

Pressekonferenz

Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder

18.01.2012, 09.30 Uhr

Cafe Landtmann, 1010 Wien

Immobilienwirtschaft Österreich - Ausblick 2012

Anlässlich der traditionellen Jahresausblicks-Pressekonferenz fordert Mag. Udo Weinberger, Präsident des Österreichischen Verbandes der Immobilientreuhänder, die Bundesregierung erneut auf, einen grundlegenden Erneuerungsprozess des Mietrechtsgesetzes in Angriff zu nehmen. Das heillos zerfurchte Mietrecht ist längst nicht mehr in der Lage, einen fairen Ausgleich zwischen Leistung und Gegenleistung sicherzustellen. Hier hat sich über Jahrzehnte ein System krass gleichheitswidriger Schutzregelungen entwickelt. Nur eine sachliche und von historischem Ballast befreite Neukodifikation kann hier noch Abhilfe schaffen.

Ein einheitliches Mietrecht zu einem marktkonformen Mietzins für private/gewerbliche Vermieter, das für einen Großteil der Mietverträge gelten sollte, könnte auch die seit Jahren offenen Diskussionsfelder hinsichtlich der Erhaltungspflichten neu definieren. *„Rechtssicherheit, Nachhaltigkeit und strukturelle Verbesserungen sollten die Zielvorgaben für ein neues Mietrecht sein“*, so Udo Weinberger. Ein funktionierender Mietensektor erhöht zudem die Mobilität der Haushalte, was positive Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und das Wirtschaftswachstum hat.

Der ÖVI skizziert einen Vorschlag, wie ein zukunftstaugliches Mietrecht aussehen könnte, das sowohl die Interessen von Mietern als auch Vermietern angemessen berücksichtigt.

Ein Mietrecht für alle Wohnungsmietverträge

Das Mietrecht NEU sollte für alle Wohnungsmietverhältnisse in gleichem Umfang gelten und nicht wie bisher, die Schutzwürdigkeit eines Mietverhältnisses vom Baujahr des Gebäudes abhängig machen. Damit wären vor dem Gesetz alle Wohnungsmieter gleich schutzwürdig.

Ein marktüblicher Preis, der einer Angemessenheitsprüfung unterliegen sollte

Die einfache Grundregel sollte lauten: ein angemessener Mietzins bei Neuabschluss von Wohnungsmietverträgen gewerblicher/privater Vermieter, wobei die Angemessenheit für jeden Wohnungsmieter überprüfbar sein sollte. Ein Preisspiegel könnte ebenso Basis dafür sein wie etwa Gutachterausschüsse, wie sie in Deutschland erfolgreich praktiziert werden.

Neudefinition des Betriebskostenkatalogs:

Als überwälzbare Betriebskosten sollten primär verbrauchsabhängige Kosten wie etwa Wasser, Müll, Schneeräumung und Hausreinigung, Strom für allgemeine Teile und Betriebskosten für Gemeinschaftseinrichtungen gelten. Auch eine Verwaltungskostenpauschale sollte weiterhin möglich sein, für jene Aufgaben, die der Verwalter primär im Interesse der Mieter erbringt. Grundsteuer oder Versicherungsprämien wären jedoch nicht mehr im Betriebskostenkatalog enthalten.

Umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters

Im Fall der Vereinbarung einer Befristung sollte den Vermieter einer Wohnung die umfassende Erhaltungspflicht treffen. Nur bei unbefristeten Verträgen wären schriftliche Überwälzungen bestimmter Erhaltungsarbeiten möglich, müssten jedoch beim Abschluss des Mietvertrages bei der Mietzinsbildung berücksichtigt werden.

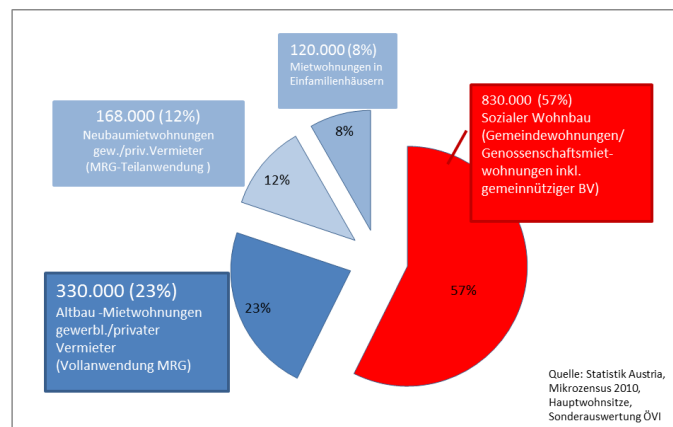
Anders gesagt: Bei befristeten Wohnungsmieten ist der Vermieter unabdingbar für alles (wie etwa auch für die Heizung und mitvermieteter Einrichtungsgegenstände) zuständig, außer für Oberflächen. Bei unbefristeten Verträgen sollten auch vertragliche Abweichungen innerhalb eines definierten Rahmens möglich sein.

Schrittweise Heranführung von Altverträgen an das Marktniveau

Konsequenterweise sind auch Anpassungen bei bestehenden Altverträgen notwendig. Der Anteil der aufrechten Altmietverträge zu historisch niedrigen Mietzinsen von durchschnittlich 2 €/m² liegt aktuell in Wien noch immer knapp unter 40%. „Im Fall einer umfassenden Sanierung des Gebäudes sollte auch hier eine Anhebung möglich sein“, so ÖVI Präsident Weinberger.

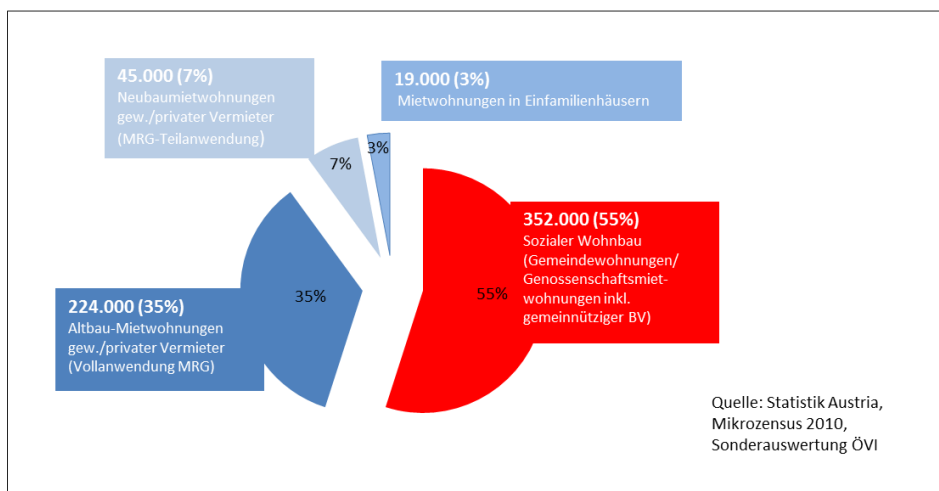
Jedenfalls sollte der Perpetuierung von Altverträgen Einhalt geboten werden. Hier war die Politik schon seit Jahrzehnten besonders mutlos: Das Eintrittsrecht privilegierter Angehöriger des Mieters hätte schon vor Jahrzehnten abgeändert werden können. An Stelle eines automatischen Eintritts soll das Angebot des Vermieters treten, Privilegierten ein „Vormietrecht“ zu marktüblichen Konditionen anzubieten.

Verteilung des Mietwohnungsbestands in Österreich (Hauptwohnsitze 2010)



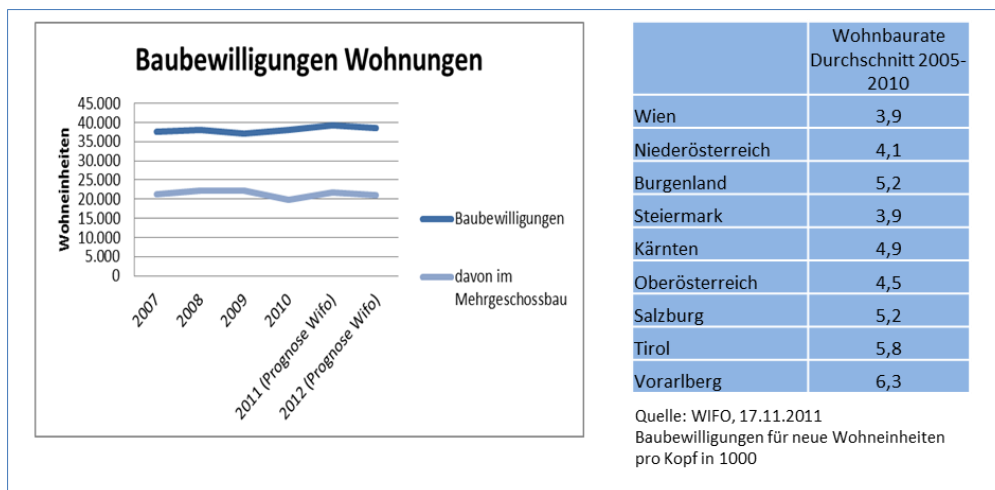
„Fragen der Verteilungsgerechtigkeit können nur über ein ausreichendes Wohnungsangebot, nicht jedoch über Mietzinsregulierungssysteme, die im Übrigen auch keine soziale Treffsicherheit bewirken, hergestellt werden.“ bekräftigt Udo Weinberger, Präsident des ÖVI, die Forderung der Immobilienwirtschaft nach einer längst überfälligen Modernisierung des Mietrechts.

Verteilung des Mietwohnungsbestands in Wien (Hauptwohnsitze 2010)

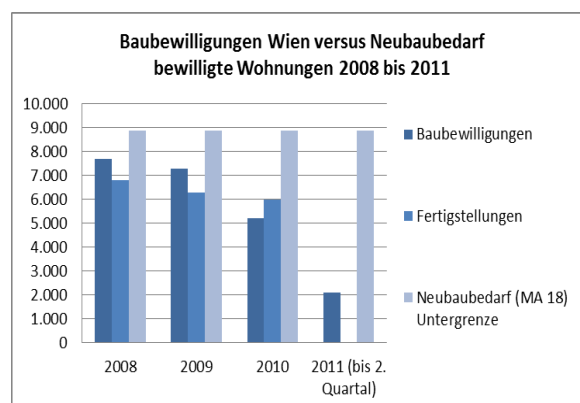


Wohnbau und Sanierung benötigen Investitionsanreize

Die österreichische Bevölkerung ist in den vergangenen zehn Jahren um 400.000 auf 8,43 Mio Einwohner stark gewachsen, die stärksten Zuwächse sind in Städten und Ballungszentren zu verzeichnen. Der Bedarf an Wohnungen wird lt. Prognosen auch in den nächsten Jahren nicht zurückgehen. Wurden Anfang der 1990er Jahre noch rund 60.000 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt, sanken die Baubewilligungen in den letzten Jahren auf unter 40.000 Einheiten. Der Rückgang resultiert vor allem aus dem Mehrgeschosswohnbau und trifft nun zusätzlich noch auf eine deutliche Abschwächung der Konjunktur im Jahr 2012. Gerade in Niederösterreich und Wien, wo aufgrund der demographischen Entwicklung die Bevölkerung deutlich dynamischer wächst und der Wohnungsbedarf am größten ist, ist hingegen die Wohnbaurate am geringsten.



Wien liegt seit einigen Jahren deutlich unter dem erforderlichen Neubaubedarf von etwa 9000 Wohneinheiten. Eine länger anhaltende Angebotsverknappung bei gleichzeitig steigender Nachfrage nach Wohnraum kann den Einfluss auf die Preisdynamik verstärken.



In Anbetracht leerer Kassen und Sparbudgets ist damit zu rechnen, dass die Wohnbauförderungsmittel weiterhin real zurückgehen. Basel III und die Verwerfungen der Finanzwirtschaft lassen befürchten, dass die Banken in den kommenden Jahren nur sehr beschränkt (bzw. teuer) Kapital für Immobilieninvestitionen bereitstellen werden können. Faktum ist aber, dass das Interesse an der Immobilienanlage ungebrochen ist, und zwar beginnend bei "Frau und Mann von der Straße" über kleine und mittlere Privatanleger bis hin zu institutionellen Investoren. Der vor knapp einem Jahr prognostizierte Rückgang wurde durch EU-Schuldenkrise, „Finanzwirren“, die negative Börsenentwicklung etc. ins Gegenteil verkehrt.

Auf den ersten Blick scheint das Problem der Mittelaufbringung damit gelöst, doch bei genauerem Hinsehen stellt man fest, dass diese Investitionsfreude nur Teilsegmente betrifft und keine nennenswerte Steigerung der aktuell wichtigsten Segmente bewirkt, wie etwa die thermische Sanierung einerseits und den Neubau leistbarer Wohnungen andererseits.

Einmal mehr stellt sich die Frage, wie man das vorhandene Kapital mobilisieren und in diese Segmente lenken und damit auch gleich die abflauende Konjunktur beleben kann.

Sanierung des innerstädtischen Altbestandes und Nachverdichtung der urbanen Zentren

„Mehr denn je ist daher auch ein politisches Bekenntnis zur urbanen Nachverdichtung gefordert, um vor allem auch innerstädtische Potentiale für die Schaffung von neuem oder saniertem Wohnraum zu nutzen“, fordert Mag. Klaus Wolfinger, Bauträgersprecher und Vizepräsident des ÖVI. Erleichterungen bei Zu- und Dachausbauten, aber auch so manche Dogmen der Flächenwidmung, gilt es zu hinterfragen. Mit einer cleveren Planung und ambitionierter Grünraumgestaltung kann auch mit einer dichteren Verbauung qualitativ hochwertige Wohnqualität geschaffen werden. Auch die Nachfrage nach Wohnungen mit urbanem Flair ist deutlich gestiegen, nicht zuletzt weil viele Menschen erkannt haben, dass das Wohnen am Stadtrand im Alltag weniger Vorteile bietet als erträumt. Es gibt also keinen Grund, die alte Entkernungsstrategie der 70er-Jahre zu perpetuieren. Angesichts der hohen Infrastrukturkosten von Stadterweiterungsprojekten ist es ein Gebot der Stunde, Wohnraum dort zu wahren und neu zu schaffen, wo von Straßen über die öffentliche Verkehrsanbindung bis hin zu Kinderbetreuungsplätzen und Schulen alle wichtigen Infrastrukturqualitäten ohnedies verfügbar sind.

Für die thermische Sanierung sollten – neben mietrechtlichen Vereinfachungen - endlich die schon lange geforderten steuerlichen Anreize geboten werden, zumal damit - gesamthaft gesehen - kein Euro verloren ginge. Im Gegenteil: durch die Mobilisierung des vorhandenen Kapitals könnte eine längst fällige Steigerung der Sanierungsquote ausgelöst werden, sodass die zusätzliche Bautätigkeit mit all den einhergehenden positiven Effekten (Konjunktur, Arbeitsplätze, Steuereinnahmen, Kaufkraft, etc.) die im Finanzministerium befürchteten Steuereinbußen kompensieren würde.

Einzubeziehen sind weiters die drohenden CO₂-Strafzahlungen. Es ist volkswirtschaftlich unverantwortlich, im Ausland CO₂-Zertifikate einzukaufen, solange im Land enorme Potentiale zur thermischen Sanierung ungenutzt bleiben.

Wohnungsneubau

Für den Bereich des Neubaus sind gerade in dem für die breite Masse leistbaren Segment die stetig steigenden Liegenschaftspreise der größte Hemmschuh. Der Mangel an erschwinglichen Baugrundstücken ist kein Wunder, denn wer trennt sich in Zeiten wie diesen ohne Not von Grund und Boden?

Ein weiteres Problem liegt darin, dass die Kommunen seit ein paar Jahren stark gefordert sind, die infrastrukturellen Voraussetzungen für größere Wohnprojekte zu finanzieren:

- soziale Infrastruktur wie Kinderbetreuungsplätze und Schulen
- technische Infrastruktur wie Abwasserkanal, Straßen und öffentliche Beleuchtung

Zu budgetieren sind einerseits Errichtungskosten und andererseits der laufende Aufwand – gerade punkto sozialer Infrastruktur geht es da um große Brocken.

Um diese beiden Herausforderungen anzugehen, sind zuletzt zwei Modelle ins Gespräch gebracht worden, die beide bei weitem noch nicht ausgereift sind:

a) Planwertabgabe

b) Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“ (breiter als geförderter Wohnbau)

Vorausgeschickt wird, dass beide Instrumente nicht zuletzt aufgrund der Komplexität der Konstruktion nur für die Neuschaffung von Bauland in großem Volumen in Frage kommen, also für Stadtentwicklungsgebiete im klassischen Sinne.

Die Grundidee einer Planwertabgabe liegt darin, dass ein Teil des durch die neue Widmung geschaffenen Wertes vom Grundeigentümer zur Verfügung gestellt werden muss, um Infrastrukturmaßnahmen zu finanzieren, die für das Areal/den Bauplatz erforderlich sind. Verfassungsrechtliche Bedenken erschweren die konkrete Umsetzung dieser Idee.

Der ÖVI erwartet daher nicht, dass ein bloßes Abschöpfungsmodell in Österreich umgesetzt wird. Im kleinen Maßstab finden sich in den Bauordnungen bereits PPP-Modelle wie die Verpflichtung zur Errichtung einer Privatstraße lt. §53 der Bauordnung für Wien. Sollten Beiträge zur Infrastruktur vom Widmungsgeber zur Bedingung gemacht werden, spricht sich der ÖVI jedenfalls für die Möglichkeit zur direkten Umsetzung durch den oder die Projektentwickler anstelle einer Abschöpfung durch die Kommune aus.

Die Grundidee einer Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“ liegt darin, dass ähnlich der Widmungskategorie „Öffentliche Zwecke“ einzelne Bauplätze bzw. Areale im öffentlichen Interesse der Schaffung von leistbarem Wohnraum vorbehalten werden. Der ÖVI stellt als einen ersten Beitrag zu dieser Diskussion folgende Basisforderungen für eine weitere Konzeption auf:

- Keinesfalls kann der Bewerberkreis für den Ankauf solcher Liegenschaften bzw. die Realisierung solcher Projekte eingeschränkt werden – dies versteht sich aus verfassungsrechtlichen Gründen von selbst.
- Soweit solche Bauplätze im Eigentum der Öffentlichen Hand stehen, muss die Veräußerung durch Wettbewerbe erfolgen. Soweit es sich um privates Eigentum handelt, könnte die Absicherung der zweckentsprechenden Realisierung durch Beiräte erfolgen.

Anfang des Jahres 2012 kann eine klare Botschaft an die Politik zusammengefasst werden:

Die Branche hat praxisrelevante Lösungsansätze für die zahlreichen anstehenden Herausforderungen. Will man die geeigneten Rahmenbedingungen ohne weiteren Verzug schaffen, so ist eine offene Sachdiskussion dringend geboten.

Geplante Änderungen zum Energieausweisvorlagegesetz 2012

Das neue Energieausweisvorlagegesetz wird voraussichtlich Ende nächsten Jahres mit **1. Dezember 2012** in Kraft treten. **Die Ausnahmestimmungen**, für welche Objekte bei Verkauf und Vermietung kein Energieausweis vorzulegen ist, werden deutlich eingeschränkt und künftig einheitlich für alle Bundesländer im Energieausweisvorlagegesetz geregelt sein. Eine angemessene „Vorlaufzeit“ erschien insbesondere deshalb notwendig, da bislang viele Gebäude aufgrund der länderweise unterschiedlichen Ausnahmestimmungen der jeweiligen Bauordnungen von der Vorlagepflicht ausgenommen waren und sich daher ein entsprechender Nachholbedarf ergibt.

In **Anzeigen und Inseraten** (Druckwerk oder elektronisches Medium) sind künftig der Heizenergiebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor anzugeben. Bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung hat der Verkäufer oder Bestandgeber einen Energieausweis vorzulegen und dem Käufer oder Bestandnehmer **eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen** nach Vertragsabschluss auszuhändigen. Bei Unterlassung der Vorlage oder Aushändigung des Energieausweises kann der Käufer oder Mieter sein Recht auf Ausweisaushändigung entweder gerichtlich geltend machen oder nach vorheriger Aufforderung selbst einen Ausweis einholen und die „angemessenen“ Kosten gegenüber dem Vermieter oder Verkäufer innerhalb einer Frist von drei Jahren geltend machen. Wird die Angabe der Energieeffizienz in Inseraten oder die Vorlage- bzw.

Aushändigung des Energieausweises unterlassen, kann dies künftig auch mit einer **Verwaltungsstrafe von bis zu 1.450,- €** geahndet werden. Die im Energieausweis angegebene Gesamtenergieeffizienz gilt unter Berücksichtigung der bei ihrer Ermittlung unvermeidlichen Bandbreiten als bedungene Eigenschaft. Unbeschadet gewährleistungsrechtlicher Ansprüche aus dem Kauf- oder Mietvertrag soll nun jedoch der **Ausweisersteller** dem Käufer oder Mieter unmittelbar für die Richtigkeit des Energieausweises haften.

Für bereits erstellte Energieausweise sehen die Übergangsregelungen vor, dass diese für die Dauer von zehn Jahren ihre Gültigkeit behalten.

Die voraussichtlichen Neuerungen im Überblick:

- Verpflichtende Angabe des HWB und des Gesamtenergieeffizienzfaktors in Anzeigen und Inseraten
- Verpflichtung zu Vorlage des Energieausweises bis Abgabe der Vertragserklärung
- Aushändigung einer vollständigen Kopie des Energieausweises binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss
- Mieter oder Käufer kann unterlassene Aushändigung kann gerichtlich einklagen oder selbst einen Energieausweis einholen und innerhalb von 3 Jahren „angemessenen“ Kostenersatz begehren
- Energieausweisaussteller haftet Käufer und Mieter unmittelbar für die Richtigkeit des Energieausweises
- Verwaltungsstrafen bis zu 1450,- € bei Unterlassen von Angaben zur Energieeffizienz in Inseraten oder bei nicht rechtzeitiger Vorlage bzw. Aushändigung. Ein Makler ist entschuldigt, wenn dieser den Auftraggeber hingewiesen und der Auftraggeber der Aufforderung nicht nachgekommen ist.

Von der Vorlagepflicht sollen künftig nur mehr ausgenommen sein:

- Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden
- Bei Abbruchobjekten, wenn im Kaufvertrag davon ausgegangen wird, dass der Käufer innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss das Gebäude abbricht
- Gebäude, die ausschließlich für Gottesdienste und sonstige religiöse Zwecke genutzt werden
- Provisorisch errichtete Gebäude (Nutzungsdauer höchstens 2 Jahre)
- Industrieanlagen, Werkstätten, landwirtschaftliche Nutzgebäude, die überwiegend durch die im Gebäude entstehende Abwärme beheizt werden
- „Ferienwohnungen“, wenn voraussichtlicher Energiebedarf unter einem Viertel im Vergleich zur ganzjährigen Benützung liegt
- Frei stehende Gebäude, Gesamtnutzfläche kleiner 50 m²

Rückfragehinweis:

MMag. Anton Holzapfel, Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder

1040 Wien, Favoritenstraße 24/11

Tel: 01 505 48 75, email: a.holzapfel@ovi.at