



Leistbares Wohnen

Impulse und Strategien für ein
modernes Wohnrecht aus Sicht des ÖVI

- ▶ Mobilisierung von Wohnraum
- ▶ Rechtssicherheit im Wohnrecht
- ▶ Modernisierung: Immobilien klimafit machen
- ▶ Qualität in der Dienstleistung

Zahlen, Daten und Fakten für eine faire und umfassende Ausgestaltung des dringend reformbedürftigen Wohnrechts in der Legislaturperiode 2019–2024

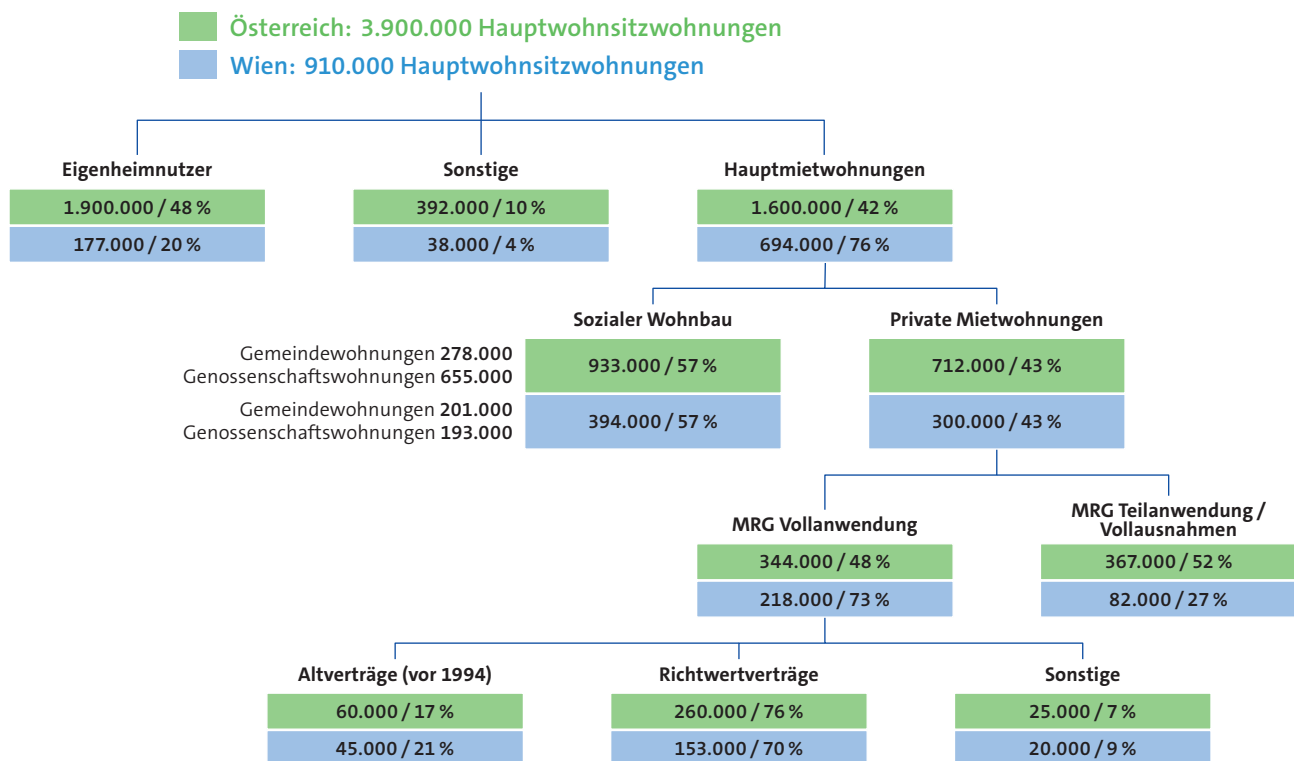
Leistbares Wohnen ist ein Klassiker in der politischen und medialen Diskussion. Das Spiel mit Emotionen verleitet nicht nur in Vorwahlzeiten dazu, Stimmen- bzw. Lesermaximierung zu betreiben. Der ÖVI steht für Zahlen, Daten und Fakten: diese können sowohl Politikern für die Entscheidungsfindung dienen, genauso aber auch Basis für den mittlerweile standardmäßigen Faktencheck in der medialen Auseinandersetzung sein.

Bei jeder Änderung im Wohnrecht muss hinterfragt werden, welche Stellschrauben von der einer oder anderen – oft auch extrem populistischen – Forderung bewegt werden. Zuerst also ein Blick auf die Statistik »Wie wohnt Österreich« mit dem Hinweis: *Wien ist anders ...* Wenn man den Österreich-Schnitt ohne Wien betrachtet, wäre das Bild tatsächlich völlig konträr.

Einzig Konstante ist der hohe Anteil an Sozialwohnungen. 60 % aller österreichischen Mietwohnungen sind im gemeinnützigen und kommunalen Sektor und werden mit hohen öffentlichen Mitteln subventioniert.

Österreich ist mietenrechtlich de facto zweigeteilt. Aufgrund der Stichtagsregelungen im bestehenden Mietrecht, die auf das Datum der Baubewilligung des betreffenden Gebäudes abstellen, fallen 73 % aller Mietwohnungen in Wien unter das Preisregelungssystem des MRGs: Richtwertmietzins, angemessener Mietzins, zum Teil auch noch Altmietzinse (Kategorie-Mietzins, EVB). In den übrigen Ballungszentren Österreichs ist es gerade umgekehrt: Nur etwa 30 % der Mieten sind vom Vollarwendungsbereich des MRG erfasst.

Wie wohnt Österreich? Wie wohnt Wien?



Mit einem mehrheitlichen Angebot von kommunalen und gemeinnützigen Wohnungen sollte der Bedarf an leistbaren Wohnungen auf dem Mietwohnungssektor eigentlich abgedeckt sein. Untersuchungen zeigen aber doch deutliche Schwächen im System auf. Paradoxerweise müssen sich mehr als die Hälfte (53 %) der einkommensschwächsten und somit armutsgefährdeten Mieter am privaten Mietwohnungsmarkt wohn-

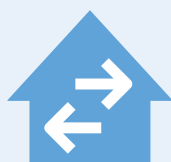
versorgen, während der soziale Wohnbau (Gemeinde oder Genossenschaft) für mehr als ein Drittel der Mieter mit einem oberen Einkommen (mehr als 180 % des Medianeinkommens) zur Verfügung steht. Diese Faktensituation legt die mangelnde Treffsicherheit und Reformbedürftigkeit des österreichischen sozialen Wohnbaus mehr als deutlich offen.

Von allen Personen, die in einer Mietwohnung wohnen, gehören ... % zur Gruppe:

| | Gemeindewohnung | Genossenschaft | private Miete |
|--|-----------------|----------------|---------------|
| niedriges Einkommen (< 60 % Median) | 22 % | 25 % | 53 % |
| mittleres Einkommen (60 % – 180 % Median) | 16 % | 40 % | 44 % |
| oberes Einkommen (> 180 % Median) | 7 % | 31 % | 62 % |
| Gesamtbevölkerung | 17 % | 36 % | 47 % |

Quelle: Statistik Austria, Wohnen 2018 (EU-SILC), Tabellenband Tab 25.

Eigene Berechnung und Darstellung. Grundgesamtheit: alle Personen, die in einer Mietwohnung leben (3,2 Mio).



DER ÖVI FORDERT

Mobilisierung von Wohnraum

- ▶ Günstige Wohnungen für jene sichern, die diese primär benötigen – treffsichere Zuweisung und periodischer Einkommens-Check im sozialen Wohnbau
- ▶ Marktkonforme Mieten bei Eintrittsrechten verhindern Leerstand von nicht mehr benötigtem Wohnraum
- ▶ Vermietung steuerlich attraktiver machen (Einkommensteuer und Umsatzsteuer)
- ▶ Rahmenbedingungen für Bauten auf fremden Grund attraktiver machen

Dass das Mietrecht seit Jahrzehnten nur noch ein Recht des Wissenden ist, wurde schon oftmals beklagt.

Jüngste OGH-Urteile zum Richtwertmietzins haben die immanente Rechtsunsicherheit aber zu einem Punkt

gebracht, der für Vermieter und Mieter gleichermaßen zum Glücksspiel geworden ist, hier ist mehr als großer Handlungsbedarf.



DER ÖVI FORDERT

Rechtssicherheit im Wohnrecht

- ▶ Miethöhe für Mieter und Vermieter gleichermaßen planbar, vereinbar und haltbar machen
- ▶ Lagezuschlagslotterie beenden – klare Regelungen im Richtwertgesetz
- ▶ Keine Änderung der Umsatzsteuer auf Wohnungsmiete im Interesse von Mieter und Vermieter
- ▶ Schritt für Schritt zu einem modernen Mietrecht: zeitgemäßer Betriebskostenkatalog, faires Befristungsrecht

Nicht erst seit der »Fridays for Future«-Bewegung ist das Thema der energetischen Erneuerung von Bestandsimmobilien ein Schwerpunkt der europäischen Umweltpolitik. Mit vielen kleinen Schritten können auch

bestehende Immobilien klimafit für die Zukunft gemacht werden. Anpassungen im Wohnrecht sind genauso gefragt wie ein regelmäßiges Überdenken der Baunormen und Standards.



DER ÖVI FORDERT

Modernisierung: Immobilien klimafit machen

- ▶ Attraktive Rahmenbedingungen für energetische Verbesserungen (Mietzins bei Sanierung), E-Mobilität und alternative Energieträger
- ▶ Forcierte Entwicklung im Bestand durch qualitative Nachverdichtung
- ▶ Harmonisierung und Vereinfachung der Baunormen und -standards
- ▶ Monitoring der länderweisen Umsetzung von OIB-Richtlinien (Fassung April 2019)

Im Ranking der öffentlichen Wertschätzung stehen einander verschiedene Berufsgruppen mittlerweile auf Augenhöhe gegenüber, ob Banker, Politiker oder eben Immobilienprofis. Und doch wird das emotionale

Spiel immer wieder gerade auf dem Rücken der Immobilienberufe ausgeführt, anstatt die Stärken und Kompetenzen dieser Berufsgruppen zum Vorteil aller Konsumenten zielgerichtet einzusetzen.



DER ÖVI FORDERT

Qualitätssicherung in der Dienstleistung

- ▶ Immobilienmakler bieten, was Private nicht können – Haftungsfonds für Abgeber und Interessent
- ▶ Dienstleistung sichern durch gesetzlich verankerte Aus- und Weiterbildung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Immobilienmaklerunternehmen
- ▶ Immobilienverwalter agieren als Dienstleister von Vermieter und Mieter – MRG-Honorar als umlagefähige Betriebskosten beibehalten
- ▶ Immobilienverwalter als Geschäftsführer der Wohnungseigentümergeinschaft – Kompetenzen stärken – Beschlussfassung vereinfachen

Rückfragen und Kontakt

Bei Rückfragen kontaktieren Sie bitte
Georg Flödl, MA, MRICS (Präsident) oder
MMag. Anton Holzappel (Geschäftsführer).

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

1040 Wien, Favoritenstraße 24 / 11
Tel. (01) 505 48 75 • Fax (01) 505 48 75-18
office@ovi.at

www.ovi.at

Stand Juli 2019