

FORDERUNGEN AN EIN MODERNES WOHNRECHT

April 2013



Fachverband der Immobilien- und
Vermögenstreuhänder
Fachverbandsobmann

Prof. Mag. **Thomas Malloth** MRICS



Fachgruppe Wien der Immobilien- und
Vermögenstreuhänder,
Fachgruppenobmann

KommR **Michael Pisecky**



ÖVI Österreichischer Verband der
Immobilienwirtschaft,
Präsident Mag. **Udo Weinberger**



ÖHGB Österreichischer
Haus- und Grundbesitzerbund

Präsident Dr. **Martin Prunbauer**



Verband Institutioneller Immobilieninvestoren
Präsident Dr. **Wolfgang Louzek**

Die gewerbliche Immobilienwirtschaft Österreichs mit rund 8.400 Betrieben beschäftigt rund 20.000 Vollzeitmitarbeiter. Ausgehend vom gesamten Wohnungsbestand in Österreich besteht folgende Situation:

- 60% der Österreicherinnen und Österreicher wohnen in ihrer eigenen Wohnung
- 16% der Österreicherinnen und Österreicher wohnen in einer Mietwohnung
- 24% der Österreicherinnen und Österreicher wohnen in gemeinnützigen bzw. kommunalen Wohnungen

(1) Eigentum schützen und stärken – Österreich ist ein Land der Eigentümer

Schon bislang leben 60 Prozent der Österreicherinnen und Österreicher im Eigentum. Eine Anhebung der Eigentumsquote schafft Vermögensbildung, Vorsorge und Sicherheit.

**

(2) Die aktuelle Wohnkostendiskussion – ein Befund

Die Mieterschutzbestimmungen sind 1917 in Kriegszeiten entstanden um eine Notversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Diese Zwangsbewirtschaftung wirkt bis heute nach. Auch wenn mit dem Richtwertmietzins 1994 eine wesentliche Marktkomponente eingeführt wurde: der Richtwert ist gerade in Wien künstlich niedrig gehalten worden. Es ist unverständlich, dass der Richtwert in Wien mehr als zwei Euro pro Quadratmeter und Monat geringer ist als in Graz, Salzburg, Innsbruck und Bregenz. An der derzeitigen Diskussion erkennt man, dass der gerade der Wiener Richtwert den Markt überhaupt nicht mehr abbildet. Die Verunsicherung der Vermieter durch die andauernde Diskussion über immer neue Regulierungsmaßnahmen führt zu einem Ansteigen der befristeten Angebote. Restriktive Flächenwidmungen verknappen überdies Flächen und Wohnungen.

**

(3) Neues Wohnrecht – Keine Anlassgesetzgebung, sondern Aufgabe für die kommende Legislaturperiode

Das geltende Mietrecht ist zerfurcht, dirigistisch und ungerecht. Eine grundlegende Modernisierung des Mietrechts ist seit langem notwendig. Auch die Mietpreissituation ist extrem verzerrt: durch die Wohnungszwangsbewirtschaftung des geltenden Mietrechts weisen erhebliche Bestände nicht nur völlig marktfremde, sondern mitunter nicht einmal kostendeckende Mieten auf. Mehr als ein Drittel der aufrechten Mietverträge, die dem Preisregime des Mietrechtsgesetzes unterliegen, stellen noch sogenannte Altmietverträge zu historisch niedrigen Mietzinsen dar. So treiben auch die Billigmietzinse der Altmietverträge die Mietzinse für Neuvermietungen in die Höhe.

Die Ausgestaltung von Mietverhältnissen hängt weder vom Mieter, noch vom Vermieter ab, sondern von weitgehend willkürlichen Annahmen.

Gerade diese komplexe Ausgangslage bedingt eine grundlegende Weiterentwicklung vom Mietrecht hin zu einem modernen Wohnrecht. Dies kann aber nur auf Basis einer umfangreichen Diskussion mit Experten und Interessenvertretern unter Einbeziehung sozialwirtschaftlicher Eckdaten und internationaler Beispiele erfolgen. Ein Mietrecht, an dem einhundert Jahre lange immer wieder Umbauten erfolgten, kann nicht innerhalb einiger Wochen oder Monate neu aufgebaut werden. Der Grundgedanke eines neuen Wohnrechts muss daher lauten: Schutz nur dort, wo auch tatsächlich notwendig!

Daher: Eine ausdrückliche Warnung vor einer kurzfristigen Lösung noch vor den Wahlen. Keine Anlassgesetzgebung in Wahlkampfzeiten!

(4) Abschaffung von Privilegien - Marktwirtschaft zulassen

Langjährige Privilegien im Mietrecht müssen endlich abgeschafft werden, denn es darf keine Zweiklassengesellschaft unter einem Dach geben. Altmietverträge müssen an das heutige Umfeld unter Beachtung erworbener Rechte und familiärer Notwendigkeiten herangeführt werden.

- ✓ Zweiklassengesellschaft von Altmietern und neu einziehenden Mieter abschaffen.
- ✓ Eintrittsrechte neu regeln, um langfristig Privilegien („Erbpacht“ durch Eintritt in bestehende Altverträge ohne Anpassung des Mietzinses) abzubauen.
- ✓ Weitergabe im Familienkreis ja, aber zu angemessenen, marktkonformen Konditionen.
- ✓ Altmieten an marktkonforme Mieten heranführen.

**

(5) Ja zur Wohnraumschaffung: Mehr Angebot senkt Preise

In den letzten Jahren sind die Baugenehmigungen bzw. Fertigstellungen von Wohnraumprojekten zurückgegangen. Aber: für die ständig wachsende Bevölkerung vor allem in und rund um Ballungsräumen wie Wien steht viel zu wenig Wohnraum zur Verfügung. Diese Wohnungsknappheit lässt Preise steigen. Nur ein ausreichendes Angebot an Wohnungen in jeder Lage und Ausstattung für alle unterschiedlichen Bedürfnisse schafft eine optimale Wohnversorgung zu fairen Preisen. Dringend erforderlich sind daher Impulse für eine Erweiterung, Verbesserung und Erhaltung des dringend notwendigen Wohnungsangebots.

- ✓ Nachverdichtungen in Ballungsräumen ermöglichen (Flächenwidmung, Bebauungspläne).
- ✓ Rechtssicherheit für Vermietungen gewährleisten (neues modernes Wohnrecht).
- ✓ Wohnraum durch kostengünstiges Bauen schaffen (Bauordnungen, Flächenwidmung).
- ✓ Rahmenbedingungen für Abbruch und Neubau verbessern.
- ✓ Unterstützung für Jungfamilien bei Eigentumserwerb einführen.

**

(6) Ja zur bedarfsgerechten Zweckwidmung der Wohnbauförderung

Die öffentliche Hand und gemeinnützige Bauvereinigungen leisten einen wertvollen Beitrag im Bereich des sozialen Wohnbaus und in der Grundversorgung mit Wohnungen. Dieses Angebot sollte vor allem der Zielgruppe der jungen Menschen/Jungfamilien zur Verfügung stehen und durch bedarfsgerechte Zweckbindung der Wohnbauförderung ausgebaut werden. Nicht immer werden Wohnungsneubauten dort gefördert, wo sie benötigt werden.

**

(7) Wert – Preis - Qualität

Leistung und Gegenleistung müssen auf dem Wohnungsmarkt in einem fairen Verhältnis zueinander stehen. Die Qualitäten heutiger Wohnungsangebote sind mit jenen des vorigen Jahrhunderts nicht mehr vergleichbar. Mieter und Vermieter haben klare Wertvorstellungen, was sich in einem marktgerechten Mietzins widerspiegelt.

Durch die Investitionen der vergangenen Jahrzehnte wurden qualitativ hochwertige Wohnräume geschaffen. Die Herausforderung der Zukunft liegt darin, dies zu erhalten und weiter zu entwickeln – dafür braucht es Investitionsanreize.

- ✓ Sozialer Wohnbau (nur) für die, die es wirklich brauchen.
- ✓ Marktkonforme Mietzinsbildung
- ✓ Mietvertragsvergebührung endlich abschaffen.

(8) Wohnungseigentum zukunftstauglich machen

Die Rechtsform Wohnungseigentum hat sich als beliebte Wohn- und Anlageform erwiesen. Gerade in der aktuellen wirtschaftlichen Situation ist die Veranlagung in Immobilien in Form einer Eigentumswohnung besonders nachgefragt. Die rechtlichen Regelungen im Wohnungseigentumsrecht bieten aber oft noch zu wenig Sicherheit und Handlungsspielraum für eine zeitgemäße, aktive Bewirtschaftung und Betreuung der Immobilie. Es bedarf einer kundenorientierten, gesetzlichen Lösung, die für mehr und vor allem raschere Rechtssicherheit bei allen Betroffenen Sorge trägt.

- ✓ Gesetzlich ausformuliertes Weisungsrecht der schlichten Mehrheit
- ✓ Regeln für Bestellung und Beendigung des Verwaltervertrages,
- ✓ Kundenorientierte gesetzliche Rahmenbedingungen für einen Verwalterwechsel im Wohnungseigentum

**

Ein modernes Wohnrecht bringt folgende Vorteile:

- ✓ Wegfall der staatlich unterstützten Ungleichbehandlung
- ✓ Mehr Mietflächen
- ✓ Niedrigeres Mietniveau
- ✓ Vorteile für Junge
- ✓ Klares Bekenntnis zum Umweltschutz
- ✓ Stadtbildpflege
- ✓ Dynamisierung der Wirtschaft- vor allem des Baugewerbes durch vermehrte Sanierung
- ✓ Erhöhte Steuereinnahmen
- ✓ Entlastung der Gerichte