



Zum Autor

Martin Prunbauer ist Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB). Im Zivilberuf ist Prunbauer Rechtsanwalt in Wien.

Hinter den Kulissen von Wien

Aussichten für 2019: Einsichten für notwendige Rücksichten

Kommentar: Martin Prunbauer

■ Zu Jahresanfang erfolgte ein gehöriger Dämpfer für Wiens Vermieter von Altbauwohnungen: Der Oberste Gerichtshof befand, dass sich die Überdurchschnittlichkeit einer Lage nicht schon allein aus einem höheren Grundkostenanteil ableiten lassen dürfe. Durch dieses höchstgerichtliche Erkenntnis wurde die Zuerkennung eines Lagezuschlages vor allem für Althäuser in zentralen Lagen, die bereits in einer guten Infrastruktur eingebettet sind, in Frage gestellt.

Nur drei Monate später verkündeten der damalige Wohnbaustadtrat und spätere Bürgermeister Michael Ludwig sowie der Wohnbausprecher der Grünen Christoph Chorherr mit einer bevorstehenden Novelle zur Wiener Bauordnung – neben einer Reihe von weiteren Änderungen – einen deutlich das Eigentum einschränkenden Schutz für „historische, nichtdenkmalgeschützte Gebäude“ durch ein aus drei Punkten bestehendes Maßnahmenprogramm: Abschaffung der technischen Abbruchreife, Ausweisung einzelner Gebäude als Schutzzone und Unterstellung von Altbauten in das Regime der MA 19 im Falle eines beabsichtigten Abbruchs. Die Reaktionen dieses vermeintlich gut gemeinten Schutzes ließen sich schon kurze Zeit später am Stadtbild von Wien ablesen.

Hochkonjunktur für Abbruchunternehmen und zahlreiche Bauruinen veranlassten die rot-grüne Stadtregierung entgegen den Ankündigungen im April ohne Begutachtungsverfahren zu schnellem Handeln. Eine vorgezogene Teilnovelle zur Wiener Bauordnung Ende Juni besiegelte das Schicksal zahlreicher Althäuser gefolgt von einem Abbruchstopp für begonnene Abrisse. Die frisch gebackene Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal und Grünen Politiker Christoph Chorherr gaben sich stolz in der Rolle der „Schatzwächter von Wien“.

Von ebenso fehlendem Markt- und Wirtschaftsverständnis zeugte der von rot-grün durchgepeitschte Teil zwei der Bauordnungsnovelle Ende November mit dem Ziel, leistbares Wohnen zu ermöglichen. Wie wenig die darin enthaltenen planwirtschaftlich anmutenden Maßnahmen – vom geförderten Wohnbau angefangen bis zum Verbot kurzfristiger Ver-



mietung – künftig greifen werden, also eine verstärkte Bautätigkeit und mehr (Miet)wohnungen im Angebot zur Folge haben, wird sich weisen. Jedenfalls kann das von den Sozialdemokraten so hochgerühmte internationale Renommee Wiens im Bereich des sozialen Wohnbaus nicht wie behauptet als ein „Beweis guter Politik und eines differenzierten und durchdachten Systems“ gesehen werden. Derlei Aussagen verleiten vielmehr unseren deutschen Nachbarn dazu, einen Blick hinter die Kulissen von Wiens größtem Hauseigentümer zu werfen, der aber krasse Fehlbelegung mit Personen, die in Wahrheit keinen Bedarf nach vergünstigtem Wohnen im sozialen Wohnbau haben, und eine überwiegende Mehrheit von Personen, die wirklich Unterstützung benötigen und auf den privaten Mietwohnungsmarkt angewiesen sind, vor Augen führt.

Die Stadt Wien unterstützt Eigentum nicht und lässt private Haus- und Wohnungseigentümer im Stich. Es ist höchst an der Zeit, gerade für diese Wohnraumversorger endlich Anreize zu schaffen, anstatt sie mit noch mehr Regulierungen und eigentumsfeindlichen Einschränkungen zu ignorieren.

Guter
Grund Nr. **32**

**Weil wir auch die
perfekte After-Work
Lokation zum Office
kennen.**

#99guteGründe

Es gibt eben mehr als nur einen Grund,
von unserer Expertise zu profitieren.
+43 1 535 53 05 oder www.colliers.at

