

EINE STARKE GEWERBLICHE IMMOBILIENWIRTSCHAFT IST GARANT FÜR AUSREICHENDES, NACHHALTIGES UND LEBENSWERTES WOHNEN IN ÖSTERREICH.

Grundsatzpositionen des Fachverbandes Immobilien- und Vermögenstreuhänder WKO



POSITIONEN

- 1. ANERKENNUNG DER GEWERBLICHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT ALS GLEICHBERECHTIGTEN PARTNER NEBEN DEM GEMEINNÜTZIGEN WOHNSEKTOR UND DEM KOMMUNALEN WOHNSEKTOR**
- 2. LEISTBARER WOHNBAU FÜR DIE GEWERBLICHE IMMOBILIENWIRTSCHAFT**
- 3. SANIERUNGSTURBO STATT SANIERUNGSHINDERNISSE**
- 4. ENTGELT- UND LEISTUNGSFAIRNESS FÜR MAKLER:INNEN**
- 5. RECHTSSICHERHEIT FÜR RECHTSSCHUTZ UND FAIREN INTERESSENSAUSGLEICH**

Rund 12.500 Unternehmen, darunter über 5.500 Maklerinnen und Makler, rund 3.200 Bauträgerinnen und Bauträger und rund 1.900 Hausverwaltungen, sorgen gewerblich für ein lebenswertes Wohnen in Österreich.

Zusammen beschäftigen wir rund **26.000 Menschen**, überwiegend **Angestellte** und rund **1 Prozent Lehrlinge**. Der **Frauenanteil der Beschäftigten liegt bei über 55 Prozent**.

Die Mehrheit der Betriebe, nämlich rund **95 Prozent sind Kleinst- und Klein- und Mittlere Unternehmen**, 0,5 Prozent beschäftigen zwischen 50 und 250 Mitarbeiter: innen, nur 0,1 Prozent beschäftigen mehr.

Jedes Jahr tragen wir zusammen **3 Milliarden Euro zur österreichischen Wertschöpfung** bei, davon tragen **93,3 Prozent die KMUS**.

1,3 Milliarden Euro sind die jährlichen Ausgaben für Personalaufwand, **9,5 Milliarden Euro** beträgt unser **jährlicher Umsatz**, der auch zu **95,5 Prozent von KMUS erwirtschaftet** wird.

Unsere Mitglieder stehen für österreichische Qualität aus österreichischer Hand und leisten mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bundesweit tagtäglich wertvolle Arbeit.

Unsere Bauträgerinnen und Bauträger haben in den vergangenen Jahren **2/3 des gesamten österreichischen Wohnbaus bundesweit** umgesetzt.

Maklerinnen und Makler haben **den Immobilienmarkt** in ganz Österreich, auch **in kleinsten Gemeinden**, mit ihrem Knowhow **betreut** und **tausenden Kundinnen und Kunden** zu ihrem Wohnraum verholfen oder durch den Vermiet- oder Verkaufsprozess **begleitet**.

Unser **Hausverwaltungen** sorgen für einen **reibungslosen Ablauf** zwischen Eigentümer- und Mieter: innen, erhalten die Liegenschaften und vermitteln in der Hausgemeinschaft.

Unsere Mitglieder stehen vor großen Herausforderungen: Hausverwaltungen und Maklerinnen und Makler müssen etwa den Ein- und Umstieg in die zügig voranschreitende Digitalisierung schaffen, alle Mitglieder sind unmittelbar von den Auswirkungen der Zinspolitik und Kreditvergaberichtlinien und den Teuerungen massiv betroffen. Viele kleinen, regionalen Familienbetriebe sind Riesenkonzernen als Konkurrent ausgeliefert.

Die Herausforderungen für die Branche und damit für die Interessensvertretung, den Fachverband, sind enorm.

Die vorliegenden **Grundpositionen dienen als Basis** für alle aktuellen und kommenden detaillierten Forderungen an zukünftige Bundesregierungen und politische Vertreterinnen und Vertreter auf Landes- und Kommunalebene.

Denn **nur mit uns als Partner am Markt** sind nachhaltiges und lebenswertes Wohnen, klima- und zukunftsgerichte Stadtbild- und Ortsbildgestaltung, ausreichende Wohnraumversorgung, Immobilienerhaltung, ein sicherer Markt und vor allem hunderttausende österreichische Arbeitsplätze, weit über die Branchengrenze hinaus, dauerhaft abgesichert.

1. ANERKENNUNG ALS GLEICHWERTIGER PARTNER

Die Anerkennung der gewerblichen Immobilienwirtschaft, der Makler:- , Bauträger:-, und Hausverwalter: innen, als starken , wesentlichen und vor allem gleichberechtigten Partner der Politik zusätzlich zum gemeinnützigen und kommunalen Wohnsektor.

Unsere KMUS leisten wesentliches!

Neben den unzähligen Milliarden Euro an Wertschöpfung, die **zu 95,5 Prozent** von den KMU – Mitgliederbetrieben des Fachverbandes alljährlich in die österreichische Volkswirtschaft einfließen, stemmt die gewerbliche Immobilienwirtschaft nicht nur bis **zu 2/3 des gesamtösterreichischen Wohnneubaus inkl. Sanierungen auf Neubauniveau.**

Wir sorgen in der Folge für einen nahezu reibungslosen Ablauf am gewerblichen Wohnungsmarkt mit den über 5.500 Makler: innenunternehmen, welche überwiegend die gewerblichen wie privaten zur Verfügung stehenden Wohnungseinheiten am Markt platzieren und vermitteln.

Unsere gewerblichen Hausverwalter: innen kümmern sich in Folge um die rechtmäßige und ordentliche Bewirtschaftung und sorgen ganz nebenbei für den Werterhalt der Objekte und für den achtsamen Umgang mit den Wohnungseinheiten.

Ohne uns ist die österreichische Wohnraumversorgung und – Bewirtschaftung sowie ein ordentlicher Ablauf am Immobilienmarkt nicht gewährleistet.

Unsere Betriebe stehen daher für Sicherheit und Sorgfalt am gewerblichen Immobiliensektor.

Derzeit werden **60 Prozent des kommunalen Wohnsektors und 90 Prozent des gemeinnützigen Wohnsektors nicht an die einkommensschwächste Bevölkerungsgruppe** vergeben.

Mittlerweile versorgt die **gewerbliche Immobilienwirtschaft über 55 Prozent der einkommensschwächsten Bevölkerung mit Wohnraum.**

Unsere Anliegen, Sorgen und Probleme dürfen daher nicht – wie bisher – von Politik und Medien ausschließlich an den wenigen negativen, zum Teil kriminellen Unternehmen am Markt gemessen und bewertet werden.

Ebenso wenig darf der gewerbliche Sektor in irgendeiner Hinsicht mit der Herangehensweise, der Wohnbau- oder der Preispolitik des gemeinnützigen oder kommunalen Wohnbaus verglichen werden.

Die gewerbliche Immobilienwirtschaft ist ein wesentlicher Teil am österreichischen Wohnungsmarkt, der eigenen Parametern unterliegt, und müssen unsere Sorgen wie jene der anderen beiden Sektoren gleichberechtigt berücksichtigt werden.

2. LEISTBARER WOHNBAU FÜR DIE GEWERBLICHE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Der Einfluss der europäischen Zinspolitik und der österreichischen Finanzmarktaufsicht auf den österreichischen gewerblichen Immobilienmarkt ist neben den allgemeinen Teuerungen enorm.

Für einen Großteil der Kundinnen und Kunden ist gewerblicher Wohnbau im Eigentumsbereich nicht mehr leistbar, umgekehrt kann die gewerbliche Immobilienwirtschaft die Baukostentreiber nicht senken und Wohnraum günstiger schaffen.

Die Folgen sind nicht nur für unsere Mitgliederbetriebe, sondern gesamtwirtschaftlich eine Katastrophe noch nicht messbaren Ausmaßes.

Noch sind genug leere Wohnungen auch am gewerblichen Immobilienmarkt und damit für potentielle Nutzer: innen verfügbar, aber sowohl im Eigentums- wie Mietbereich für Kund: innen nicht mehr leistbar.

Gewerbliche Anbieter: innen wiederum können die Preise aufgrund der hohen Kosten ebenfalls nicht senken.

Das Prinzip des gemeinnützigen und kommunalen Wohnbausektors, mit günstigen Baukosten günstigen Wohnraum schaffen zu können, gilt natürlich auch für den gewerblichen Wohnbau.

Um eine Versorgungssicherheit für österreichischen Wohnraum dauerhaft zu gewährleisten, brauchen wir daher laufend **Maßnahmen zur Baukostensenkung für die gewerbliche Immobilienwirtschaft sowie Finanzierungserleichterungen für die gewerbliche Immobilienwirtschaft und ihre Kundinnen und Kunden.**

3. SANIERUNGSTURBO STATT SANIERUNGSHINDERNISSE

Hunderttausende österreichische Wohneinheiten müssen zeitgemäß, lebenswert und damit klimafit rundum erneuert werden. Die dringende Notwendigkeit und Fokussierung auf eine Nachverdichtung von Bestand statt einer Verbauung wertvoller Böden ist mittlerweile unbestritten.

Im gewerblichen Wohnbau ist die bundesweite Sanierungsrate in den vergangenen Jahren hingegen gegen O gesunken, obwohl sanierte Bestandswohnungen zu den beliebtesten und damit nachgefragtesten Wohneinheiten in Ballungsräumen zählen.

Die aktuell geltenden Rahmenbedingungen in unterschiedlichen Rechts- und Zuständigkeitsbereichen entsprechen nicht der aktuellen, allgemeinen Forderung zu mehr Sanierung und Innentwicklung und auch nicht den Zielen der Europäischen Union.

Um lebenswerten und nachhaltigen Wohnraum im gewerblichen Bestand endlich gewährleisten zu können, müssen alle vorhandenen Rechtsgrundlagen auf ihre Praxistauglichkeit zu Nachverdichtung und Sanierung geprüft und angepasst werden.

4. ENTGELT- UND LEISTUNGSFAIRNESS FÜR MAKLER: INNEN

Über 5.500 Makler: innenunternehmen, überwiegend Kleinst- und Kleinbetriebe in Familienhand, gewährleisten täglich den reibungslosen Ablauf der Immobilienvermittlung am österreichischen Markt. Mit ihrer Arbeit gewährleisten sie Sicherheit für Abgeber:- und Interessent: innen, objektivieren sie den Immobilienmarkt und gewährleisten eine umfassende, sorgfältige Aufbereitung aller wichtigen Informationen.

Mit dem Bestellerprinzip wurde zigtausenden Unternehmen bei der Vermittlung von Mietobjekten zu Wohnbedürfnissen von einem Stichtag auf den anderen das Betätigungsfeld mehr als weniger entzogen.

Durch die zunehmende Unleistbarkeit von Eigentum, zum Beispiel aufgrund der KIM Verordnung, wird der Mietwohnungsmarkt für Kundinnen und Kunden zunehmend attraktiver. Der Arbeitsaufwand wird für Makler: innen unter Erfüllung der Sorgfaltspflicht und entsprechenden Beratungsqualität dramatisch höher.

Personalkosten, persönliche Arbeitszeit, Telefon-, Sprit- und Insertionskosten, mittlerweile auch in Sozialen Medien, sowie stundenlange Beratungsgespräche müssen zur Gänze vom Unternehmen als Vorleistung getätigt werden und werden erst bei Erfolg entsprechend bezahlt. Gleichzeitig wurden durch das Bestellerprinzip und die damit verbundenen öffentlichen Diskussionen die Arbeitsleistung unserer Mitgliederbetriebe und deren Wert massiv herabgewürdigt.

Die Evaluierung des Bestellerprinzips gibt uns mittlerweile recht: Betrugsfälle steigen, fragwürdige Mietverträge häufen sich und vor allem, Wohnungen bleiben länger am Markt oder werden erst gar nicht von privaten Eigentümern dem Markt zugeführt. Gelegte Mietangebote werden in letzter Sekunde wieder zurückgezogen, da ein Maklerhonorar wegfällt.

Wir fordern die Aufhebung des Bestellerprinzips für eine Entgelt- und Leistungsfairness unserer Maklerinnen und Makler.

5. RECHTSSICHERHEIT FÜR FAIREN INTERESSENSAUSGLEICH

Durch Verbandsklagen, unklare Rechtsauslegungen und zögerliche, lückenhafte oder regional unterschiedliche politische Entscheidungen ist es für die gewerbliche Immobilienwirtschaft schon jetzt unmöglich, rechtssicher zu handeln.

Ob die Wertsicherung in Mietverträgen, die Unkalkulierbarkeit von Sanierungsförderungen, länderspezifische und damit unterschiedlichen Bestimmungen zu Wohn- und Mietbeihilfe bis hin zu den bis in jede Gemeinde hinein anders geregelten Bau- bis hin zu den Mülltrennungsvorschriften – der Paragraphen- und Auslegungsdschungel wird dichter und dichter.

Wir fordern Rechtssicherheit durch klare Regeln!

Wir fordern auch eine Harmonisierung und Entlüftung des Normen, Verordnungs- und Klausel- Dschungels als unumgängliche Grundlage für ein sorgfältiges Bewirtschaften aller Immobilien und damit für einen echten Interessensausgleich zwischen allen Vertragsparteien.