

Resümee

Empfehlungen aus den Projekten

Empfehlungen: Hausverwaltungen



- Angemessene Prozesssteuerung: Abläufe des Informations- und Entscheidungsprozesses so gestalten, dass nicht nur die formalen Anforderungen des WEG erfüllt werden, sondern die Willensbildung der Eigentümer in geeigneter Weise unterstützt wird
- Qualifikation und Weiterbildung der MitarbeiterInnen
- Offensives Klären der Kundenbeziehung
 - *Was ist Aufgabe und Auftrag der HV?*
 - *Was ist das Angebot der HV?*
 - *Was erwarten die Eigentümer?*
- Professionalisierung und Kundenorientierung!

Empfehlungen: EigentümerInnen

- Bewusstseinsbildung (über die Hausverwaltungen)
 - *Es geht um IHR Eigentum!*
 - *Ein Haus braucht laufende Investitionen zur Bestandssicherung!*
 - *Sie sind auch für die allgemeinen Teile des Hauses mitverantwortlich!*
 - *Modernisierung verbessert den Wohnkomfort, erhöht den Wert und erleichtert die Vermietbarkeit!*
- Auseinandersetzung der EigentümerInnen mit diesen grundsätzlichen Fragen
- Aktive Teilnahme an der Willensbildung – es gibt keine Neutralstimmen!

Empfehlungen: Bauträger



Sanierung nur mit Bewohnereinbindung!
(Information als Basisaufgabe)

Wissensbasis erweitern:
Objektdaten, Rahmenvorgaben, Bewohnerinteressen

Zielorientierung und Transparenz:
... Hard Facts: welche Schritte sind erforderlich?
... Soft Stories: wo besteht Gestaltungsspielraum?

Sanierungsmanagement: technisches Know How und
soziale Kompetenz -> Qualifizierung, Erfahrungsaustausch

Empfehlungen „Prozess-Modell“



- Externe Prozessbegleitung und -beratung ist wünschenswert
- Entwicklung von der jeweiligen Situation entsprechenden Förder-, Mitbestimmungs- und Entscheidungsmodellen

Empfehlungen „Förderung / Recht“



- Änderung der gesetzlichen Situation im WEG: Abzielen auf relative Mehrheiten für die Herbeiführung von Beschlüssen
- Idee des „Negativbeschlusses“: die Eigentümer müssen aktiv gegen eine vorgeschlagene Maßnahme sein, nicht abwarten müssen, bis sie für etwas sind
- Finanzierungsmöglichkeiten für Bewohnerbeteiligung müssten im Gesetz vorgesehen werden, derzeit im größeren Ausmaß zeitlich und finanziell nicht machbar
- Wohnbauförderungssituation (in der Steiermark) für Sanierungen muss überdacht werden (derzeit sehr schwierig, an Mittel zu kommen)

Empfehlungen: WEG

- Zielwerte für angemessene Rücklage
 - *die bei entsprechender Begründung unterschritten werden können („Umkehr der Beweislast“)*
- Anreiz oder Verpflichtung für Hausverwalter zur Erstellung einer Hauszustandsbewertung
 - *inkl. Maßnahmenplan samt grober Kostenschätzung, darauf aufbauend Festlegung der angemessenen Rücklage*
 - *ähnlich wie Energieausweis lt. EU-Gebäude-RL (alle 10 Jahre) mit Vorschlägen für kosteneffiziente Maßnahmen*
- Anpassung des Abstimmungsmodus
 - *Festlegung eines Quorums, relative statt absolute Mehrheit*
 - *Geschäftsflächen (haben überproportionalen Stimm- und Kostenanteil und wenig Anreiz für Sanierung)*



Empfehlungen: Wohnbauförderung



Prozessbegleitung als Fördergegenstand,
Festlegung von Mindestanforderungen

Zielvorgaben für Sanierungsstandards,
jedoch flexible Handhabung bei der Ausführung:
„Was kann älteren Personen zugemutet werden?“

Kombination von Objekt- / Subjektförderung in der
Sanierung: z.B. Wohnbeihilfe auch bei EVB-Erhöhung

Empfehlungen: Forschung



Allgemeine Bildungsaufgabe:
„Bauen / Wohnen / Sanieren“ verstehen
(Werkzeuge, tools)

Sanierungs-Know How vernetzen und weiter
entwickeln (soziale Systeme, etc.)

->Innovationsmotor Sanierung