

ÖVI Pressekonferenz Immobilienwirtschaft und Politik 2017

17.01.2017, Bel Etage, Café Landtmann

Die großen Immobilien-Baustellen der Bundesregierung

New Deal war gestern - aber auch die mit „Plan A“ bezeichnete Ankündigung den Stillstand in der Politik zu beenden, nimmt der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) gerne zum Anlass, die Forderungen der Branche an die Politik zu formulieren: „Wir wollen die Baustellen aufzeigen, um die sich die Bundesregierung dringend kümmern sollte. Zentrales Anliegen der Immobilienbranche ist die nachhaltige Stärkung der Rechtssicherheit für Unternehmer und Verbraucher“, so ÖVI Geschäftsführer Anton Holzapfel. Ob im Konsumentenschutzrecht, im Mietrecht, im Steuerrecht oder bei Haftungsfällen: Es muss einerseits für den Rechtsanwender klar erkennbar sein, welche Konsequenzen sein Handeln auslöst, andererseits muss endlich der Überregulierung Einhalt geboten werden.

„Die wohl größte Baustelle ist das vielzitierte Thema der Leistbarkeit des Wohnens. Leistbares Bauen und Vermieten wäre aber ebenso gefragt wie steuerliche Anreize, die Investitionen in Wohnraum und damit die ausreichende Versorgung mit Wohnraum sicherstellen.“, fasst Anton Holzapfel die lohnende Aufgabe für den x-ten Neustart der Regierung zusammen.

Leistbares Wohnen

Der öffentlichen Diskussion zu leistbaren Mieten und massiv gestiegenen Preisen steht eine mit 18,4% des verfügbaren Einkommens¹ im Durchschnitt relativ niedrige Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte gegenüber. Denn die Leistbarkeit der Miete ist in Österreich vom Abschlussdatum des Vertrages abhängig. Vor Herausforderungen stehen jene, die auf Wohnungssuche sind oder vor nicht allzu langer Zeit einen Mietvertrag abgeschlossen haben. Zu wenig Neubauleistung und demografische Veränderungen in den Ballungsräumen haben den Markt in einzelnen Bereichen verknappt, Abhilfe wird nur die Vergrößerung des Wohnungsangebots schaffen können. Alleine in Wien müssten – laut Schätzungen des Instituts für Immobilien Bauen und Wohnen (IIBW)- jährlich mindestens 17.000 Widmungen vorgenommen werden, um einer massiven Verknappung des Wohnraumes entgegen zu wirken. Ohne einen nennenswerten Beitrag der privaten Immobilienwirtschaft wird das nicht zu stemmen sein! Dass Investitionen in Neubau, Erhalt und Sanierung nur dann überhaupt getätigt werden können, wenn diese auch finanzierbar sind, ist evident. Investitionsanreize sind Gebot der Stunde. Doch wie investitionsfreundlich sind die Rahmenbedingungen in der Realität?

Faktencheck

- **Lohnt es sich, in Österreich in Immobilien zu investieren?**

Die Investitionsbereitschaft der Immobilieneigentümer in Mietwohnungen ist spürbar

¹ Quelle: Eurostat ilc_mdmed01. Jahr 2015
http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdmed01&lang=de#

gehemmt. Die Liste der ohnehin schon in Summe massiven Belastungen für die Immobilienwirtschaft, die in der jüngeren Vergangenheit beschlossen wurden, ist lang. Beginnend mit der Einführung der Immobilienertragsteuer 2012, der Wohnrechtsnovelle 2015 (gegenleistungslosen Ausdehnung der Erhaltungspflichten des Vermieters) wurde 2016 noch die Indexierung der Richtwertmieten durch das MILG II (2. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz) erneut ausgesetzt. „Investitionen in Wohnungseigentum boomen, während nur noch die Wenigsten bereit sind, Investitionen in Mietwohnungen zu tätigen.“, so die Erfahrung von ÖVI Präsident Georg Flödl.

- **Das österreichische Steuerrecht – ein Garant für den (Immobilien)Standort Österreich?**
Im Gegenteil: Gerade die Steuerreform 2015/2016 hat den Investitionsmotor „Immobilie“ vor allem mit dem rückwirkenden Eingriff in die einkommensteuerrechtlichen Bereiche der AfA (Absetzung für Abnutzung) bei vermieteten Immobilien massiv gebremst. Der für die Berechnung der AfA auszuscheidende Grundanteil in Ballungszentren wurde deutlich erhöht. Gleichzeitig können Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr auf 10, sondern nur noch auf 15 Jahre abgeschrieben werden. Auch für bestehende vermietete Immobilien ist ab 1.1.2016 diese Neuregelung anzuwenden. „Solche rückwirkenden Eingriffe zerstören das Vertrauen von Investoren nachhaltig und haben negative Auswirkungen auf die Investitionsbereitschaft und das Wirtschaftsgefüge.“, hält Georg Flödl fest.

Forderungen

- Der ÖVI fordert deshalb, steuerliche Anreize zu setzen.

Mietrecht neu

Das österreichische Mietrecht in seiner jetzigen Form ist restriktiv, komplex, undurchsichtig und wird den heutigen Ansprüchen der Mieter an Lage, Ausstattung und Art nicht mehr gerecht. Die starken Mietzinsbeschränkungen sind keine Motivation für Vermieter, Geld für Investitionen und Sanierungen in die Hand zu nehmen, da diese nicht refinanzierbar sind. Immobilien sind ein bedeutsamer Wirtschaftsfaktor in Österreich. Nach den Leistungs- und Strukturdaten der Statistik Austria haben 18.575 Unternehmen mit mehr als 50.000 Mitarbeitern im Grundstücks- und Wohnungswesen 2015 rund 16 Mrd. umgesetzt. Im Sektor Bau haben gut 4.000 Unternehmen mit knapp 62.000 Mitarbeitern mehr als 12 Mrd. Euro umgesetzt.²

Der ÖVI fordert daher einmal mehr eine grundlegende Modernisierung des Mietrechts. Ein zukunftstaugliches Wohnrecht soll die Basis für eine langfristige, gute Beziehung zwischen Eigentümer und Nutzer bilden und mit marktkonformen Mietzinsen einen fairen Ausgleich zwischen Leistung und Gegenleistung sicherstellen. Wenn nun auch – laut „Plan A“ - Verwaltungskosten und

² Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Leistungs- und Strukturstatistik 2015
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/produktion_und_bauwesen/leistungs_und_strukturdaten/index.html

Versicherungsprämien nicht mehr in den Betriebskosten überwältigt werden dürften, käme es zu einem höchst bedenklichen einseitigen Eingriff in Hunderttausende bestehende Verträge. Dies wird vom ÖVI kategorisch abgelehnt. Der Bundeskanzler wird im Übrigen wohl auch noch die SPÖ Wien überzeugen müssen: Eine solche Maßnahme würde nach einer Überschlagsrechnung für den Vermieter Wiener Wohnen eine Mehrbelastung von mehr als 100 Millionen EURO jährlich bedeuten - und damit auch das Budget der Stadt Wien weiter strapazieren.

Wenn man die Auswirkungen des MRG auf die Leistbarkeit abprüft, kommt man zu folgendem Ergebnis:

Faktencheck

✓ **Sind Mietregulierungen im Sinne der Leistbarkeit?**

Österreich zählt zu den hoch regulierten Mietmärkten der OECD Länder. Wie ein OECD Vergleich belegt, gibt es keine eindeutige Korrelation zwischen dem Ausmaß an Regulierung und der tatsächlichen Mietenhöhe. Der Indikator enthält Informationen über Miethöhenregulierung, Anzahl der Objekte, die von der Regulierung betroffen sind und berücksichtigt, welche Kriterien für die Festlegung der Miethöhe angewendet werden. Generell steht die wissenschaftliche Fachliteratur Mietregulierungen kritisch gegenüber.³ „In diesem Kontext ist die Sinnhaftigkeit weiterer Mietzinsbeschränkungen wohl zweifelhaft“, stellt Georg Flödl fest.

• **Profitieren ökonomisch schwächere Haushalte vom stark ausgeprägten sozialen Wohnbau in Österreich?**

Gerade für Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des medianen Äquivalenzeinkommens ist in Österreich der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen mit 39,5% deutlich über dem Durchschnitt.⁴ Hier wirft sich die Frage auf, wieso dieser Wert trotz eines 60%igen Anteils an sozialem Wohnbau in Österreich überhaupt möglich ist. In Österreich gehören 51% der Mieter auf dem privaten Markt der Gruppe mit niedrigen Einkommen an, während 47% der Mieter aus der Gruppe des oberen Einkommens (>180% des Medianeinkommens) in einer Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung leben.⁵ „Diese Faktenlage macht die mangelnde Treffsicherheit und Reformbedürftigkeit der Vergabe im österreichischen sozialen Wohnbau wohl mehr als deutlich,“ stellt Georg Flödl fest und fordert die Bundesländer auf, ihre kommunalen Wohnungsvergabe- und Wohnbauförderungssysteme einer Evaluierung zu unterziehen und entsprechende Maßnahmen setzen. „Im Sinne der sozialen Gerechtigkeit ist die Förderwürdigkeit in regelmäßigen Abständen durch den Mieter nachzuweisen. Ist diese nicht mehr gegeben, soll der Mietzins an den Markt angepasst werden. So

³ Studie „Leistbare Mieten – Leistbares Leben“ erstellt für den Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft. Jänner 2015, S. 40f.

http://www.ovi.at/de/verband/news/2015/Studie_Leistbares_Mieten_Leben.pdf

⁴ Quelle: Eurostat ilc_mdmed01. Jahr 2015

http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdmed01&lang=de#

⁵ Studie „Leistbare Mieten – Leistbares Leben“ erstellt für den Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft. Jänner 2015, S. 35

wäre die soziale Durchmischung weiterhin gewährleistet, die dadurch erzielten Mehreinnahmen sollen in Wohnbauoffensiven fließen.“, so Flödl weiter.

Dass es nun auch noch Teil des „Plans A“ ist, institutionellen Anlegern eine einfache Beteiligung an gemeinnützigen Wohnbauprojekten zu ermöglichen, ist zu hinterfragen. Der Gemeinnützigkeitsgedanke wird dabei ad absurdum geführt. Institutionelle Anleger müssen per definitionem eine Rendite erwirtschaften. Die Kostenmiete des Gemeinnützigkeitsrechts verschleiert schon jetzt die Erträge, die (körperschaftssteuerfrei!) dort erwirtschaftet werden.

Forderungen:

- Einführung eines marktaffinen Mietzinsbildungssystems
- Erhöhung der Treffsicherheit im sozialen Wohnbau

Wohnungssuchende im Bürokratie-Dschungel

ÖVI Geschäftsführer Anton Holzapfel schildert anhand der Europäischen Verbraucherrechte-RL das Übermaß an Regulierung, das auf einen Wohnungssuchenden mittlerweile zukommt. Seit der Umsetzung dieser Richtlinie im Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz 2014 sind Wohnungssuchende, die über Internetportale, Homepages, E-Mail-Anfragen oder auch telefonisch Eckdaten von möglichen Objekten anfragen, mit einer Fülle von allgemeinen Informationen und Belehrungen konfrontiert. Die rechtlichen Rahmenbedingungen verlangen de facto, dass der Makler, bevor er nähere Informationen zum Objekt weitergibt, auf den schriftlichen Abschluss einer Provisionsvereinbarung in Form eines Maklervertrags drängt. Viele Kunden fühlen sich verunsichert, sie wollen ja „nur“ eine Wohnung ansehen, und fürchten, dass sie auf jeden Fall etwas zahlen müssten. In Wahrheit hat sich aber nichts verändert: Im Maklerrecht gilt das Erfolgsprinzip. Nur bei erfolgreicher Vermittlung ist ein Honorar fällig.

Faktencheck

- **Fühlen sich Verbraucher seit der Einführung des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz besser geschützt?**
Eine intern erhobene Umfrage des ÖVI hat gezeigt, dass ein beachtlicher Teil der Wohnungssuchenden nicht bereit ist, einen Maklervertrag vor Objektbesichtigung zu unterzeichnen oder überhaupt so abgeschreckt sind, dass sie das Immobilienangebot gar nicht weiter verfolgen. Konsumenten sind also verunsichert und gleichzeitig in ihrer Auswahl eingeschränkt. Dabei hat sich nichts an den Provisionsansprüchen geändert. Anfragen, Besichtigungen und Beratungen sind weiterhin kostenlos, nur bei Zustandekommen eines Mietvertrages wird eine Vermittlungsgebühr fällig.

Forderung

- Ausnehmen der Leistungen eines Immobilienmaklers aus dem Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz bei der turnusmäßigen Überarbeitung der EU-Richtlinie auf

europäischer Ebene

Die Intention des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes ist, Konsumenten vor voreiligen Vertragsabschlüssen durch Telefonkeilerei und Internetabzocke zu schützen. Davon kann aber bei der Wohnungssuche nicht die Rede sein, wenn nach meist mehreren Besichtigungen und Beratung durch den Makler die Entscheidung getroffen wird, ein Objekt anzumieten.

Haftung als Schicksal? - Augenmaß und Rechtssicherheit im technischen Normendschungel

Die „Amerikanisierung“ des österreichischen Haftungsrechts findet schleichend statt. Gerade auf dem Gebiet der Verkehrssicherungspflichten bei Gebäuden führt die Judikatur – getrieben von Bausachverständigen und deren Normenauslegung – im Haftungsfall dazu, dass ein Eigentümer oder eine Wohnungseigentümergeinschaft gut beraten gewesen wäre, die Immobilie auf den aktuellen Stand der Technik nachzurüsten.

Der ÖVI beklagt hier nicht nur die sich unweigerlich drehende Kostenspirale, sondern ebenso die mangelnde Rechtssicherheit. Jüngste OGH-Entscheidungen belegen, dass aber immer wieder auf den Stand der Technik Bezug genommen wird. (Bsp: Schadenersatzpflicht des vermietenden WE, dessen Mieter eine 20cm hohe Begrenzungsmauer zur Garagenabfahrt übersehen hat und schwer verletzt wurde⁶). Auch Arbeitskreise im Austrian Standards Institut sind mittlerweile sensibilisiert. Bei der laufenden Überarbeitung von Normen wird zumindest überlegt, den sogenannten Bestandschutz der baurechtlichen (oder sonstigen öffentlich-rechtlichen) Genehmigung als Grundsatz stärker zu verankern.

Faktencheck

- ✓ **Ist das ständige Hochschrauben von Normen und Standards für die Bewohner hilfreich?**
Schon im Arbeitsprogramm der Regierung ist angekündigt, die „Durchforstung und möglichst Vereinheitlichung der (technischen und qualitativen) Baustandards, Baunormen, Richtlinien, Wohnbauförderungsvorschriften und Wartungsvorschriften auf Kosteneinsparungspotenziale und die „pragmatische Überprüfung der Auflagen“ konsequent durchzuführen.

Forderungen

- Hinterfragen bestehender Normen und Standards um geeignete Rahmenbedingungen für leistbares Bauen zu schaffen
- Wenn die bei der Errichtung gültigen Bestimmungen und Auflagen nach wie vor erfüllt sind, muss der Sorgfaltspflicht genüge getan sein und es dürfen keine Haftungsfolgen eintreten.

⁶ OGH Urteil 7 Ob 148/15p

Zusammenfassung der Forderungen

- **Einführung eines marktaffinen Mietzinsbildungssystems**
Ob die lang angekündigte große Mietrechtsreform 2017 endlich umgesetzt wird, ist mehr als fraglich. **Als Sofortmaßnahmen sollen zumindest folgende Forderungen 2017 umgesetzt werden:**
 - Zeitgemäße Adaptierung des Lagebegriffs im RichtwertG: Für Gründerzeitviertel sollen nicht historische Ausstattungsmerkmale, sondern der aktuelle Zustand maßgeblich sein.
 - Angemessene Miete für umfassend sanierte Objekte
 - Neuregelung der Eintrittsrechte – Abschaffung des „Mietadels“
Die Eintrittsrechte von privilegierten Personen (Ehefrau, minderjährige Kinder) sollten auch weiterhin unangetastet bleiben. Nicht privilegierte Personen sollten weiterhin ein Eintrittsrecht oder Vormietrecht haben, aber zu marktkonformen Bedingungen
- **Steuerliche Anreize**
 - Einführung einer Sonder-AfA für Wohnraumschaffung bzw. -vermietung
 - Sofortabsetzung von Instandsetzungsmaßnahmen
Um Sanierungen (und damit die Baunebengewerbe) zu fördern und damit positive Lenkungseffekte zu erzielen.
- **Rechtsicherheit**
 - Wenn Gesetze, Verordnungen und die Auflagen von Bewilligungsbescheiden erfüllt sind, dürfen auch keine Haftungsfolgen eintreten.
 - Kein weiteres Eingreifen in bestehende Verträge wie dies bei der im vergangenen Jahr beschlossenen Aussetzung der Wertanpassung (MILG II), der Steuerreform 2015/2016 oder bei der gegenleistungslosen Ausdehnung der Erhaltungspflichten des Vermieters im Zuge der Wohnrechtsnovelle 2015 der Fall war.
- **Hinterfragen bestehender Normen und Standards um geeignete Rahmenbedingungen für leistbares Bauen zu schaffen**
- **Erhöhen der Treffsicherheit im sozialen Wohnbau**
- **Ausnahmen der Leistungen eines Immobilienmaklers aus dem Anwendungsbereich der EU-Verbraucherrechte Richtlinie**

Rückfragen & Kontakt:

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI)
MMag. Anton Holzapfel
Tel.: 01/505 48 75, office@ovi.at