

IM GESPRÄCH

Vorsichtig optimistisch

Hoffen auf umfassende Einstellungsänderung: Stranz, Gollenz, Tilz, Spener (v.l.n.r.)
Hanschitz (5)



Die wirtschaftliche Lage bleibt herausfordernd, politisch wird es spannend und im Immobiliensektor merkt man langsam positive Entwicklungen.



Neues Jahr, neue Situation, alte Anliegen: „Wir wünschen uns vor allem Rechtssicherheit im Mietbereich“, stellt Manfred Stranz, Vorstand der GRAWE IMMO AG, im letzten Expertengespräch des Immobiliensektors im Styria Media Center klar. „Wir können uns nicht mehr auf Wertsicherungsklauseln verlassen und Betriebskostenabgeltungen nicht mehr rechtssicher vereinbaren, ohne dass diese 30 Jahre lang rückforderbar sind. Mieter haben nach wie vor keine Duldungspflicht, etwa wenn die Heizung getauscht werden müsste. Man treibt uns mit solchen Unsicherheiten zu befristeten Mietverträgen, die wir nie wollten, aber jetzt denken wir darüber nach, weil wir Risiken minimieren müssen.“ Dem stimmt Gernot Tilz, stellvertretender WKO-Landesinnungsmeister Bau, zu. „Durch die Langfristigkeit unserer Projek-

„Wir brauchen Rechtssicherheit in allen Bereichen und wünschen uns von der Politik, dass sie vertrauensbildende Maßnahmen setzt.“
Manfred Stranz, Vorstand GRAWE IMMO AG

te sind wir auf Rechtssicherheit angewiesen. Ein Beispiel dafür sind Förderungen. Wenn diese, wie jetzt passiert, einfach ohne Vorankündigung eingestellt werden, stellt das die Wirtschaftlichkeit eines Projektes infrage. Wir brauchen kalkulierbare Verhältnisse im Baurecht, aber auch wirtschaftlich.“ Dass die letzten Jahre für den Sektor nicht einfach waren, ist bekannt. Könnte sich da mit neuen politischen Konstellationen etwas ändern?

Gerald Gollenz ist Obmann des Fachverbandes Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKO sieht langsam eine Stimmungsverbesserung in der Branche. „Allerdings kann es auch nur besser werden im Vergleich zur alten Landesregierung, wo von einer Seite alle unsere Vorschläge Richtung Rechtssicherheit, Duldungspflichten oder Wertsicherung permanent abgelehnt wurden“, merkt er grimmig an. „Gerade bei Raumordnung, Baugesetz und Förderrichtlinien gehört endlich etwas getan. Wir brauchen in allen Bereichen externe Sachverständige, damit die Behörden freigespielt werden.“ Noch zu wenig Bewegung stellt auch Gustav Spener, Präsident der Kammer für Ziviltechniker:innen von Steiermark und Kärnten, fest. „Wir sind noch in einer Rezession und es wird bisher zu wenig getan, um dieser zu entfliehen. Es werden zwar wieder mehr Projekte geplant, aber es sind noch viele nicht umgesetzte Bauvorhaben in der Pipeline. Das ist ein Problem, weil irgendwann die Planungsphase aus ist und man ins Umsetzen kommen muss.“

Inhalte gefordert

Grundsätzlich ist es noch zu früh, valide Aussagen über die Pläne der neuen Landesregierung treffen zu können. „Derzeit kennen wir nur Überschriften. Diese müssen schnell mit Inhalten befüllt werden“, mahnt Gerald Gollenz an. „Bei der Deregulierung muss man bei einigen konkreten Themen anzusetzen, etwa bei Dichte- und Stellplatzverordnung oder Schall- und Brandschutz. Wenn man da sinnvoll eingreift, wird automatisch alles schneller und billiger. Hier sollte man auf den Rat von Experten hören.“ Eines bemerkt Gernot Tilz aber: ein wachsendes Verständnis bei den Behörden. „Diese lassen vermehrt auch Individuallösungen zu, was aber immer am Engagement von Bauherrn und Pla-

ner liegt. Grundsätzlich muss es ein Bewusstsein der Entscheider geben, dass eine Abweichung von der Norm oder ein kleiner Riss nicht automatisch ein Baumangel sein muss.“ Gustav Spener hat diesbezüglich einen weitreichenden Ansatz. „Wir müssen von einer Angstgesellschaft zur Ermöglichungsgesellschaft kommen. Die einen haben Angst vor Normabweichungen, die anderen Angst vor Amtshaftungsklagen. Wenn Bauherr, Planer und Verwaltung zusammen mit Mut, Zuversicht und Eigenverantwortung ein Projekt durchbesprechen, könnte das die Dinge wesentlich beschleunigen.“ In eine ganz ähnliche Kerbe schlägt Manfred Stranz: „Man sollte den Menschen wieder mehr zutrauen. Irgendwann hat man in guter Absicht alles durchreguliert,

IMMOBILIENSEKTOR

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

immobiliensektor.at

zum Beispiel beim Mietvertrag. Früher hatte dieser zwei Seiten, heute sind es 15, gespickt mit juristischen Klauseln, die kaum noch jemand versteht. Hier sollten wir deregulieren. Das Mieten einer Wohnung darf nichts sein, wozu man vier Anwälte braucht.“ Fazit: Die Zeiten bleiben herausfordernd. Es gibt einzelne positive Entwicklungen, etwa bei der abgesagten Leerstandsabgabe, aber es muss noch viel getan werden – von allen Seiten.



„Wir erwarten uns von der neuen Regierung, dass die derzeit bekannten Überschriften möglichst zeitnah mit Inhalten befüllt werden.“
Gerald Gollenz, Obmann Fachverband Immobilien- und Vermögenstreuhänder WKO Stmk.



„Neben den langsam wieder anlaufenden Neuprojekten dürfen wir das Bauen im Bestand und die Innenstadtdverdichtung nicht vernachlässigen.“
Gernot Tilz, stellvertretender WKO-Landesinnungsmeister Bau



„Unser Sektor hat gesellschaftliche und volkswirtschaftliche Relevanz. Deshalb sollten wir mit Eigenverantwortung, Mut und Zuversicht agieren.“
Gustav Spener, Präsident Kammer für Ziviltechniker:innen Stmk. u. Ktn.