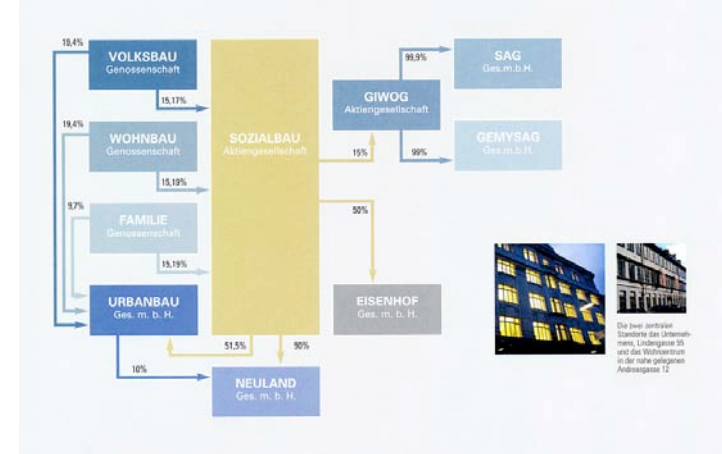


## Erneuerungsstrategien für Bauten der 1950er und 1960er Jahre

## Sozialbau - Verbund

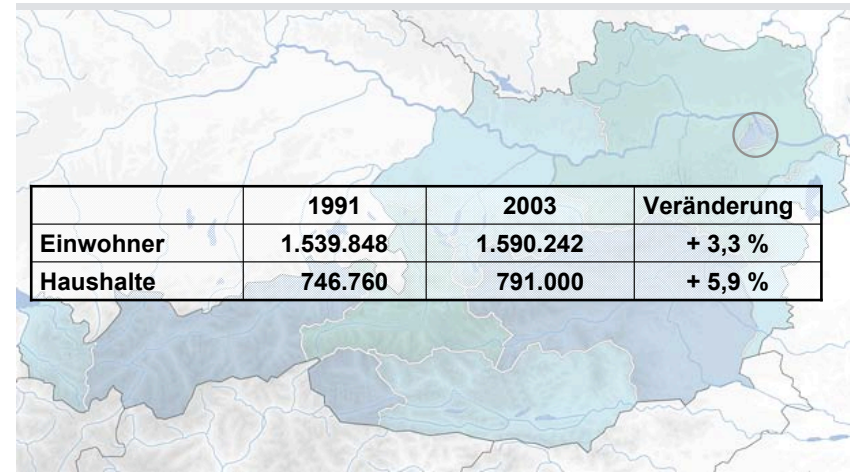


Die zwei architektonischen Ebenen des Unternehmens, Lindgasse 58 und das Wohnzentrum in der nahe gelegenen Androskastr. 12

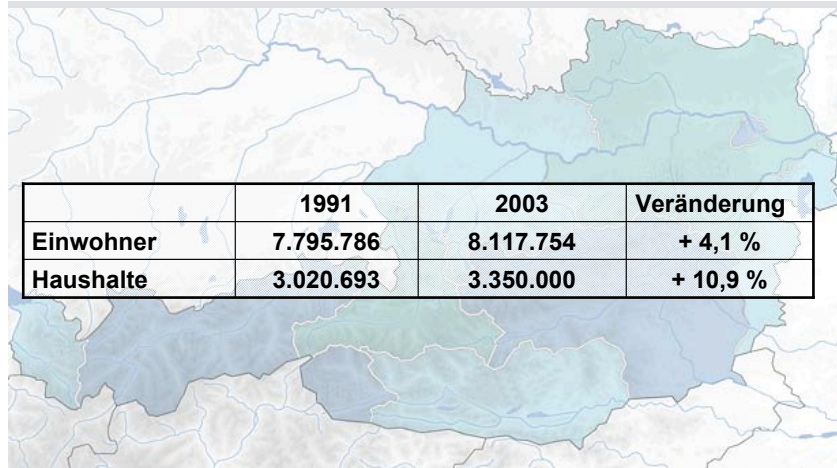
## Grundsätze der Wohnungsgemeinnützigkeit

- Vermögensbindung
- Kostendeckung
- Verhaltensbindungen

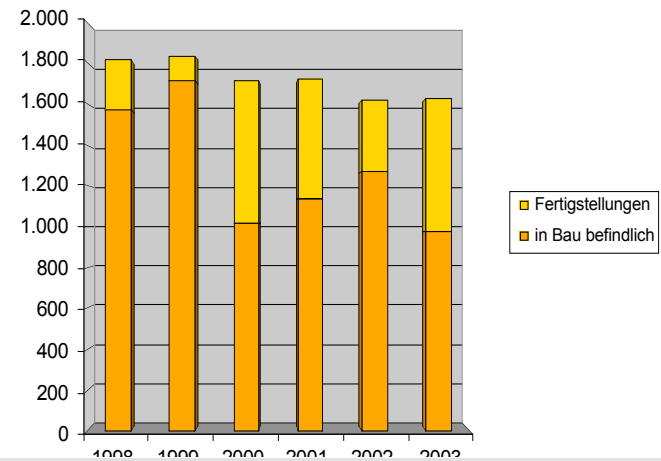
## Einwohner und Haushalte in Wien



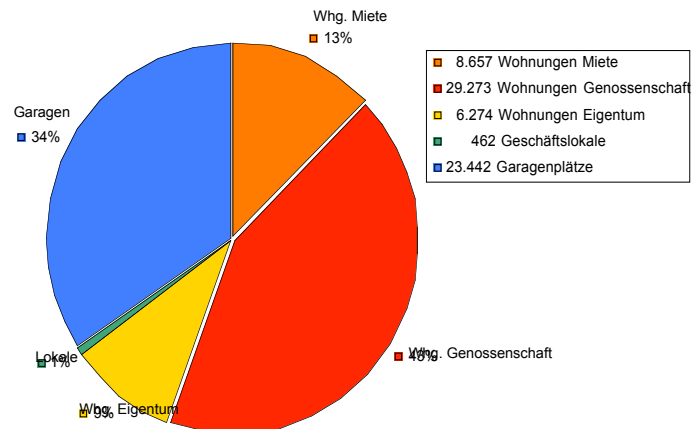
### Einwohner und Haushalte in Österreich



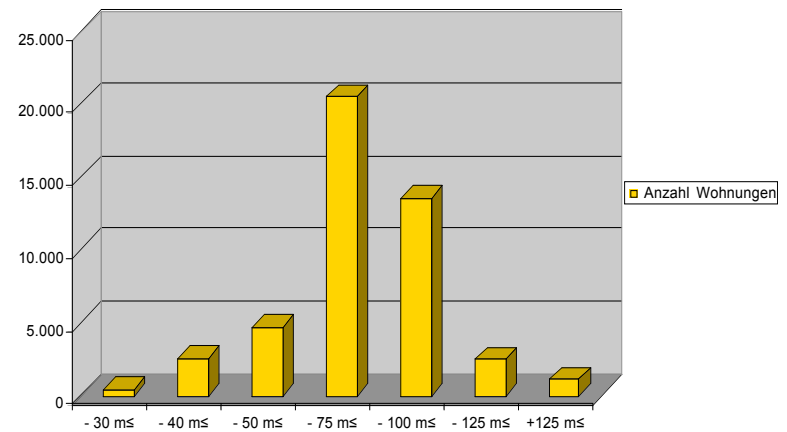
### Bautätigkeit 1998 - 2003



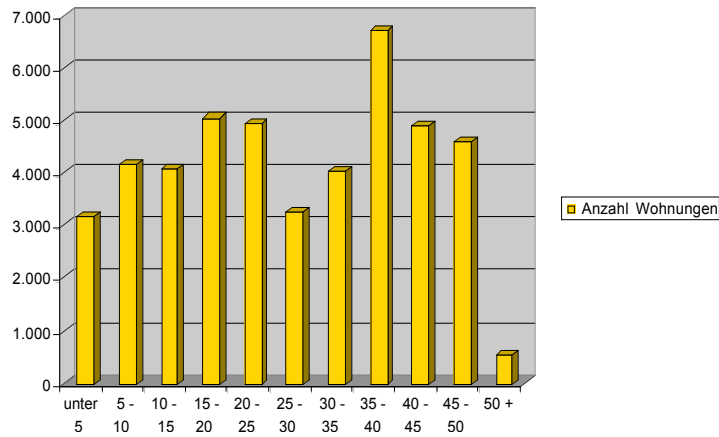
### Verwaltungsbestand 2003 68.108 Einheiten



### Wohnungsgröße in m<sup>2</sup>



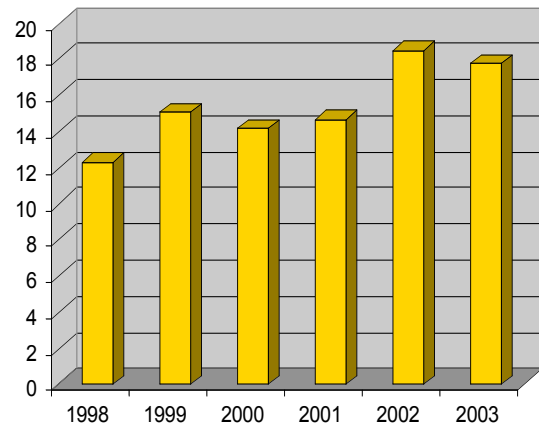
### Alter des Wohnungsbestands in Jahren



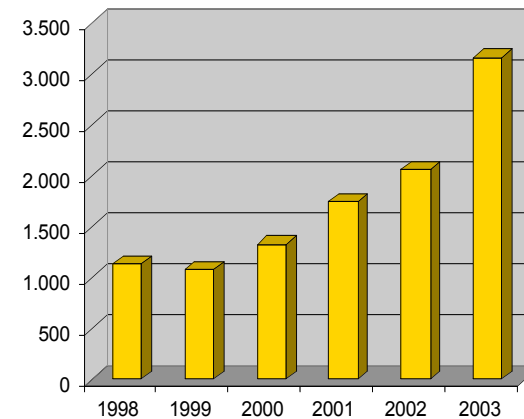
### Grundsätze

- Liebe zum Objekt
- Die Lebensdauer der Wohnimmobilie wird mit 100 Jahren angenommen
- Wenn sanieren, dann ordentlich
- Sanfte Sanierung = ohne Bewohnervertreibung
- Mitgestaltung durch die Bewohner
- Laufende Information der Bewohner
- Verbessern wo möglich
- Heranführen der Bestände an Neubauqualität
- Öffentliche Förderung nutzen

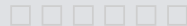
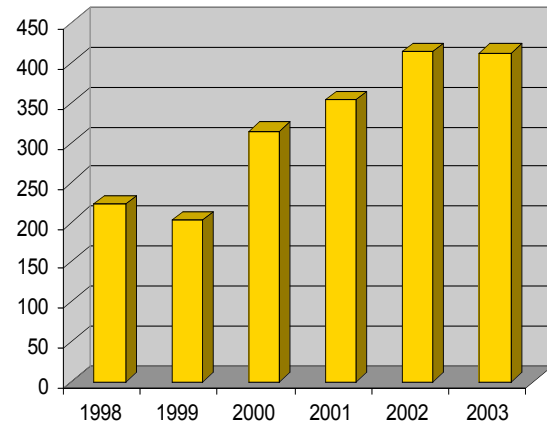
### Sanierungsvolumen in Mio. Euro



### Sanierungsvolumen in Wohnungen



## Wohnungsinneseitige Sanierung Anzahl



## Häufige Detailmaßnahmen

- Fenster
- Fassade
- Dach
- Balkone, Loggien, Terrassen
- Anstrich
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Außenanlagen
- Heizungsein- und umbauten
- Gemeinschaftseinrichtungen



## Großinstandsetzung Volumina

Bearbeitungsstand	Objekte	WE	m2 Nfl	Netto Baukosten (geschätzt)	voraussichtliche Förderungssumme
in Vorbereitung ohne Förderung	4	683	45.195,37	€ 0,00	€ 0,00
in Vorbereitung mit Förderung	26	1721	107.610,30	€ 33.028.905,99	€ 7.573.448,90
<b>SUMME (IN VORBEREITUNG)</b>	<b>30</b>	<b>2404</b>	<b>152.805,67</b>	<b>€ 33.028.905,99</b>	<b>€ 7.573.448,90</b>
in Ausführung ohne Förderung	3	1615	113.758,72	€ 13.026.162,94	€ 0,00
in Ausführung mit Förderung	15	1962	127.231,80	€ 28.462.761,37	€ 5.732.116,90
<b>SUMME (IN AUSFÜHRUNG)</b>	<b>18</b>	<b>3577</b>	<b>240.990,52</b>	<b>€ 41.488.924,32</b>	<b>€ 5.732.116,90</b>
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>48</b>	<b>5981</b>	<b>393.796,19</b>	<b>€ 74.517.830,31</b>	<b>€ 13.305.565,80</b>



## Baukostenzugänge technische Leistungen 2004

	in Euro	in %
<b>Neubau</b>	<b>64.618.000</b>	<b>73,5 %</b>
<b>Großinstandsetzung</b>	<b>18.338.000</b>	<b>20,9 %</b>
<b>Wohnungsinneseitige Sanierung</b>	<b>4.879.000</b>	<b>5,6 %</b>
<b>Gesamt</b>	<b>87.835.000</b>	<b>100,0 %</b>



## Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gem. § 14d WGG

Obergrenzen ab 1.7.2004

- Grundstufe 0,35  
€/m<sub>2</sub>
- Objektbezug vor mindestens 10 Jahren 0,92 €/m<sub>2</sub>
- Objektbezug vor mindestens 20 Jahren 1,39 €/m<sub>2</sub>

Mit diesen Beiträgen können gem. § 14a WGG die Erhaltung des Hauses und gem. § 14b WGG die nützliche Verbesserung durch bauliche Maßnahmen finanziert werden.

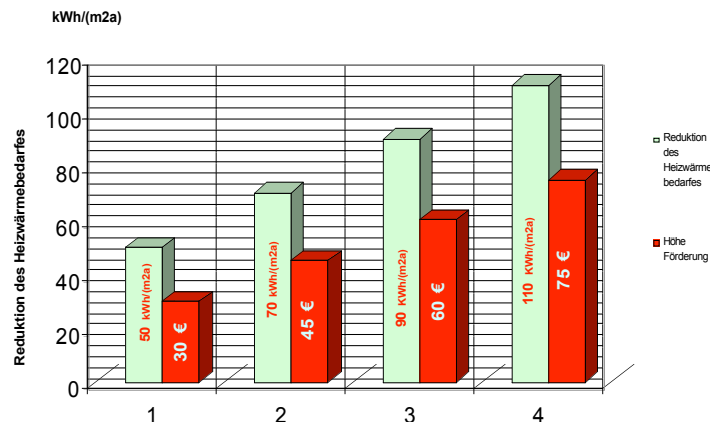


## Besonderheiten

- THEWOSAN – Thermisch-Energetische Wohnhaussanierung
- SMAT – Satellite Master Antenna
- Kategorieanhebung
- Nachträgliche Aufzugseinbauten
- Wohnungszusammenlegungen
- Nachträgliche Schaffung von wohnungsbezogenen Freiräumen



## THEWOSAN Förderungsstufen



**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**

Sozialbau  
gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft  
Lindengasse 55  
A-1070 Wien  
herbert.ludl@sozialbau.at

