

WUNSCHZETTEL AN DIE POLITIK

Passend zur Nationalratswahl im Herbst haben wir uns in der österreichischen Immobilienbranche umgehört und die Frage gestellt: Welche Forderungen hat man an die kommende Regierung?

Autorin & Umfrage: Barbara Wallner

Wahlkampf – die Zeit, in der Meinungen verkündet, Interessen abgewogen, Stimmen gefangen werden. Da wird diskutiert, polemisiert – und natürlich versprochen, was das Zeug hält. Doch was braucht es wirklich? Und was will man? Um das für die österreichische Immobilienwirtschaft herauszufinden, hat das Immobilien Magazin Experten befragt: zum einen Universitäten und Fachhochschulen, zum anderen Interessensvertretungen und Fachgruppen.

Auch hier findet sich die Diskussion um das Wohnrecht beziehungsweise um leistbaren Wohnraum – freilich klingt sie hier ein bisschen anders als in flammenden Politikerreden. So bemüht man sich um sachliche und konstruktive Beiträge, auch wenn sich zwischen den Zeilen erkennen lässt, dass es sich hier durchaus um ein emotionales Thema handelt.

Christian Huber (Leiter des Studienganges Facility- & Immobilienmanagement, FH Kufstein): „Leistbarer Wohnraum‘ ist in aller Munde. Dabei sollten neben den heutigen Grundstücks-, Bau- und Nebenkosten auch die zukünftigen Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie Sanierung und Rückbau stärker in den Fokus gerückt werden. Im anteilig weitaus größeren Gebäudebestand ist der Sanierungsstau nachhaltig und sozial verträglich zu bewältigen. Dies gilt vor allem bei Eigentumswohnungen mit mehreren Parteien sowie Mietobjekten. Neben den Wohngebäuden sind Großprojekte zukünftiger nachhaltiger zu entwickeln. Dringend notwendig ist hier eine Risikoeinschätzung der

Kosten über die gesamte Lebensdauer bereits in der frühen Planungsphase.“

Ebenfalls mit dem Thema Wohnrecht beschäftigt sich die „Plattform Immobilienwirtschaft“, die sich bereits im April zu Wort meldete. Die Expertengruppe besteht aus Thomas Malloth, Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (WKÖ), ÖVI-Präsident Udo Weinberger, Michael Pisecky, Wiener Fachgruppenobmann der Immobilien und Vermögenstreuhänder, ÖHGB-Präsident Martin Prunbauer und Wolfgang Louzek, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren. Einige von ihnen haben auch jetzt auf die Anfrage des Immobilien Magazins geantwortet und ihre Forderungen noch einmal kurz und prägnant zusammengefasst:

Thomas Malloth (Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder): „Ich habe eine Vielzahl klarer Forderungen an die Politik, der wichtigste gemeinsame Nenner ist aber: Investitionen in Immobilien müssen angemessene Renditen sichern. Nur durch den wirtschaftlichen Einsatz von privatem Kapital wird es möglich sein, die Lücke im Wohnbau zu schließen, welche die öffentliche Hand nicht abdecken kann. Es wäre daher kontraproduktiv, etwa den Forderungen nach Mietzinsobergrenzen nachzugeben. Die Konsequenz einer solchen Zwangsmaßnahme wären eine gänzliche Verunsicherung der Investoren und ein sofortiger Stopp von Mittelzuflüssen in den Wohnbau. Viel zielführender wäre es hingegen, Anreize für Investoren im Wohnbau zu schaffen.“

Fotos: Richard Janzer, beige stellt



PRIVILEGIEN UND ZWEIKLASSENGESELLSCHAFT IM MIETRECHT ABSCHAFFEN

WOLFGANG LOUZEK

PRÄSIDENT DES VERBANDES DER INSTITUTIONELLEN IMMOBILIENINVESTOREN

Das veraltete Mietrechtsgesetz muss ein modernes Wohnrecht werden, um Privilegien und Zweiklassengesellschaft im Mietrecht abzuschaffen. Die Geschäftsraummiete soll von mietrechtlichen Beschränkungen befreit und die gesetzlich unterstützte Ungleichbehandlung aufgehoben werden. Bauvorschriften müssen auf Sinnhaftigkeit überprüft werden, sie treiben Baukosten unnötig hoch. Bedarfsgerechte Zweckwidmung der Wohnbauförderung soll eingeführt, die Mietvertragsgebühr abgeschafft werden. Schutz und Unterstützung soll es nur für jene geben, die es tatsächlich brauchen. Private Investitionen müssen angeregt und nicht durch Verunsicherung verhindert werden.



LÜCKEN IN DER BILDUNGSLANDSCHAFT SCHLIESSEN

BOB MARTENS

LEITER DES LEHRGANGS „IMMOBILIENWIRTSCHAFT & LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT“, TU WIEN

Die immobilienwirtschaftliche Bildungslandschaft verzeichnet durchaus noch die eine oder andere Lücke, welche ohne „wenn und aber“ geschlossen werden könnte. Um beispielsweise die Fortsetzung der Bildungskarriere von Berufstätigen aktiv zu fördern, sollte die nächste Regierung den „Professional Bachelor“ im Bereich der Weiterbildung gesetzlich verankern. Demnach wäre § 58[1] UG 2002 auf international gebräuchliche Bachelorgrade auszuweiten. Dies würde eine gezielte Nachgraduierung von Personen mit unterbrochenen Bildungswegen – unter Einhaltung universitärer Qualitätsstandards – erlauben und überdies eine Karriereperspektive enthalten.



DAS WOHNUNGSPOLITISCHE MODELL LANGFRISTIG ABSICHERN

RUPERT LEDL

LEITER DES ZENTRUMS FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFT, DONAU UNI KREMS

Die Wohnbauförderung bildet in Verbindung mit der Wohnungsgemeinnützigkeit und den Bausparkassen respektive Wohnbaubanken ein ausgewogenes und sehr effektives System. Dieses Modell zeichnet sich durch eine außerordentlich hohe Kontinuität in der systemischen Ausgestaltung und durch den Erhalt von öffentlichen und privaten Finanzierungsstrukturen aus. Österreich besitzt damit eines der besten wohnungspolitischen Modelle Europas. Die langfristige Absicherung dieses Modells und den bedarfsgerechten Einsatz der Wohnbauförderungsmittel für Neubau und Sanierung durch die Länder würde ich einer neuen Regierung ins Pflichtenheft schreiben.

Martin Prunbauer (Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes): „Es wird wesentlich sein, ein Mehr an Markt in der Immobilienwirtschaft zuzulassen und allfällige Probleme in diesem Bereich nicht mit Methoden aus dem letzten Jahrhundert lösen zu wollen. Die Bundesregierung wird gefordert sein, auch zum Wohle der Gesamtwirtschaft, der Umwelt und der Stadtbildpflege weniger Beschränkungen und Belastungen der Immobilienwirtschaft aufzubürden. Deshalb müssen Preisregelungen, Anachronismen des

Mietrechtes wie Eintrittsrechte u. Ä. aufgehoben, Altmieten an den Markt herangeführt und vermeidbare Belastungen, etwa im Normenbereich oder in den Bauordnungen, beseitigt werden. Aufgaben der öffentlichen Hand können nicht dem kleinen privaten Sektor überantwortet werden.“

Mit dem Salon Real erhebt sich auch die weibliche Stimme der Immobilienwirtschaft – mit einer Forderung, die in dieselbe Kerbe schlägt:



DAS ÖSTERREICHISCHE MIETRECHT BENÖTIGT EINEN SYSTEMWECHSEL

UDO WEINBERGER
PRÄSIDENT,
ÖVI

Ein einheitliches, verständliches Mietrecht, gültig für den Großteil der Mietverhältnisse – dies zu markt-konformen, aber überprüfbaren Preisen –, das fordert der ÖVI. Das österreichische Mietrecht benötigt einen Systemwechsel. Mietregulierung sollte durch größtmögliche Markttransparenz ersetzt werden. Ziel muss ein vereinfachtes Wohnrecht für ein partnerschaftliches und faires Miteinander von Vermietern und Mietern sein – zu angemessenen Preisen für eine zeitgemäße Wohnqualität. Für ein zeitgemäßes Mietrecht darf auch der Abbau von Privilegien bei Altmietverhältnissen und Eintrittsrechten zu historischen Niedrigmietzinsen kein Tabu sein.



MEHR MARKT-TRANSPARENZ BEI ENERGIEAUSWEISEN

GUNTHER MAIER
LEITER DES FORSCHUNGSINSTITUTES RAUM-UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT, WU WIEN

Die nächste Bundesregierung muss dringend eine Ökologisierung des rechtlichen Rahmens der Immobilienwirtschaft in Angriff nehmen. Das betrifft vor allem das Mietrecht, das derzeit keine Anreize für Investitionen in die Energieeffizienz von Gebäuden bietet. Auch beim Energieausweis sind Verbesserungen möglich. Eine Datenbank der Energieausweise und Veröffentlichung im Internet würde die Markttransparenz erhöhen und auch die Qualität der Energieausweise verbessern. Ein allgemeineres Problem, das dringend gelöst werden muss, ist der Mangel an verlässlichen Daten. Hier hinkt Österreich weit hinter anderen Ländern hinterher.



VERZERRUNGEN, UNGERECHTIGKEITEN UND PRIVILEGIEN ABBAUEN

MICHAEL PISECKY
OBMANN DER FACHGRUPPE WIEN DER IMMOBILIEN- UND VERMÖGENSTREUHHÄNDER

In erster Linie muss künftig gewährleistet sein, dass sozialer und privater Wohnbau so erfolgreich wie bisher nebeneinander für angemessenen Wohnraum für alle Österreicher sorgen können. Dafür braucht es ein modernes, transparentes Wohnrecht, mit dem Verzerrungen, Ungerechtigkeiten und Privilegien abgebaut werden und all jene Schutz erhalten, die ihn benötigen. Zudem muss die Motivation für den Einsatz von privatem Kapital zur Wohnraumschaffung z. B. in Form von Nachverdichtungen, gestärkt werden. Und um mehr und günstigeren Wohnraum bereitstellen zu können, müssen Flächenwidmungspläne aktualisiert und Bauordnungen entrümpelt werden.

Margret Funk, Ingrid Fitzek (Vorstand des Salon Real): „Die Zielrichtung der Wünsche geht in zwei Richtungen: ein neues, transparentes und gut verständliches Wohnrecht, das den zeitgemäßen Erwartungen von Mietern, Wohnungseigentümern und Hauseigentümern entspricht. Alle Marktteilnehmer, Mieter und Eigentümer ebenso wie Verbraucher und Experten sollen einen klaren und nachvollziehbaren Wohnrechtstext zur Verfügung haben, der den Beteiligten in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht entspricht.“

Ausgewogenheit und Transparenz sind die Maximen. Ein Wohnrecht für Anwender, nicht für Spezialisten.“ Gerade die Nutzerfreundlichkeit ist ja nun nicht gerade die Stärke vieler Gesetzestexte. Doch auch im Bereich der Bauordnung sieht der Salon Real Verbesserungsbedarf: „Zweites Anliegen: die Schaffung einer einheitlichen Bauordnung für Österreich als Bundesgesetz. Ein Gesetz, das Platz für föderalistische Anliegen lässt, aber Einheitlichkeit in den Begriffsbestimmungen und Baubedingungen vorsieht.“ ◀