

Um-Frage

Österreich: Wohnbau und Wohnhaus- sanierung als Konjunkturmotor

Ob Österreich oder Deutschland, die Wohnungswirtschaft ist Konjunkturmotor. Für Österreich fordert die conwert Immobilien Invest SE rasche Änderung der Rahmenbedingungen, um Investitionen zum Beispiel in thermische Sanierung im Sinne des Kyoto-Ziels für rund 1 Milliarde Euro zu ermöglichen und damit über 30.000 Arbeitsplätze zu sichern.



Die Schönefelder Höfe in Leipzig: Das Wohnensemble - eine Wohnoase mitten im Stadtteil Schönefeld - zeichnet sich durch großzügige, parkähnlich angelegte Höfe aus. Entstanden ist das Wohnkonzept aus der Kombination aktiver Mieter mit viel Frische und viel Grün.

Um der drohenden Rezession in Österreich rasch entgegen zu wirken, fordert die conwert Immobilien Invest SE, mit über 25.000 Mieteinheiten ein bedeutender Wohnimmobilien-Investor in Österreich und Deutschland, ein Maßnahmenpaket zur Investitionsankurbelung. Denn die Wohnungswirtschaft hat großen Einfluss auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung eines Landes. So soll die Branche durch Investitionsanreize bei thermischen Sanierungen sowie einer Modernisierung des Mietrechts „ihrer historischen Rolle als Konjunkturmotor auch im derzeitigen Abschwung einmal mehr gerecht werden“, sagte Johann Kowar, Vorsitzender des Geschäftsführenden Direktoriums von conwert.

Triple Win-Situation:

Wohnraum – Beschäftigung – Konjunktur

Wohnbauinvestitionen (Neubau, Sanierungen, Umbau) machen rund 4-5 % des heimischen Bruttoinlandsproduktes (BIP) aus. Rund 100.000 Personen sind im Bereich Wohnbau und Wohnhaussanierung beschäftigt, was die Branche zu einem der größten Arbeitgeber in Österreich macht. Auch haben Investitionen in die Wohnungswirtschaft den größten Beschäftigungseffekt. Während mit 1 Mrd. Euro in der Wohnungsbranche bis zu 12.000 Arbeitsplätze geschaffen werden, sind es beim privaten Konsum nur rund 9.000 oder in der Exportwirtschaft nur 6.000. „Investitionen in Wohnraum schaffen zudem die höchste inländische Wertschöpfung – jeder investierte Euro kommt damit auch der österreichischen Wirtschaft und der Bevölkerung zu Gute“, erinnert Johann Kowar und sieht daher die heimische Wohnimmobilienlandschaft für ein Investitionsprogramm prädestiniert. „Denn die Nachfrage ist da. Die Bevölkerung wächst und die Neubauaktivitäten

Eine Milliarde Euro Investition in die Wohnungswirtschaft schafft 12000 Arbeitsplätze

liegen unter dem Bedarf. Diesen Umstand sollte sich die österreichische Regierung zu Nutze machen und Rahmenbedingungen schaffen, die Investitionen in und die Schaffung von Wohnraum, und somit Beschäftigung und Stützung der Konjunktur ermöglichen.“

Um Investitionen zu ermöglichen, fordert der Altbau-Development-Spezialist conwert die rasche Umsetzung eines Maßnahmenpakets: Investitionsanreize für thermische Sanierungen müssen geschaffen werden, ein modernes Mietrecht muss Investitionen in bestehende Gebäude fördern und die Schaffung von Wohnraum darf nicht durch bürokratische Hemmnisse verhindert werden.

Thermische Sanierung von Altbauten ermöglichen und fördern



Mit der thermischen Sanierung von Altbauten könnten gleich mehrere volkswirtschaftliche Ziele erreicht werden: Sie leistet einen wertvollen Beitrag zur Erreichung der Kyoto-Ziele, hilft Energie zu sparen und schafft Arbeitsplätze.

Allerdings stagniert die Sanierungsrate seit Jahren bei unter 1 % p. a. des Gebäudebestandes. Grund: Die hohen Kosten rund 550 Euro/m² sind unter dem derzeitigen Mietrecht aufgrund der niedrigen Altmieten oft nicht zu erwirtschaften. Um das Kyoto-Ziel der österreichischen Bundesregierung zu erreichen, wäre eine Sanierungsrate von 3-5 % p.a. notwendig. Der Finanzierungsbedarf wird dafür auf zumindest 1 Mrd. Euro geschätzt, der Beschäftigungseffekt auf bis zu 30.000 Personen. Dazu Andreas Nittel,

Mitglied des Geschäftsführenden Direktoriums von conwert: „Das angekündigte Konjunkturpaket im Ausmaß von 100 Mio. Euro für 2 Jahre ist daher nicht geeignet, hier entsprechende Impulse zu setzen. Das Paket müsste massiv aufgestockt werden und um Maßnahmen wie der Einführung eines Investitionsfreibetrags, steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten sowie einer staatlichen Unterstützung bei der Finanzierung von thermischen Sanierungen ausgeweitet werden.“ Kernpunkt ist für Andreas Nittel auch eine Änderung des Wohnrechts: „Mieter profitieren massiv von einer thermischen Sanierung – so zeigen Studien, dass sie sich dadurch bis zu 2/3 der Heizkosten ersparen. Nach dem derzeitigen Mietrecht trägt der Eigentümer die Kosten zu 100 % und darf die Miete nicht erhöhen, der Mieter dagegen profitiert zu 100 % von den Kosteneinsparungen. Das muss sich ändern, sonst ist eine thermische Sanierung für Vermieter wirtschaftlich nicht sinnvoll und die volkswirtschaftlichen Ziele nicht zu erreichen.“

Kyoto-Ziele erreichen

Bennoplatz in Wien Land

Modernes Mietrecht muss Erhaltung und Investitionen ermöglichen



Das österreichische Mietrecht hat auch darüber hinaus Modernisierungsbedarf. „Es muss möglich sein, Investitionen auch wieder zu verdienen. Dafür bedarf es einer jährlichen Indexierung der Mieten, um die laufende Erhaltung zu gewährleisten, sowie ein Heranführen der Altmieten an Marktmieten“, so Nittel. Die niedrigsten Mieten liegen laut Mietrechtsgesetz bei 0,77 Euro/m². Damit sind Investitionen in die Substanz einer Immobilie nicht finanzierbar. Und Nittel weiter: „Aufgrund unserer Mieterstruktur und diverser Eintrittsrechte zahlen bei conwert immer noch rund ein Fünftel der Mieter weniger als 3 Euro/m² Miete – und das in herrschaftlichen Stalzinshäusern in sehr guten Wiener Lagen.“

Heranführen der Altmieten an Marktmieten

conwert plädiert in diesem Zusammenhang für eine umfassende Novellierung des Mietrechts, um Altmieten – insbesondere nach Investitionen – an aktuelle Marktmieten heranführen zu dürfen: „In Deutschland oder auch der Tschechischen Republik hat man schon lange erkannt, dass dies zur Erhaltung der Bausubstanz notwendig ist und so gibt es dort ein entsprechendes, sozialverträgliches Mietrecht. Billig wohnen in top-sanierten Altbauten geht ganz einfach nicht – auch nicht in Österreich“, so Nittel. Auch würde damit die Subventionierung von Altmietern durch junge Wohnungsmieter gedämpft werden, was sich stabilisierend auf die Preisentwicklung bei Neuvermietungen auswirke.

Bartensteingasse in Wien

Bürokratie bei Altbau-Investitionen vereinfachen



Weitere Investitionsanreize sieht conwert in einem Abbau bürokratischer Hemmnisse, insbesondere beim Modernisieren von Wohn-Altbauten. So erschweren oder verhindern regulative Rahmenbedingungen derzeit die Revitalisierung von innerstädtischem Wohnraum. „Teilweise kommt es hier zu irrationalen Auflagen – Stichwort Erdbebensicherheit – oder ein einzelner Mieter kann einen Komplettumbau um Jahre verzögern

Argentinierstraße in Wien

oder gar verhindern. Hier muss Sorge getragen werden, dass innerstädtischer Wohnraum auch in Zukunft zu leistbaren Konditionen geschaffen werden kann“, erläutert Nittel.

Mag. (FH) Roland Mayrl

Die conwert Immobilien Invest SE ist ein zentraleuropäisches Wohnimmobilien-Unternehmen und das führende Altbau-Development-Unternehmen in Wien. Ausgehend von Österreich ist conwert heute auch in Deutschland, Tschechien, Ungarn und der Slowakei präsent. Das Unternehmen investiert in hochwertige, innerstädtische Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzial. Das Immobilien-Portfolio umfasst 1.708 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 2.045.549 m², der Gesamtwert beläuft sich auf 2,603 Mrd. Euro. conwert notiert im Prime Market der Wiener Börse. conwert Immobilien Invest SE. www.convert.at

Das Immobilien-Portfolio umfasst 1.708 Immobilien



STOLPUNDFRIENDS seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

„Der Köder sollte stets dem Fisch schmecken und nicht dem Angler!“



Stolp und Friends ist eine der führenden Marketing-Gesellschaften und Kommunikationsagenturen in der Wohnungswirtschaft. Wir werfen mit Ihnen gemeinsam die Angel aus, um neue Mieter ins Boot zu holen! Interesse? Rufen Sie uns unter 0541 800493-0 an oder schicken Sie eine E-Mail an info@stolpundfriends.de. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

www.stolpundfriends.de