

## **ÖVI Pressekonferenz: Nach der Wahl ist vor der Regierung -**

Stimmungsbild zum Thema Wohnen und Forderungen an eine neue Wohnpolitik

29.11.2017, 9:30 Uhr

APA-Presszentrum, 1060 Wien

- ✓ **Investitionen fördern**
- ✓ **Vertrauen stärken**
- ✓ **Modernes, faires Mietrecht schaffen**
- ✓ **Treffericherheit im sozialen Wohnbau erhöhen**
- ✓ **Bauvorschriften modernisieren**

### **Ihre Ansprechpartner:**

Univ.-Prof. Dr. Peter Filzmaier, Politikwissenschaftler, Institut für Strategieanalysen

Georg Flödl, MA, MRICS, ÖVI Präsident

Mag. Klaus Wolfinger, ÖVI Vizepräsident

MMag. Anton Holzapfel, ÖVI Geschäftsführer

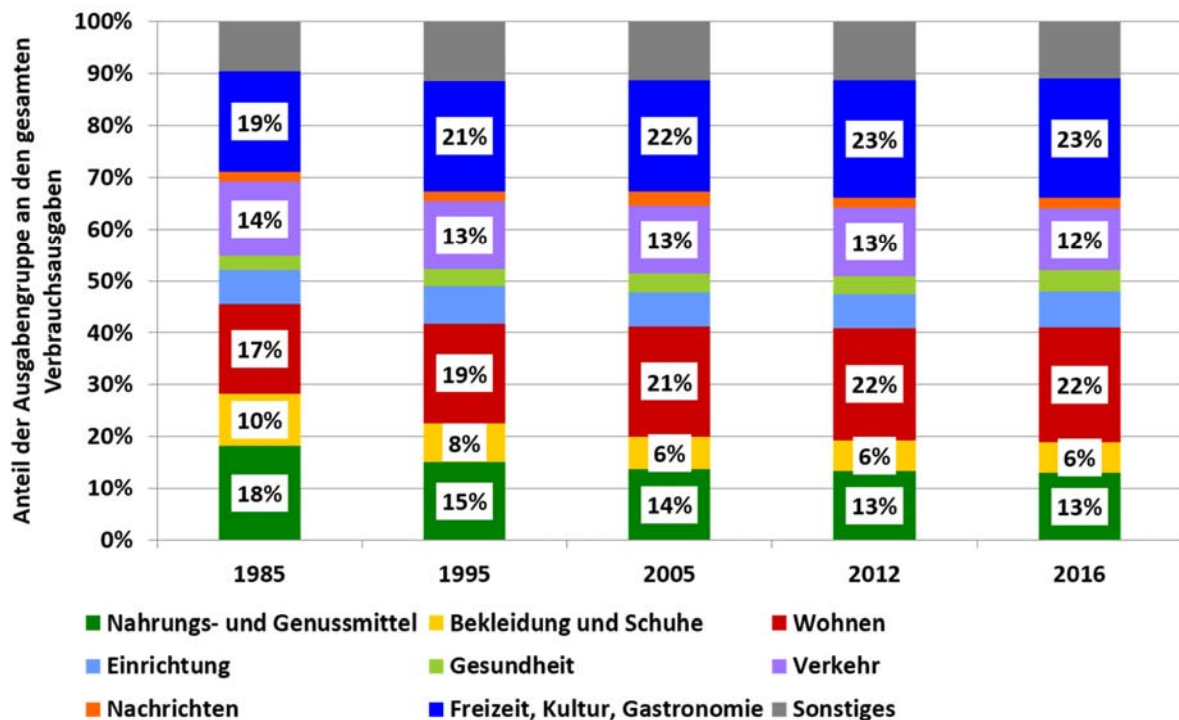
## Facts & Figures

### • Leistbares Wohnen

Obwohl leistbares Wohnen seit einigen Jahren Dauerbrenner in der öffentlichen politischen Diskussion ist, findet sich keine einheitliche Definition dazu. Die Gründe dafür liegen wohl in der Schwierigkeit einer Messung der Leistbarkeit, da neben der Entwicklung bzw. Höhe der Wohnkosten auch Verteilungsaspekte, Wohnqualität und Präferenzen zu berücksichtigen sind. Nach EU-SILC Definition wird von einer Überbelastung gesprochen, wenn mehr als 40% des verfügbaren Haushaltseinkommens fürs Wohnen aufgewendet werden muss. Die Statistik Austria hingegen sieht die Grenze bereits bei 25% des verfügbaren Haushaltseinkommens erreicht.

Wie eine Betrachtung der Konsumausgaben von österreichischen Haushalten zeigt, ist Wohnen in Österreich mit einem Anteil von 22% – im Durchschnitt gesehen – durchaus leistbar.

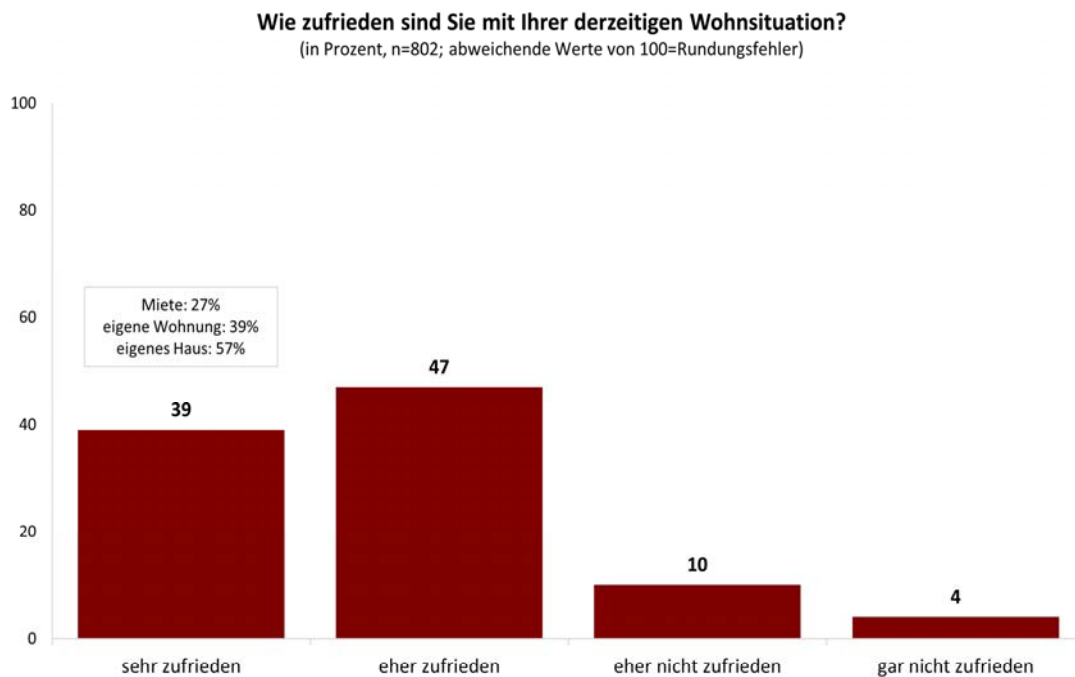
Abbildung 1, Anteil der Ausgabengruppen an den gesamten Verbrauchsausgaben. Quelle: Eurostat, COICOP, Konsumausgaben der privaten Haushalte nach Verwendungszweck, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu>



Dass auch die Wohnzufriedenheit in Österreich sehr hoch ist, bestätigt die von Peter Filzmaier durchgeführte Befragung, nach der 86% im Allgemeinen mit ihrer eigenen Wohnsituation sehr bis eher zufrieden sind.

Abbildung 2, Quelle: ISA-Studie im Auftrag des ÖVI (10/2017)

## Zufriedenheit Wohnsituation

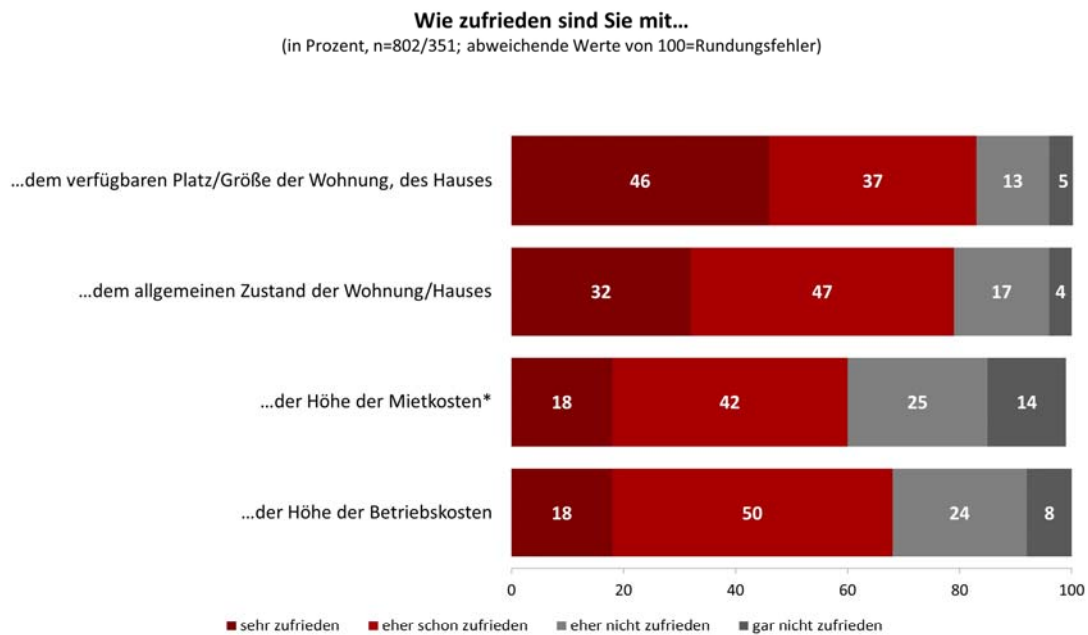


ISA

Besonders groß ist die Zufriedenheit mit dem verfügbaren Platz (83% der Befragten sehr oder eher zufrieden) und dem Zustand des Wohnobjektes (79% der Befragten sehr oder eher zufrieden). Wenig überraschend, schon die ÖVI Studie „Leistungsfähige Mieten - Leistbares Leben von MMag. Anges Streissler-Führer hat gezeigt, dass die Pro-Kopf-Fläche in Österreich zwischen 1986 und 2013 um mehr als 45% angestiegen ist und der Anteil an Kategorie A Wohnungen im selben Zeitraum von 40% auf 92% angewachsen ist. Speziell auf die Mietkosten bezogen sind noch 60% der Befragten mit der Höhe ihrer Miete sehr oder eher zufrieden, wie der Umfrage von Peter Filzmaier zu entnehmen ist.

Abbildung 3, Quelle: ISA-Studie im Auftrag des ÖVI (10/2017)

## Zufriedenheit mit...



\*nur Personen in einem Mietverhältnis

ISA

Das Ergebnis dieses Fakten-Checks sowie die positive Einschätzung der eigenen Wohn-Situation ist in Anbetracht der geschürten Stimmung zum leistbaren Wohnen einigermaßen verwunderlich. Auch eine ISA/Sora Wahltagsbefragung zur Nationalratswahl 2017 im Auftrag des ORF hat ergeben, dass Wohnen während des vergangenen Wahlkampfes im Ranking der (von den Wähler/-innen) meist diskutierten Thema nur den neunten Platz eingenommen hat. Die Vermutung liegt nahe, dass das Thema Wohnen bei großer eigener Betroffenheit wohl höher gewichtet worden wäre.

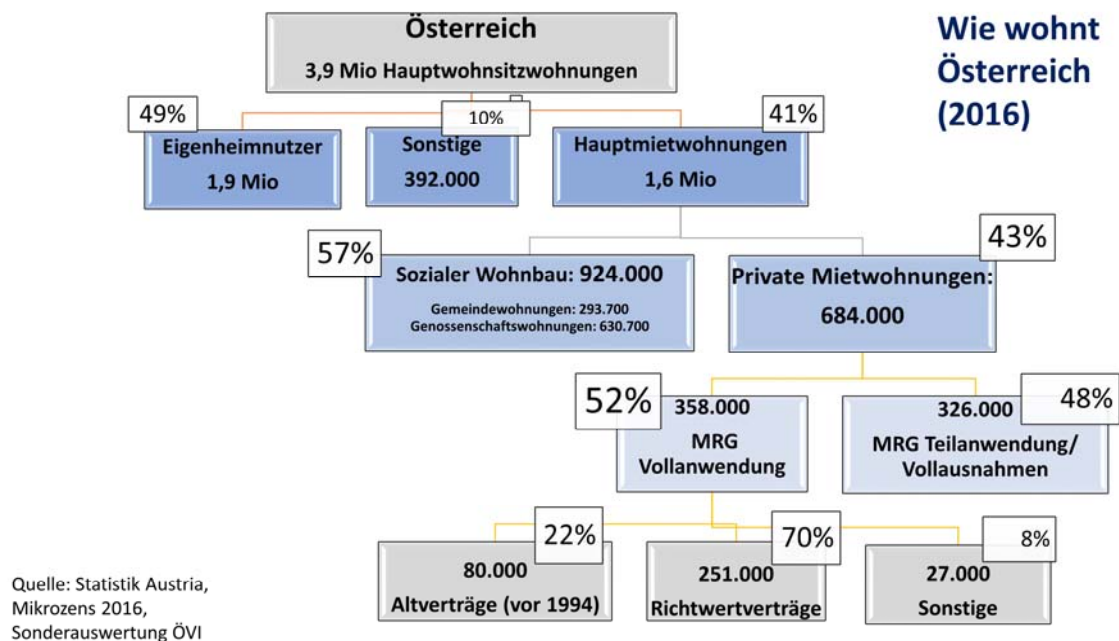
„Leistbares Wohnen ist unbestritten ein zentrales Thema, doch widerspricht die verallgemeinernde Darstellung als generelles Problem den nüchternen Tatsachen der öffentlichen Meinung. Da wäre viel mehr Differenzierung angebracht“, weiß Univ.-Prof. Dr. Peter Filzmaier aus seiner Erfahrung. „Meist entsteht eine solche Situation nach langen sowie sehr emotional geführten öffentlichen und medialen Debatten – Dauerwahlkämpfe sind das beste Beispiel dafür.“, erklärt der Politologe.

Dennoch ist ein Handlungsbedarf in der österreichischen Wohnpolitik nicht wegzuleugnen. Denn obwohl Wohnen in Österreich im Durchschnitt gesehen leistbar ist, gibt es vor allem zwei Bevölkerungsgruppen, die mit der Leistbarkeit des Wohnens zu kämpfen haben: Ärmere Haushalte und junge Wohnungssuchende.

• **Wie treffsicher ist der soziale Wohnbau?**

Gerade für „ärmere“ Haushalte (Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des medianen Äquivalenzeinkommens) in Österreich ist der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen mit über 40% deutlich über dem Durchschnitt<sup>1</sup>. Hier wirft sich die Frage auf, wieso dieser Wert trotz eines 60%igen Anteils an sozialem Wohnbau in Österreich überhaupt möglich ist.

Abbildung 4, Quelle Statistik Austria Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2016, Sonderauswertung ÖVI



Paradoxerweise müssen sich mehr als die Hälfte (53%) der einkommensschwächsten und somit armutsgefährdeten Mieter am privaten Mietwohnungsmarkt wohnversorgen, während der soziale Wohnbau (Gemeinde oder Genossenschaft) für mehr als ein Drittel der Mieter mit einem oberen Einkommen (mehr 180% des Medianeinkommens) zur Verfügung steht. Diese Faktenlage legt die mangelnde Treffsicherheit und Reformbedürftigkeit des österreichischen sozialen Wohnbaus wohl mehr als deutlich offen. Die Eintrittsbarrieren in den kommunalen und gemeinnützigen Sektor sind mit Wartefristen von 5 Jahren bzw. hohen Baukostenzuschüssen für junge Wohnungssuchende beträchtlich. Dass die Wohnversorgung am privaten, nicht durch Förderungen und Steuervorteil gestützten Immobilienmarkt, nicht zum gleichen Preis angeboten werden kann wie im sozialen Wohnbau, ist offensichtlich.

<sup>1</sup> Quelle: Eurostat ilc\_mdcd01, 2016

Abbildung 5, Quelle: Wohnen 2016 (EU-SILC), Tab 25 (Tabellenband). Eigene Berechnung und Darstellung. Grundgesamtheit sind alle Personen, die in einer Mietwohnung leben (3, 2 Mio).

Von allen Personen, die in einer Mietwohnung wohnen, gehören ...% zur Gruppe:	Gemeindewohnung	Genossenschaft	Private Miete
niedriges Einkommen (<60% Median)	22%	25%	53%
mittleres Einkommen (60%-180% Median)	19%	42%	39%
oberes Einkommen (>180% Median)	4%	30%	66%
Gesamtbevölkerung	19%	37%	44%

Laut der Befragung von Peter Filzmaier wird dieser Umstand auch von der Bevölkerung nicht goutiert: 86% der Interviewten bewerten die stärkere Berücksichtigung der sozialen Bedürftigkeit der Mieter bei der Vergabe von Gemeindewohnungen als sehr oder eher sinnvoll, 73% halten regelmäßige Nachweise der Bedürftigkeit für sehr oder eher sinnvoll, 80% finden es sehr bis eher sinnvoll, dass überhaupt mehr öffentliche Gelder für den Wohnbau in die Hand genommen werden.

Abbildung 6, Quelle Quelle: ISA-Studie im Auftrag des ÖVI (10/2017)

## Vorschläge zum leistbaren Wohnen

**Auch seitens der Politik werden immer wieder Vorschläge beim Thema leistbares Wohnen gemacht. Sie finden hier ein paar dieser Vorschläge, bitte geben Sie jeweils an, ob Sie diese für sehr, eher, eher nicht oder gar nicht sinnvoll halten.**  
(in Prozent, n=802; abweichende Werte von 100=keine Angabe und Rundungsfehler)



## Forderungen

### Sozialer Wohnbau

- **Treffericherheit im sozialen Wohnbau erhöhen**

Länder und Gemeinden sind aufgerufen, ihre kommunalen Wohnungsvergabe- und Wohnbauförderungssysteme einer Evaluierung zu unterziehen und entsprechende Maßnahmen zu setzen. Im Sinne der sozialen Gerechtigkeit bedarf es einer regelmäßigen Überprüfung der Förderwürdigkeit (wie z.B. in der Schweiz üblich und gesellschaftlich auch anerkannt). Ist diese nicht mehr gegeben, soll – um die soziale Durchmischung aufrecht zu erhalten – eine Anhebung des Mietzinses auch im sozialen Wohnbau möglich sein. Die dadurch entstandenen Mehreinnahmen sind zweckgebunden für Wohnbauoffensiven zu verwenden. Eine weitere dringende Maßnahme ist die Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbauförderung.

Im sozialen Wohnbau verbreitet ist die Entwicklung, dass ein Nebenwohnsitz am Land angeschafft wurde, der mittlerweile zum Lebensmittelpunkt geworden ist. Die „Stadtwohnung“ wird aber – nicht zuletzt aufgrund der geringen laufenden Kosten - behalten. Man muss sich die Frage stellen, ob diese Situationen den aktuell Wohnungsuchenden gegenüber fair sind?

„Um ärmere Haushalte und junge Wohnungssuche zu unterstützen, gilt es allen voran die Treffericherheit im sozialen Wohnbau zu erhöhen. Auch wenn Anpassungen im Mietrechtgesetz nicht unmittelbar neuen, leistbaren Wohnraum schaffen, wird mittel- und langfristig ein neues, modernes und für beiden Seiten faires Mietrecht nötig sein, um Investitionen in Immobilien und damit die Leistbarkeit des Wohnens für alle Bevölkerungsschichten nachhaltig abzusichern.“, ist ÖVI Präsident Georg Flödl, MA, MRICS überzeugt.

### Neues, modernes und faires Mietrecht

➤ **Einführung eines marktaffinen Mietzinsbildungssystems**

60 Prozent aller Mietwohnungen sind ohnehin im gemeinnützigen und kommunalen Sektor und werden mit hohen öffentlichen Mitteln quersubventioniert. Für den privaten Bereich muss ein marktaffines Mietzinsbildungssystem möglich sein, das leicht anwendbar und nachvollziehbar ist. Wenn sich die Mietzinsbildung nicht am Markt orientieren kann, bleiben nicht nur Investitionen in die Qualität und Ausstattung aus, auch das Wohnungsangebot wird dadurch ausgedünnt. Insbesondere in Wien führt der politisch niedrig gehaltene Richtwert zu erheblichen Folgeproblemen und unerwünschten Lenkungseffekten. Weitere Mietzinsbeschränkungen bringen keinen zusätzlichen Wohnraum, im Gegenteil. Eine Evaluierung der bestehenden Mietzinsbeschränkungen sollte auf Äquivalenz Leistung/Gegenleistung achten, denn die Ansprüche ans Wohnen sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Die 1994 definierte „Normwohnung“ bildet den heutigen Standard in keinsten Weise mehr ab: Einerseits nimmt die Größe der Wohnungen bei abnehmender Haushaltsgröße zu; Andererseits muss die



laufende Wohnstandard-Verbesserung bei der Beurteilung der Entwicklung von Wohnkosten berücksichtigt und als Folge gesteigerter Qualitätsansprüche verstanden werden, die sich auch in höheren Kosten zeigen muss.

➤ Wenn am System des MRG vorerst festgehalten wird, wären zumindest **folgende Anpassungen in ersten Schritten** dringend vorzunehmen:

- **Neuregelung der Eintrittsrechte – Abschaffung des „Mietadels“, Wertbeständigkeit des Mietzinses**

Die Eintrittsrechte von privilegierten Personen (Eheleute, minderjährige Kinder) sollten auch weiterhin unangetastet bleiben. Nicht privilegierte Personen sollten weiterhin ein Eintrittsrecht oder Vormietrecht haben, aber zu marktkonformen Bedingungen. Die Ausübung des Eintrittsrechtes ist unverzüglich anzuzeigen.

Bei Altmietverträgen (Abschluss vor 1994) soll für den wertgesicherten Mindestmietzins (§ 45 MRG) der jeweilige Kategoriemietzins herangezogen werden.

- **Faires Mietzinsbildungssystem bei umfassenden Sanierungen**

Die Investitionen in umfassende Sanierungen sollten in der Mietzinsbildung durch Anwendung des angemessenen Mietzinses berücksichtigt werden. Altmieten (Kategoriemieten aus der Zeit vor 1994, Richtwertmieten ab 1994) in solchen Gebäuden sollten an den angemessenen Mietzins in einem Modell ähnlich dem Eintritt in Geschäftsraumrenten (15-tel Anhebung) angehoben werden können.

- **Abschaffung des Befristungsabschlages**

Anstelle einer Pönalisierung sollten Anreize für längerfristige Vermietung geschaffen werden. Mit einem degressiven Abschlagsystem sollte die Dauer der Befristung berücksichtigt werden, denn es ist nicht nachvollziehbar, warum bei einer Befristung auf zehn Jahre der gleiche Abschlagsatz herangezogen wird, wie für eine Befristung auf drei Jahre. Grund für die hohe Anzahl der befristeten Verträge ist die Tatsache, dass eine unbefristete Vermietung derzeit einer de facto Enteignung gleichkommt und Kündigungen selbst bei Eigenbedarf nur sehr schwer durchzusetzen sind. Eine Beseitigung dieses Umstandes würde viele Vermieter zu einer unbefristeten Vermietung motivieren.

Bei befristeten Verträgen sollen Ansprüche aus der Anfechtung von Mietzinsvereinbarungen – in Analogie zu unbefristeten Verträgen – drei Jahre lang zurückgefordert werden können.

- **Zeitgemäße Kategoriemerkmale**

In Zeiten von Smart Living und modernen Wohnungsgrundrissen wie etwa Lofts ist das Abstellen auf Mindestgrößen und das zwingende Erfordernis eines Vorraums für eine Kategorie A und B Wohnungen eine überkommene Überregulierung.



- **Aufhebung des Lagezuschlag-Verbots in den Wiener Gründerzeitvierteln**

Der Wegfall des Lagezuschlages in Gründerzeitvierteln bezieht sich auf die Qualität des Gebäudebestands in der Zeit von 1870 bis 1917 und berücksichtigt den heutigen Zustand und die Ausstattung der Gebäude in keinster Weise.

Eine zeitgemäße Adaptierung des Lagebegriffs im RichtwertG ist erforderlich: Für Gründerzeitviertel sollen nicht historische Ausstattungsmerkmale, sondern der aktuelle Zustand maßgeblich sein.

- **Missbrauch von Untervermietung abstellen**

Hauptmietwohnungen werden immer öfter der Wohnversorgung der Bevölkerung entzogen durch Untervermietung zur touristischen Nutzung. Ein striktes Untermietverbot mit der Möglichkeit im Einzelvertrag die Untervermietung einzuräumen, könnte hier Abhilfe schaffen.

- **Bewirtschaftungskosten optimieren**

Die vom **HeizKG und der ÖNORM 5930** geforderte verbrauchsabhängige Kostenaufteilung und die damit verbundenen Eich-, Wartungs- und Messkosten bewirken in gut sanierten bzw. energetisch optimiert errichteten Gebäuden nur eine Verteuerung der Nutzerkosten. Eine einfache Aufteilung nach Nutzfläche bzw. Nutzwert verbilligt die Kosten für alle Nutzer.

Die **zeitgemäße Bewirtschaftung von Immobilien** geht weit über Taubenabwehr und Kaminschleifen hinaus. Der Betrieb technischer Anlagen, die mittlerweile in Neubauten Standard sind, wie etwa **Lüftungsanlagen** in Niedrigstenergie- und Passivhäusern, ist im MRG-

Betriebskostenkatalog nicht immer klar geregelt. Klargestellt werden sollte vor allem, dass die ständig zunehmenden Prüfpflichten (ÖNORM B 1300, Wasserverbrauch, ÖVGW G10-Prüfung) im Zusammenhang mit der Sicherheit der Gebäudenutzung im Rahmen der Betriebskosten verrechnet werden können.

Energiesparende Maßnahmen werden von Unternehmen oft gesamthaft als **Contracting-Modelle** angeboten, indem die eingesparte Energie die Investition refinanziert. Die engen Grenzen des mietrechtlichen Betriebskostenbegriffes verhindern in der Regel einen Einsatz solcher Finanzierungsmöglichkeiten.

## Investitionen fördern, Vertrauen stärken

### ➤ **Ankurbelung des privaten Mietwohnungsbaus**

Derzeit florieren zwar Investitionen in Immobilien zur Eigennutzung bzw. zur Veranlagung – aber nicht zwingend mit der Perspektive der Vermietung. Der Bedarf an Wohnraum in den Ballungszentren Österreichs wächst aber beständig. Alleine in Wien müssten – laut Schätzungen des Instituts für Immobilien Bauen und Wohnen (IIBW)- jährlich mindestens 17.000 fertig gestellt werden, um einer massiven Verknappung des Wohnraumes entgegen zu wirken. Ohne einen nennenswerten Beitrag der privaten Immobilienwirtschaft wird das nicht zu stemmen sein! Dass Investitionen in Neubau, Erhalt und Sanierung nur dann überhaupt getätigt werden können, wenn diese auch finanzierbar sind, ist evident.

„Die Investitionsbereitschaft der Immobilieneigentümer in Mietwohnungen ist bereits jetzt spürbar gehemmt. Die Liste der ohnehin schon in Summe massiven Belastungen für die Immobilienwirtschaft, die in der jüngeren Vergangenheit beschlossen wurden, ist lang. Beginnend mit der Einführung der Immobilienertragsteuer 2012, der Wohnrechtsnovelle 2015 (gegenleistungslose Ausdehnung der Erhaltungspflichten des Vermieters) wurde 2016 noch die Indexierung der Richtwertmieten durch das MILG II (2. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz) erneut ausgesetzt. Auch die Steuerreform 2015/2016 hat den Investitionsmotor „Immobilie“ vor allem mit dem rückwirkenden Eingriff in die einkommensteuerrechtlichen Bereiche der Absetzung für Abnutzung bei vermieteten Immobilien massiv gebremst.“, fasst ÖVI Geschäftsführer MMag. Anton Holzapfel die investitionsfeindlichen Maßnahmen der jüngeren Vergangenheit zusammen.

- Um mehr Investitionen in den Mietwohnbau anzustoßen, schlägt der ÖVI vor, hier besondere steuerliche Anreize zu schaffen. Mit der Einführung einer **degressiven Sonder-AfA**, die an die Vermietung der geschaffenen Wohnräume als Hauptwohnsitz geknüpft ist, könnten hier wesentliche Impulse gesetzt werden. Jeweils 10% AfA in den ersten drei Jahren und eine „Behaltefrist“ von 10 Jahren könnten die Investitionen deutlich ankurbeln. Solche Steuererleichterungen gelten zwar EU-rechtlich als Beihilfe, es besteht aber sehr wohl die Möglichkeit für die Mitgliedsstaaten, der Kommission gegenüber im Einzelfall die Zulässigkeit zu argumentieren.

### ➤ **Vermieten attraktivieren**

Aus dem Vorsorgegedanken heraus – auch als Stärkung der 3. Säule in der Pension – werden derzeit oft Wohnungen gekauft, die nach Vermietung auch wieder selbst oder von Angehörigen genutzt werden sollen. Umsatzsteuerliche Barrieren (Vorsteuerberichtigungszeitraum von 20 Jahren) hemmen die Verfügbarkeit aber deutlich.

- Attraktivierung von Vermietungen durch **Verkürzung des Vorsteuerberichtigungszeitraumes** von 20 auf 10 Jahren.

➤ **Steuerfreie Rücklagen für thermisch- energetische Maßnahmen**

Die Energiepolitik der Europäischen Union erfordert von jedem Mitgliedstaat deutliche Maßnahmen, um die in den sogenannten Paris-Zielen 2015 verankerten Positionen zu erreichen. Der Beitrag der Wohnungswirtschaft dazu ist gefragt. Umfangreiche, sinnvolle thermisch-energetische Maßnahmen sind aber nicht so ohne weiteres finanzierbar.

- Die (Wieder-)Einführung der steuerfreien Investitions-Rücklage bei der Einkunftsart V+V, zweckgewidmet für Maßnahmen im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele könnte hier ein wertvolles Ansparsystem darstellen.

➤ **Projektfinanzierungen sichern**

Basel 4 droht. Die geplante Verdoppelung der Hinterlegungspflicht beim Eigenkapital von Banken zur Absicherung von Kreditausfällen macht die klassischen Finanzierungsinstrumente unattraktiv.

- Gefordert ist eine aktive Rolle der Bundesregierung und der Vertreter der Notenbank bzw. Finanzmarktaufsicht bei den laufenden Verhandlungen zu Basel 4, um Immobilienfinanzierung auch in Zukunft über Banken abwickeln zu können.

## Bauvorschriften modernisieren

### ➤ **Bodenmobilisierung & Ankurbelung der Bautätigkeit**

Der Mangel an Wohnraum in den Ballungsgebieten und der dringende Handlungsbedarf erfordern einen kooperativen Dialog aller an Wohnbau und Stadtentwicklung beteiligten Akteure. Die Diskrepanz zwischen den Expertenempfehlungen in Fragen der Raumordnung und der alltäglichen Praxis in Österreich wird immer kritischer.

Im Interesse der (beinahe) allseits begrüßten Bodenmobilisierung sind nun folgende Schritte erforderlich:

- Optimierung der Verfahren vor allem in Bezug auf ihre Dauer (ohne Einschränkung der qualitativen Ziele),
- Weiterentwicklung der Vertragsraumordnung zu einem für beide Seiten verlässlichen Instrument und
- Stärkung von Baurechtsmodellen durch die praxisgerechte und rasche Umsetzung der bereits lange angekündigten Novellierung des Baurechtsgesetzes.

Nicht bewährt hat sich die 2012 - aus einer sehr speziellen Krisensituation eher ad hoc mit dem Stabilitätsg - eingeführte Besteuerung im Falle erstmaliger Widmung von Bauland (§ 30 Abs. 4 EstG: in Höhe von 30% der Wertsteigerung). Die damit bewirkte ziellose Abschöpfung durch den Bund steht im systematischen Widerspruch zu den Verantwortlichkeiten der Raumordnung und beschränkt die Spielräume für die zur qualitativen und kooperativen Siedlungsentwicklung so wichtigen Instrumente der Raumordnung – insbesondere die Vertrags-Raumordnung.

Gefordert wird also die Abschaffung dieser Bundesbesteuerung, sodass die Gestaltungsspielräume für eine zweckgewidmete Vertragsraumordnung wiederhergestellt werden.

### ➤ **Augenmaß im technischen Normenschwung**

Die „Amerikanisierung“ des österreichischen Haftungsrechts findet schleichend statt. Gerade auf dem Gebiet der Verkehrssicherungspflichten bei Gebäuden führt die Judikatur – getrieben von Bausachverständigen und deren Normenauslegung – im Haftungsfall dazu, dass ein Eigentümer oder eine Wohnungseigentümergeinschaft gut beraten gewesen wäre, die Immobilie auf den aktuellen Stand der Technik nachzurüsten.

„Die musterknabenhafte Übererfüllung von internationalen Verpflichtungen hat in Österreich eine lange und teure Tradition.“, weiß ÖVI Bauträgersprecher Mag. Klaus Wolfinger aus seiner langjährigen Erfahrung. Beispiele für überschießende Regelungen finden sich zuhauf, von der ÖNORM B5305, wonach für Fenster einmal pro Jahr eine Wartung durch fachkundiges Personal durchgeführt werden muss, bis zur ÖNORM B 1300, wonach der Eigentümer einer Immobilie und dessen Vertreter, der Verwalter, angehalten sind, eine umfangreiche Dokumentation über verschiedenste bauliche und technische Aspekte des Hauses zu erstellen.

Die Regelungsdichte durch technische Richtlinien, denen grundsätzlich nur Empfehlungscharakter zukommt, hat stark zugenommen. Nur in Ausnahmefällen werden diese durch Gesetz oder Verordnung verbindlich erklärt. Dementsprechend muss dafür Sorge getragen werden, dass

Gutachter, Zivil- und Straferichtsbarkeit diese Differenzierung verstärkt berücksichtigen. Gesellschaftspolitisch geht es um eine brisante und höchst aktuelle Frage, die zugespitzt bisweilen als „Vollkasko-Mentalität versus Eigenverantwortung“ bezeichnet wird. Angeregt wird auch eine qualifizierte Diskussion des angemessenen Sorgfaltsmaßstabs in Tagungen der Sachverständigen-Verbände und der Justiz. Der ÖVI beklagt hier nicht nur die sich unweigerlich drehende Kostenspirale, sondern ebenso die mangelnde Rechtssicherheit. Jüngste OGH-Entscheidungen belegen, dass aber immer wieder auf den Stand der Technik Bezug genommen wird. Nicht nur haftungsrechtlich, auch bei der laufenden Überarbeitung von Normen sollte der sogenannte Bestandschutz der baurechtlichen (oder sonstigen öffentlich-rechtlichen) Genehmigung als Grundsatz stärker verankert werden.

➤ **Beitrag zum Klimaschutz an der Effizienz der Maßnahmen orientieren**

Im Gebäudebereich heißt das vorrangig dort anzusetzen, wo die Hebelwirkung groß ist. Die Standards für den Neubau sind bereits so hoch, dass der Aufwand weiterer Optimierungen in keiner Relation zum dadurch noch erzielbaren Einsparungspotential steht (welches letztlich meist nur Theorie bleibt, weil das Nutzerverhalten selten den Planrechnungen entspricht).

Das enorme Einsparungspotential der Bestandgebäude kann mit sehr viel höherer Effizienz der eingesetzten Investition gehoben werden. Investitionsanreize wirken schneller als Förderungen und sind auch der Volkswirtschaft zuträglicher.

Überfällig ist die Duldungspflicht des Mieters für die Umstellung des Hauses auf energetisch zeitgemäße Wärmeversorgung (insbesondere Umstellung von Gas-Einzelthermen auf zentrale Versorgung)!

➤ **Praxistaugliche Umweltverträglichkeitsüberprüfungs-Pflicht für Städtebauvorhaben**

Einen enormen Hemmschuh für Stadterweiterungsprojekte stellen die sogenannten städtebaulichen Umweltverträglichkeits-Prüfungen in der derzeitigen Form dar. Dieses schwer abgrenzbare Spezialfeld der UVP führt die öffentliche Hand in einen Zwiespalt: Einerseits müssen für wachsende Gemeinden im öffentlichen Interesse neue Flächen erschlossen und bebaut werden. Andererseits muss die Umweltbehörde ein enorm aufwändiges Verfahren zur Überprüfung dieser Städtebauvorhaben abführen, die durch die öffentliche Hand ohnedies nach strengen, selbst auferlegten Maßstäben der Stadtplanung entwickelt werden.

Die Verfahren dauern oft Jahre, füllen dutzende Ordner mit Sachverständigen-Gutachten sowie rechtlichen Ausführungen und belasten die Ressourcen der Behörde im einem Ausmaß, das mit den damit erzielten Effekten in keinem angemessenen Verhältnis steht. Formale Fehler - ohne merklichen inhaltlichen Zusammenhang - können dringend benötigte Siedlungsentwicklungen empfindlich verzögern bzw. bieten Anknüpfungspunkte für Rechtsmittel. Immer wieder wendet sich das Instrument der Städtebaulichen UVP gegen die von der öffentlichen Hand vertretenen Ziele, weil es Partikularinteressen einzelner Gegner Ansätze bietet, Entwicklungen zu bremsen, zu

redimensionieren oder gar zu stoppen – obwohl diese aus stadtplanerischen Gesamtbetrachtung sinnvoll und notwendig sind.

Gewünscht wird keineswegs eine unreflektierte Ausdehnung des Siedlungsteppichs – hohe Planungsstandards, frühzeitige Einbindung der BürgerInnen und Nachhaltigkeit dienen der Qualität und Tragfähigkeit der Entwicklungsprojekte und stehen außer Diskussion.

Der ÖVI fordert vielmehr, dass anstelle eines „golden platings“ eine praxisgerechte und auf die absoluten Notwendigkeiten beschränkte Umsetzung der zugrundeliegenden EU Richtlinie (2011/92) erarbeitet wird.

Einen wesentlichen Beitrag zur Mobilisierung von Bauland und zur Ankurbelung der Bautätigkeit stellen generell zügige Behördenverfahren dar. Ziel muss es sein, den unbestritten wichtigen Rechtsschutz von Anrainern etc. stärker auf die substantiellen Bedenken zu konzentrieren. Reiner Verschleppungstaktik kann und muss begegnet werden, indem man solche Einwendungen in einem abgesonderten Verfahren behandelt und die behördliche Bewilligung selbst rechtskräftig werden lässt.

**Rückfragen und Kontakt:**

MMag. Anton Holzapfel  
Geschäftsführer, ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

Favoritenstraße 24/11  
1040 Wien  
T +43(1)505 48 75  
E a.holzapfel@ovi.at

Georg Flödl, MA, MRICS  
Präsident, ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

Favoritenstraße 24/11  
1040 Wien  
T +43(1)505 48 75  
E g.floedl@ovi.at

Mag. Klaus Wolfinger  
Vizepräsident und Bauträgersprecher, ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

Favoritenstraße 24/11  
1040 Wien  
T +43(1)505 48 75  
E k.wolfinger@ovi.at