

**Ergebnis der GWG-Mieterinformationsveranstaltung für
die BewohnerInnen der GWG-Wohngebäude
Waldeggstraße:
Sachverständigen-Gutachten empfiehlt Neubau**

**MieterInnen erhalten finanzielle Abfederung
für Angebot neuer Wohnungen**

**Aufsichtsratsvorsitzender Stadtrat Prammer: „Damit
steht die Stadt Linz zu ihrer sozialen Verantwortung!“**

**Sozialreferentin Vizebürgermeisterin Hörzing:
„Sozialplan federt Härtefälle ab!“**

Heute Abend fand die Informationsveranstaltung für die MieterInnen der GWG-Wohngebäude an der Waldeggstraße 13 und 15 statt. Dabei wurden die MieterInnen aus erster Hand vom Sachverständigen über den tatsächlichen Zustand des Wohngebäudes informiert. Zweck des Gutachtens war die Feststellung einer Sanierbarkeit der Wohngebäude, wobei die Varianten Sanierung, Revitalisierung, Reconstructing und Neubau geprüft wurden.

In dem Gutachten des gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ing. Harald Pfeiffer haben beide Gebäude die Note 4,5 auf einer fünfteiligen Notenskala erhalten. Das bedeutet konkret, dass *„umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich“* sind. Aus dem Gutachten geht ebenfalls klar hervor, dass eine *„Sanierung trotz Finanzierung mit Sanierungsförderung des Landes und mit GWG-Eigenmitteln nicht zielführend“* ist.

Neben dieser Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung nennt das Gutachten auch das Überschreiten der technischen und wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Gebäudes und die unter wirtschaftlichen Kriterien nicht herstellbaren Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz sowie die Einhaltung der Richtlinien des OIB (Österreichisches Institut für Bautechnik) als Gründe für die Empfehlung für einen Neubau.

Grundsätzlich bestehen drei Möglichkeiten einer Gebäudesanierung: Die erste Variante umfasst im Wesentlichen die Sanierung der Fassade, der Keller- und Dachgeschoßdecke sowie der Austausch der Fenster zur Verbesserung der Wär-

medämmung und der Vermeidung von Schimmelschäden in den Wohnungen. Hier erfolgt auch eine Erneuerung der Elektroinstallationen auf den Allgemeinflächen (Stiegenhäuser, Kellergänge, Dachböden) sowie eine Adaptierung der Grünflächen. Darüber hinaus erfolgen Zubauten von Loggien und Liften, sofern sich daraus nicht zu hohe Belastungen für die MieterInnen ergeben. Verbunden damit ist eine Mietenanhebung, solange die Sanierungsarbeiten nicht aus der Instandhaltungsreserve getragen werden können und dafür ein Darlehen aufzunehmen ist. Dieses Darlehen führt zu einer Erhöhung der Mieten für die 15-jährige Laufzeit des Sanierungsdarlehens. In diesem Fall können die MieterInnen in der Wohnung verbleiben, da sich die Sanierung nicht auf die Wohnungen erstreckt. Dennoch erhöht sich die Miete um den dann höheren Betrag zur Abdeckung des Darlehens.

Die zweite Variante besteht in einer Entkernung eines Gebäudes, um eine Barrierefreiheit mit dem Einbau von Liftanlagen im Inneren des Gebäudes sowie der Beseitigung weiterer Barrieren im Gebäudeinneren, vielfach verbunden mit einer Neuplanung von Wohnungsgrundrissen, herstellen zu können. Diese Variante wird kaum jemals umgesetzt und beschränkt sich auf Sonderfälle, in der diese Variante wirtschaftlich vertretbar ist. Im gemeinnützigen Wohnbau lässt sich diese Variante jedoch ausschließen.

Die dritte Variante besteht im sogenannten Reconstructing. Hier erfolgt ein Abbruch der alten, nicht mehr sanierbaren Gebäudesubstanz und ein Neubau. Diese Variante wird in dem vorliegenden Gutachten ausdrücklich empfohlen, weil sie die wirtschaftlichste Variante ist, die den BewohnerInnen der neuen Wohnungen zeitgemäßen und barrierefreien Wohnraum anbietet und zudem über eine Wärmedämmung verfügt, die wesentlich zur Reduktion der Energiekosten für die MieterInnen beiträgt. Ein zusätzlicher Vorteil besteht darin, dass sich dafür die für die künftigen MieterInnen optimale Wohnbauförderung lukrieren lässt und damit eine leistbare Miete angeboten werden kann.

Für diverse Reparaturaufträge in der bestehenden Wohnanlage wurden in den letzten Jahren insgesamt Euro 62.448,22 ausgegeben, wobei die Aufträge von der Reparatur der Gegensprechanlage über Behebung von Elektrodefekten bis hin zu Malerarbeiten nach Schimmelbefall und einer Erneuerung der Schließanlage reichen.

Im Rahmen der heute stattgefundenen Informationsveranstaltung, an der die MieterInnen der noch 14 vermieteten Wohnungen teilgenommen haben (10 Wohnungen stehen bereits leer) wurden daher die nächsten Schritte präsentiert.

Diese beinhalten persönliche Beratungsgespräche für die MieterInnen. In diesen persönlichen Gesprächen werden neue Wohnungen vorgestellt und es werden die Details zu Ablösezahlungen, zu den Mieten und dem Mietenausgleich aus dem Sozialplan der Stadt Linz präsentiert. Darüber hinaus erhalten die BewohnerInnen aus erster Hand verbindliche Informationen über die Abwicklung der Übersiedlung, wofür als besondere Hilfe und Unterstützung der GWG auch ein Übersiedlungsservice bereitgestellt wird.

Mit diesem Serviceangebot verfügt die GWG über ein Alleinstellungsmerkmal, das sie als gemeinnützige Wohnungsgesellschaft und als Tochterunternehmen der Stadt Linz deutlich von den MitbewerberInnen der Wohnungsbranche abhebt.

Besonderes Merkmal ist vor allem der Sozialplan der Stadt Linz, mit dem es gelingt, höhere Mietenbelastungen nachhaltig zu mildern.

„Durch den Sozialplan federn wir soziale Härtefälle ab, die durch die unvermeidbaren Übersiedlungen der BewohnerInnen ansonsten entstehen würden“, betont Vizebürgermeisterin Karin Hörzing.

„Die Stadt Linz kommt damit als direkte Eigentümerin der GWG ihrer sozialen Verantwortung nach und federt die Kostensteigerungen für die MieterInnen ab“, ergänzt Stadtrat und GWG-Aufsichtsratsvorsitzender Dietmar Prammer.

Anspruch aus Zahlungen aus dem Sozialplan haben alle Mieter*innen, die zum 1.7.2022 einen unbefristeten Mietvertrag besitzen. Die Entschädigung berechnet sich aus der Differenz der aktuellen Miete (zzgl. 20 Prozent Zumutbarkeitszuschlag) und der fiktiven Neumiete (ca. 8,80 Euro inkl. Betriebskosten). Diese Differenz wird als Einmalzahlung für zehn Jahre mit zwei Prozent Abzinsungsfaktor ausbezahlt. Aufgrund der sozialen Umstände erhalten EmpfängerInnen der Wohnbeihilfe eine höhere Auszahlung, da der Zumutbarkeitszuschlag nur zehn Prozent beträgt.

Die Abwicklung erfolgt zur Gänze durch die GWG, welche selbst mit Ablösen, Übersiedlungshilfen oder Kautionsstundungen einen Beitrag leistet.

Der Neubau wird barrierefreie Wohnungen, die den heutigen Ansprüchen genügen und mit Loggien ausgestattet sind, aufweisen. Mit dieser Aufwertung möchte die GWG einen Beitrag zum Wohnen mit hoher Lebensqualität in Linz leisten.

Bei der Waldeggstraße 13-15 handelt es sich um zwei Gebäude mit 24 Wohnungen, welche in der NS-Zeit errichtet und im Jahr 1939 bezogen wurden.

Kontakt:
Nikolaus Stadler – GWG Linz, Eisenhandstraße 30, 4021 Linz
Tel: 0664-8411777, Mail: nikolaus.stadler@gwg-linz.at