



Was sich die Immobranche von der Politik wünscht

Nach der Aussage von Wirtschaftskammerpräsident Christoph Leitl, wonach der Wirtschaftsstandort Österreich „abgesandelt“ sei, gingen die politischen Wogen hoch. Der IMMOBILIENSTANDARD hat deshalb einige Vertreter der heimischen Immobilienwirtschaft um ihre Einschätzung zum Standort gebeten.

1. Wie beurteilen Sie Zustand und Stellenwert des Standortes Österreich?
2. Wie beurteilen Sie die Leistungen der abtretenden Bundesregierung für den Wirtschaftsstandort Österreich?
3. Welche Forderungen stellen Sie an die künftige Regierung?



Karl Bier ist Vorstandsvorsitzender der UBM Realitätenentwicklungs AG. *Foto: UBM*



Georg Spiegelfeld ist Geschäftsführer des Maklerbüros Spiegelfeld Immobilien. *Foto: Spiegelfeld*



Stephan Heid ist Gesellschafter von Heid Schiefer Rechtsanwälte. *Foto: Heid Schiefer*



Georg Muzicant ist Geschäftsführer des Immobilienberatungsunternehmens Colliers. *F.: Colliers*



Margret Funk ist ÖVI-Vorstand und Präsidentin des Frauennetzwerks „Salon Real“. *Foto: Funk*

1. Im Bürobereich ist eine allgemeine Sättigung festzustellen. Neuvermietungen gehen auf Kosten des Altbestandes. Echtes Wachstum gibt es derzeit nicht. In den Rezessionsjahren haben die Nutzer ein verstärktes Kostenbewusstsein entwickelt. Die Core-Immobilie stellt kein „must have“ mehr dar. In Summe ist Österreich gut aufgestellt, die Brückenfunktion in den Osten hat das Land aber eingebüßt. Wien wird heute durch Berlin, Prag oder Warschau konkurrenziert. In erster Linie sind dafür Kostengründe ausschlaggebend, die anderen Länder bemühen sich auch mehr um Zuzug. Österreich ist nicht etwa abgesandelt, sondern verliert an Bedeutung, weil andere Länder an Bedeutung gewinnen.

2. Die Leistungen der abgetretenen Bundesregierung sind nicht so schlecht zu beurteilen, wie es jetzt im Wahlkampf dargestellt wird. Man darf nicht vergessen, dass Österreich gut durch die größte Rezession der Nachkriegszeit gekommen ist.

3. Forderungen erhebe ich nicht, Wünsche schon, und das wären eine Verschlenkung der öffentlichen Verwaltung, Intensivierung von Bildung und Forschung, mehr Marketing und Werbung für den Wirtschaftsstandort sowie eine Reform des Wohnbauförderungssystems. Dabei geht es nicht nur um eine Wiedereinführung der Zweckbindung und die Entwicklung neuer Finanzierungsmodelle, sondern auch um legislative Vereinfachungen in den Bereichen Technik, Bauordnung und Flächenwidmung.

1. Wien als Wirtschaftsstandort macht uns große Sorgen. Das Tor zum Osten ist leider nicht mehr aktuell. Einerseits hat sich die Unternehmenskultur verändert – von der sogenannten Ostzentrale hin zu kleinen flexiblen Niederlassungen in den CEE-Ländern –, andererseits will der Konjunkturmotor in den CEE-Ländern absolut nicht anspringen, und daher haben viele Investoren keine Visionen.

2. Man muss der derzeitigen Regierung zugutehalten, dass sie Österreich relativ gut durch die Wirtschaftskrise getragen hat, daher sind wir bei vielen internationalen Investoren noch Top-Standort. Allerdings verlieren wir zunehmend an Attraktivität. Es geschieht leider nichts, um Unternehmen zu halten und Abwanderung zu verhindern.

3. Ich erwarte mir von der neuen Regierung, dass sie das Unternehmertum fördert, nicht ständig neue Steuern diskutiert, Behörden koordiniert und keine weitere Bürokratisierung initiiert. Außerdem sollten wir uns endlich auf die Stärken, die wir haben, konzentrieren, wie beispielsweise die Musik, und dies etwa durch Musikcluster forcieren. Wien ist die Uno-Stadt – spielt daher international eine wichtige Rolle –, und Wien ist eine sehr attraktive Uni-Stadt, aber all diese Chancen müssen auch endlich genutzt werden, anstatt nur zuzusehen, wie in- und ausländische Studenten nach dem Studium in Wien ins Ausland gehen.

1. Der Standort Österreich leidet unter gesetzlicher Überregulierung, beispielsweise den neun Bauordnungen, und noch immer zu wenig dienstleistungsorientierter Verwaltung. Als Wirtschaftskanzlei sehen wir es immer wieder, dass Verwaltungsentscheidungen viel zu lange auf sich warten lassen und Urgerenzen als Affront angesehen werden. Die Gerichtsbarkeit funktioniert hingegen vergleichsweise gut. Überspitzt formuliert könnte man daher sagen, der Konfliktfall ist schneller gelöst als der Normalfall.

2. Leider mit einem Genügend, weil die wirklich großen Themen wieder liegengelassen wurden: Verwaltungs- und Föderalismusreform nach den Ergebnissen des Österreich-Konvents sind weiterhin zum Großteil offen. Positiv ist die Verwaltungsgerichtsbarkeitsreform, von der man sich ab 1. 1. 2014 eine weitere Professionalisierung der Entscheidungen erwarten darf.

3. Die wichtigste Forderung für uns ist die Abschaffung des strikten Amtsgeheimnisses. Je transparenter, desto besser – das ist der einzige Weg, um der Korruption einen Riegel vorzuschieben. Und auch das Bundesvergabegesetz, das die Vergabe öffentlicher Aufträge regelt, ist in einigen Teilen stark verbesserungswürdig. Es gibt immer wieder erhebliche Rechtsunsicherheiten, mit denen sowohl Auftraggeber als auch Auftragnehmer konfrontiert sind, etwa in Bezug auf die Regeln für Folgeaufträge oder auch für Bietergemeinschaften. Die Alpine-Pleite hat hier hoffentlich einen Stein ins Rollen gebracht.

1. Österreichs Gewerbeimmobilienmarkt kämpft auch weiterhin mit den hohen bzw. steigenden Leerstandsdaten, die aus einer schwächeren Vermietung während der Krise, aber gleichzeitig einem strukturellen Problem, das zu einer konstanten Abwanderung von größeren Unternehmen führt, herrühren.

2. Der Wirtschaftsstandort Österreich an sich verfügt über einige außerordentliche Qualitäten, auch wenn die Fachkräftequalität und die Ausbildung der jüngeren Gesellschaftsmitglieder im Spitzenfeld in den letzten Jahren stetig abgenommen haben. Sich auf die hohe Lebensqualität laut Mercer-Studie auszuweisen und zu behaupten, dass alles bestens ist, ist Augenwischerei.

3. Ich erwarte mir von der nächsten Regierung Mut zu wichtigen Entscheidungen. Wohnen ist ein absolutes Grundbedürfnis und gehört für alle Einkommensschichten gesichert. Der einzige Weg, dies zu garantieren, ist, der dramatisch steigenden Nachfrage an Wohnfläche durch eine gleichwertige Erweiterung des Angebotes entgegenzuwirken. Aus der sanierten Altbauwohnung durch Mietdeckelung den Ersatz für eine geförderte Wohnung zu schaffen kann nur die Wohnnot verschärfen. Entwicklungen im Wohnbereich sollten dramatisch stärker von der öffentlichen Hand gefördert werden, während Büroentwicklungen in Wien derzeit aufgrund der hohen Leerstandsdaten eigentlich dramatisch reduziert gehören. Hierauf kann die Stadt und der Bund in der nächsten Legislaturperiode den notwendigen Einfluss nehmen.

1. Der Standort Österreich hat nicht verloren, andere Länder haben Zugewinne, und die Diversifizierung von Standortfragen ist breiter geworden. Die rechtlichen und auch baurechtlichen Anforderungen sind in Österreich qualitativ sehr anspruchsvoll, das führt zu keinen „billigen“ Standorten. Allerdings ist dann eben auch die Qualität sehr gut.

2. Aus der Sicht der Immobilienfachleute ist es bedauerlich, dass steuerrechtliche und vor allem wohnrechtliche Problemkreise entweder verschärft oder gar nicht angegriffen werden. Der Fokus wird immer auf die breite Wählerschaft bei der nächsten Wahl gelegt, wirtschaftlich notwendige Reformen bleiben Stückwerk. Beispiel sind die letzten Umsatzsteuerregelungen und natürlich das unüberblickbare und verwirrende Wohnrecht.

3. Die Schaffung eines klaren, leistungsfähigen und für breite Bevölkerungsgruppen verständlichen Wohnrechts. Vor allem das Mietrecht gehört neu durchdacht und neu geschaffen, das würde sich eben auch auf den Standort Österreich sehr gut auswirken.

Weitere Antworten von Wolfgang Louzek (Verband der institutionellen Immobilieninvestoren), Klaus Wolfinger (Österreichischer Verband der Immobilienverwalter), Roman Schwarzenegger (Standort + Markt), Reinhard Poglitsch (IFMA) und Alexander Hohendanner (Deloitte) finden Sie auf derStandard.at/Immobilien

