

ÖHGB zum Entwurf der Wiener BauO-Novelle: Viel Luft nach oben!

Utl: *Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund äußert kritische Bedenken zu „Teil 2“ der geplanten Novelle zur Wiener Bauordnung.*

Wien (OTS) - Die im Entwurf vorgesehene Limitierung der Grundkosten durch Einführung einer Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ stellt einen eigentumsrechtlich bedenklichen Eingriff in den Preismechanismus dar. Darüber hinaus behindert sie die Leistungsfähigkeit und Produktivität der privaten Immobilienwirtschaft und erweist sich als ungeeignet, eine erschwingliche Wohnraumversorgung zugunsten derjenigen zu gewährleisten, die tatsächlich Bedarf haben. Ebenso wenig sinnvoll erscheinen die vorgesehenen Einschränkungen im Rahmen der touristischen Vermietung.

Gerade in Wien überwiegt der Anteil am sozialen Wohnbau im Vergleich zum privaten Mietsektor deutlich. Dem derzeitigen System der Objektförderung mangelt es jedoch an sozialer Treffsicherheit. Verstärkt wird dies durch die anzuwendenden mietrechtlichen Vorschriften, etwa im Bereich von Eintrittsrechten. Die Folge davon ist, dass viele zu vergünstigten Bedingungen wohnen, obwohl sie darauf nicht angewiesen sind oder ihre Gemeindewohnung nur mehr gelegentlich nützen oder für die Enkelkinder aufheben.

„Staatliche Förderungen sollen bei jenen ankommen, die sie tatsächlich benötigen“ fasst RA Dr. Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes Sinn und Zweck einer sozialen Wohn- und Förderpolitik zusammen. Würden „Besserverdiener“ im öffentlichen Mietsektor entsprechend mehr Miete zahlen, könnten die so geschaffenen Mehreinnahmen im Rahmen der Subjektförderung verwendet werden. Damit ist nicht nur eine soziale Treffsicherheit, sondern eine enorme Kostenersparnis im Umgang mit Steuermitteln garantiert.

„Viel Luft nach oben“ hat laut Prunbauer hingegen das in Wien bestehende Potenzial zur Nachverdichtung. Das betrifft sowohl den sozialen Wohnbaubestand als auch private Gebäude: „Es macht Sinn, neben dem Neubau auch den Gebäudebestand für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu nutzen.“ Die derzeit geltenden strengen miet- und steuerrechtlichen Regelungen behindern Eigentümer in der Vornahme von Investitionen. „Genau hier müssen Anreize für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gesetzt werden, um das Angebot zu erhöhen!“ ist sich Prunbauer sicher.

Dem in den erläuternden Bemerkungen angeführten Argument, dass durch Einführung der neuen Widmungskategorie die Erschwinglichkeit von Wohnungen, insbesondere für einkommensschwächere Gruppen gewährleistet sei und damit eine spürbare Preisdämpfung bewirkt werde, kann Prunbauer aufgrund obiger Erwägungen daher nichts abgewinnen. Die darin vorgenommene Berufung auf die

Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofs beziehen sich im Übrigen auf Erwägungen des Höchstgerichts, die auf Grundlage des Richtwertgesetzes ergangen sind und lassen sich nicht auf die Bestimmungen der Bauordnung übertragen.

Ungünstige rechtliche Rahmenbedingungen mögen auch dazu beigetragen haben, dass in den letzten Jahren vermehrt Wohnungen zu Zwecken touristischer Vermietung auf den Markt gekommen sind. Den beabsichtigten Einschränkungen im Rahmen der Wiener Bauordnung erteilt Prunbauer ebenfalls eine Absage. Prinzipiell soll einem Eigentümer überlassen bleiben, auf welche Weise er seine Wohnung vermietet, wobei er selbstverständlich die bestehenden Vorschriften zur Ortstaxe und Steuern zu beachten hat. Prunbauer ist davon überzeugt, dass sich bei Verbesserung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für die Vermietung auch viele der angesprochenen Probleme von selbst erledigen.

Rückfragen & Kontakt:

Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund
Lukas Lechner, MA
Pressesprecher (of counsel)
+43 676 3239 645
lukas.lechner@oehgb.at