

„Klare Ansagen an die Länder überraschen“

Die neue Regierung will bis 2024 das Wohnrecht reformieren, das Bestellerprinzip bei der Maklerprovision einführen und die Wohnbauförderung wieder zweckwidmen. Wir bitten dazu den WIFO-Experten um seine Einschätzung. **VON ULLA GRÜNBACHER**

» Vier Seiten sind im neuen Regierungsprogramm dem Thema Wohnen gewidmet. Die großen Schwerpunkte reichen von „Investitionsanreize für Sanierungen und Neubau“ über „Eigentumsbildung fördern“ und „Baulandmobilisierung“ bis zur „Maklerprovision nach dem Bestellerprinzip“.

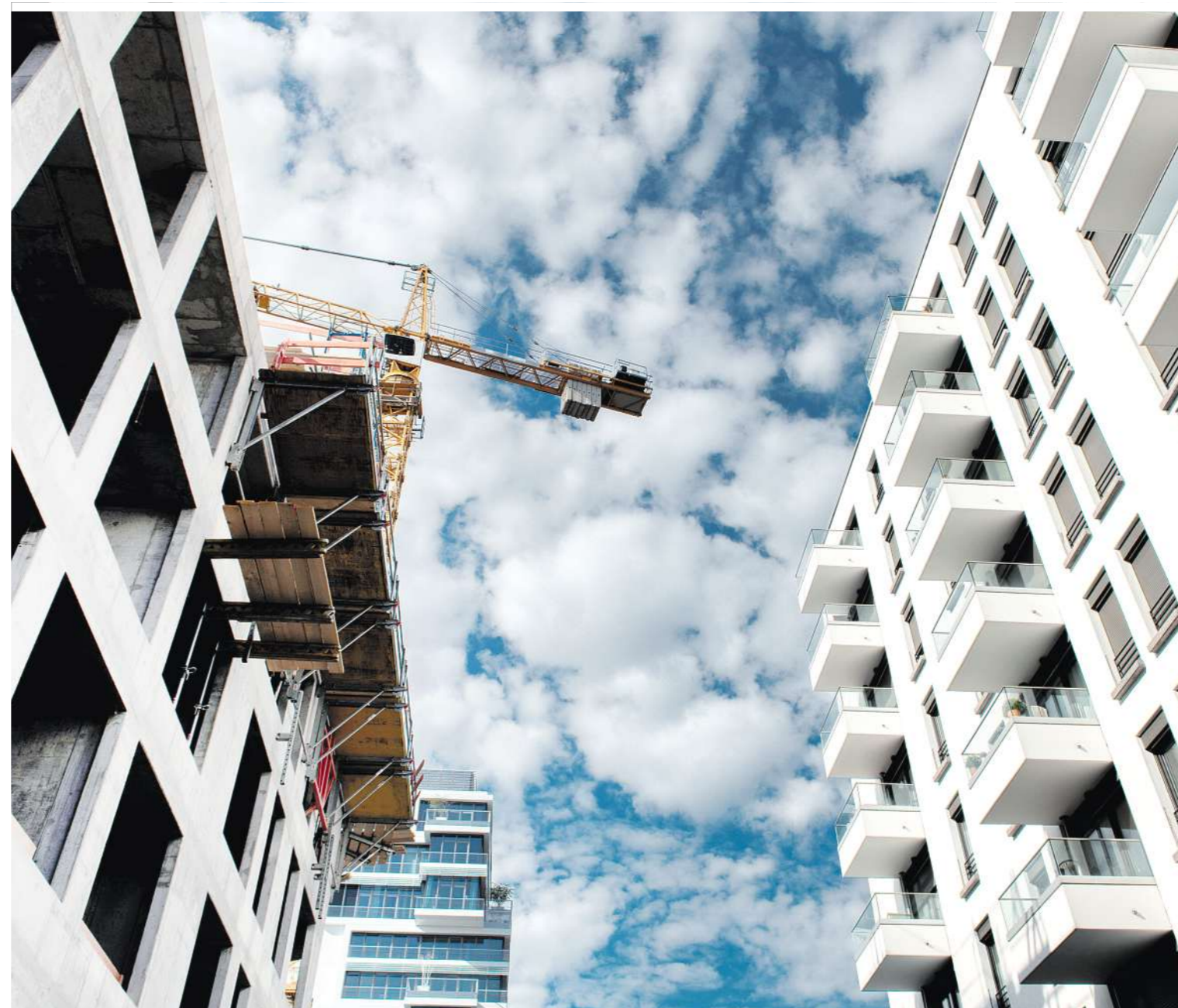
Wie unterscheidet sich das, was die neue Regierung zum Thema Wohnen vorhat, vom vorigen Regierungsprogramm? Was ist neu, was nicht? Was eine reine Ankündigung? Darüber hat IMMO mit Michael Klien, Wohnbauforscher des Wirtschaftsforschungsinstituts (WIFO), gesprochen. „Es gibt viele Ähnlichkeiten zum letzten Regierungsprogramm,

keine großen Veränderungen, dieselben Schlagworte und Absichten“, fasst Michael Klien zusammen. Allerdings wird das Thema Ökologisierung stärker betont, hier sei auch eine grüne Handschrift erkennbar.

Man merke dem Kapitel Wohnen an, dass es kein Bundesthema ist. „Der Bund braucht für wesentliche Reformen die Länder“, betont Klien. Das betreffe die Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbauförderung ebenso wie Änderungen der Bauordnungen. Außerdem sei das weit vorgegriffen, denn der Finanzausgleich wird 2021 verhandelt und die Ergebnisse liegen erst 2022 vor. „Ich war überrascht, wie klar die

Ansagen an die Länder in diesem Kapitel sind, wie deutlich die Länder aufgefordert werden, bestimmte Maßnahmen zu ergreifen“, betont Klien. So ist ein Vorhaben der türkis-grünen Regierung, die Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbauförderung – und diese ist Landesache. Die Länder werden zudem aufgefordert, in die Bauordnungen klimarelevante Maßnahmen zu implementieren. „Der Bund wird zusätzliches Geld in die Hand nehmen müssen, um die Länder zu überzeugen“, ist Klien überzeugt.

Die angekündigte Mietrechtsreform ist laut WIFO-Experte „sehr vage“. „Es ist nicht ersichtlich, in welche Richtung das gehen soll.“ Denn einerseits ist hier von 'transparenter Preisbildung, die zu leistbaren Mieten führen soll' die Rede – im selben Satz heißt es jedoch, dass die Wirtschaftlichkeit von Investitionen sichergestellt werden soll. Hier sollen wohl die Interessen von allen Seiten befriedigt werden. „Viele große Punkte wie die Befristung von Mietverträgen wurden ausgespart“, sagt Michael Klien. Zudem sei eine Mietrechtsreform in den vergangenen Jahren wiederholt angekündigt worden, die letzte liege jedoch bereits 25



Jahre zurück. An diesem Vorhaben sind also auch schon Vorgänger-Regierungen gescheitert.

Das Vorhaben, die Bildung von Eigentum zu fördern, ist ÖVP-Linie und war auch schon im letzten Regierungsabkommen enthalten. Die angekündigte Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) wirkt, so der WIFO-Experte, weniger ambitioniert als im letzten Regierungsprogramm.

FOTOS: HANS KLAUS TECHT; GÖLERO/ISTOCKPHOTO.COM

Vorgesehen ist unter anderem, dass die Beschlussfassung im Wohnungseigentum erleichtert wird. Die Regierung plant hier den Prozess über eine Enquete. Die Mobilisierung von Bauland beurteilt der WIFO-Experte hingegen als „sehr sinnvoll“. Unternehmen wie die ÖBB und die BIG werden angehalten, bei Grundstücksverwertungen geförderten Wohnbau zu berücksichtigen. Um Leerstände zu mobilisieren,

will die Bundesregierung unter anderem Zweitwohnsitze in Gemeindebauten und geförderten Mietwohnungen verbieten. „Die Frage ist, wie wird das überprüft, was sind die Konsequenzen“, gibt Klien zu bedenken.

Gänzlich neu im Gegensatz zu vielen anderen Punkten ist das sogenannte „Bestellerprinzip“ bei der Maklerprovision. Konkret geht es darum, dass derjenige, der den

Makler beauftragt, auch dessen Kosten tragen soll. Die Grünen sind schon länger für dieses Bestellerprinzip, die ÖVP ist bei dieser Thematik vorsichtig, und erst im Zuge des Wahlkampfs dorthin umgeschwenkt. „Die Umsetzung dieser grünen Forderung hat der Bund selbst in der Hand“, kommentiert Klien. Und sagt: „Es ist recht konkret, was hier beabsichtigt ist“. Nämlich: eine Entlastung. «

Reaktionen aus der Branche

Erste Stellungnahmen zum Kapitel Wohnen des Regierungsprogramms

- Dass der Umweltaspekt eine größere Rolle im Wohnbauspielen soll, begrüßt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der **Mietervereinigung Wien**. „Es muss aber sichergestellt sein, dass es zu keiner finanziellen Mehrbelastung der Mieter kommt“, betont sie. Auch die Mobilisierung des Leerstandes unterstützt die Mietervereinigung.

- Zu den angekündigten neuen und erweiterten Abschreibungsmöglichkeiten für Neubauten und Sanierungen „wird man sich ansehen müssen, wie sie definiert werden“, kommentiert Sandra Bauernfeind von **EHL**. Die Maklerprovision nach dem Bestellerprinzip ist für Bauernfeind nicht die Abkehr vom Doppelmaklersystem.

- Der **Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB)** sieht „einen Schritt in die richtige Richtung einer neuen, modernen und gerechteren Wohnpolitik. Die Schaffung von Investitionsanreizen, Förderung von Eigentum oder die Baulandmobilisierung sind wichtige Themen, die nun in Angriff genommen werden können. Es bleibt allerdings abzuwarten, was bei einer allfälligen Reform der großen Rechtsmaterien wie Mietrecht unter Einbeziehung aller Stakeholder am Ende des Tages umgesetzt wird“, so Martin Prunbauer, ÖHGB Präsident.

- „Leistbares Wohnen kommt zu kurz“, beurteilt der **Verein für Wohnbauförderung**, eine Interessensvertretung sozialdemokratisch orientierter Wohnungsunternehmen im Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen.

- Die **Arbeiterkammer**, lobt dass das Kapitel Wohnen „nicht mehr so stark die Handschrift der Immobilienwirtschaft trägt“, der Bereich sei aber „sehr allgemein und schwammig“ gehalten.



Die neue türkis-grüne Regierung bei der Angelobung diese Woche