Kleine Zeitung
Freitag, 5. April 2024

Kleine Zeitung
Freitag, 5. April 2024

GANZ KURZ

Die im Artikel angesprochenen Themen sind nur ein kleiner Teil der Herausforderungen, mit denen sich der gesamte Immobiliensektor konfrontiert sieht. Um diese besser bewältigen zu können, haben sich Interessensvertretungen und Partner zum ImmobilienSektor Steiermark zusammengefunden.
www.immobiliensektor.at

AM WORT

Es muss sich viel ändern

Auch wenn die Politik mit einigen Maßnahmen der Immobilienbranche helfen will, müssen grundlegende Strukturen angegangen werden, fordern die Experten des ImmobilienSektors.

Fordern tiefgreifende Veränderungen: Tilz, Spener, Gollenz (v.l.n.r.)

Die Bewertung der Maßnahmen der Regierung zur Ankurbelung des Wohnbaus beim Expertentalk im Styria Media Center könnte man vielleicht so zusammenfassen: zu wenig, zu spät. „Das jetzt von der Regierung vorgestellte Konjunkturpaket bringt zumindest etwas für den geförderten Wohnbau. Für den gewerblichen Bereich, der für etwa 80 Prozent der Wohnbautätigkeit verantwortlich zeichnet, ist das kein Ansporn", erklärt Gerald Gollenz, Fachverbands-Obmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKO. „Ich bin aber guter Dinge, dass hier nachgeschärft wird und zum Beispiel der Zugang zu günstigen Krediten im Land auch für gewerbliche Wohnprojekte möglich sein wird." Auch Gernot Tilz, stellvertretender Landesinnungsmeister Bau, ortet dringenden Handlungsbedarf. „Wir haben früh gewarnt und ein Grund dieser jetzigen Krise ist, dass nicht auf uns gehört wurde. Wir haben einen absoluten Tiefpunkt bei Bau-Genehmigungen. Das ist problematisch, weil aufgrund der langen Vorlaufzeiten nun ein Vakuum bei der Bautätigkeit entsteht. Ich appelliere deshalb an die öffentliche Hand und die Bauabteilungen, dass wir Unterstützung bei den Verfahren bekommen und die Behörden ihre Ermessensspielräume nutzen". Teil dieser Unterstützung muss auch eine Vereinfachung der Bauvorschriften sein. Daran wird hinter den Kulissen intensiv gearbeitet. Einerseits vonseiten der Baubranche, aber auch vom Planungssektor her. „Wir klären gerade die rechtlichen Rahmenbedingen für eine neue Gebäudeklasse e ab", erklärt Gustav Spener, Präsident der Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten. „Das e steht dabei für einfach, effektiv und effizient. Ziel ist es, Gebäude günstiger, aber trotzdem hochqualitativ zu bauen. Das könnte im Sinne des ingenieurmäßigen Zugangs durch Vereinfachungen von Vorschriften, rechtlichen Erleichterungen und der Expertise aller Beteiligten gelingen."

Mehr sanieren

So ist wohl der gesamte Immobiliensektor im Umbruch und viele Dinge werden neu gedacht. „Wir müssen weg vom Neubau, weil uns die Grundstücke fehlen. Es müsste viel mehr saniert werden. Bauen im Bestand ist oft auch langfristig kostengünstiger als auf der grünen Wiese, weil die Infrastruktur bereits vorhanden ist", weiß Gerald Gollenz. Das Problem dabei: „Die gesetzlichen Grundlagen stimmen nicht. Das betrifft vor allem Begleitgesetze im Wohnungseigentum, zum Beispiel im Mietrecht oder gewisse Abstimmungsrechte. Heute kann in einer Wohnungseigentümergemeinschaft kaum etwas realisiert werden." Mehr sanieren, weniger neu bauen. Was sich auch günstig auf den Bodenverbrauch auswirken würde, der bei uns ja viel zu hoch ist. Da herrschen aber oftmals falsche Vorstellungen, wie Gustav Spener erklärt: „Österreich mag fertig bebaut sein, aber nicht fertig gebaut. Bebaut bedeutet, dass Boden in Anspruch genommen wird für eine Baumaßnahme. Er wird also zum Beispiel der Landwirtschaft entzogen. Das heißt aber noch nicht, dass diese Fläche auch vollständig zugebaut ist. Man wird auch künftig immer wieder Boden brauchen, allerdings werden dann Ersatzmaßnahmen, etwa grüne Dächer oder Renaturierungen fällig." Da kommt auch die viel diskutierte Leerstandsabgabe ins Spiel. Hier hat Gernot Tilz einen klaren Zugang: „Wir brauchen partnerschaftliche Zugänge zu Behörden und Förderstellen sowie rechtliche Rahmenbedingen, damit wir so attraktiven Wohnraum im Bestand schaffen können, dass sich die Innenstadtentwicklung automatisch ergibt und Leerstand kein Thema ist. Dafür bringen wir uns fachlich sehr gerne ein."

„Uns fehlen rechtliche Rahmenbedingungen und geeignete Fördermodelle für das großflächige Bauen im Bestand."

Gernot Tilz, stellvertretender Landesinnungsmeister Bau

„Je schwieriger die Umstände, etwa durch Klimaschutzziele oder Wirtschaftskrisen, desto wichtiger ist qualitätsvolles Planen und Bauen."

Gustav Spener, Präsident Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten

„Wir brauchen gleiche Bedingungen und Fördergelder, wenn die gemeinnützigen Bauträger Zugang zum freien Markt erhalten."

Gerald Gollenz, Fachverbands-Obmann Immobilien- und Vermögenstreuhänder WKO

ANZEIGE