

RESOLUTION 2024

Die aktuelle Lage auf dem heimischen Immobilienmarkt ist durch vielfältige und komplexe Herausforderungen gekennzeichnet: stark gestiegene Baukosten, ein weiterhin hohes Zinsniveau und strenge Kreditvergaberegelungen für den Erwerb von Eigentum. Diese Faktoren bewirken einen signifikanten Rückgang der Wohnbautätigkeit.

Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach Wohnraum stetig an. Hauptursachen hierfür sind die fortschreitende Urbanisierung, geänderte Haushaltsstrukturen sowie Zuwanderung infolge von Migration und Flucht.

Der öffentliche Mietsektor, der österreichweit mehr als 60 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes in Form von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen umfasst, wird zu einem maßgeblichen Anteil von privilegierten Personen bewohnt, die keine staatliche Unterstützung (mehr) benötigen.

Mieten: Keine Preistreiber der Inflation

Die Energiekrise und die in Folge auftretende Teuerung spüren auch die Vermieter des privaten Mietsektors. Die Valorisierung der Mieten ist ein Ausgleich, der zur Erhaltung von Bestandsgebäuden erforderlich ist. Die Wertanpassung an die Inflation wird auch durch die Erhöhung der Gehälter ausgeglichen. Österreich zählt laut OECD im Mietrecht zu den weltweit am strengsten regulierten Ländern. Die von der Regierung beschlossene Mietpreisbremse im stark preisregulierten Mietsektor ist weder treffsicher noch sozial. Durch diese undifferenzierte Gleichbehandlung werden mit der Gießkanne Geschenke auf Kosten von privaten Vermietern verteilt.

Wohnkosten in Österreich: Nach wie vor moderat

Die Daten von Eurostat, der Oesterreichischen Nationalbank sowie die Auswertung durch die Agenda Austria belegen, dass die Österreicher im langjährigen Durchschnitt 18 Prozent und seit 2022 durchschnittlich 19 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden. Mit dieser moderaten und über die Jahre konstanten Kostenbelastung liegt Österreich im EU-Vergleich im europäischen Mittelfeld. Zum Vergleich: Die deutschen Haushalte geben fürs Wohnen rund ein Viertel ihres Einkommens aus.

Leerstand: Kein Auslöser für Wohnungsknappheit

Die Entscheidung des Parlaments, den Ländern in Abänderung eines VfGH-Erkenntnisses die Befugnis zu geben, drastische Steuern auf Leerstand, Freizeit- und Nebenwohnsitze in erheblicher Höhe einzuheben, trifft private Immobilienbesitzer. Diese Abgabe, die Eigentümer zur Vermietung oder zum Verkauf ihrer Immobilie zwingen soll, geht in die falsche Richtung. Bis dato existiert keine allgemein gültige Definition von Leerstand. Selbst die von Greenpeace veröffentlichten Werte liegen in einer angemessenen Bandbreite

und repräsentieren einen natürlichen Leerstand. Bereits jetzt zeichnet sich in jenen Bundesländern, die bereits eine solche Steuer eingeführt haben, ab, wie wenig effektiv eine solche Form von Vermögens- und Substanzsteuer ist.

Folgende Maßnahmen sind aus Sicht des ÖHGB notwendig, um die aktuellen Herausforderungen zu bewältigen und eine langfristige Verbesserung der Wohnsituation in Österreich zu erreichen:

1. Überwälzung staatlicher Aufgaben auf Private endlich beenden!

Die Verantwortung für die Unterstützung von sozial Schwachen durch die Bereitstellung von Wohnraum ist Aufgabe des Staates. Der Staat muss seiner Verantwortung gerecht werden und entsprechende Maßnahmen ergreifen.

2. Menschen und nicht Mauern fördern!

Wir fordern zielgerichtete Förderungen, die bedürftige Menschen unterstützt, anstelle von staatlicher Gießkannenpolitik wie Mietzinsregulierungen, um nicht jene zu begünstigen, die keine Unterstützung benötigen.

3. Lockerung der Kreditvergaberichtlinien!

Die KIM-Verordnung muss gelockert werden, etwa durch absolute Betragsgrenzen anstelle von Prozentsätzen bei der Schuldendienstquote, um den Zugang zu Krediten zu erleichtern und die Finanzierung von Wohnraum zu fördern.

4. Ablehnung von weiteren Eigentumssteuern!

Vermögens- Erbschafts- und Schenkungssteuern sind ebenso wie Steuern auf Leerstand, Freizeit- und Nebenwohnsitze Substanzsteuern, die vor allem den Mittelstand, der sich Eigentum mühsam erarbeitet hat, hart treffen.

5. Schaffung von Investitionsanreizen für den Gebäudebestand!

Um im Gebäudebestand Wohnraum nachhaltig zu fördern, durch Nachverdichtung zu vergrößern, aber auch um energetische Maßnahmen durchführen zu können, werden steuerliche Anreize für die Vornahme von Investitionen, vor allem aber die Wiedereinführung der steuerfreien Rücklage, benötigt.

Graz, am 16. Juni 2024