

Baustelle Wohnpolitik: „Leistbares Wohnen“ - vom Wahlkampfhit zum politischen Rohrkrepiere

Trotz den lauten Rufen nach ‚Leistbarem Wohnen‘ und dem stetig steigenden Bedarf an Wohnraum werden keine Investitionsanreize gesetzt, anstelle dessen wurden nur neue, massive steuerliche und finanzielle Belastungen für die Immobilie geschaffen - dieses Resümee war im Rahmen der heutigen Jahresausblickspressekonferenz des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft zu ziehen. Auf die Politik im Allgemeinen bezogen, zeigt sich Georg Flödl erschrocken über die vorherrschende (Un-)Kultur, strittige Maßnahmen innerhalb der Regierung abzutauschen und fordert, Probleme vielmehr sach- und fachgerecht zu lösen, um zukunftstaugliche Lösungen zu finden!

Die Wohnrechtsnovelle 2015 hat die Erhaltungspflichten des Vermieters bereits erheblich erweitert, nun droht auch noch der neue, dynamische Erhaltungsbegriff im WGG Entwurf mietrechtliche Pflöcke in die laufenden Wohnrechtsverhandlungen zu schlagen und Vermieter noch mehr als bislang in die Pflicht zu nehmen, ohne dass dies im Mietzins Berücksichtigung findet.

Die Immobilienwirtschaft muss als Financier der Steuerreform 2015/2016 erhalten: Die erst 2012 eingeführte Immobilienertragssteuer wird erhöht, die neuen Regelungen für die AfA (Abschreibung für Abnutzung) bringen massive Verschlechterungen mit sich und auch für die Grunderwerbsteuer muss künftig tiefer in die Tasche gegriffen werden. „Das neueste Vorhaben der Politik, die Grundsteuer empfindlich anzuheben, ist ein weiterer Angriff auf das Eigentum und in einem Land mit 60%igem Eigentümeranteil vehement abzulehnen!“, so ÖVI Geschäftsführer Anton Holzapfel.

Die Immobilienwirtschaft benötigt eine dringende Entlastung und appelliert an die Politik, folgende Maßnahmen umzusetzen:

➤ **Anreize für Investoren schaffen**

Um Investitionen in den Wohnungsmarkt zu forcieren, bedarf es zwar klarer Regeln am Markt, aber auch keiner Überregulierungen - diese führen nur zu fehlendem Vertrauen, verhindern diese und führen dadurch zu einer Reduktion des Angebots. Gesetzlich verordnete Obergrenzen lösen weder das Wohnungsproblem noch beeinflussen diese die Höhe der Wohnkosten.

➤ **Baurecht stärken, um mehr leistbaren Wohnraum schaffen zu können**

Eine langjährige Forderung des ÖVI ist die Mobilisierung von Bauland durch eine Stärkung der Rechtssicherheit bei der Vergabe von Baurechten (Bauen auf fremden Grund) zu fördern. „Seit Jahren gibt es einen Entwurf zu einer Gesetzesnovelle, der von einer hochrangigen Expertengruppe mit Beteiligung des ÖVI im Justizministerium auf Initiative der Notare erarbeitet wurde, um dieses Rechtsinstrument zeitgemäßer zu machen.“, weiß ÖVI Maklersprecherin Sandra Bauernfeind. Konkret soll das Superädifikat auf den ursprünglich vorgesehenen Anwendungsbereich, nämlich auf „labile“ Bauwerke zurückgedrängt werden. Auch als Belehnungsobjekt soll das sichere Baurecht dem unsicheren Superädifikat vorgezogen werden. Durch Eintragung jeder Änderung des Baurechtsvertrags im Grundbuch würde zudem die Rechtssicherheit erhöht. Zu beachten wären die gebührenrechtlichen Aspekte des Baurechts, die bislang eher das Superädifikat bevorzugt haben. „Der Fiskus wäre gut beraten, hier mangels Gegenleistung auf seine Gebühren zu verzichten, am besten in einem Aufwaschen mit der schon seit Jahren angekündigten Abschaffung der Mietvertragsvergebühnung. Aus politischem Abtauschkalkül wird der Entwurf aber derzeit in der Schublade gehalten.“, so Bauernfeind weiter.

➤ **Treffsicherheit im sozialen Wohnbau erhöhen**

Gerade für Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des medianen Äquivalenzeinkommens ist der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen mit über 40% deutlich über dem Durchschnitt, trotz eines 60%igen Anteils an sozialem Wohnbau in Österreich. ÖVI Präsident Georg Flödl fordert die Bundesländer, allen voran Wien, auf, ihre kommunalen Wohnungsvergabe- und Wohnbauförderungssysteme einer Evaluierung zu unterziehen und entsprechende Maßnahmen setzen.

➤ **Einführung eines marktaffinen Mietzinsbildungssystem**

60 Prozent aller Mietwohnungen sind ohnehin im gemeinnützigen und kommunalen Sektor und werden mit hohen öffentlichen Mitteln quersubventioniert. Für den privaten Bereich muss ein marktaffines Mietzinsbildungssystem möglich sein. Wenn sich die Mietzinsbildung nicht an einem marktaffinen System orientieren kann, bleiben nicht nur Investitionen in die Qualität und Ausstattung aus, auch das Wohnungsangebot wird dadurch ausgedünnt. Insbesondere in Wien stellt der künstlich niedrig gehaltene Richtwert für den Markt ein erhebliches Problem dar.

➤ **Sachpolitik statt Abtausch von politischen Forderungen**

Anstelle des Abtausches von nicht zusammenhängenden Regelungen sollte strittige Maßnahmen nicht innerhalb der Regierungsparteien abgetauscht, wie es etwas bei der Wohnrechtsnovelle 2015 der Fall war, sondern Probleme vielmehr sach- und fachgerecht gelöst werden, um zukunftstaugliche Lösungen zu finden!

Obwohl leistbares Wohnen gefordert wird und insbesondere in den Ballungsräumen der Wohnraum in den nächsten Jahren knapp wird, setzt die Politik augenscheinlich alles daran Neubau und Investitionen in den Bestand so unattraktiv wie nur möglich zu gestalten. „Anstatt längst nötige Investitionsanreize zu setzen, wird eine Steuerpolitik betrieben, die das Vertrauen der Investoren nur schwinden lassen kann. Das Interesse, Wohnraum zur Vermietung zu schaffen, wird damit keinesfalls gefördert, im Gegenteil. Um nachhaltig die Herausforderungen der Immobilienwirtschaft zu meistern ist nicht nur ein faires Steuerrecht sondern auch ein modernes Mietrecht Voraussetzung!“, fasst ÖVI Präsident Georg Flödl abschließend zusammen.

Die vollständigen Presseunterlagen der Jahresausblickspressekonferenz (inkl. Grafiken) finden Sie auf der ÖVI Homepage.

Rückfragehinweis:

MMag. Anton Holzapfel, Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

1040 Wien, Favoritenstraße 24/11

Tel: 01 505 48 75, email: a.holzapfel@ovi.at, www.ovi.at