

Ein großes Harren auf konkrete Schritte

Ob die Wohnpolitik der neuen Bundesregierung eher in Richtung Flickwerk oder Neustart tendiere, wollte das 60. Symposium zur Zukunft des Wohnens eruieren. Skepsis und Hoffnung durchmischten die Aussagen, deutlich zum Ausdruck kamen jedoch Prioritäten für erste dringliche Schritte.

ERNST KOCH



Foto: Robert Newald

von leistbarem Bauland für Wohnbau werden wohl auch das Bundeskanzleramt involvieren.

Soweit ein knapper Sukkus aus insgesamt mehr als 43 Unterpunkten auf den Seiten 47 bis 49 des Regierungsprogramms, die im Rahmen des Wohnsymposiums den Experten und Interessensvertretern nur generelle Einschätzungen abverlangen konnten. Die Erwartungshaltungen in die Wohnbauzukunft zeigten sich dabei einigermaßen durchmischt, wie schon die Antworten auf die Startfrage „Flickwerk oder

Ein eigenes Kapitel „Wohnbau“ sucht man im Inhaltsverzeichnis zum Regierungsprogramm 2017-2022 zunächst vergeblich, findet es dann aber im Teilbereich „Justiz“ auf drei Seiten unter dem Generaltitel „Modernisierung des Wohnrechts“. Diese inhaltliche Zuordnung entspricht langjähriger Gepflogenheit. Sie führt zu einer kompakten Darstellung des Gesamtkomplexes Wohnen, dessen Vielfalt in der realen Umsetzung auf etliche Ressort-Kompetenzen gesplittet wird. Für die Sparte Mietrecht liegt die Zuständigkeit tatsächlich bei der Justiz (neu exakt: Ministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz), Angelegenheiten des WGG und des Wohnrechts bleiben im nunmehrigen „Ministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort“ angesiedelt, bei steuerlichen Erneuerungen werden Querverbindungen zum Finanzressort gezogen, in Fragen der Wohnbauförderung überdies zu den Landesregierungen; dringlich eingeforderte Maßnahmen zur Mobilisierung

Neustart“ illustrierten. WKÖ-Vizepräsidentin und Gastgeberin in der „Sky-Lounge“ Ulrike Rabmer-Koller erblickte „echten Reformwillen nach vielen Jahren des Stillstandes“, die langjährige Wohnbauexpertin der Grünen Gabriela Moser „einen Neustart noch in Nebelschwaden verhüllt“; „wenn wir schon wissen, wie es geht – warum machen wir es denn nicht“, fragte sich etwa SPÖ-Sozialsprecher Josef Muchitsch, auch Sprecher der Initiative Bau und Umwelt.

„Sehr viel Vernünftiges“ fand GBV-Obmann Karl Wurm in der Regierungsvorlage, an erster Stelle das klare Bekenntnis zur Gemeinnützigkeit, vor allem an der Unantastbarkeit der bestehenden Kapitalvermögen. Für Fortschritte in der Grundstücksbereitstellung, die im Programm wieder aufgenommen wurden, hege er die „Hoffnung, dass wirklich was passiert“, betreffend eine Bereinigung des Normenwesens folgte der Vorschlag: „Machen wir tabula rasa. Alles abschaffen und dann schauen, was wir wirklich

- 1 / Reformwille und „Ende des Stillstands“: WKÖ-Gastgeberin Ulrike Rabmer-Koller
- 2 / Stimmungsbild: Abstimmungstafel zum Thema bei Veranstaltungsbeginn
- 3 / „Noch Nebelschwaden“: Gabriela Moser, ehemals grüne Wohnbausprecherin
- 4 / „Hoffnung, das was passiert“: Karl Wurm, GBV-Obmann
- 5 / Verbindende Elemente: Johannes Stabenheiner, Mietrechts-Insider im Justizressort
- 6 / Mittige Erwartungen: Andreas Sommer, Experte für Wohnrecht und Gemeinnützigkeit
- 7 / Auf Modellsuche: Alfred Riedl, Präsident Gemeindebund
- 8 / Anregende Divergenzen: Stefan Gara (Neos) und Josef Muchitsch (SPÖ) mit Moderator Eric Frey

brauchen.“ Eher konträr die Sichtweise zur Forcierung von frei finanziertem Wohnungseigentum und zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse von Mietern zwecks „sozialer Treffsicherheit“ – vieles werde „so nicht funktionieren“, ist Wurm überzeugt und meint zu einer Novellierung des Mietrechts generell: „Ich bin skeptisch, dass da bald was kommt.“

Durchaus Diverses

Als Intimkenner der Materie Mietrecht interpretierte Abteilungsleiter Johannes Stabentheiner die ministeriellen Perspektiven als „durchaus Diverses“. Angesetzt, wenn auch offenbar noch nicht terminisiert sind (einmal mehr) ein Mietrechts-Konvent, dem aber auch eine parlamentarische Enquete vorgeschoben werden soll. Tendenziell stehe ein „Paradigmenwechsel“ insofern im Raum, als ein „fairer Interessenausgleich“ zustande kommen soll, ein „ausgewogenes Verhältnis von gleichwertigen, mündigen Vertragspartnern.“ In petto stehen aber auch kurzfristige Neuerungen, etwa die Dauer und die Höhe von Mietverträgen betreffend. Die Bundesregierung schein so im Mietrecht die beiden Elemente Neustart und Flickwerk verbinden zu wollen, schließt Stabentheiner und schätzt das



Vorgehen in Anlehnung an Gabriela Moser so ein: „Bin ein bisschen skeptisch, sehr gespannt, gleichwohl unverdrossen.“ In einer Variante urteilte der Leiter der Mieterhilfe Wien, Christian Bartok: „Ich bin skeptisch, wenn ich vor einem Neustart mit Flickwerk beginne.“

Seinen Punkt in die Mitte zwischen den beiden Polen gesetzt hat Andreas Sommer, langjähriger Abteilungsleiter für Wohnrecht und Wohnungspolitik im nunmehrigen Ministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort. Hervorhebung



verdienten ein „deutliches allgemeines Bekenntnis zur Gemeinnützigkeit“, Ansätze für eine Strukturbereinigung des GBV-Sektors oder auch angestrebte Investitionsanreize im Wohnbau etwa durch die Einbeziehung von Pensionskassen. Offene Fragen sieht Sommer noch in Themen wie Mietzins-Anpassungen oder der transparenten Gestaltung von Eigentums-Optionen (Stichwort Miet-Kauf). Ein Detail-Plus sei die stärkere Förderung für den nachträglichen Einbau von Photovoltaik-Anlagen.

Ein großes Harren des Fachpublikums auf konkrete, zeitnahe Lösungen lässt sich grosso modo mit WohnenPlus-Lesern seit vielen Jahren bekannten Themenkreisen zusammenfassen:

- Das dauerkritisierte Geflecht aus Bauordnungen, Normen, Standardisierungen für den Wohnbau könnte nur durch einen Kraftakt beseitigt werden – sprich Vereinheitlichung durch alle Bundesländer. Eingbracht werden aber auch Kompetenz-zuteilungen einerseits für den Bund, andererseits für die Kommunen. Wie also weiter?
- Eigenheim versus Verdichtung: Ebenfalls ein Dauerbrenner in der Debatte zwischen weit unterschiedlichen Lagern. Eigentum solle nicht mit Steuergeldern finanziert werden, moniert etwa Gabriela

Moser – schon gar nicht, seitdem Wohnbauförderungsgelder zu Budgetmitteln geworden sind. Auf den prekär hohen Versiegelungsanteil in Österreich verwies Christian Aulinger, Präsident der Architektenkammer. Kommunale und föderale Praktiker beziehen in dieser Frage jedoch wesentliche Unterschiede zwischen Stadt- und Landregionen ein und das Regierungsprogramm zeigt eine massive Präferenz zur Bildung von Eigentum.

Akute Knackpunkte

Beim Thema „soziale Treffsicherheit“ stellt das Regierungsprogramm einen seit Jahrzehnten divergenten, emotional diskutierten Bereich wieder in den Vordergrund. Vorrangig, so heißt es, solle sozialer Wohnbau „denjenigen zur Verfügung gestellt werden, die ihn wirklich brauchen“ und für die praktische Abhandlung werden „regelmäßige Mietzinsanpassungen für Besserverdiener im kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau“ einverlangt. Dieses schon vielfach gestellte Ansinnen stößt auf ebenso regelmäßige Abwehr seitens der Branchen-Verantwortlichen. Die Tradition der „sozialen Durchmischung“ wird hier eingebracht, die Unberechenbarkeit sich ändernder Lebensverhältnisse, der Faktor Datenschutz. Wie 600.000 Haushalte allein im gemeinnützigen Be-



7

reich überprüfbar sein sollen, fragt sich gbv-Obmann Karl Wurm, der auch die Vermutung hegt, man wolle „Mehrverdiener in den privaten Bereich hinüberziehen“. Es gehe nicht an, „Mieter zu bestrafen, die sich etwas aufgebaut haben“, ließ Wiens Wohnbaustadtrat Michael Ludwig wissen. Der Vorschlag des Landtagsabgeordneten Stefan Gara (Neos), doch so zu verfahren wie bei der Einhebung der Kirchensteuer, wurde von den Symposiumsteilnehmern eher kaum als Lösung aufgefasst.

Dringlichkeitsstufe 1 hat Mobilisierung von Bauland. An diesem Komplex, der auch Begriffe wie Vorratsflächen oder Vertragsraumordnung einbezieht und unmittelbar mit dem Geflecht „Grundkosten = leistbarer Wohnbau“ gekoppelt ist, geht kaum eine Stellungnahme vorbei, sie dominierte auch die Dringlichkeits-Vorschläge der traditionellen runden Symposiums-Tische. Ein erstes Bodenbeschaffungsgesetz stammt bekanntlich aus den 1970-er Jahren, es wurden verfassungsrechtliche Gutachten erstellt, Modelle wie in Südtirol ins Spiel gebracht, es blieb jedoch bei Zuordnungs-Unsicherheiten: Die Raumordnung als Bundeskompetenz? Klare Länderzuständigkeit bei der Baulandbeschaffung? Der Präsident des Gemeindebundes Alfred Riedl – Befürworter eines „aktiven Flächenmanagements“ – verwies auf eine pragmatische Vorgangsweise: „Wir überlegen, welche Modelle es in welchen Ländern gibt und suchen nach dem geeignetsten“.

Hinweis: Die politische Debatte zwischen Stefan Gara und Josef Muchitsch enthält die Standard-Beilage Wohnen in diesem Heft – Aviso zum 61. Wohnsymposium auf Seite 40.



8

Aussagen zur Modernisierung des Wohnrechts im Regierungsprogramm

- „Langfristig ist Eigentum die angestrebte und günstigste Form des Wohnens. Wir müssen alles unternehmen, dass wieder mehr Wohnraum im Eigentum erworben werden kann, denn Eigentum ermöglicht ein selbstbestimmtes, abgesichertes Leben“
- „Im Sinne der Nachhaltigkeit sollen Sanierungen und der Erhaltung von bestehenden Gebäuden der Vorrang gegeben werden und bei Neubauten flächenoptimierte Bauweisen bevorzugt werden“
- „Die Anforderungen in den Bauordnungen an den sozialen und geförderten Wohnbau sollen mit dem Ziel überarbeitet werden, dass Wohnraum besser leistbar wird. Eine Vereinheitlichung aller bautechnischen Standards ist anzustreben“
- „Vorrangig soll sozialer Wohnbau denjenigen zur Verfügung gestellt werden, die ihn wirklich brauchen. Wir bekennen uns klar zum Prinzip der Wohnungsgemeinnützigkeit und sprechen uns gegen Spekulation mit dem Vermögen gemeinnütziger Bauvereinigungen aus“
- „Mehr Gerechtigkeit im sozialen Wohnbau sicherstellen: regelmäßige Mietzinsanpassungen für Besserverdiener im kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau“
- „Prüfung der Möglichkeit der Mobilisierung zusätzlicher Finanzierungsmöglichkeiten für den Wohnbau: Explizite Ergänzung des Pensionskassen- und des Mitarbeitervorsorgegesetzes, damit diese Institutionen in den Wohnbau investieren können“
- „Bauland mobilisieren: Schaffung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau bei Umwidmungen von Grundstücken der Öffentlichen Hand in Bauland“
- „Schaffung eines neuen Mietrechts: Im Rahmen eines ‚Mietrechts-Konvents‘ sollen Wohnrechtsexperten Vorschläge zu einer grundlegenden Reform des Mietrechts erarbeiten. Auftakt dazu bildet eine parlamentarische Enquete. Ziel ist ein verständliches, anwenderfreundliches, gerechtes und transparentes Mietrecht, das ausgewogen die berechtigten Interessen von Mietern und Vermietern als mündige Vertragspartner widerspiegelt“
- „Abschaffung des ‚Mietadels‘ durch zeitgemäße Ausgestaltung der Eintrittsrechte (§§ 12 und 14 des MRG)“
- „Anreize für Neubau, Sanierungsmaßnahmen, Investitionen in die Ausstattungsqualität von Wohnraum sowie die Wiedervermietung leerstehender Wohnungen werden mit dazu beitragen, das Angebot an Wohnraum zu erhöhen, womit Wohnen langfristig leistbar bleibt“
- „Baukosten senken: Schaffung bundesweit einheitlicher Regelungen zu technischen Vorschriften sowie generelle Rücknahme von ineffizienten Standards und Normen in Zusammenarbeit mit den Ländern“
- Mietkauf als sozial orientierter Start ins Eigentum: Mietkauf ist ein wesentlicher Bestandteil der Wohnraumversorgung. Die Transparenz gegenüber dem Wohnungsnutzer soll erhöht und die Rahmenbedingungen für die Begründung des Anspruchs auf Eigentumsoption dem aktuellen Marktumfeld angepasst werden“

Ermunterungen zum Neustart

Welche erste Priorität der neuen Bundesregierung in der Wohnpolitik zu empfehlen sei, haben die traditionellen runden Tische in der WKÖ-Skylounge beraten. Es wurden klare Präferenzen präsentiert, offenbar auch ohne komplette Einigung an den Tischen: Gleich mehrfach traten zwei Sprecher im Duo an das Podium – in dieser Form eine Premiere.



Fotos: Robert Newald



Tisch 7 | 13 Punkte
Platz 1, Siegerslogan:
**Konsequente Bauland-
Mobilisierung für
leistbares Wohnen**

Präsentation:
Ronald Schlesinger,
Wohnservice Wien



Tisch 5 | 9 Punkte
Platz 2, Slogan:
**1 Mrd. mehr für
Wohnbauförderung
plus Zweckbindung**

Präsentation:
Christian Bartok,
Mieterhilfe Wien



Tisch 11 | 8 Punkte
Platz 3, Slogan:
Starten statt warten

Präsentation:
Franziska Trebut,
ÖGUT



Tisch 9 | 8 Punkte
Platz 3, Slogan:
**Leistbares Wohnen
mit Visionen**

Präsentation:
Christoph Treberspurg,
Architekt mit Ernst Gruber,
wohnbund:consult



Tisch 2 | 6 Punkte
Slogan:
**Raumordnung
soll Bundeskompetenz
werden**

Präsentation:
Robert Habarda,
Strabag



Tisch 1 | 5 Punkte
Slogan:
**Klare Kompetenz
der Länder bei
Baulandbeschaffung**

Präsentation:
Josef Schminding,
Erste Bank



Tisch 8 | 1 Punkt
Slogan:
**Bedingungen für
Neubau verbessern,
soziale Durchmischung
fördern**

Präsentation:
Roswitha Harner, neunerhaus
mit Anton Hechtel, Raiffeisen



Tisch 10 | 4 Punkte
Slogan:
**Liegenschaften nicht
länger liegen lassen**

Präsentation:
Evelyn S. Ernst-Kirchmayr,
Die ERNST
mit Hermann Weiss,
Wienerberger



Tisch 12 | 6 Punkte
Slogan:
**Grundsatzgesetz für
bundeseinheitliche
technische Bauordnung**

Präsentation:
Anton Holzzapfel, ÖVI
mit Florian Huemer,
Min. f. Digit. und
Wirtschaftsstandort



Tisch 6 | 5 Punkte
Slogan:
**Zusammenrücken
(Chancen nutzen)**

Präsentation:
Adelheid Wimmer,
Wohnen Plus Akademie
mit Michael Kolpek,
neunerhaus



Tisch 3 | 7 Punkte
Slogan:
**Multistrategie für
leistbares Wohnen**

Präsentation:
Gabriela Moser,
Wohnbauexpertin



Tisch 4 | 2 Punkte
Slogan:
**Vollziehbares
Wohnrecht in allen
Bereichen**

Präsentation:
Jörg Wippel
Forum Wohn-Bau-Politik