegenden Potenzialen. „Angesichts der beschränkten öffentlichen Mittel ist es ein Gebot der Stunde, Wohnraum dort zu wahren und neu zu schaffen, wo von Straßen über die öffentliche Verkehrsanbindung bis hin zu Nahversorgung, Kinderbetreuungsplätzen und Schulen alle wichtigen Infrastrukturqualitäten ohnedies verfügbar sind“, betont Klaus Wolfinger, Bauträgersprecher des ÖVI.

Freiflächen an den Fassaden

Auch die Liberalisierung beim Anbau von Balkonen geht mit einer Aufwertung der Wohnqualität und somit mit einer leichteren Vermietbarkeit einher, die sich wiederum positiv auf die Rendite auswirken sollte. Eine Fassade darf in Zukunft bis zur Hälfte statt wie derzeit nur bis zu einem Drittel mit Balkonen ausgestattet sein. Nicht nur das, Eigentümer dürfen künftig in ihren eigenen Höfen auf Grünflächen auch Lifte und Balkone auf Stelzen errichten. Rätselhaft, warum das bisher überhaupt verboten war: Laut Agenda Austria sind Balkone in Berlin oder

„Noch vor der Sommerpause soll die Bauordnung in Kraft treten. Bedingt durch strenge Regelungen betreffend Erdbebensicherheit waren in den vergangenen Jahren Dachausbauten schwer zu realisieren.“



„Zur barrierefreien Erschließung bestehender Gebäude werden Aufzugsbauten, sofern mit dem Stadtbild vereinbar, erleichtert.“

Zürich auf der Straßenseite sowie Innenhoflifte und Balkone auf Stelzen allgegenwärtig – das Stadtbild hat darunter nicht gelitten. Im Gegenteil: Die Lebensqualität in der Innenstadt konnte mithilfe des vergrößerten „Balkoniens“ wesentlich gesteigert werden. Auch von Verletzungen aufgrund herabfallender Wassertropfen oder Blumentöpfe ist bis dato nichts bekannt geworden. Premium-Vorstand Wittmann ist von dieser Neuerung ebenfalls überzeugt: „Das steigert einfach die Wohnqualität, und die Schaffung von Freiflächen wie Terrassen und Balkonen sollte nicht so restriktiv gesehen werden. Wenn eine Wohnung eine Freifläche hat, dann wohnt man gerne darin, und diese Möglichkeit sollte man ein bisschen erweitern.“

Notkamine

Eine glückliche Fügung stellt der Wegfall der Notkamine dar. Jede neu gebaute Wohnung in Wien musste bis dato mit einem Notkamin ausgestattet sein. Der Gedanke dahinter: Sollte einmal die Versorgung mit Wärme durch die Stadt nicht mehr gewährleistet sein, so kann man jederzeit mittels Holzofen die Wohnung weiter beheizen. In absoluten Krisenzeiten sicher eine vernünftige Sache, aber auch jetzt noch müssen alle Wohnungen mit einem Notkamin ausgestattet sein. Das kostet nicht nur Geld, sondern ist einfach sinnlos: Sollte die Wärmeversorgung tatsächlich nicht mehr gewährleistet sein und die Bewohner der über 900.000 Wohnungen in Wien alle losmarschieren, um sich einen Holzofen oder Heizmaterial zu kaufen, so würde das Motto wohl lauten: Solange der Vorrat reicht. Der Wegfall der Notkamine hat in jedem Fall für die Projektentwickler und Bauträger auch einen technischen Vorteil, der Dachgeschoßeinheiten in Zukunft noch interessanter machen könnte. Fotter: „Im Dachgeschoß können dadurch größere zusammenhängende Flächen entstehen.“

Bewahrung des Alten

Das Abreißen von alten Zinshäusern soll ebenfalls erschwert werden. Bisher war Abbruch zulässig, wenn von der Sanierung 50 Prozent der Bausubstanz betroffen waren. Dies war auch ein Kündigungsgrund gegenüber den noch verbliebenen Mietern. Hudej: „In Zukunft muss die wirtschaftliche Undurchführbarkeit der Sanierung nachgewiesen werden. Für jene Investoren, die bisher vor allem alte Zinshäuser gekauft haben, um sie abzureißen und einen Neubau zu errichten, wird der Markt also schwieriger.“

Weniger Abstellplätze pro Projekt

Derzeit muss – von besonderen Ausnahmen abgesehen – für jede neue Wohnung ein Kfz-Stellplatz errichtet werden. Dies ist meist unabhängig vom tatsächlichen Bedarf und vor allem unabhängig von der Wohnungsgröße. „Gerade beim Bau kleinerer Wohnungen verteuern diese Stellplätze die Baukosten deutlich“, so Wohninvest-Geschäftsführer Fotter: „In Zukunft ist im Regelfall pro 100 Quadratmeter Nutzfläche ein Stellplatz zu errichten.“ Neben der Verbilligung der Baukosten, wie es Fotter angeführt hat, ist die Regelung auch schon deshalb äußerst sinnvoll, da sich immer weniger (junge) Menschen den Luxus eines Autos leisten – vor allem im Stadtgebiet. In Gegenden, in denen Parkplätze eher zur Verfügung stehen, bleiben auch die Stellplätze leer. Peter Ulm, CEO von 6B47 REAL ESTATE INVESTORS GMBH: „Wenn man mit den Projekten ein bisschen aus dem Gürtel rausgeht, dann muss man den Leuten den Parkplatz schon fast aufdrängen.“

Redimensionierung technischer Regularien

Die rasant voranschreitende technische Regulierung hat das Planen und Bauen sowie den Betrieb und die Adaptierung in den letzten Jahren nicht nur überproportional verteuert, viele Regelungen lassen auch Verhältnismäßigkeit, Alltagstauglichkeit und gesunden Hausverstand vermissen. Die kaum mehr überschaubare Fülle an Baugesetzen und OIB-Richtlinien sowie der rasante Zuwachs an technischen Standards und Richtlinien hat in den letzten Jahren eine bedenkliche Eigendynamik erfahren. Im Jahr 1999 zählte das Normungsinstitut 10.000 Normen, die sich neun Jahre später verdoppelt hatten – mittlerweile sind es über 24.600.

Die weiteren Schritte

Diese Entwicklung steht zunehmend im Widerspruch zur Forderung nach „leistbarem“ Wohnraum, denn auch das Hochschrauben technischer Standards schlägt sich direkt auf die Wohnkosten nieder. Mit einer neuen Bauordnung wäre einmal ein Schritt in die richtige Richtung getan, diese sollte beibehalten werden und weiterhin den tatsächlichen Ansprüchen bei Neubau und Sanierung angepasst werden. Denn Profis wie Eugen Otto sind überzeugt: „Zusammengefasst wird die neue Bauordnung sich unmittelbar positiv auf den gesamten Wiener Zinshausmarkt auswirken.“

■■■ FERDINAND KALT



MEINUNG

Anton Holzapfel,
Geschäftsführer des ÖVI

Wohnrecht neu? ein Blick ins Regierungsprogramm

Nach einem emotional geführten Wahlkampf hat das Bekenntnis zu einer umfassenden Wohnrechtsreform nun auch Eingang in das Regierungsprogramm gefunden – ein Anliegen, für das sich der ÖVI seit Jahren einsetzt.

„Größtmögliche Vereinheitlichung, bessere Verständlichkeit für den Rechtsanwender, transparente gesetzliche Ausgestaltungen und Leistbarkeit der Mieten“ sollen – laut Regierungsübereinkommen – das Ziel sein. Dies erfordert eine wohlüberlegte, grundlegende Neukonzeption des Wohnrechts. Eine Harmonisierung des Anwendungsbereiches, die Klärung der Erhaltungspflichten und die Durchforstung der Betriebskosten wird vor allem von einem tragfähigen Konsens hinsichtlich der Mietzinsbildung abhängen.

Nach Konzepten, die die Treffsicherheit im sozialen Wohnbau erhöhen, sucht man vergeblich. Mit dem in Österreich außerordentlich hohen Anteil an Sozialwohnungen (ca. 60%) sollte eine einkommensgerechte Wohnraumversorgung gut lösbar sein. Nun geht aber aus den jüngsten Auswertungen der Statistik Austria (EU-SILC) hervor, dass gerade Menschen mit besonders niedrigem Einkommen nicht entsprechend vom sozialen Wohnbau profitieren.

Die Politik ist daher dringend gefordert, dafür ein Lösungskonzept zu erarbeiten, dass eine „Ghettoisierung“ – das Totschlag-Argument der sozialen Wohnbau-Vertreter – zu verhindern weiß. Es gibt daher keinen Grund, privaten Vermietern marktferne Beschränkungen aufzuerlegen.

Von den klar ausgeführten Vorhaben der Parteien im Wahlkampf haben nur allgemein gehaltene Maßnahmen zur Sanierung des MRG und zur Schaffung von leistbarem Wohnraum Eingang in das Regierungsübereinkommen gefunden.

Der vom BMJ eingerichteten Arbeitsgruppe wurde im Regierungsprogramm ausdrücklich das Vertrauen ausgesprochen, konkrete Reformvorschläge zu erarbeiten. ÖVI Präsident Udo Weinberger vertritt in dieser Arbeitsgruppe engagiert die Anliegen der Branche.



Goldschlagstraße 2

Dachausbau für Privatinvestoren

Durch die neue Bauordnung können Dachböden leichter ausgebaut werden, doch sollte man dies nie ohne Spezialisten tun.

74 Prozent der rund 15.000 Zinshäuser in Wien gehören Privatinvestoren, und für diese eröffnen sich mit der neuen Bauordnung interessante Möglichkeiten. Die Entwicklung, den Dachausbau durch die Bauordnung attraktiver zu gestalten, ist sicherlich ein Fortschritt und hebt nicht nur die Wohnqualität, sondern auch die Qualität des Bestandsobjekts. „Wichtig ist“, so Walter Wittmann, Vorstand der Premium Immobilien AG, „dass es möglich ist, eine Wertschöpfung in ein Zinshaus zu bringen, sonst hat das Investment wenig Sinn.“

Bedingt durch strenge Regelungen hinsichtlich der Erdbebensicherheit von Gebäuden waren in den vergangenen Jahren Ausbaurbeiten unterm Dach schwierig zu realisieren. Laut der neuen Wiener Bauordnung gelten Dachgeschoßausbauten für Wohnzwecke nicht mehr als Zubau, sondern als „Änderung von Bauwerken“. Dadurch stehen ihnen Bestimmungen des aktuellen Bebauungsplans nicht entgegen. Voraussetzung: Die Wohnraumbeschaffung darf lediglich durch „Aufklappung“ des bestehenden Dachs um 45 Grad erfolgen. „So kann beispielsweise eine besser nutzbare Wohnfläche durch mehr Raumhöhe erzielt werden. Sogar der Ausbau eines Stockwerks ist durch die Erhöhung der Dachneigung möglich“, erklärt Robert Fotter, Geschäftsführer der Wohninvest GmbH.

Dachgeschoße auszubauen wird jetzt einfacher („Dachausbau leicht“) und auch rentabler, da durch den steileren

Winkel mehr Wohnraum geschaffen werden kann und die Flächen somit aufgewertet werden – was sich wiederum in der besseren Vermietbarkeit zu Buche schlägt. Doch Achtung! „Die Ausführung muss im Einklang mit dem städtebaulichen Erscheinungsbild stehen. Dadurch ist diese neue Regelung nur bei Dachausbauten auf Hof- und Seitentrakten relevant, die von der Straße nicht einsehbar sind“, so Fotter.

„Wer überlegt, in ein Zinshaus zu investieren, für den ist jetzt ein guter Moment. Ein Dachbodenausbau wird sich aber langfristig in Wien immer lohnen“, meint Zinshausspezialist Gerhard Hudej, geschäftsführender Gesellschafter der Hudej Zinshausmakler GmbH, wobei er gleichzeitig zu bedenken gibt: „Der professionelle Ausbau eines Dachbodens ist immer mit hohen Kosten verbunden. Private Anleger müssen sich dieser Kosten bewusst sein.“

Trotz der vielleicht noch etwas beschränkten Möglichkeiten besteht Potenzial. Der Dachausbau gilt nach wie vor als die Königsdisziplin der Sanierung. Er ist in jeder Hinsicht das Aufwendigste, was man in diesem Bereich machen kann, und daher sollte man sich auch nicht alleine und ohne Vorkenntnis auf dieses Wagnis einlassen. Dieses Unterfangen sollte man nur mit echten Profis in Angriff nehmen.

■■■ FERDINAND KALT