

Geschätzte Damen und Herren!

Der Titel meines heutigen Vortrages mag ein wenig provokant wirken; wie Sie aber ersehen können, habe ich an das Ende meines Vortragstitels gleichzeitig ein Fragezeichen als auch ein Ausrufezeichen gesetzt. Diese Kombination bezeichnet schon einmal das zentrale Dilemma in der Sache selbst: Ich sehe durchaus die Notwendigkeit, derartige technische Gerätschaften zu verbauen, aus Gründen, auf die ich noch zu sprechen komme, andererseits wird die Wohnraumlüftung durchaus auch von vielen Nutzern als problematisch angesehen.

Ich darf vorausschicken, dass ich hier und heute nicht die Rolle eines advocatus diaboli einnehmen möchte - dazu gibt es wahrscheinlich berufenere Personen; sondern will ich das Spannungsfeld zwischen den Notwendigkeiten des Einbaus einer Wohnraumlüftung einerseits und möglicher Belastungen andererseits beleuchten.

Wir sind als gemeinnütziger Bauträger in einem Umfeld tätig, das von unterschiedlichsten Entwicklungen, Vorgaben, Richtlinien und letztlich Interessenslagen geprägt ist.. Die Bestrebungen und Intentionen der einen Seite umfassen Themenbereiche wie bspw. die ökologischen Entwicklungen; Stichwort: CO₂-Reduktion und Energieeinsparungen, aber auch die allgemeine wirtschaftliche Lage am Bausektor; die andere Seite repräsentiert die Interessenslage der Nutzer, welche nicht immer – oder gar sehr oft nicht – jenen Intentionen der anderen Seite entsprechen. Wenn Sie so wollen, treffen hier gesellschaftspolitisch relevante, uns alle betreffende Themen mit subjektiven – über weite Strecken durchaus egoistischen Motiven, die ich über weite Strecken auch verstehe, zusammen.

Die Rolle von uns als Bauträger in diesem Spannungsfeld ist von drei wesentlichen Eckpfeilern gekennzeichnet: Nämlich von Vernunft, von Ordnung und von Vision.

Und über diese durchaus diametral entgegenwirkenden Kräfte spannt sich – sozusagen als verbindendes Dach, unsere zentrale Interessenslage als Bauträger, nämlich jene der Ökonomie.

Die von mir angesprochene Ordnung betrifft dabei die Fülle an rechtlichen und normmäßigen Vorgaben, die wir tagtäglich zu erfüllen haben. Über die Normierungswut möchte ich mich hier von dieser Stelle nicht auslassen, dies alleine wäre ein abendfüllendes Thema. Aber – und dies ist unbestreitbar, die Flut an Regelungen, welche wir durch immer enger gesteckte rechtliche Vorgaben zu erfüllen haben, belastet uns – vor allem ökonomisch, immer mehr. Und hier sind es einerseits die baurechtlichen Vorschriften und andererseits die Vorgaben, um Wohnbaufördermittel lukrieren zu können.

Der Einbau einer Wohnraumlüftung oder besser gesagt, der Hauptgrund für den Einbau ist – jedenfalls im gemeinnützigen Wohnbau – primär an die Wohnbauförderung gekoppelt. Das bedeutet, dass nur dann die höchstmögliche Förderung erreicht werden kann, wenn auch eine Wohnraumlüftung eingebaut wird. Alle anderen technischen bzw. bautechnischen Maßnahmen, um die gleichen Resultate zu erzielen, sind sehr oft ökonomisch völlig utopisch und über weite Strecken schlicht und ergreifend technisch kaum oder gar nicht umsetzbar.

Letztlich aber – und dies ist schon eines der zentralen Probleme - geht fast jede Änderung in der bestehenden Ordnung in unserem Bausektor mit einer ziemlich sicheren Verteuerung einher. Dann kommt es schon zum ersten Riss im Dach der Ökonomie.

Der zweite Bereich des von mir angesprochenen Spannungsfeldes, betrifft die Vernunft. Die Vernunft, Ressourcen unseres Planeten zu sparen; die Vernunft, unsere Welt und unsere Umwelt auch den nächsten Generationen lebenswert zu hinterlassen, die Vernunft, trotz Widerstände auch momentan vielleicht nicht populäre Maßnahmen vor Allem aus ökologischer Sicht umzusetzen, stelle ich grundsätzlich außer Zweifel.

Ja - gerade wir als gemeinnützige Wohnungswirtschaft bekennen uns zu ressourcenschonendem, nachhaltigem Bauen. Gerade die Bauwirtschaft war in der Vergangenheit und ist in der Gegenwart und in der Zukunft ein stabiler Anker für eine nachhaltige Reduktion der Treibhausgasemissionen.

Aber, Vernunft bedeutet gleichzeitig auch, im Sinne der Nutzerinnen und Nutzer zu bauen, Vernunft bedeutet auch, den Einsatz der Mittel, sowohl in ökonomischer als auch in ökologischer Hinsicht auf den Nutzen, die Ziele und die möglichen Ergebnisse hin zu steuern.

Sie stimmen mir sicherlich zu, wenn ich behaupte, dass es vernünftig ist, Energie zu sparen. Ebenso werden Sie mir zustimmen, wenn ich behaupte, dass es vernünftig ist, nicht die edelsten Hölzer für unsere Fußböden zu verwenden und nicht die teuerste Ausstattung mit vergoldeten Sanitärarmaturen z.B. im sozialen Wohnbau einzubauen. Denn, und hier bin ich wieder beim alles verbindenden Dach, die ökonomische Last würde widrigenfalls das von mir angesprochene Dach der Ökonomie schwerstens belasten.

Die Bedeutung dieses simplen Wortes „Vernunft“ verdeutlicht bereits, dass hier, je nach Blickwinkel, für jemanden etwas vernünftig sein kann; das gleichzeitig für jemanden anderen sich als unvernünftig darstellt. Die Entscheidung, was nunmehr der Vernunft anheimfallen darf und soll und kann und was nicht, wird uns in der Bauwirtschaft aber immer öfter von außen aufoktroziert. Ich sagte dies schon bei der Regelungswut, die in den letzten Jahren wie ein Tsunami über uns gekommen ist. Und, was bei diesem Themenkreis gerne vergessen wird, nicht alles, was uns als Fachleute vernünftig scheint, wird auch von unseren Nutzern als vernünftig angesehen, sehr oft sogar als unvernünftig tituliert. Hier gilt es schon einmal, die Kunden, welche letztlich die Folgen unseres vernünftigen oder vielleicht weniger vernünftigen Handelns zu tragen haben, mit ins Boot zu holen. Ich werde an späterer Stelle noch einmal darauf zurückkommen

Bleibt noch die Vision als dritter Bereich des von mir umrissenen Spannungsfeldes: Ohne Vision, wie unsere Welt in zwanzig, dreißig, fünfzig oder hundert Jahren aussehen soll, wird sich unsere Gesellschaft nicht weiterentwickeln. Zukunftsängste, egal ob es den Arbeitsplatz oder den sozialen Zusammenhalt betrifft, prägen momentan – aus anderen Gründen, sowieso das Handeln oder auch Nicht-Handeln vieler.

Der Mensch neigt soziologisch gesehen dazu, den bisherigen Status quo aufrecht erhalten zu wollen. Nur wird sehr oft vergessen, dass jedwedes Handeln, das zur scheinbaren Aufrechterhaltung des momentanen Zustands dient, einerseits aus den gelernten, überlieferten oder empfundenen Erfahrungen der Vergangenheit her rührt und andererseits immer Wirksamkeiten in die Zukunft entfaltet; auch wenn dies der Einzelne oft gar nicht erkennen kann oder erkennen will.

Ich darf dies am Beispiel des Wortes „Fortschritt“ näher ausführen: Es gab eine Zeit und ein politisch-gesellschaftliches System, in welchem Fortschritt eine rasante Industrialisierung und Mechanisierung bedeutete. Die Begründung wurde zum Teil aus der Vergangenheit herbeigeholt, um zu zeigen, dass nur eine voll entwickelte, industrialisierte Gesellschaft, die die Ressourcen der Zeit voll nutzt, „modern“, schlagkräftig und konkurrenzfähig sei. Dass damit Ressourcen der Zukunft, gleichzeitig aber auch die Umwelt der Gegenwart nachhaltig und dauerhaft vernichtet wurden, wurde dabei ausgeblendet. Egal, ob es sich dabei um den Braunkohletagebau in Deutschland, den Uranerzabbau in Zentralasien oder die unlimitierte und vor Allem die Umwelt zerstörende Erdölförderung in Sibirien oder andere ökologische Katastrophen handelte, die Vision dabei war – neben allen ökonomischen Triebfedern, immer der Fortschritt in eine bessere Welt, eine bessere Gesellschaft.

Gleichzeitig gab und gibt es aber dankenswerter Weise auch Menschen und Strömungen, die derartige Visionen als kontraproduktiv und schädlich empfunden haben und auch so empfinden. Diese Menschen haben Visionen, wie eben diese nachhaltige – dem Fortschritt geschuldete – Zerstörungswut aufgehalten werden kann. Diese Leute haben Visionen, wie unsere Welt und unsere Gesellschaft aber auch jeder Einzelne sich – nicht zuletzt ökologisch, besser entwickeln kann.

Heruntergebrochen auf unser Tätigkeitsfeld heißt das, dass ohne Visionen in der Vergangenheit wir heute noch immer Ölheizungen oder Kohleöfen in unsere Wohnhausanlagen einbauen würden. Ohne Visionen würden wir unsere Häuser nicht sanieren, unsere Fassaden nicht dämmen, unseren Energieverbrauch nicht drastisch einzuschränken versuchen.

Und hier kommt wiederum das Dach der Ökonomie ins Spiel. Ohne entsprechenden ökonomischen Druck - bedingt durch die Energiepreisanstiege und durch Versorgungskrisen, wären Visionen nicht erdacht, nicht entwickelt und letztlich auch nicht umgesetzt worden. Andererseits sind Visionen – aus ökonomischer Sicht – aber kritisch dann zu hinterfragen, wenn die Sinnhaftigkeit und der Nutzen, in keinerlei vernünftigem Verhältnis zum Aufwand stehen.

In unserem konkreten Fall, der kontrollierten Wohnraumlüftung heißt das bisher Gesagte folgendes:

Der von mir angesprochene Sektor der Ordnung zwingt uns aus mehrerlei Gründen, derartige technische Gerätschaften einzubauen. Das gesellschaftspolitische Agreement, Ressourcen unserer Welt und unserer Umwelt zu schonen, ist davon der wesentlichste Baustein; wir in der gemeinnützigen Bauwirtschaft bekennen uns eindeutig – nicht zuletzt aus Vernunftgründen und aus Gründen der Vision einer sauberen, lebenswerten Zukunft und Umwelt, zu derartigen Maßnahmen.

Gleichzeitig aber ist es auch die Vernunft, die eine etwas andere Sichtweise notwendig macht – nämlich jene der Nutzer und vordergründigen Nutznießer derartiger Anlagen. Aus vielen, vielen Gesprächen mit Mietern in unseren Wohnhausanlagen weiß ich, dass eine sehr große Gruppe von Menschen aus verschiedenen Gründen den Einbau und den Betrieb derartiger Anlagen ablehnen. Das reicht von einem nicht immer näher differenzierten oder differenzierbaren raumklimatischen Unbehagen – Stichwort: Luftumwälzung, trockene Raumluft und fehlende Strahlungswärme, über das Gefühl, bevormundet zu werden – Stichwort: Öffnen- oder Nicht-Öffnenbarkeit von Fenstern, bis hin zum Aufoktroieren durch „die da oben“ – gemeint sind dabei in erster Linie wir als Bauträger und letztlich bis hin zu den ökonomischen Folgen.

Das sehr oft dargebrachte Argument, es würde „Ziehen“, also die Luftumwälzung würde als unangenehm empfunden werden, es würde Fließgeräusche geben udgl. ist – meiner Meinung nach, in den absolut wenigsten Fällen objektiv betrachtet tatsächlich verifizierbar; vielmehr handelt es sich sehr oft um eine wahrscheinlich archaisch begründete oder tradierte Abwehrhaltung; vor Allem, weil sehr viele Menschen einen Analogieschluss zwischen Wohnraumlüftung und Klimaanlage herstellen. Diesem Argument ist – wenn überhaupt – nur sehr schwer beizukommen; eine einmal tradierte – sehr oft auch aus „Erfahrungen“ Dritter stammender Meinung ist argumentativ meist recht wenig entgegenzusetzen.

Dann gibt es das Problem der öfters tatsächlich – also objektiv messbaren, sehr trockenen Raumluft. Oft sind es aber lediglich individuelle, persönliche Empfindungen, die das Raumklima als trocken oder sehr trocken beschreiben. Auch hier ist es schwierig, eine Lösung sozusagen aus einem Guss anzubieten; zu unterschiedlich sind die unterschiedlichen Wünsche, was als „angenehm“ empfunden wird; zu unterschiedlich sind die Lösungsmöglichkeiten, bspw. durch den Einsatz von Grünpflanzen oder entsprechender technischer Zusatzeinrichtungen zur Raumluftbefeuchtung. Und, da greife ich jetzt schon voraus, im Regelfall führt vor allem der Einsatz zusätzlicher Technik zu zusätzlichen Kosten.

Dazu kommt, dass – sicherlich auch aus archaischen Zeiten stammend, Strahlungswärme als angenehm empfunden wird. Ebenso, dass die Temperaturunterschiede, die bei einer Strahlungsheizung zwischen Fußboden und Kopfhöhe vorherrschen, als „normal“, also letztlich „vernünftig“ und richtig angesehen und empfunden werden.

Gerade diese Strahlungswärme ist es, welche dann – insbesondere im Bereich des Reihenhausbaues zum nachträglichen Einbau von Schwedenöfen oder Kaminen führt. Dies in Verbindung mit einer Wohnraumlüftung ist aber alles andere als technisch, ökologisch und letztlich auch ökonomisch vernünftig. Selbstverständlich wäre und ist es durchaus eine Option, seitens der Eigentümer den nachträglichen Einbau derartiger Öfen nicht zu gestatten; dann sind wir jedoch genau beim Problem der Bevormundung und des Aufoktrozierens sowie mitunter auch beim Problem ökonomischer Nachteile für uns als Bauträger - Stichwort: Leerstand.

Genau dieses Gefühl der Bevormundung ist es aber auch, welches uns sehr oft entgegenschlägt. Die geringste Frage ist jene, nach dem „Warum darf ich das nicht“?! Dies kann man technisch und mit anderen Argumenten darlegen. Sehr oft geht es aber in die Richtung des „Widerstandes“; „vernünftige“ Argumente prallen dann sehr oft komplett ab und werden regelrecht zerpfückt.

Genauso verhält es sich mit der Frage, ob Fenster öffnen- oder nicht-öffnenbar eingebaut werden sollen. Aus Vernunftgründen im Sinne der Ökologie und der technischen sowie ökonomischen Leistungsfähigkeit sollte dies eigentlich Standard sein; das Unbehagen der Betroffenen, nicht selbst entscheiden zu dürfen, wann und wie sie lüften oder überhaupt lüften dürfen, überwiegt aber bei Weitem derartige Diskussionen und führt, jedenfalls aus meiner Sicht, zur Lösung, selbstverständlich Fenster öffnenbar zu belassen.

Die Entscheidung, WIE jemand in einer Wohnung oder einem Hause lebt, WIE jemand seine Wohnung nutzt, sollte über den absoluten Großteil des Weges tatsächlich den Menschen, die darin wohnen, überlassen bleiben. Es gibt unterschiedlichste Lebensentwürfe; erst diese machen die Vielfalt und das Spannende am gesellschaftlichen Zusammenleben aus. Gleichschalerei und Gleichmacherei waren – auch aus dem historischen Kontext heraus, noch nie für eine Gesellschaft auf Dauer gut.

Und dann gibt es da noch eine allgemeine diffuse Meinung, dass all das, von dem ich jetzt sprach, von „oben her“ aufgezwungen wird. Also statt Liberalität, Offenheit und vor Allem Individualität, Zwang, Druck und Vorschrift. Dieses Gefühl übrigens betrifft ja nicht nur uns Bauträger, sondern ist ja über weiteste Strecken bei der Zivilgesellschaft – und ich sage jetzt einmal – immer mehr – erkenn- und spürbar.

Stellt man sich nunmehr als Bauträger und Vermieter all diesen von mir angesprochenen Emotionen und Argumenten, Meinungen und „Erfahrungen“ und schafft man es vielleicht sogar, all diese Punkte über den Weg der Vernunft und den Weg der Vision zu entkräften oder sogar die Stimmung ins positive zu drehen, dann bleibt aber ein Faktor im Raum stehen, der tatsächlich ein Problem darstellt, das nicht so einfach weg zu argumentieren oder zu eliminieren ist. Nämlich das Problem der Ökonomie.

Beginnen wir mit der Anschaffung und dem Einbau der Lüftungsanlagen. Klarerweise verursacht dies erhöhte Kosten, die klarerweise – indirekt oder direkt, vom Nutzer zu tragen sind. Es wird in letzter Zeit – zu Recht wohlgermerkt – über stark erhöhte Wohnkosten und über Mittel und Wege, diese zu senken, diskutiert. Man könnte und sollte vielleicht auch über diesen Punkt insofern salopp hinweggehen, als dass man ja durchaus gute Gründe für den Einbau anführen kann:

Da ist einmal – aus bauphysikalischer Sicht – die gelöste Schimmelthematik. Egal, ob der Schimmel durch die Baurestfeuchte oder/und durch falsches Lüften – oft gar durch Nicht-Lüften – begründet und entstanden ist; dieses Problemfeld wurde tatsächlich durch die Kontrollierten Wohnraumlüftungen fast zur Gänze eliminiert.

Folgekosten bedingt durch Sanierungsmaßnahmen, elendslange Diskussionen, Mietzinsminderungen usw. usf. gehören dadurch der Vergangenheit an. Ich bezeichne daher die Lösung der Schimmelproblematik als DEN wesentlichsten positiven Aspekt, der FÜR den Einbau einer Wohnraumlüftung spricht.

Ein weiterer Grund für den Einbau betrifft die ökologische Nachhaltigkeit verbunden mit ökonomischen Vorteilen beim Betrieb durch diese Anlagen – diese senken ja bekanntlich den Primärenergiebedarf um ein wesentliches. So weit, so gut. ABER und das sehe ich als Crux in der Sache, diese Argumentation mit der ökonomischen Nachhaltigkeit, dem ökonomischen Vorteilen, stimmt so nicht.

Lebenszyklisch betrachtet können wir heute noch gar nicht sagen, ob die Anschaffungen sich über das Energieeinsparungspotential tatsächlich rechnen, denn – wir jedenfalls in unserer Genossenschaft – haben hinsichtlich der Lebensdauer der Geräte und der während dieser Zeit entstehenden Gesamtkosten noch keine handfesten Daten.

Wenn ich jetzt aber davon ausgehe, dass vielleicht in fünfundzwanzig oder dreißig Jahren die Geräte erneuert werden müssen, dann müssten die Energiepreise im gleichen Zeitraum um ein Vielfaches steigen, um die Neuanschaffungen sich amortisieren zu lassen.

Aber, wie schon gesagt, das Bekenntnis zum nachhaltigen Bauen, zur CO₂-Reduktion, zur Umwelt- und Ressourcenschonung würden bei dieser herausgelösten Betrachtungsweise derartige Anschaffungen auch entsprechend argumentieren und lebenszyklisch betrachtet ökonomisch positiv darstellen lassen.

Problematisch wird es aber dann, wenn die angestrebten und den Nutzern avisierten und versprochenen ökonomischen Vorteile insbesondere beim Energieverbrauch durch die Folgekosten kompensiert oder gar falsifiziert werden.

Und dies kommt – leider – sehr oft dann zum Tragen, wenn durch den Einsatz von Sekundärenergie bspw. durch Vorheizregister, durch den Betrieb selbst aber und insbesondere durch die Wartungskosten die Primär-Vorteile egalisiert werden.

Klarerweise werden die Anlagen effizienter, verbrauchsarmer und technisch ausgereifter. Zwar wird man sich diese Vorteile mit erhöhten Anschaffungskosten erkaufen, dies ist aber, wie ich schon vorhin erwähnte, säkular berechnet, ökonomisch durchaus vertretbar.

Wirklich problematisch sind aber aus meinem Dafürhalten die Wartungskosten. Lassen Sie mich das anhand eines konkreten Beispiels erläutern: Wir haben eine große Wohnhausanlage mit rund 60 Wohnungen mit kontrollierten Wohnraumlüftungen ausgestattet. All die Argumente der Nutzer aus den von mir bereits angerissenen Themenbereichen konnten wir zum überwiegenden Großteil in der Anfangszeit nach der Übergabe entkräften oder wenigstens klärend erledigen. Um jedoch die Folgekosten durch die Wartung zu minimieren, haben wir an die Nutzer Filtereinsätze zum Selbsttauschen mit den entsprechenden Wartungsanleitungen übergeben.

Nun könnte man meinen, dass dies ja im Sinne aller Beteiligten und insbesondere der Nutzer gewesen sein müsste.

Weit gefehlt: Einige der Nutzer verweigerten schlicht und ergreifend den Selbsttausch der Filter.

Und jetzt kommt wieder die eingangs von mir zitierte Ordnung ins Spiel. Einerseits sind wir als Vermieter verpflichtet, für den ordnungsgemäßen Betrieb der eingebauten technischen Anlagen Sorge zu tragen.

Darauf hat der Nutzer kraft Gesetz ein Anrecht, widrigenfalls dies zu Mietzinsminderungen führen kann. Zusätzlich kommt naturgemäß dazu, dass eine nicht gewartete Wohnraumlüftung eine kürzere Lebensdauer als eine ordnungsgemäß gewartete Anlage haben wird; somit sind klarerweise Wartungsarbeiten ein wesentlicher Eckstein in der Bewirtschaftung einer Wohnhausanlage und auch im Interesse des Vermieters gelegen.

Andererseits sind wir aufgrund der einschlägigen Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes nicht in der Lage, derartige – ich nenne das jetzt einmal harmlose – Wartungsarbeiten an den Nutzer gegen dessen Willen zu delegieren.

Wenn wir dies so tun würden, würden wir uns einem Unterlassungsanspruch und in Folge – aufgrund mangelnder Wartung, weil es der Nutzer ja selbst nicht durchzuführen braucht, auch einem Mietzinsminderungsanspruch gegenüber sehen. In den letzten 8 Jahren hat uns leider auch die oberstgerichtliche Judikatur ganz klar den Weg gezeigt, den die Wohnungswirtschaft in Österreich in diesen Fällen zu gehen hat – denken Sie hier an die unsäglichen sogenannten „Klauselentscheidungen“. All diese Judikate, die übrigens meines Erachtens zum Großteil auf Grund von Lücken oder überholter Bestimmungen in der Gesetzeslage entstanden sind, haben dazu geführt, das Wohnen teurer wurde.

Was ist also die Lösung in diesem Falle gewesen? Wir beauftragten ein facheinschlägiges Unternehmen mit dem Filtertausch. So, und wer wird nun die Kosten dafür zu tragen gehabt haben? Selbstverständlich der Nutzer. Und rechnen wir jetzt neben diesem simplen Filtertausch auch noch die jährliche Anlagenwartung hinzu, kalkulieren wir auch die Generalwartung, sprich Reinigung des gesamten Lüftungssystems inklusive der Rohranlage nach fünf Jahren hinzu, so bleibt vom vorhin erwähnten Vorteil durch die Primärenergieeinsparung nicht mehr viel oder gar nichts über.

Und genau dies führt in weiterer Folge wieder bei den Nutzern zu Unzufriedenheit und dem unguten Gefühl, dass etwas „von oben her“ aufoktroziert wurde und etwas versprochen wurde, was am Ende des Tages nicht hält, was es verspricht.

Ich bin fest davon überzeugt, dass das Maß der Dinge entscheidend ist. Wenn es uns gelingt, einerseits die Anschaffungskosten auf einem vernünftigen Niveau einzupendeln und – was weit wichtiger ist, andererseits die Folgekosten tatsächlich in Summe gesehen deutlich zu reduzieren, dann werden die Menschen auch die Vorteile entsprechend höher als ihre subjektiv empfundenen Nachteile einstufen.

Dazu gehört meiner Meinung aber auch die längst fällige Neuordnung und Neustrukturierung des gesamten Wohnrechtskomplexes und ebenso auch eine vernünftige Anpassung der konsumentenschutz-rechtlichen Bestimmungen. Wenn der Druck auf die Bauträger zur Umsetzung ökologischer Ziele unter gleichzeitiger Setzung ökonomischer Schranken weiterhin steigt und auf der anderen Seite die Nutzer einen diametral entstehenden immer höheren Druck aufgrund ökonomischer Entwicklungen, Stichwort: Einkommenssituation Lebenskostensteigerungen, usw. ausgesetzt sind, dann werden wir recht bald nicht mehr in der Lage sein, bei allem guten Willen, ökologische Ziele und Visionen aufrecht erhalten zu können.

Dann wird es nur mehr darum gehen, für jene ökologische wertvollen Wohnraum zu errichten, die es sich leisten können und oder es sich leisten wollen. Ein gesundes Augenmaß ist daher das Gebot der Stunde.

Wir werden gerade bei den technischen Entwicklungen mit Augenmaß darauf achten müssen, einerseits Visionen auch zukünftig zu entwickeln und umzusetzen, aber auch andererseits die damit verbundenen Kosten – auf Basis einer lebenszyklischen Betrachtung , nicht aus dem Ruder laufen zu lassen.

Dazu gehört, dass nicht in jedem Wohnhaus und in jedem Objekt, die Technik eines Flugzeugträgers eingebaut werden muss, wenn es auch aus Vernunftgründen die Technik einer Fregatte tut.

Neben den schon erwähnten ökonomischen Fakten und Eckpunkten ist es gerade bei der angewandten Technik sehr oft auch eine Scheu der Nutzer oder Unwissenheit oder auch Wurstigkeit, die den RICHTIGEN und letztlich dadurch halbwegs ökonomischen Umgang mit der Anlage verhindert.

Wir werden daher zu überlegen haben, neben bautechnischen Vorkehrungen zur Erleichterung und Verbilligung der Wartungsarbeiten – wie bspw. durch außenliegende Versorgungsschächte - vielleicht auch neue technische Entwicklungen anzustoßen, welche eben nicht „alle Stückerln spielen“, trotzdem aber ein vernünftiger Kompromiss aus ökologischer Nachhaltigkeit und ökonomischer Notwendigkeit sind. Entwicklungen dazu sind bereits schon in unterschiedlichster Ausprägung im Laufen.

Wir werden aber gerade auch im technischen Bereich dafür Sorge tragen müssen, dass subjektiven Empfindungen, die durchaus auch objektiv messbar sind – denken Sie hier bspw. an die trockene Raumluft im Winter, durch geeignete Maßnahmen Rechnung getragen wird und derartige Probleme der Vergangenheit angehören. Klarerweise – gestatten Sie mir das als Nebenbemerkung, muss dabei aber vermieden werden, dass die Kostenspirale durch zusätzliche Maßnahmen sich wieder schneller und enger zu drehen beginnt.

Wir werden beim Verhältnis zwischen Vermieter und Nutzer verstärkt umdenken müssen, wir werden vermehrt gerade jene, die es unmittelbar betrifft, miteinbinden müssen, wir werden viel mehr als bisher erklären müssen.

Wir werden erklären müssen, noch viel mehr als heute, dass derartige Anlagen für den einzelnen Nutzer auch große Vorteile mit sich bringen, denken wir hier an die angesprochene Schimmelthematik und insbesondere an die im Regelfall deutlich verbesserten raumklimatischen Bedingungen.

Das heißt Bewusstseinsbildung für ökologische Visionen und Ziele, verbunden mit der Ehrlichkeit ggü. den Nutzern, dass sich derartige Visionen und Ziele auch entsprechend ökonomisch mit höheren Kosten niederschlagen werden.

Wir werden aufklären müssen, warum wir etwas so machen, wie wir es machen. Wir werden dafür Sorge tragen müssen, dass die Menschen nicht das Gefühl haben, dass ihnen etwas aufoktroziert, sozusagen wie einem Edelgehölz ein Reiser aufgepfropft wird.

Wir werden Visionen entwickeln müssen, die wir aber den Menschen nicht nur erklären müssen, sondern die Betroffenen auch als Teil dieser Vision in die Entwicklungen miteinbeziehen müssen.

Wir werden aber vor Allem wieder auch auf ein sinnvolles, vernünftiges Maß unser Handeln abstellen müssen.

Wir werden aber auch im besonderen Maße dafür sorgen müssen, dass die Schere zwischen Ökonomie und Ökologie sich wieder zu schließen beginnt – aus Gründen der Vernunft, aber auch aus ganz simplen Gründen der Leistbarkeit.

Und zuletzt werden wir darauf achten müssen, dass Regulierungswut, Normierungswahn und die rechtlichen Rahmenbedingungen uns alle nicht zu Zauberlehrlingen verkommen lassen. Denn zu Guter letzt, die Zeche haben - in unserem Falle – immer die Nutzer zu zahlen.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Dir. Martin Weber, MSc, akad. Kfm.
Vorstandsobmann

Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25
Abteilung: Geschäftsführung

Tel: +43 (0) 2635 64756-28
Fax: + 43 (0) 2635 64756-866
www.sgn.at
martin.weber@sgn.at