

Januar 2020

## REGIERUNGSPROGRAMM 2020 – AUSWIRKUNGEN AUF DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Österreich hat seit 7.1.2020 eine neue Regierung und ein neues Regierungsprogramm. Letzteres widmet sich auch der Immobilienwirtschaft mit einem Schwerpunkt auf Energieeffizienz, Sanierung und Neubau zur Erreichung der Pariser Klimaziele, wobei das Thema mehrmals abgedeckt wird, unter anderem unter "Justiz & Konsumentenschutz" und unter "Klimaschutz".

### KLIMASCHUTZ UND ENERGIEEFFIZIENZ

Eckpunkte dabei bilden einerseits die Nachverdichtung und Überbauung vor Versiegelung grüner Wiesen, die Beschleunigung von Verfahren und die Baukostensenkung. Die Leitlinien für bauökologisch vorteilhafte Sanierungen sollen umgesetzt und die Standards in den Bauvorschriften weiterentwickelt werden, mit dem Ziel, dass Nullemissionsgebäude Standard und Anschluss- und Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge in allen Neubauten vorgesehen werden. Öl und Kohle sollen als Energieträger für Raumwärme bis spätestens 2035 ausgedient haben, und auch Gasheizsysteme sollen stufenweise abgeschafft werden.

Da diese Themen vorwiegend in Landesgesetzen abgedeckt sind, wird die Bundesregierung hier auf Mitarbeit der Länder setzen müssen, um ihren Kurs durchzubringen. Teilweise sind die Themen im Übrigen bereits in EU-Vorschriften abgebildet, die entsprechend umzusetzen sind.

### LEISTBARES WOHNEN

Energieeffizienz, Einhaltung entsprechender Baustandards und leistbares Wohnen gehen nicht immer Hand in Hand. Tatsache ist, dass die Baukosten in den letzten Jahren durch Neuregulierungen massiv gestiegen sind. Die Forderung nach mehr Energieeffizienz wird wohl die Baukosten auch in Zukunft weiter steigen lassen, leistbares Wohnen wird vermehrt durch Wohnbaufördermaßnahmen des Staates abgebildet werden müssen.

Bildung von Eigentum war bereits im türkis-blauen Regierungsprogramm abgebildet – unter dem Motto "leistbarer Wohnraum" soll vor allem Eigentum forciert werden, und dem

Leerstand und der Mindernutzung wird der Kampf angesagt. Wie dieser Kampf konkret aussehen soll, ist noch offen.

## REFORM DES WOHN- UND MIETRECHTS

Wie die Regierungen vor ihr hat sich auch die türkis-grüne Regierung die Reformierung des Wohnrechts (insbesondere WEG und MRG) "unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern, Expertinnen und Experten, Ländern und Gemeinden, der Zivilgesellschaft, Kammern und Interessenvertretungen" zum Ziel gesetzt.

Das Mietrechtsgesetz wartet seit Langem auf seine Reformierung – man darf gespannt sein, ob das Vorhaben, dieses Gesetz zu vereinfachen, ein transparentes nachvollziehbares Mietrecht, das die "Ökologisierung" forciert, zu schaffen, endlich glückt.

## BAURECHT NEU?

Unter dem Eckpunkt "Baulandmobilisierung" wird die Neugestaltung des Baurechts beworben. Wie dies konkret aussehen soll, wird nicht verraten. Staatliche Unternehmen sollen ihre Liegenschaften in Zukunft aber nicht mehr verkaufen, sondern per Baurecht vergeben.

## BESTELLERPRINZIP

Maklerprovisionen sollen zukünftig vom Besteller (Vermieter) bezahlt werden und nicht mehr von den Mietern.

## Über WOLF THEISS

Durch die Kombination von lokalem Wissen mit internationaler Kompetenz und wirtschaftlichem Know-how hat sich WOLF THEISS seit der Gründung vor etwa 60 Jahren in Wien zu einer der größten Kanzleien in Mittel-, Ost- und Südosteuropa (CEE/SEE) entwickelt. Heute beschäftigen wir über 340 Juristen aus den unterschiedlichsten Rechtsbereichen in 13 Ländern. Während dieser Zeit haben wir in zahlreichen Fällen juristisches Neuland betreten und erfolgversprechende Wege geebnet, von denen unsere Klienten heute profitieren.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



### **Birgit Kraml**

Partner

[birgit.kraml@wolftheiss.com](mailto:birgit.kraml@wolftheiss.com)

T: +43 1 51510 5360

This memorandum has been prepared solely for the purpose of general information and is not a substitute for legal advice.

Therefore, WOLF THEISS accepts no responsibility if – in reliance on the information contained in this memorandum – you act, or fail to act, in any particular way.

If you would like to know more about the topics covered in this memorandum or our services in general, please get in touch with your usual WOLF THEISS contact or with:

Wolf Theiss  
Schubertring 6  
AT – 1010 Vienna

[www.wolftheiss.com](http://www.wolftheiss.com)