

**Pressekonferenz 14.01.2010**

**Österreichischer Verband der Immobilitreuhänder**

**14.1.2010**

**Cafe Landtmann, 1010 Wien**

Mag. Udo **Weinberger** MSc, Präsident  
Prof. (FH) Dr. Margret **Funk** MRICS, Vizepräsidentin  
Mag. Klaus **Wolfinger**, Bauträgersprecher  
Ing. Andreas **Wollein**, Maklersprecher  
MMag. Anton **Holzapfel**, Geschäftsführer ÖVI

### **Immobilienwirtschaft Österreich - Ausblick 2010**

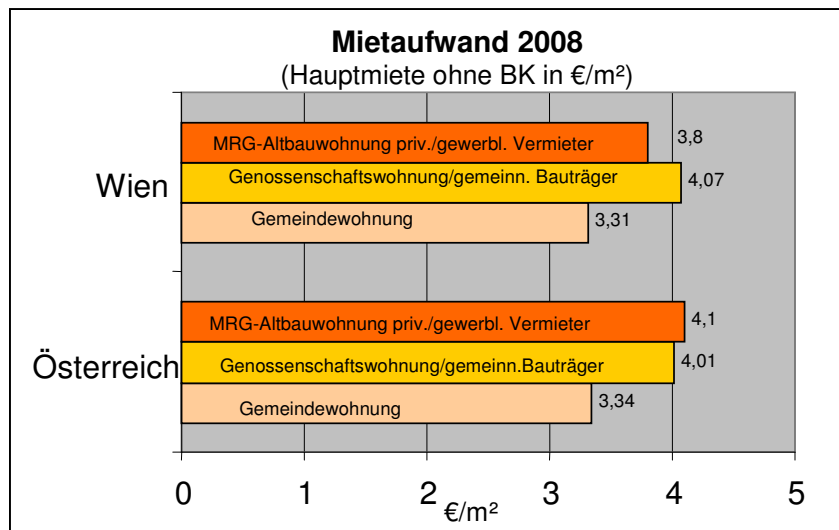
Der Ausblick auf das kommende Wirtschaftsjahr ist für die Immobilienexperten des Österreichischen Verbandes der Immobilitreuhänder grundsätzlich positiv. „In wirtschaftlich unruhigen Zeiten ist Sicherheit und Vertrauen das oberste Gebot“, so ÖVI Präsident Weinberger. „Speziell die Politik ist daher aufgerufen, die entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen und nicht durch einseitige Maßnahmen im Mietrecht das Vertrauen in den Investitionsstandort Österreich zu gefährden.“ Anlassgesetzgebung im Mietrecht zum Beispiel bei der Inflationsbekämpfung war zuletzt an der Tagesordnung: Die Veränderung der Bestimmungen über die Wertanpassungen werden also spätestens im Frühjahr 2010 wieder in Diskussion sein, wenn die derzeitige gesetzliche Regelung erstmals wirksam wird.

### **Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter ist gefragt**

Trotz einer Vielzahl an gerichtlichen Entscheidungen können drei Jahre nach den umstrittenen Klauselurteilen elementare wohnrechtliche Fragen zur Erhaltungspflicht noch immer nicht mit Sicherheit beantwortet werden. Besonders problematisch erweist sich das Hineinwirken von Konsumentenschutzbestimmungen in das Mietrecht. Das Konsumentenschutzgesetz berücksichtigt nicht die Besonderheiten von Dauerschuldverhältnissen, wie es Mietverträge darstellen. Dem Transparenzgebot zu entsprechen, kann sich in einfachen Fragen als „mission impossible“ erweisen. „So wie manche das Transparenzgebot auslegen, wäre nahezu unmöglich, auch nur Betriebskosten rechtswirksam zu vereinbaren. Selbst das wortwörtliche Zitat eines Gesetzestextes im Mietvertrag würde dem Transparenzgebot des Konsumentenschutzgesetzes nicht standhalten.“ gibt Udo Weinberger, Präsident des ÖVI, zu bedenken. „Es kann ja nicht angehen, dass an den Gesetzesanwender strengere Anforderungen als an den Gesetzgeber selbst gestellt werden.“ Angeregt wird daher, **Mietverträge genauso wie Arbeitsverträge aus dem Anwendungsbereich des KSchG dezidiert herauszunehmen** und die Schutzbestimmungen des MRG heranzuziehen. Eine gesetzliche **Neuregelung der Erhaltungspflichten** hat weiters zu berücksichtigen, dass die Mietzinsbeschränkungen nach wie vor eine gewaltige Auswirkung auf die **wirtschaftliche Situation von Althäusern** haben.

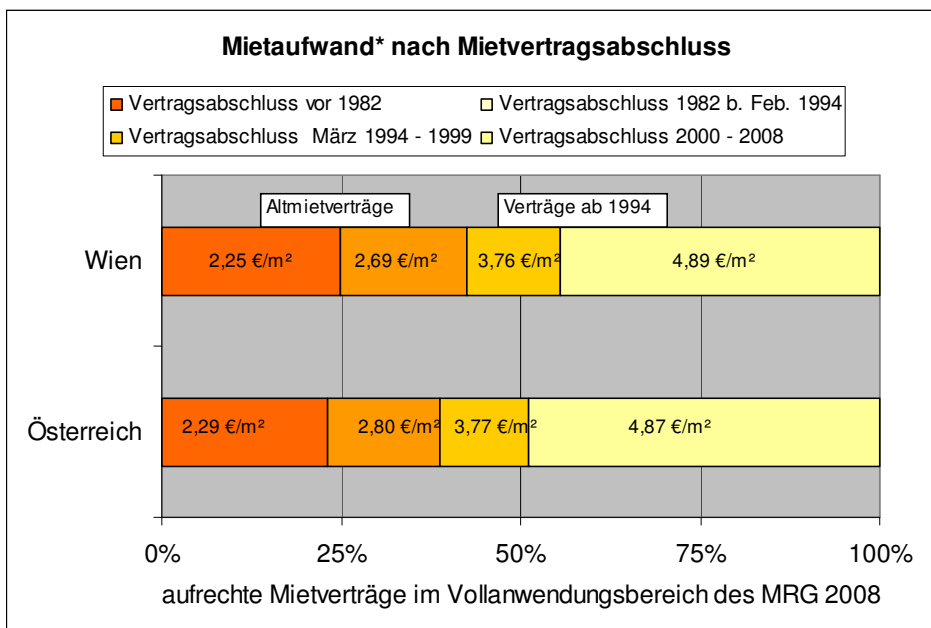
## Durchschnittlicher Mietaufwand in MRG-Althäusern liegt unter dem Niveau von Genossenschaftswohnungen

Zu Unrecht werden in der Diskussion um die Mietpreise von AK und MVÖ die Miethöhen im Vollanwendungsbereich des MRG angeprangert und eine Deckelung der Richtwertmieten gefordert. Tatsächlich liegt der Mietaufwand von Wohnungsmietern privater und gewerblicher Vermieter im Vollanwendungsbereich des MRG in Wien unter dem Niveau von Genossenschaftswohnungen. Nach einer Auswertung des Mikrozensus 2008 beträgt der Mietaufwand (Hauptmietzins ohne BK) bei privaten/ und gewerblichen Vermietern, die immerhin zwischen 60 – 70 % aller Wohnungen im MRG-Altbau vermieten – im Durchschnitt bei den 2008 aufrechten Mietverträgen bei 3,8 €/m<sup>2</sup> und liegt damit nicht nur unter dem Mietniveau von Genossenschaftswohnungen und gemeinnütziger Bauträger (4,07 €/m<sup>2</sup>) sondern auch nur geringfügig höher als der Mietaufwand bei Gemeindewohnungen (3,31 €/m<sup>2</sup>).



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2008, Sonderauswertung ÖVI

Dieser Umstand geht überwiegend darauf zurück, dass Vermieter des MRG-Althauses das gewichtige Erbe der Altmietverträge tragen, wodurch es zwangsläufig zu einer massiven Querfinanzierung von „neu auf alt“ kommen muss. In Wien stellt nahezu die Hälfte aller aufrechten Mietverhältnisse im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (42%) Altmietverträge dar, die vor 1994 geschlossen wurden, deren Mietzinsniveau weit unter 3 €/m<sup>2</sup> liegt. Neumietverträge liegen durchschnittlich bei 4,89 €/m<sup>2</sup>. Damit lassen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Vollanwendungsbereich des MRG kaum Spielraum für Modernisierungsmaßnahmen zu. Eine Studie der TU Wien im Auftrag der Fachgruppe für Immobilientreuhänder ermittelte, dass für die Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen Beträge in der Größenordnung von 8,50 €/m<sup>2</sup> (unter Berücksichtigung der Verzinsung des eingesetzten Kapitals sowie der mit der Vermietung und Verwaltung verbundenen Aufwendungen und Wagnisse) kalkuliert werden müssen, wovon 3,35 €/m<sup>2</sup> auf die reinen Baukosten (ohne Berücksichtigung etwaiger Baukostensteigerung) entfallen. Kosten von 1,36 €/m<sup>2</sup> müssen alleine für die Umsetzung der mietrechtlich erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen kalkuliert werden.



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2008, Sonderauswertung ÖVI

\*Mietaufwand im Vollarwendungsbereich des MRG, Hauptmietzins ohne BK

Der Forderung nach Ausweitung der Erhaltungspflichten und Deckelung der Richtwertmieten stehen Mieteinnahmen auf dem Niveau der Gemeinnützigkeit gegenüber, dies jedoch bei voller Steuerlast des Vermieters. „Eine faire Lösung der Erhaltungspflichten muss jedenfalls den gesetzlich verordneten Einnahmenentfall bei Altverträgen berücksichtigen. Einmal mehr ist zu fordern, dass bei Eintritt in den Vertrag die Mietzinsbeschränkung zumindest stufenweise wegfällt.“ so Weinberger. Abschließend ein Vergleich mit den Gemeinnützigen bei der Neuvermietung: Auch dort ist der private gewerbliche Vermieter nicht teurer: Unter Berücksichtigung des vom Genossenschaftsmieter zu leistenden Finanzierungsbeitrages sind die Wohnkosten ähnlich wie im Richtwertsystem.

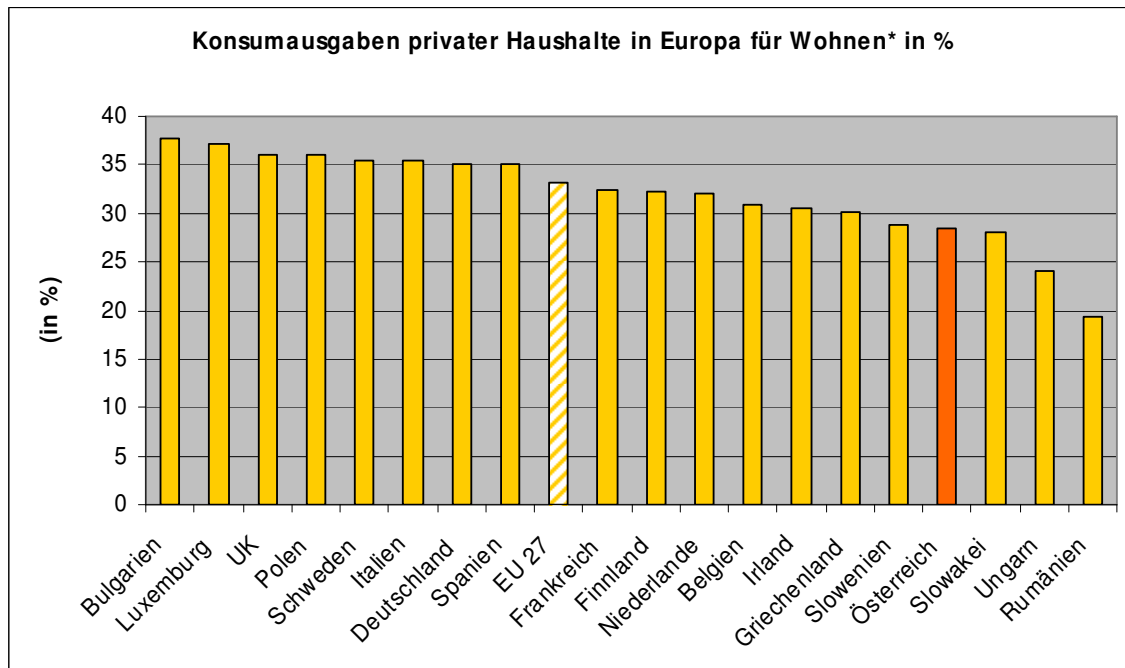
#### Beispiele Wohnungskosten geförderter (Neubau)mietwohnungen

	Finanzierungsbeitrag	mtl. Mietkosten/m²
1020 Wien, geförderte Mietwohnung, Neubau Erstbezug, 86 m²	40.420,-	6,59 €/m²
1030 Wien, geförderte Mietwohnung, Neubau Erstbezug 75 m²	27.432,27,-	6,97 €/m²
1170 Wien, geförderte Mietwohnung, Neubau Erstbezug, 75,30 m²		8,07 €/m²

Quelle: angebotene Wohnobjekte unter [www.heimbau.at](http://www.heimbau.at), [www.gesiba.at](http://www.gesiba.at), [www.oesw.at](http://www.oesw.at)

## Ausgaben für Wohnkosten im europäischen Vergleich

Die immer wieder medial kommunizierte Sorge, dass das Wohnen in Österreich nicht leistbar ist, wird durch folgende Zahlen relativiert: 22% der Konsumausgaben privater Haushalte werden für Wohnen, Beleuchtung und Energie aufgewendet. Auf die Mietkosten entfallen dabei rund 12% der Haushaltsausgaben, übrigens weniger als z.B. für Verkehr (16%) ausgegeben wird. „Österreich liegt mit den anteiligen Ausgaben für Wohnen weit unter dem EU-27 Durchschnitt“ erläutert Andreas Wollein, Maklersprecher des ÖVI, die Situation. „Weniger für Wohnen wird nur mehr in Ungarn und Rumänien aufgewendet“.



Quelle: Eurostat 2008; Die Ausgabengruppe beinhaltet: Wohnen, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe sowie Möbel, Hausrat und laufende Instandhaltung des Hauses

## Rückläufiger Wohnbau - Investitionsanreize für die Sanierung

Mit einer zeitlichen Verzögerung zeigt die Wirtschaftskrise auch Auswirkungen in der Immobilienwirtschaft. Die reduzierte Nachfrage insbesondere bei den gewerblichen Immobilien führt zu einem Rückgang der Investitionen, die Auftragsbestände im Hoch- und Tiefbau sinken. Selbst der bislang stabilisierende Wohnbau zeigt sich derzeit rückläufig. Laut einer Studie des IIBW sanken die Wohnungsbewilligungen 2008 auf rund 40.000 Einheiten. 2009 sanken die Baubewilligungen um weitere 10% auf rund 36.000 Einheiten gegenüber einem prognostizierten Wohnungsbedarf, der jährlich zwischen 46.000 und 55.000 Wohnungen eingeschätzt wird. Der gewerbliche Mehrgeschoßwohnungsbau ist vom Produktionsrückgang überproportional betroffen, wobei die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor allem in städtischen Gebieten anhaltend hoch ist, jedoch Schwierigkeiten bei der Projektfinanzierung nachhaltig die Umsetzung von Projekten erschweren.

Große Potentiale liegen indes in der Sanierung des Gebäudebestands. Trotz massiver Investitionen in den Ausstattungszustand der Wohnungen und Gebäude ist der Bedarf an umfassenden

Gebäudesanierungen jedoch weiterhin beachtlich. Insbesondere im Bereich der thermischen Verbesserung der Gebäude gibt es enormes Sanierungspotential. Die Wirtschaftskammer schätzt, dass rund 40% der Gründerzeithäuser sanierungsbedürftig sind, für 10% sogar eine Generalsanierung erforderlich sei. Der 2009 von der Regierung bereitgestellte Fördertopf für thermische Sanierungsmaßnahmen war innerhalb von 10 Wochen ausgeschöpft und zeigt die große Nachfrage. Der ÖVI hat im Jahr 2009 in vielen Gesprächen mit Vertretern aus Politik und Fachministerien konkrete mietrechtliche und steuerliche Vorschläge für Anreizmodelle argumentiert, die privates Kapital für die thermische Sanierung mobilisieren könnten. Die Konzepte wurden zwar interessiert zur Kenntnis genommen, über das Konjunkturpaket II hinaus hat die Politik aber keine Maßnahmen gesetzt und auch im EU-Vergleich wenig Initiative gezeigt. „Die Bundesregierung lässt hier das Verständnis für volkswirtschaftliche Zusammenhänge vermissen.“ übt Klaus Wolfinger, Baurägersprecher des ÖVI, Kritik. „Der ÖVI redet ganz sicher nicht einem Rückfall in eine deficit-spending-Politik früherer Jahrzehnte das Wort. Aber Modellrechnungen zeigen deutlich, dass Steuerausfälle durch eine Vielzahl positiver Effekte aufgewogen werden.“

### **Europäische Dienstleistungsnorm**

Auf europäischer Ebene wurde im Rahmen eines CEN- Projekts die Dienstleistungen von Immobilienmaklerunternehmen standardisiert. Das Normungsverfahren ist abgeschlossen, der Text wird Anfang 2010 veröffentlicht werden. „Damit werden vor allem in Mitgliedsländern, die bislang keine Qualitätskriterien haben, Standards eingeführt“ fasst Margret Funk, Past-Präsidentin des Europäischen Maklerverbandes CEI, zusammen. Auf den österreichischen Dienstleistungsmarkt wird diese Norm vorerst keine Auswirkungen haben, da stringente Regelungen im Bereich der Gewerbeordnung, des Maklergesetzes und des KSchGs bereits einen international hohen Qualitätsstandard aufweisen, der als Vorbild für eine Reihe von Regelungen in der CEN-Norm diene. Viele österreichische Unternehmen sind darüber hinaus freiwilligen „Qualitätsverbänden“ beigetreten, so kann der ÖVI auf mehr als 400 Mitglieder stolz sein.

### **Keine Diskussion über Maklerhonorar**

Das Regierungsprogramm sieht eine Kürzung der Maklerprovision von 3 auf 2 Monatsmieten vor, was von den Branchenvertretern vehement abgelehnt wird. Eine Verdienstminderung von einem Drittel wird für Unternehmen die sich mit der Vermietung beschäftigen zu einer wirtschaftlichen Überlebensfrage werden. „Mit der Kürzung der Provision wird auch die Qualität der Vermittlung und der Kundenbetreuung sinken“ sagt Anton Holzapfel, Geschäftsführer des ÖVI. Besonders kontraproduktiv ist die angedachte Kürzung der Provision bei Wohnungen im Vollanwendungsbereich des MRG: Die Forderung, dass doch der Vermieter hier eine Provision zahlen soll, geht völlig ins Leere. Er darf diese weder in den Richtwertmietzins einkalkulieren, noch in der Hauptmietzinsreserve verrechnen“ so Holzapfel weiter.

## **ÖVI –Edition Neuerscheinung - Energieausweis in der Praxis**

Topaktuell zu den europäischen und internationalen Beratungen punkto Klimaschutz präsentiert der Österreichische Verband der Immobilitätstreuhänder eine neue Publikation, in der die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in Österreich aus technischer und rechtlicher Sicht analysiert wird. „Trotz großer Anstrengungen ist es nicht gelungen, die negativen Folgen des Föderalismus in den Griff zu bekommen“, skizziert Anton Holzapfel, Geschäftsführer des ÖVI, eine nüchterne Bilanz. Die Umsetzung in den neun verschiedenen Bauordnungen, vor allem die Schnittstelle zum Zivilrecht, zum Energieausweis-Vorlage-Gesetz, hat sich als „Soll-Bruchstelle“ erwiesen. „Einmal mehr zeigt sich, dass die langjährige Forderung der Immobilienwirtschaft nach einer **Vereinheitlichung der Bauordnungen** massive Berechtigung hat. In der aktuellen Diskussion rund um die Verwaltungsreform werden aber jene Bereiche, die wirklich ein großes Potential zu Einsparungen hätten, von vorneherein ausgeklammert.“ fasst Holzapfel die Bedenken der Branche zusammen.

### **EU-Gebäuderichtlinie NEU**

Vor kurzem haben sich Kommission, Rat und Parlament auf eine neue EU-Gebäuderichtlinie geeinigt, die (nach der formellen Verabschiedung Anfang 2010 im EU-Parlament) 2012 in Kraft treten soll.

Wesentliche Inhalte:

- Neubauten sollen ab 2020 nahezu energieautark sein, wobei ein wesentlicher Anteil der Energie aus erneuerbaren Energieträgern kommen soll.
- Die energietechnische Optimierung von Gebäuden soll in Zukunft schon bei einer Bruttogeschossfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup>, in weiteren 5 Jahren dann 250 m<sup>2</sup>, verpflichtend sein, falls der Eigentümer die Absicht hat, das Gebäude zu sanieren.
- Der zentrale Kennwert des Energieausweises, der Heizwärmebedarf pro Quadratmeter und Jahr, soll in Inseraten verpflichtend anzugeben sein.

Diese Neuerungen sind nicht unproblematisch. Zum einen erscheint es mehr als ehrgeizig, ab 2020 nur noch Passivhausstandard im Neubau durchgehend erreichen zu wollen. Zum anderen werden aber beispielsweise bei der umfassenden Sanierung große Teile der bestehenden Gebäude nicht erfasst. Man denke zum Beispiel daran, dass sich allein in Österreich fast die Hälfte der Haushalte in Ein- oder Zweifamilienhäusern befindet, die selten über die oben genannten Flächen hinausgehen.

Dass man letztendlich den Immobilienmakler zur Veröffentlichung der Kennwerte des Hauses im Inserat verpflichten will, zäumt das Problem bei der falschen Seite auf: Der Makler kann nur Informationen weitergeben, die er vom Eigentümer erhalten hat. Derzeit verzichten noch viele Verkäufer darauf, einen Energieausweis erstellen zu lassen, gibt der ÖVI Geschäftsführer zu bedenken. „Anlässlich der Novellierung der EU-Gebäuderichtlinie, die ab 2012 in Österreich umzusetzen sein wird, haben die Gesetzgeber auf Bundes- und Länderebene die Chance, für mehr Klarheit zu sorgen“, resümiert Holzapfel abschließend.

### **Rückfragehinweis:**

MMag. Anton Holzapfel, Österreichischer Verband der Immobilitätstreuhänder  
1040 Wien, Favoritenstraße 24/11 Tel: 01 505 48 75, email: a.holzapfel@ovi.at