

trend. JUNI 2022

real estate

4

TITELSTORY

Wenn die Preise in den Himmel wachsen: wie sinnvoll der Kauf von Immobilien noch ist.

28

FERIEN-IMMOBILIEN

Die verborgenen Schätze in Österreich.

50

FINANZIERUNG

Letzte Chance für Kredite mit fixen Zinsen.

24 INTERVIEW

Die neue Chefin der CA Immo, Silvia Schmitten-Walgenbach, über kalkulierbare Erfolge.

52 IMMOFUSIONEN

Hinter den Kulissen der kommenden Megafusion von S Immo und Immofinanz.

SPEKULATION. Viele Anleger verwenden ihre Wohnungen in Neubauprojekten als „begehrtes Sparbuch“ und nehmen aufgrund der zu erwartenden Wertsteigerung auch längere Leerstände in Kauf.

LEERE VERSPRECHEN

VON ANDRÉ EXNER

Die LEERSTANDSABGABE steht auf dem Wohnimmobilienmarkt vor der Einführung. Gemeinden könnten so auf Kosten der Wohnungseigentümer ihre Budgetlöcher stopfen, meinen Marktbeobachter. Denn dass dadurch auf einmal Abertausende leistbare Mietwohnungen auf den Markt kommen, ist nicht zu erwarten.

Tirol prescht vor: Mit Jahresbeginn soll die Leerstandsabgabe im ersten Bundesland Österreichs eingeführt werden – und zwar in jeder Gemeinde. Denn während in der Steiermark die Abgabe zunächst nur in einigen Orten starten könnte, erscheint in Tirol eine flächendeckende Lösung für Ortschefs als „homöopathischer“, wie Gemeindeverbandspräsident Ernst Schöpf meint: „Das Echo der Bürgermeister war einhellig.“ Denn wenn eine Gemeinde die Leerstandsabgabe verordnet, die Nachbargemeinde aber nicht, wäre Konflikten Tür und Tor geöffnet; das lässt sich allein mit der tirolweiten Einführung vermeiden.

Konflikte unter den Lokalpolitikern werden so zwar in Tirol, anders als in der Steiermark, aus der Welt geschaffen – doch zwischen Politik und Immobilienbesitzern wird es wohl zu Kontroversen kommen. Denn im derzeitigen Gesetzesentwurf in Tirol ist vorgesehen, dass bei

einer leerstehenden Wohnung mit einer Größe von bis zu 30 Quadratmetern 20 Euro pro Monat eingehoben werden können, bei Wohnungsgröße von mehr als 250 Quadratmetern hingegen bereits 183 Euro pro Monat. Das ist mehr als bei den Steirern, wo von einigen Euro pro Quadratmeter die Rede ist – aber nur pro Jahr. Ausnahmen sind für den Eigenbedarf von bis zu zwölf Monaten, nicht benutzbare Wohnungen, gewerbliche und berufliche Zwecke oder Nachweis einer Nicht-Vermietbarkeit vorgesehen. Nicht ausgenommen sein sollen hingegen gemeinnützige Bauträger sowie Freizeitwohnsitze.

Die geplante Höhe der Abgabe kann zudem bis zum Start noch einmal überdacht werden – spricht: Für die Eigentümer kann es nochmal spürbar teurer werden. Der zuständige Tiroler ÖVP-Landesrat Johannes Tratter gibt etwa offen zu, dass er sich eine „höhere Abgabe wünscht“, sich aber angesichts drohender Kompetenzproblemen mit dem Bund „juristisch in einem sehr sensiblen Bereich“ befindet.

SPEKULATION. Viele Anleger verwenden ihre Wohnungen in Neubauprojekten als „begehrtes Sparbuch“ und nehmen aufgrund der zu erwartenden Wertsteigerung auch längere Leerstände in Kauf.

LEERE VERSPRECHEN

VON ANDRÉ EXNER

Die LEERSTANDSABGABE steht auf dem Wohnimmobilienmarkt vor der Einführung. Gemeinden könnten so auf Kosten der Wohnungseigentümer ihre Budgetlöcher stopfen, meinen Marktbeobachter. Denn dass dadurch auf einmal Abertausende leistbare Mietwohnungen auf den Markt kommen, ist nicht zu erwarten.

Tirol prescht vor: Mit Jahresbeginn soll die Leerstandsabgabe im ersten Bundesland Österreichs eingeführt werden – und zwar in jeder Gemeinde. Denn während in der Steiermark die Abgabe zunächst nur in einigen Orten starten könnte, erscheint in Tirol eine flächendeckende Lösung für Ortschefs als „homöopathischer“, wie Gemeindeverbandspräsident Ernst Schöpf meint: „Das Echo der Bürgermeister war einhellig.“ Denn wenn eine Gemeinde die Leerstandsabgabe verordnet, die Nachbargemeinde aber nicht, wäre Konflikten Tür und Tor geöffnet; das lässt sich allein mit der tirolweiten Einführung vermeiden.

Konflikte unter den Lokalpolitikern werden so zwar in Tirol, anders als in der Steiermark, aus der Welt geschaffen – doch zwischen Politik und Immobilienbesitzern wird es wohl zu Kontroversen kommen. Denn im derzeitigen Gesetzesentwurf in Tirol ist vorgesehen, dass bei

einer leerstehenden Wohnung mit einer Größe von bis zu 30 Quadratmetern 20 Euro pro Monat eingehoben werden können, bei Wohnungsgröße von mehr als 250 Quadratmetern hingegen bereits 183 Euro pro Monat. Das ist mehr als bei den Steirern, wo von einigen Euro pro Quadratmeter die Rede ist – aber nur pro Jahr. Ausnahmen sind für den Eigenbedarf von bis zu zwölf Monaten, nicht benutzbare Wohnungen, gewerbliche und berufliche Zwecke oder Nachweis einer Nicht-Vermietbarkeit vorgesehen. Nicht ausgenommen sein sollen hingegen gemeinnützige Bauträger sowie Freizeitwohnsitze.

Die geplante Höhe der Abgabe kann zudem bis zum Start noch einmal überdacht werden – spricht: Für die Eigentümer kann es nochmal spürbar teurer werden. Der zuständige Tiroler ÖVP-Landesrat Johannes Tratter gibt etwa offen zu, dass er sich eine „höhere Abgabe wünscht“, sich aber angesichts drohender Kompetenzproblemen mit dem Bund „juristisch in einem sehr sensiblen Bereich“ befindet.

Tirol und die Steiermark sind dabei nur der „Testballon“. Auch in Wien und Salzburg werden gerade vergleichbare Ideen diskutiert. Denn das Bild ist überall das gleiche. In sämtlichen Ballungsräumen in Österreich sind die Grundstücks- und Wohnungspreise aufgrund der Verknappung auf einem Allzeithoch und zugleich die Kassen der Gemeinden leer. Die Leerstandsabgabe soll den Ortschefs Geld bringen und zugleich leerstehende Wohnungen wieder in den Markt zurückführen und dadurch zum „leistbaren Wohnen“ beitragen.

In Salzburg etwa sollen für eine 100 Quadratmeter große Wohnung 1.000 Euro pro Jahr anfallen. In Wien liegen noch keine Zahlen am Tisch, doch günstig wird es am größten Immobilieninvestmentmarkt Österreichs naturgemäß nicht, wie es hinter den Kulissen heißt. „In leerstehenden Wohnungen wird sehr viel Geld geparkt und damit Gewinn gemacht.“

„Beim spekulativen Leerstand muss dringend etwas getan werden“, sagt Thomas Ritt, Wohnexperte der Arbeiterkammer. Er scheut bei der Argumentation für die Leerstandsabgabe auch klassenkämpferische Töne nicht: „Verantwortlich für die exorbitanten Immobilienpreise sind Spekulanten und Investmentfonds. Sie parken ihr Geld in neuen, freifinanzierten Wohnungen, lassen diese leer und machen damit Bares. Doch wenn der freie Markt keinen leistbaren Wohnraum schafft, muss die Politik Regeln schaffen.“

BUND STEHT AUF DER BREMSE. Derzeit kann nur der Bund für Wien eine Leerstandsabgabe beschließen – und dieser

bremst: Das ÖVP-geführte Finanzministerium spricht sich gleich aus mehreren Gründen gegen eine Leerstandsabgabe aus. Einerseits ist ein Leerstand oft schwer nachzuweisen, argumentiert das Ministerium, „da etwa der Stromverbrauch oder die Einsichtnahme in das Melderegister lediglich Indizienwirkung haben“. Andererseits könnte eine derartige Abgabe dazu führen, „dass vermehrt kurzfristige Mietverträge, die in der Regel für den Mieter nachteilig sind“, abgeschlossen werden. Das Ministerium fürchtet zudem nur schwer nachweisbare Umgehungsversuche, etwa über Scheinverträge oder Scheinanmeldungen. Auch besteht die Gefahr, dass eine Leerstandsabgabe in den Mietzins eingepreist und somit an die Wohnungssuchenden abgewälzt werde. „Auch anerkannte Steuerrechts- und Wohnbauexperten bezweifeln daher den Lenkungseffekt der Abgabe“, so das Ministerium.

Die Wiener Grünen lassen aber nicht locker und sehen eine Möglichkeit, die „Spekulantenabgabe“ in Wien quasi durch die Hintertür einzuführen. Die Lösung liegt laut den Grünen in einer aktuellen Verfassungsgerichtshof-Erkenntnis. Diese besagt, dass Länder selbst Abgaben einführen können, wenn diese „moderat“ seien. Was moderat ist? Für die Grünen alle Einnahmen unter dem Richtwertzins.

„Wer mehrere Wohnungen besitzt und sie den Menschen aus Profitgier vorenthält, soll dafür die Leerstandsabgabe zahlen“, so Judith Pühringer, Co-Parteivorsitzende der Wiener Grünen. „Das ist nur fair gegenüber den Zehntausenden Familien, die deshalb keine leistbare Wohnung

finden.“ Ihre Lösung sieht vor, dass für jede Wohnung, die länger als sechs Monate leer steht, pro Jahr zwei Drittel des Richtwertmietzins pro Quadratmeter und Monat bezahlt werden sollen. Für eine 50-Quadratmeter-Wohnung würden laut Pühringer etwa 205 Euro anfallen – pro Monat und damit deutlich mehr als überall sonst in Österreich. Ausnahmen sieht das grüne Modell lediglich bei Wohnungen in der Sanierungsphase vor.

EINFÜHRUNG DURCH DIE HINTERTÜR. Nicht nur die schwarzen Beamten, auch Immobilieneigentümer und Investoren sehen die Ideen daher naturgemäß kritisch: Selbst die aus der Steiermark und Tirol vorgeschlagenen Abgabenhöhen kämen in etwa einer Verdoppelung der monatlichen Ausgaben für eine leerstehende Investmentwohnung gleich, weist der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB) hin – denn Betriebskosten und Basisgebühren für Strom und Gas müssen auch für ungenutzte Wohnungen errichtet werden.

Aufwändig sanieren und dann eine hohe Leerstandssteuer zahlen? ÖHGB-Präsident Martin Prunbauer kann mit solchen Ideen wenig anfangen. „Mit einer bundesgesetzlichen Regelung wären Tür und Tor geöffnet, durch eine empfindliche Steuerbelastung das Eigentum vieler Menschen aufs Spiel zu setzen“, sagt er und spricht von Enteignung: „Mehr als 50 Prozent der Österreicher leben im Eigentum“, sagt der ÖHGB-Präsident. „Es ist nicht auszuschließen, dass eine weitere Steuer jene, die ihr Eigentum über viele Jahre mühsam zusam- ▶

ZUKUNFT

Komplettlösung für E-Ladestationen:
professionelle Installation, faire Abrechnung

techem

Modernste Erfassungs- und Abrechnungstechnik, innovative Energie- und Smart Home Lösungen: Mit Techem genießen Sie immer höchsten Wohnkomfort – und schonen dabei Ressourcen, Umwelt und Geldbeutel.

Techem Messtechnik GmbH
St. Bartlmä 2a · A-6020 Innsbruck · Tel.: +43 512 5349 0 · www.techem.at · www.energie-der-zukunft.at

ÄRGER AUF BESTELLUNG

Im kommenden Jahr soll die neue Maklerregelung BESTELLERPRINZIP starten - mit ungewissen Folgen.

➔ **ÖSTERREICH NIMMT SICH EIN BEISPIEL** an Deutschland: Laut dem neuen österreichischen

Maklergesetz, das im Jänner eingeführt wird, soll künftig derjenige die Vermietung bezahlen, der den Makler beauftragt. Das Bestellerprinzip, wie der Terminus technisch heißt, soll damit die Mieter entlasten – sie sparen sich beim Umzug die Provision in der Höhe von zwei bis drei Bruttomieten.

Die von der Politik versprochene Entlastung der Haushalte werde sich laut Bernhard Reikersdorfer, Managing Director von Re/Max Austria, jedoch nicht einstellen: „Vor allem für jene Mieter, die eine Entlastung dringend notwendig haben, ist unterm Strich keine Entlastung erkennbar“, betont er. Als Etikettenschwindel verortet Reikersdorfer Aussagen aus der Politik wie „Nachhaltiger Beitrag zum leistbaren Wohnen“, „Klarheit, wer bezahlt, und Sicherheit, welche Leistungen zu erwarten sind“ oder „Provisionsfrei Wohnen wird jetzt Standard für Mieter“.

„Wohnen wird durch das Bestellerprinzip für Mieter nicht billiger, denn die entscheidenden und wichtigsten Faktoren sind wohl die laufenden Wohnungskosten“, erklärt Reikersdorfer. „Es ist auch davon auszugehen, dass die zusätzlich für den Vermieter entstehenden Kosten dort, wo es möglich ist, in die Miete hineingerechnet werden. Zudem wird es deutlich weniger sichtbares Angebot am Markt geben.“ Dadurch leide die Markttransparenz und die Auswahlmöglichkeit für Mietinteressenten. Auch die Vergleichbarkeit werde fehlen. „In Deutschland ist dies seit Jahren zu beobachten“, so der Re/Max-Austria-Director. „Die von einem Makler gewährleistete professionelle

Aufbereitung wie Dokumentenbeschaffung und Dokumentation, Überprüfung des Mietpreises auf Legitimität und Marktgerechtigkeit bleiben auf der Strecke.“ Es sei bei der Neuregelung unklar, welche Leistungen Mieter von einem Makler zukünftig erwarten dürfen, wann für den Mieter ein Maklerhonorar fällig wird und ob der Makler als Doppelmakler tätig ist oder nur im Auftrag des Vermieters. Damit seien Rechtsstreitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter programmiert.

Die österreichische Politik hätte offenbar eine „rosarote Brille“ auf, wenn sie sich den deutschen Immobilienmarkt ansieht, auf dem das Bestellerprinzip seit mehreren Jahren umgesetzt ist, meint auch Georg Flödl, Präsident des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft ÖVI: „In der Praxis wird damit einfach der Vormieter zum neuen Makler, weil er sich auf Suche nach einem Nachmieter begibt, um selbst eine Ablöse zu lukrieren.“ Der Nebeneffekt: Das Bestellerprinzip radiert Tausende Arbeitsplätze aus und nimmt kleinen Maklerunternehmen die Existenz, ergänzt Michael Pisecky, Obmann der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Wien. „Die Vermieter werden

Makler künftig nicht kostenpflichtig beauftragen, denn für sehr gefragte und vor allem für gesetzlich preisregulierte Wohnungen wäre das nicht kostendeckend. In Wien betrifft das über 70 Prozent der gewerblichen Mietwohnungen“, so Pisecky.

Letzten Endes würden darunter die Mieter leiden: „Frei nach dem Motto ‚Wer zahlt, schafft an‘ werden die verbleibenden Wohnungsmakler in der Praxis die Interessen ihrer Auftraggeber vertreten – also die der Wohnungseigentümer.“



„Wohnen wird durch das Bestellerprinzip für Mieter nicht billiger.“

BERNHARD REIKERSDORFER
RE/MAX AUSTRIA

► mangespart haben, zum Verkauf zwingt. Das hatte der Verfassungsgerichtshof noch vor einigen Jahren verhindert, indem er eine Landesabgabe als Kompetenzverletzung angesehen hat.“ Die Einführung einer eindeutigen „Investorensteuer“, egal, ob Bundesabgabe oder Landesabgabe, sei zudem völlig ungeeignet, das Angebot nach konkret nachgefragten und benötigten Wohnungen zu erhöhen, ergänzt Prunbauer: „Es werden auf diese Weise bloß zusätzliche Einnahmen für die jeweilige Gebietskörperschaft generiert. Das eigentliche Problem wird damit nicht am Schopf gepackt.“

LEER ODER NICHT LEER. „Wir haben immer wieder aufgezeigt, dass vor allem krasse Fehlbelegungen im sozialen Wohnungsbau, der immerhin 60 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes umfasst, verantwortlich dafür sind, dass einkommensschwache Wohnungssuchende auf den Privatmarkt ausweichen müssen“, so der ÖHGB-Präsident weiter. Dazu käme, dass es auch Wohnungen der öffentlichen Hand gibt, die aufgrund von günstigen Altmietverträgen nicht zur Verfügung stehen. Diese würden als Stadtreifugium gehortet oder für die Familie aufgehoben, stünden aber tatsächlich leer. Denn im Einzelfall sei es schwer feststellbar, so Prunbauer, was unter Leerstand zu verstehen ist und wie dieser seriös ermittelt werden soll: „Er kann viele Gründe haben, vom Krankenhausaufenthalt bis hin zur langwierigen Suche nach Mieter.“

Auf jeden Fall geschieht Leerstehung nicht immer unbedingt freiwillig, schließlich verursacht eine nicht vermietete Wohnung auch laufende Kosten. „Abgesehen davon sollte es in einem Rechtsstaat einem Eigentümer überlassen bleiben, selbst zu entscheiden, was er mit seinem Eigentum macht“, meint Günther Mitterer, Präsident des Salzburger Gemeindeverbandes, „sonst wird bald die Stehen-Lassen-Steuer für Privatautos eingeführt.“ Dass jede Wohnung in Österreich einer Leerstandssteuer unterworfen wird, ist für Mitterer daher undenkbar, zumal in entlegenen Gebieten viele Objekte leer stünden, weil die Benutzer verstorben sind und die Erben aufgrund mangelnder Infrastruktur und niedriger Nachfrage oft jahrelang keine Käufer finden. Mitterer warnt vor populistischen Entscheidungen: „In Ballungsräumen kann man eine Leerstandsabgabe durchaus diskutieren, in ländlichen Regionen sehe ich den Erfolg aber eher nicht.“