

zukunft. wohnbau

Das Magazin der
ARGE Eigenheim

**Regierungsprogramm 2025:
Was auf uns zukommt** SEITE 6

Zukunft Wohnbau - International SEITE 10

Golling DreiGang SEITE 18

DAS REGIERUNGSPROGRAMM 2025 WAS AUF UNS ZUKOMMT

Wolfgang Amann, IIBW

Das Arbeitsprogramm der neuen Bundesregierung umfasst über 200 Seiten. Ein überraschend großer Teil ist mit über 50 Maßnahmen dem Thema Bauen, Wohnen und Boden gewidmet. ZUKUNFT.WOHNBAU bietet einen Überblick:



1 Wohnungsgemeinnützigkeit

Dem Sektor ist ein eigener Abschnitt mit allein sieben Maßnahmen gewidmet:

Transparenz bei der WGG-Kaufoption: Damit dürfte die allfällige Einführung fixer Kaufpreise bei Mietvertragsantritt gemeint sein. Ein neues Ansparmodell für WGG-Wohneigentum, wie es bereits mehrfach bei den St. Wolfgangern Tagen vorgestellt wurde. Betont wird die Freiwilligkeit für Bauträger und Mieter:innen. Anhebung des Grenzwerts für eine zwingende Kaufoption: In dem vor 30 Jahren eingeführten Modell entsteht eine solche Option, wenn vom Mieter Eigenmittel von ursprünglich 50 €/m² gefordert werden. Durch Valorisierung liegt dieser Wert mittlerweile bei etwa 90 €/m². Mietenorientierten Gemeinnützigen war es immer schon ein Dorn im Auge, durch die zwingende Kaufoption Mischobjekte verwalten zu müssen. Eine deutliche Erhöhung des Grenzwerts würde es stark vereinfachen, die Kaufoption zu vermeiden. Allerdings würde dies den damals geschlossenen Kom-

promiss zwischen Miete und Eigentum untergraben. In Diskussion stand eine nachträgliche Umstellung der Valorisierung auf einen sachgemäßen Index, z. B. den Baukostenindex. In diesem Fall läge der Grenzwert heute allerdings bei auch nicht mehr als etwa 115 €/m². Ebenfalls diskutiert wurde die Bezugnahme auf die Dynamik der Grundstückskosten. Hierbei erscheinen die bundesländerweise sehr stark unterschiedliche Entwicklung und eine mäßige Datenbasis problematisch.

Dekarbonisierung im gemeinnützigen Bestand: Zur Diskussion stehen unterschiedliche Modelle zur Füllung der notorisch leeren EVB-Töpfe. Zusätzliche Belastungen für die Mieter:innen sollen dabei möglichst vermieden werden. Dafür stehen mehrere Modelle zur Verfügung, etwa das „Ansparen“ nach Beendigung der Errichtungsfinanzierung auf der Höhe der letzten Annuität für die Finanzierung von Großsanierungen.

Verbesserter Zugang zu ausfinanzierten GBV-Mietwohnungen für vulnerable und junge Haushalte: Dieser Bestand umfasst mehr als 300.000 sehr günstige Mietwohnungen und hat dem-

gemäß ein sozialpolitisch enormes Potenzial. Denkbar wäre ein Reißverschlussystem, indem jede zweite oder dritte dieser Wohnungen an armutsgefährdete Haushalte zu vergeben ist, immer aber unter dem Vorbehalt, Residualisierung und Ghattobildung zu vermeiden.

GBV-Wohnungen vorzugsweise an Selbstnutzer: Dies erfordert eine Klärung der Spielräume beim Verkauf frei finanzierter Wohnungen und dessen aufsichtsbehördliche Genehmigung.

E-Ladeinfrastruktur in GBV-Bestandsbauten: Die Möglichkeit des Ladens von E-Fahrzeugen im eigenen Wohnhaus wird als Schlüssel für das breite Ausrollen von E-Mobilität aufgefasst. Mit der WEG-Reform 2022 wurde in Eigentumsbauten ein „Recht auf Langsamladen“ eingeführt. Mit einer Anpassung des § 9 (1) MRG iVm § 20 (1) Z 1 lit b WGG könnte diese Regelung vergleichsweise einfach auf GBV-Mietwohnungen ausgedehnt werden. Gleichzeitig sollten Anreize geschaffen werden, dass gleich bei den ersten Bewerbern für

eine Wallbox die Infrastruktur für Gemeinschaftsanlagen mit Lastmanagement geschaffen wird. Denn nur so ist es möglich, einen Großteil der Stellplätze mit Strom zu versorgen, ohne die elektrische Anschlussleistung des Hauses kostspielig ausbauen zu müssen.

Heftig betroffen ist der gemeinnützige Sektor vom 2025 bereits eingeführten Mietenstopp. Er betrifft gleichermaßen die WGG-Grundmiete und den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag. Dieser Angriff auf die Privatautonomie des Sektors wird schwerwiegende Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Sektors bei Neubau und Sanierung haben. Für 2026 und 2027 sollen die Indexanpassungen auf ein bzw. zwei Prozent gedeckelt werden. Im Ergebnis bedeutet diese Maßnahme, dass schon heute privilegierte Haushalte zukünftig noch günstiger wohnen werden. Andere Ziele, v.a. die Dekarbonisierung werden nur erreichbar sein, wenn zusätzliche Förderungen ausgeschüttet werden. Die Zeche dafür ist von allen Steuerzahlern bzw. kommenden Generationen zu berappen.

2 Wohnungsneubau

Das Regierungsprogramm enthält an mehreren Stellen ein Bekenntnis zur Stärkung der Baukonjunktur, zu Deregulierung und zur Vereinfachung und Beschleunigung von Bauverfahren.

Darüber hinaus finden sich mehrere Maßnahmen zur Forcierung von Wohnungseigentum. Es soll etwa die Abschaffung der Grunderwerbsteuer und Gebühren für erstes Eigentum geprüft werden. Die Einführung eines bundeseinheitlichen Wohnbaukreditprogramms und die Reform des Baurechtsgesetzes wird erwogen. Außerdem sollen öffentliche Grundstücksreserven vorzugsweise für leistbaren Wohnbau und soziale Infrastruktur genutzt werden.

„Heftig betroffen ist der gemeinnützige Sektor vom für 2025 bereits eingeführten Mietenstopp. Er betrifft gleichermaßen die WGG-Grundmiete und den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag.“

3 Rechtliche Maßnahmen, Wohnungssanierung

Wie ein roter Faden zieht sich das Bekenntnis zu EU-Vorgaben durch das Regierungsprogramm. Diese betreffen im Gebäudesektor insbesondere die Erreichung der Klimaziele („Green Deal“), Kreislaufwirtschaft und Renaturierung. Gleichzeitig ist aber auch der Wille zur Vermeidung von „Gold Plating“, also die musterschülerhafte Übererfüllung solcher Vorgaben, erkennbar.

Zahlreiche geplante Maßnahmen betreffen die Dekarbonisierung des Gebäudebestands. Angesprochen sind wohnrechtlich faire Lösungen für Mieter / Vermieter, Wohnungseigentümer und Eigentümergemeinschaften, „faire mietrechtliche Bestimmungen“ und die „Verbesserung der Rechtssicherheit“ sowie der Schutz der Bürger:innen vor unerwarteten Preissteigerungen. Spannend ist der Vorschlag eines Bonus-Malus-Systems bei der Mietzinsbildung in Bezug auf die energetische Qualität der Bauten. Das könnte bei Gründerzeithäusern die Möglichkeit bedeu-

„Spannend ist der Vorschlag eines Bonus-Malus-Systems bei der Mietzinsbildung in Bezug auf die energetische Qualität der Bauten. Das könnte bei Gründerzeithäusern die Möglichkeit bedeuten, sich aus dem Richtwertgesetz „heraussanieren“ zu können, während gleichzeitig thermisch häufig besonders schlechte Häuser der Nachkriegszeit nur bei entsprechenden Sanierungsmaßnahmen in der Angemessenheit verbleiben, andernfalls aber in den Vollarwendungsbereich rutschen.“

4 Finanzierung / Förderung

Angesichts eines ausufernden Budgetdefizits ist offensichtlich, dass Förderungsvergaben, wie sie sich während der vergangenen Legislaturperiode eingebürgert haben, so nicht weiterführbar sind. Gleichzeitig wird auf eine Fortführung und Ökologisierung von Förderprogrammen gepocht. Eine neue Sanierungsoffensive soll ebenso geprüft werden wie neue steuerliche Förderungen. Gefördert werden sollen seniorengerechte Infrastruktur und Wohnen, Generationenwohnen, gemeinsames Wohnen, Studierendenheime sowie innovative und neue Baukonzepte. Das Bausparen soll wieder aufgewertet werden.

Alle Förderungen sollen hinsichtlich ihrer Wirkungsorientierung und Treffsicherheit evaluiert und besser koordiniert werden. Auch das 2024 eingeführte und unzureichend angenommene Eine-Milliarde-Wohnbaupaket des Bundes soll evaluiert werden. Nach intensivem interessenpolitischem Drängen ist eine Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung geplant.

ten, sich aus dem Richtwertgesetz „heraussanieren“ zu können, während gleichzeitig thermisch häufig besonders schlechte Häuser der Nachkriegszeit nur bei entsprechenden Sanierungsmaßnahmen in der Angemessenheit verbleiben, andernfalls aber in den Vollarwendungsbereich rutschen.

Mit Klarstellungen der Anwendbarkeit rechtlicher Regelungen und Normen des Neubaus auf Bestandsbauten sollen Sanierungen erleichtert und Rechtssicherheit geschaffen werden („Regeln der Technik“ vs. „Stand der Technik“). Oft diskutiert wird die Einführung einer „Umbau-Bauordnung“ nach deutschem Vorbild. Weitere geplante rechtliche Maßnahmen betreffen das System des Lagezuschlags im Richtwertgesetz, die Schaffung von Ausnahmen vom MRG-Vollarwendungsbereich für Dienst-, Natural- und Ferienwohnungen sowie Einkaufszentren, die Einführung eines Mindestschutzes bei Ein- und Zweifamilienhäusern, eine Reform des Heiz- und Kühlkostenabrechnungsgesetzes, die Einführung einer Legaldefinition der Sanierungsrate sowie eine Novellierung des Bauträgervertragsgesetzes für dessen bessere Anwendbarkeit bei Sanierungen.

Nachdem diese aber nur den Wohnbauförderungsbeitrag, nicht aber die Rückflüsse betreffen soll, dürfte ihr eher symbolischer Charakter zukommen.

Über viele Jahre hinweg wurde die Gründung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) gefordert, versucht und schließlich verworfen. Gleichzeitig ist offensichtlich, dass ein Finanzvehikel für leistbaren Wohnbau und die Wohnhaussanierung in der Hand des Bundes große Vorteile hätte. Dabei geht es nicht nur um „Checks and Balances“ gegenüber der Wohnungspolitik der Länder, sondern vielleicht noch mehr um die Inanspruchnahme von zukünftig verstärkt verfügbaren Finanzmitteln aus EU-Quellen. Im Regierungsprogramm steht nun das originelle Vorhaben, die im Bundesbesitz befindliche Austria Wirtschaftsservice (AWS) zu einer Förderbank u.a. für leistbares Wohnen weiterzuentwickeln. Vorteil einer solchen Lösung ist das Aufbauen auf bereits bestehenden Strukturen. Nachteilig ist, dass das AWS dem Sektor Staat zugeordnet und seine Ausgaben damit verschuldungswirksam gemäß Maastricht-Kriterien sind. Beim alten Konzept der WBIB wäre das anders.

5 Leistbarkeit, Soziales

Für die SPÖ hat das Ziel eines „leistbaren Lebens“ oberste Priorität. Diesem Ziel geschuldet, wurde zu Verhandlungsende ein Mietenstopp für Kategorie- und Richtwertwohnungen sowie im gemeinnützigen Bereich die Grundmiete und den EVB durchgesetzt. Betroffen sind also die günstigsten Mieten am Markt. Diese Maßnahme konterkariert andere Ziele des Regierungsprogramms, insbesondere die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor.

Deutlich positiver zu bewerten ist der beabsichtigte neue Index für alle Mietensektoren, also auch die teuren, frei finanzierten Neubauwohnungen. Bis drei Prozent soll die volle Inflation abgedeckt werden können, darüber hinaus nur die halbe. Das wäre ein für die Unternehmen wohl tragbarer Beitrag zur Vermeidung überschießender Inflationsraten und eine effektive Entlastung der Haushalte in Zeiten einer übermäßigen Teuerung. Ein deutlicher Eingriff in den privaten Markt ist die geplante Verlängerung der Mindestbefristung von Mietverträgen von drei auf fünf Jahre. Weiters sind Maßnahmen gegen touristische Kurzzeitvermietung vorgesehen, um diese Wohnungen der heimischen Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Bestehende wohnungssozialpolitische Ansätze wie der „Wohnschirm“ oder „Housing First“ sollen evaluiert bzw. weiterentwickelt werden.

7 Was fehlt?

Angesichts bestehender Herausforderungen sind im Regierungsprogramm etliche Fehlstellen erkennbar.

Trotz starken Lobbyings seitens der Gemeinden sind keine Maßnahmen zur Reform der Grundsteuer enthalten. Diese ist eine der wichtigsten Einnahmequellen der Gemeinden. Österreich hat im internationalen Vergleich besonders niedrige Steuern auf Grund und Boden. Eine Reform hätte großes Potenzial u.a. auf die Aktivierung von gewidmetem, aber unbebautem Bauland. Die laufende Verschärfung der Eigenkapitalvorschriften bei Hypothekarkrediten („Basel IV“) wird voraussichtlich große Auswirkungen auf die Finanzierungskosten bei Errichtung und Kauf von Wohnungen haben. Maßnahmen zur effektiven, sozial und wirtschaftlich verträglichen Umsetzung sind dringlich zu treffen. Ähnliches trifft auf die Belehnungsregeln der Banken zu. Die KIM-

Verordnung läuft zwar zur Jahresmitte aus. Die Kreditvergabe der Banken ist aber dennoch äußerst restriktiv und ein massives Hemmnis für die Erholung der Baukonjunktur.

Weiterer dringender Handlungsbedarf besteht bei der bevorstehenden Einbindung der Gebäude in das EU-Emissionshandelsystem sowie die bereits laufende Umsetzung der EU-Energieeffizienz-Richtlinie. Nicht-Handeln des Bundes ist keine Option. Zusammenfassend kann das vorliegende Regierungsprogramm als geeignete Grundlage für die Weiterentwicklung des österreichischen Modells des leistbaren Wohnens und die Erreichung der Klimaziele in diesem Bereich aufgefasst werden. Die Umsetzung der angeführten Maßnahmen in der gar nicht so langen Zeit einer Legislaturperiode ist jedenfalls für alle Beteiligten herausfordernd.

6 Sonstige große Brocken

Der Immobiliensektor ist seit einiger Zeit in Aufruhr wegen dem Schreckgespenst der Anfechtung bestehender Wertsicherungsklauseln mit möglicherweise fatalen Folgen weit über die Immobilienwirtschaft hinaus. Die theoretisch anfallenden Rückforderungen können bis zu einem zweistelligen Milliardenbetrag gehen, verbunden mit möglicherweise massiven Abwertungen großer Teile des Gebäudebestands. Eine „Reparatur“ dieses Drohszenarios durch den Gesetzgeber scheint möglich und ist dringend angezeigt. Gleichzeitig deuten ganz aktuelle OGH-Urteile auf eine Entschärfung der Situation hin. Vorgeschlagen wird weiters die Erarbeitung eines rechtssicheren Mustermietvertrags durch öffentliche Stellen.

Eine neue Bankenabgabe („Stabilitätsabgabe“) soll zur Linderung der Budgetkrise beitragen. Ihre Ausgestaltung sollte dringend dazu beitragen, die Kreditvergabe der Banken an die Immobilienwirtschaft anzuregen.

„Bestehende wohnungssozialpolitische Ansätze wie der ‚Wohnschirm‘ oder ‚Housing First‘ sollen evaluiert bzw. weiterentwickelt werden.“