

Mit Vollgas in die Stromtankstelle

Die ersten Pilotprojekte sind bereits unter Dach und Fach. Die ersten Evaluierungen und Empfehlungen liegen am Tisch. Doch wie alltagstauglich und finanzierbar ist Stromtanken für Bewohnerautos tatsächlich? Ein Bauträger und ein Jurist werfen ein Auge auf ihre persönlichen Erfahrungen und auf die WGG-Novelle 2019.

WOJCIECH CZAJA



Andreas Weikhart

„Damit das an die Bewohner gerichtete Angebot auch angenommen wird, bedarf es flankierender Maßnahmen, etwa in der Förderung eines Umdenkens des Nutzerverhaltens an sich, sei es durch Sharing-Modelle oder den Ausbau des öffentlichen Verkehrs.“



Andreas Sommer

„Der Einbau und die Herstellung der E-Ladepunkte bei vorhandenen Kfz-Stellplätzen in Wohnhäusern werden rechtlich gesehen weiterhin als Verbesserungsmaßnahme gemäß § 14b WGG definiert.“

Glaubt man der Mehrheit der Wissenschaftsbeiträge, muss die Zukunft der Energieversorgung in der Elektrizität liegen, sofern man eine Abkehr von fossilen Brennstoffen erlangen will. Im Wohnbau betrifft dies neben der Versorgung mit Wärme (natürlich) auch die Mobilität der Bewohner. E-Mobilität ist deshalb eines der Schlagwörter. Die Bauordnungen und Förderrichtlinien sehen daher entsprechende Anforderungen vor. Wie gut und alltagstauglich diese dann umgesetzt werden, ist die Aufgabe der Stunde, der sich Bauträger zu stellen haben. Ungeachtet der Wichtigkeit, die dieser Teilaspekt im Gesamtkontext Klimawandel einnehmen mag, darf man aber nicht vergessen, dass die Ausstattung von Wohnbauten mit der notwendigen Infrastruktur einen weiteren Kostenfaktor darstellt – sowohl für die Bau- und Wohnkosten an sich als auch für die Anschaffung eines E-Autos.

Gerade in Wien ist die Situation schon mehr als angespannt, einerseits aufgrund der Grundstückskosten, andererseits aber auch aufgrund der sonstigen Anforderungen seitens der Institutionen, die Fördergelder vergeben. Es bedarf einer kritischen Gesamtbetrachtung der Anforderungen an den sozialen Wohnbau, um Wohnen tatsächlich leistbar zu machen – und zwar nicht nur im ersten Jahr, sondern auch darüber hinaus. Technisch ist die Ausstattung mit E-Mobilitätsinfrastruktur im Neubau und im Bestand durchaus machbar. Damit das an die Bewohner gerichtete Angebot aber auch angenommen wird, bedarf es flankierender Maßnahmen, etwa in der Förderung eines Umdenkens des Nutzerverhaltens an sich, sei es durch Sharing-Modelle oder den Ausbau des öffentlichen Verkehrs. Nur dann wird E-Mobilität den allseits erwarteten Beitrag zur Abwehr des Klimakollapses erbringen können. Ob dies im globalen Kontext Auswirkungen haben wird, bleibt abzuwarten.

Andreas Weikhart ist ausgebildeter Rechtsanwalt. Seit 2014 ist er Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Wien-Süd, seit 2016 auch Vorstandsmitglied der Donaucity Wohnbau AG.

Zwar liegt das Hauptaugenmerk der erst dieser Tage in Kraft getretenen, inhaltlich sehr umfangreichen Novelle 2019 zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) auf den Kapiteln (a) Schutz der gemeinnützigen Vermögensbindung, (b) erleichteter Zugang zur nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung und (c) nachhaltige Sicherung leistbarer Mietwohnungsbestände. Die Neuregelungen haben jedoch auch ökologie- und klimarelevante Facetten. Einerseits werden die Rahmenbedingungen für die Errichtung von Systemen zur Erzeugung erneuerbarer Energie – wie beispielsweise Photovoltaik-Anlagen zur Versorgung mit Mieterstrom – neugestaltet. Andererseits soll es den Gemeinnützigen aber auch möglich sein, immer lauter werden den Mieterwünschen nach (billigerem) Stromtanken in unmittelbarer Wohnungsnähe leichter nachzukommen. Nicht nur im Neubau, sondern auch im Altbestand. Im Zuge umfassender Sanierungen können die Kosten für die vorbereitende Leitungsinfrastruktur gebäudebezogen zugunsten aller tatsächlich vorhandenen Kfz-Stellplätze gemäß § 14a Abs. 5a WGG als qualifizierte Erhaltungsmaßnahme verrechnet werden. Einbau und Herstellung der E-Ladepunkte selbst werden rechtlich gesehen weiterhin als Verbesserungsmaßnahme gemäß § 14b WGG definiert. Damit ergeben sich technische und finanzielle Vorteile: Macht ein Mieter von seinem Änderungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 MRG in Hinblick auf die Herstellung eines Einzelanschlusses auf eigene Kosten Gebrauch, kann auf eine vorhandene Verrohrung zurückgegriffen werden. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei nachträglich errichteter E-Ladestationen, die beispielsweise mithilfe einer Sanierungsvereinbarung mit Dreiviertel-Mietermehrheit gemäß dem mit Novelle 2019 neu geschaffenen § 14 Abs. 2b Z 2 WGG finanziert werden.

Andreas Sommer ist Abteilungsleiter für Wohnrecht und Wohnungswirtschaft im Wirtschaftsministerium und Lektor an der Universität Wien. Zu diesem Thema hat er bei der Freitag-Akademie seine Expertise referiert.