

AUSGABE

01-02
2020

OIZ

ÖSTERREICHISCHE IMMOBILIEN ZEITUNG

Österr. Wirtschaftsverlag,
Grünbergstr. 15, 1120 Wien
Heftpreis: Euro 11,-
86. Jahrgang

Bauträger

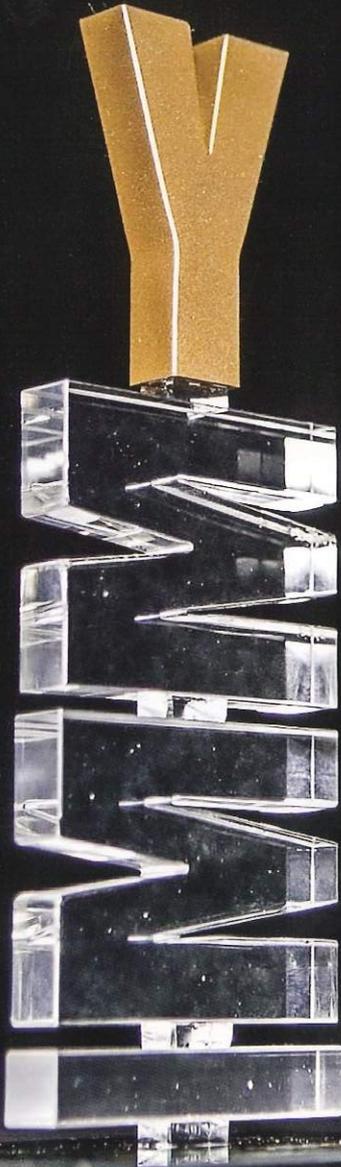
Wohnkredite für Konsumenten werden
2020 noch günstiger.

Makler

Wie moderne Software die Arbeit des
Immobilienmaklers optimiert.

Verwalter

Die mietrechtlichen Richtwerte im Überblick.



Ein IMMY für die Besten

Wiens herausragendste Immobilienmakler und
Immobilienverwalter wurden ausgezeichnet.

Dr. Martin PRUNBAUER
Rechtsanwalts GmbH
Schmerlinaplatz 8
1010 Wien

Österreichische Post AG, MZ 122039149 M, Retouren an PF 555, 1008 Wien

Zertifiziert & ausgezeichnet.

Vermittlung | Verwaltung | Bewertung | Baumanagement

ehl.at

An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE



Habeamus Regierungsprogramm

Etliche der Punkte, die die Immobilienbranche betreffen, sind Schritte in die richtige Richtung. Doch Papier ist bekanntlich geduldig. Es bleibt abzuwarten, welche Maßnahmen realisiert werden.

Ein neues Jahr beginnt mit einem neuen Regierungsprogramm. Auf Österreich anno 2020 trifft diese Aussage zu. Denn am 2. Jänner verkündeten die Koalitionspartner ÖVP und Grüne, welche Pläne sie für die aktuelle Legislaturperiode hegen. Das Konvolut, das diese Pläne zusammenfasst, trägt den schlichten Titel „Aus Verantwortung für Österreich“ und zählt 328 Seiten. Laut Bundeskanzler Sebastian Kurz und Vizekanzler Werner Kogler soll es das Beste aus den beiden (Partei-)Welten vereinen.

Was soll das für österreichische Immobilienwirtschaft sein? Ziemlich am Anfang des Regierungsprogramms, nämlich bereits im Unterkapitel Finanzausgleich, scheint die Erreichung der Klimaziele als eine gemeinsame Aufgabe auf. Eine Ökologisierung der Wohnbauförderung und eine Dekarbonisierung des Wohnbaus werden als Maßnahmen zur Zielerreichung genannt. Greta lässt grüßen. Konkret dem Thema „Wohnen“ gelten schließlich ein Stück weiter hinten im Abschnitt „Justiz & Konsumentenschutz“ vier Seiten. Diese werden in folgende Schwerpunkte untergliedert: Investitionsanreize für Sanierungen und Neubau (insbesondere auch durch Abschluss eines neuen Finanzausgleichs ab 2022); Eigentumsbildung fördern; Baulandmobilisierung; Wohnungseigentum: modern, sinnvoll und klar verständlich; Schaffung von leistbarem Wohnraum; Wohnrecht; Wohnbauförderung; Leerstand & Mindernutzung; Maklerprovision nach dem Bestellerprinzip.

Umstrittenes Bestellerprinzip

Dieser letzte Punkt – das „Bestellerprinzip“ – ist der in der Branche wohl am heftigsten umstrittene. Im Regierungsprinzip heißt es dazu auf Seite 43 lapidar: „Wie für gewöhnlich bei Dienstleistungen üblich, sollen die Kosten der Maklerin bzw. des Maklers bei Vermittlung von Mietwohnungen von demjenigen übernommen werden, der den Auftrag gegeben hat.“ Michael Pisecky, Obmann der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, betonte vor diesem Hintergrund bei der IMMY-Award-Gala am 30. Jänner 2020 (siehe Seite 36) den Schutz der Mieter durch den Immobilienmakler. Er verwies auf die negativen Erfahrungen, die in Deutschland nach der Änderung bei den Maklerprovisionen bei Mietobjekten gemacht wurden. Dort sparen sich die Mieter zwar nun die Provision, sie finden aber immer schwieriger Wohnungen. Über Nacht verschwanden rund vierzig Prozent des Angebotes von den Internetportalen. Auch verlieren die Mieter den rechtlichen Schutz, weil sie nicht mehr von professionellen Maklern betreut wer-

den, sondern oft direkt mit den Vormietern verhandeln, denen sie häufig hohe Ablösen bezahlen müssen. „In Deutschland wurden Schutz und Sicherheit geopfert für einen Quick Win, mit dem die Mieter aber tatsächlich verlieren. Das wollen wir in Österreich nicht,“ appellierte Pisecky.

Doch zurück zum erstgenannten Punkt, also zu den „Investitionsanreizen für Sanierungen und Neubau (insbesondere auch durch Abschluss eines neuen Finanzausgleichs ab 2022)“. Hier kommen für die Bauträger relevante Klima- und Umweltmaßnahmen aufs Tapet. Unter anderem geht es um den Vorrang von Nachverdichtung und Überbauung vor Versiegelung grüner Wiesen, um die Förderung von flächenoptimierten Bauweisen bei Neubauten sowie um die Erhöhung beziehungsweise um die Schaffung neuer Abschreibungsmöglichkeiten für Neubauten und Sanierung. Erklärtes Ziel ist es, dass Österreich europäischer Spitzenreiter bei Energieeffizienz und der Verwendung von ökologischen Baustoffen werden kann. Auch die Bundesländer sollen klimarelevante Maßnahmen in den Bauordnungen implementieren. Sie sollen zur Unterstützung der E-Mobilität Leerverrohrungen allenfalls verpflichtend vorsehen.

Fokus auf E-Mobilität

Apropos E-Mobilität: Sie scheint bei „Wohnrecht“ als einziges Ziel auf. So soll „das Recht auf Laden“ verankert werden. Schon bisher gibt es im Neubau in den Wohnbauförderungsbestimmungen Maßnahmen zur Förderung der E-Mobilität. Im Bestand muss das mit größtem Augenmaß und unter Abwägung vieler rechtlicher und technischer Fragen gelöst werden.

Der Schwerpunkt „Eigentumsbildung fördern“ beinhaltet einige Akzente für die nächste WGG-Novelle, beispielsweise die regelmäßige Überprüfung und Evaluierung der Wohnbauförderungssysteme der Länder unter Einbeziehung der systematischen Bedarfsanalyse in Hinblick auf die Schaffung von leistbarem Eigentum. Oder aber die Baukostensenkung durch Beschleunigung der Bauverfahren im Zusammenwirken mit den Ländern. Weiters wird die Verkürzung des Vorsteuerberichtigungszeitraumes von zwanzig auf zehn Jahre beim Erwerb von Mietwohnungen mit Kaufoption genannt.

Immer wieder „leistbares Wohnen“

Der Bereich „Baulandmobilisierung“ und insbesondere die Forcierung des Baurechts ist ein sehr wesentliches Anliegen der Immobilientreuhänder. Hier tauchen folgende Eckpunkte auf:



„Es bleibt abzuwarten, was bei einer allfälligen Reform der großen Rechtsmaterien wie Mietrecht oder Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unter Einbeziehung aller Stakeholder im Rahmen parlamentarischer Instrumente am Ende des Tages wirklich umgesetzt werden wird.“

Martin Prunbauer,
Präsident Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund

Das Instrument des Baurechts soll attraktiver gestaltet werden. Unternehmen, die mehrheitlich dem Bund gehören (ÖBB, BIG etc.), sollen bei Grundstücksverwertungen von Bauland geförderten Wohnbau besonders berücksichtigen. Grundsätzlich soll der Grundstücksbestand in der öffentlichen Hand behalten und an Dritte hauptsächlich per Baurecht vergeben werden.

Zum nächsten Bereich: Das Wohnungseigentumsgesetz soll dem Regierungsprogramm nach „modern, sinnvoll und klar verständlich werden“. Zu diesem Zweck soll unter anderem das WEG novelliert und modernisiert werden. Weiters sollen in Anlehnung an den gemeinnützigen Wohnbau auch im privaten Mehrparteienwohnbau verpflichtende Erhaltungsrücklagen implementiert werden.

Ohne den Begriff „leistbares Wohnen“ kommt in Österreich offensichtlich kein Regierungsübereinkommen aus. Auch in dem aktuellen findet er sich, und zwar unter „Schaffung von leistbarem Wohnraum“, wobei hier in erster Linie ein Diskussionsprozess für eine große Novelle des gesamten Wohn- und Mietrechts inklusive Förderungen in Aussicht gestellt wird. Aber es soll anscheinend auch der Spagat zwischen Leistbarkeit und Wirtschaftlichkeit genauso gelingen wie eine transparente Gestaltung. Ziel der Wohnraumpolitik ist es, Wohnraum leistbarer zu machen, die Bildung von Eigentum zu erleichtern und Mieten günstiger zu gestalten.

Sanierung in der Wohnbauförderung stärken

Im Bereich „Wohnbauförderung“ gibt es ein klares Bekenntnis zur Zweckwidmung. Im Rahmen des Finanzausgleichs wird die Bundesregierung darauf Einfluss nehmen, dass die Einnahmen und Rückflüsse der Wohnbauförderung wieder für Wohnen zweckgewidmet werden. Weiters soll die Sanierung gestärkt werden. Die Bundesländer sollen im Sinne einer effizienten Baulandbewirtschaftung Sanierung und Nachverdichtung vor Neubau fördern. Last but not least verbirgt sich hinter der Überschrift „Leerstand & Mindernutzung“ vor allem ein

Verbot von Zweitwohnsitzen im Gemeindebau beziehungsweise im geförderten Wohnbau.

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB) sieht in dem Regierungsprogramm einen Schritt in die richtige Richtung. Die Schaffung von Investitionsanreizen, Förderung von Eigentum oder die Baulandmobilisierung sind wichtige Themen, die die Bundesregierung nun in Angriff nehmen kann. „Es bleibt allerdings abzuwarten, was bei einer allfälligen Reform der großen Rechtsmaterien wie Mietrecht oder Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unter Einbeziehung aller Stakeholder im Rahmen parlamentarischer Instrumente am Ende des Tages wirklich umgesetzt werden wird“, resümiert ÖHGB-Präsident Martin Prunbauer. ■

Geprüfte Qualität aus Salzburg*



Folgende Salzburger Immobilienverwaltungen haben sich freiwillig einer unabhängigen Prüfung unterzogen, dafür wurde diesen Unternehmen das Treuhandgütesiegel 2020 verliehen:

- Dr. Gerlich + Co. Hausverwaltung & Facility Management GmbH/Salzburg
- Altmann + Partner Immobilien-Treuhand GmbH
- Selina Verwaltung und Gebäudemanagement GmbH/Salzburg
- Stiller & Hohla Immobilien-Treuhänder GmbH/Salzburg
- Immobilien Feiel GmbH/Salzburg
- Oberndorfer GmbH/Salzburg

* Das Gütesiegel dürfen jene gewerblichen Immobilienverwalter tragen, die die verwalteten Treuhandgelder durch unabhängige Wirtschaftstreuhänder freiwillig prüfen lassen und einen strengen Kriterienkatalog erfüllen.

Mehr dazu unter: wko.at/sbg/immobilien