

## Klimaschutz macht Eigentum teurer

**Immobilien.** Um eine Rücklage für Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen am Gebäude aufzubauen, werden Wohnungseigentümer künftig tiefer in die Tasche greifen müssen.

VON CHRISTINE KARY

Wien. Gefühlt gab es in letzter Zeit kaum ein Gesetzesvorhaben, das nicht in irgendeinem Aspekt auch der Erreichung der Klimaziele Rechnung tragen soll. Die anstehende Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz bildet da keine Ausnahme – kein Wunder, denn die Ausgestaltung von Gebäuden spielt für den Klimaschutz eine große Rolle.

Aber worum geht es konkret? Etwas erleichtert werden soll künftig etwa – wie berichtet – die Errichtung von Ladestationen für E-Autos und von Fotovoltaikanlagen. Kaum öffentlich beachtet wurde bis jetzt jedoch eine weitere Neuregelung, die alle Wohnungseigentümer und teilweise auch Mieter betrifft und durchaus ins Geld gehen wird: Hausverwaltungen müssen künftig von den Eigentümern eine verpflichtende Mindestrücklage einheben, damit Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen – wie etwa für den Klimaschutz wichtige thermische Sanierungen – am Gebäude leichter finanzierbar sind.

Die Verpflichtung, eine angemessene Rücklage für Instandsetzungs- und Verbesserungsmaßnahmen zu bilden, gab es zwar auch bisher schon. Neu ist jedoch, dass künftig (außer bei Neuerrichtungen oder unmittelbar nach Generalsanierungen) ein verbindlicher Mindestbetrag gelten wird, der sich am Kategorie-D-Mietzins orientiert – derzeit 0,90 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Und das wohl pro Monat, auch wenn das nicht explizit im Gesetzesentwurf steht – „denn auch die derzeitigen Vorschreibungen erfolgen monatlich“, sagt Immobilienrechtsexpertin Heidi Lallitsch, Partnerin bei SCWP Schindhelm, zur „Presse“.



Eine Mindestrücklage soll die Gebäudesanierung erleichtern. [Dagmar Schwelle/laif/picturedesk.com]

„Bisher haben die Hausverwaltungen meist geringere Rücklagebeträge eingehoben“, sagt Lallitsch. Zu Erhöhungen sei es meist nur gekommen, wenn in den nächsten ein, zwei Jahren eine Sanierungs- oder Verbesserungsmaßnahme anstand. Mit Inkrafttreten der Neuregelung ist es damit vorbei, und das wird in den Geldbörsen spürbar sein. „Ob man z. B. 50 oder 100 Euro pro Monat für die Rücklage zahlt, macht einen Unterschied“, sagt Lallitsch.

### Betrag wird valorisiert

Wobei es nicht auf Dauer bei den 90 Cent pro Quadratmeter bleiben wird: Mit der Valorisierung des Kategoriemietzins wird auch der

Mindestbetrag für die Rücklage steigen. Im Interesse der Gebäudeerhaltung und der Klimaziele sei die Neuregelung sinnvoll, betont die Juristin, „aber man muss auch sehen, dass dadurch das Wohnen in einer Eigentumswohnung ad hoc oft teurer wird“.

Betreffen kann das auch Vermieter und Mieter solcher Wohnungen: Ob der Vermieter die Kosten dafür tragen muss oder diese – je nach vertraglicher Regelung – auf den Mieter überwälzen kann, hängt grundsätzlich davon ab, ob es sich um ein Objekt im Voll- oder im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) handelt und ob der Mietvertrag dem Konsumentenschutzgesetz unterliegt

oder nicht. Zu beachten sei das vor allem für Anleger, sagt Lallitsch: Je nach den Gegebenheiten „können die Renditen für Vermieter mit dieser Mindestrücklage im Einzelfall sinken“. Verkauft man die Wohnung, bekommt man seinen Anteil an der Rücklage auch nicht wieder heraus, denn es handelt sich dabei um ein Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft. Eine hohe Rücklage kann jedoch wertsteigernd wirken. Verbesserungsmaßnahmen, für die sich sonst oft aus finanziellen Gründen keine Mehrheiten finden, werden dadurch jedenfalls erleichtert.

### Neue Regeln für Beschlüsse

Erweitert werden künftig auch die Möglichkeiten für das Zustandekommen von Mehrheitsbeschlüssen der Eigentümergemeinschaft: Neben dem Erreichen einer einfachen Mehrheit aller Miteigentumsanteile soll es künftig auch ausreichen, wenn sich zwei Drittel jener Wohnungseigentümer, die mitgestimmt haben, für den jeweiligen Beschluss aussprechen. Allerdings nur, wenn die Ja-Stimmen zugleich mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile repräsentieren.

Etwas erleichtert werden zudem auch vom Gesetzgeber „erwünschte“ Verbesserungsvorhaben einzelner Wohnungseigentümer – die E-Auto-Ladestation am Garagenplatz, die Fotovoltaikanlage am Reihenhaus-Dach oder bestimmte Beschattungsvorrichtungen, aber etwa auch der Einbau einer einbruchssicheren Tür oder die behindertengerechte Ausgestaltung. Zwar muss man weiterhin alle anderen Eigentümer verständigen und braucht auch deren Placet – unter bestimmten Voraussetzungen wird es jedoch als Zustimmung gelten, wenn dem Vorhaben nicht widersprochen wird.

## Schmid wollte IHS-Direktor mitbestimmen

Laut Fischler wollte Schmid keine offene Ausschreibung.

Wien. Die Türken in der ÖVP, namentlich der damalige Generalsekretär im Finanzministerium Thomas Schmid, sollen Ende 2015/Anfang 2016 Einfluss auf die Auswahl des neuen Leiters des Institut für Höhere Studien (IHS) ausgeübt haben. Das sagte der langjährige ÖVP-Spitzenpolitiker und Präsident des IHS-Kuratoriums, Franz Fischler (ÖVP), gestern im Ö1-Mittagsjournal. Schmid habe im Vorhinein bestimmen wollen, wer Direktor sein soll, so Fischler.

„Schmid wollte verhindern, dass eine offene Ausschreibung stattfindet“, sagte Fischler. Er habe gewissermaßen haben wollen, dass am Ende „seine Person zum Zug kommt“. Wer dies hätte sein sollen, wollte Fischler laut Ö1 nicht sagen. Das „profil“ berichtete am Wochenende in seiner aktuellen Ausgabe, dass der damalige ÖVP-Wunschkandidat für das IHS der Ökonom (und nunmehrige Vizegouverneur der Nationalbank) Gottfried Haber gewesen wäre. Laut Ö1 reagierte dieser auf Anfrage zu Fischlers Aussagen vorerst nicht. Aus dem Bewerbungsprozedere war damals der heutige Arbeitsminister Martin Kocher (ÖVP) als IHS-Direktor hervorgegangen.

### Anwalt äußert sich nicht

Gefragt, ob Schmid dem IHS mit einer Mittelkürzung gedroht hat, sagte Fischler: „Mir gegenüber hat er das nie gemacht, aber Herrn Kocher gegenüber hat er gesagt, dass es hier also allenfalls zu Kürzungen kommen könnte.“ Das sei dann aber nicht passiert. Schmid's Anwalt wollte sich laut Ö1 nicht dazu äußern. (APA)

## Corona trieb Digitalisierung der Firmen an

Fast jede fünfte Firma setzte auf Online-Vertrieb.

Wien. Die Coronapandemie hat in Österreich die Digitalisierung der Unternehmen beschleunigt, zeigen Daten der Statistik Austria. „Im Jahr 2020 wurden deutlich mehr virtuelle Besprechungen oder Remote-Zugriffe auf Computersysteme verzeichnet. Zudem hat fast jedes fünfte Unternehmen im Verkauf stärker auf Websites, Apps oder Online-Marktplätze gesetzt“, so Statistik-Austria-Generaldirektor Tobias Thomas. Auch künstliche Intelligenz spiele mittlerweile eine wichtige Rolle.

Mehr als die Hälfte aller österreichischen Unternehmen mit zehn oder mehr Beschäftigten (56 Prozent) meldete eine vermehrte Anzahl von Video-Meetings, wie die Statistik Austria mitteilte. In 99 Prozent der befragten Firmen spielte die Pandemiesituation für den Anstieg eine Rolle, in 77 Prozent war dies sogar der einzige Grund. (APA)

## OECD: Wachstum wird sich halbieren

**Prognose.** Die Industrieländer-Organisation sieht die Weltwirtschaft 2060 nur mehr halb so schnell wachsen. Es brauche mehr Menschen in Arbeit und ein höheres Pensionsalter.

Paris. Die wirtschaftlich entwickelten Länder müssen sich langfristig auf eine Halbierung des Wirtschaftswachstums einstellen. Um die negativen Folgen daraus abzufangen, braucht es vor allem Reformen des Arbeitsmarkts und des Pensionensystems, schrieb die OECD, der Zusammenschluss der Industrieländer, in einer Langfristprognose bis 2060. Sonst drohen Steuererhöhungen. Im Euroraum sieht die OECD ein weitgehend stabiles Wachstum – aber auf grundsätzlich niedrigerem Niveau.

Die Wirtschaft der OECD- und G20-Länder zusammen werde 2060 nur mehr um etwa eineinhalb Prozent pro Jahr wachsen statt wie derzeit um drei Prozent, erwartet die OECD. Das liege weit unter dem historisch üblichen Niveau. Pro Kopf dürfe das Wachstum sogar noch etwas niedriger liegen. China und Indien werden zwar noch Wachstumslokomotiven sein, aber nicht mehr so stark wie derzeit, wobei Indien China Anfang der 2040er-Jahre beim Wachstum, nicht aber bei der absoluten Wirtschaftsleistung überholen dürfte.

Für die Eurozone geht die OECD nach mageren 2010er-Jahren zwischen 2025 und 2060 von einem Pro-Kopf-Wachstum von 1,0 bis 1,1 Prozent aus. In Österreich dürfe das Trendwachstum etwas niedriger sein, bei 0,8 bis 1,0 Prozent. Klar hält die OECD fest, dass es sich bei den Zahlen um Größenordnungen und nicht um eine präzise Prognose handle.

### Megaproblem Demografie

Die Kosten der Covidkrise mögen hoch sein, längerfristig werden sie im Vergleich zu den strukturellen demografischen Problemen verblassen, schreibt die OECD. Vor allem zwei Faktoren werden die Staatshaushalte unter Druck bringen: Die Alterung der Bevölkerung, die zu höheren Pensionsleistungen und einem geringeren Arbeitskräfteangebot führt, sowie steigende Ausgaben für öffentliche Dienstleistungen wie Gesundheit oder Pflege. Zwar dürfe das Zinsniveau niedrig bleiben, sodass eine Zeit lang die nötigen Mehrausgaben mit Schulden finanziert werden können, letztlich werde das die nö-

tigen Strukturveränderungen aber nur hinauszögern.

Einerseits brauche es eine Reform des Arbeitsmarktes, um die Beschäftigung zu steigern. Würden alle Länder ihren Arbeitsmarkt nach dem Muster der Vorbilder (Best Practice) reformieren, könnte die durchschnittliche Wirtschaftsleistung 2060 um fast sieben Prozent höher sein als ohne Reformen. Österreich zählt hier zu den Ländern mit überdurchschnittlichem Nachholbedarf – ein Zuwachs beim Wohlstand um acht Prozent wäre aus Sicht der OECD mit entsprechenden Arbeitsmarktreformen möglich.

Um weitere drei Prozent höher könnte die Wirtschaftsleistung global sein, wenn das effektive Pensionsantrittsalter mit der steigenden Lebenserwartung steigt. Konkret schlägt die OECD vor, dass zwei Drittel der gestiegenen Lebenserwartung für einen längeren Verbleib im Arbeitsprozess genutzt werden. Österreich könnte hier mit knapp zwei Prozent mit Reformen nur unterdurchschnittlich stark dazugewinnen. (APA)

## Neun-Jahres-Tief bei Arbeitslosen samt Schulungen

Um 7529 Personen unter dem Niveau von 2019.

Wien. 335.334 Menschen sind aktuell arbeitslos oder machen eine Schulung beim Arbeitsmarktservice (AMS). Die Arbeitslosigkeit inklusive Schulungen lag letztmals 2012 unter dem aktuellen Wert, teilte das Arbeitsministerium am Dienstagmittag mit. Verglichen mit dem Wert in der gleichen Woche im Vorjahr sind damit aktuell um 7529 Personen weniger arbeitslos oder in Schulung. Der Abstand vor einer Woche zur Vorjahreswoche war mit 3745 geringer als derzeit. Die Zahl der AMS-Schulungsteilnehmerinnen und -teilnehmer liegt derzeit bei 71.289 Personen. Das sind um 1275 Personen mehr als in der Vorwoche. „Qualifizierung ist der Schlüssel für qualifizierte Arbeitskräfte von morgen“, so ÖVP-Arbeitsminister Martin Kocher in einer Aussendung. Die Zahl der beim AMS arbeitslos gemeldeten Personen liegt aktuell bei 264.045 Menschen. (APA)