



Pressegespräch  
des  
Fachverbandes der Immobilientreuhänder

anlässlich des

**Wohnraum- und Baukonjunkturpakets der Bundesregierung**

mit

KommR Ing. Gerald **GOLLENZ**, Obmann des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKÖ und FGO Steiermark

KommR Michael **PISECKY**, Obmann- Stv. des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKÖ und FGO Wien

Johannes **WILD** MSc MRICS, Obmann- Stv. des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKÖ und FGO Niederösterreich

Mittwoch, der 06. März 2024, 9 Uhr

WKÖ Saal 3 und MS-Teams Meeting

## **Wohnbau erstmals vorrangiges Anliegen**

„Mit dem Schritt, ein Wohnraum- und Baukonjunkturpaket rasch umzusetzen, hat Bundeskanzler Karl Nehammer Wohnen zum vorrangigen Anliegen der Bundesregierung erklärt und damit einen wichtigen Impuls gesetzt!“ so der Obmann des FV Immo, Komm.Rat Gerald Gollenz. „Als Sozialpartner begrüßen wir, dass der drohende Fachkräfteverlust der Bauwirtschaft, vor welchem wir seit langem eindringlich gewarnt haben, abgemildert werden soll!“ so Gollenz. „Damit die Fachkräfte auch auf Baustellen der gewerblichen Immobilienwirtschaft weiterarbeiten, braucht es aber weitere Maßnahmen, insbesondere der Länder sowie ein Einlenken der GBV!“

## **Maßnahmen für gewerbliche und private Immobilienwirtschaft ein Anfang**

Die vier Maßnahmen zur Unterstützung der Baukonjunktur, die befristete erhöhte Absetzung für Abnutzung (AFA) von Wohngebäuden, die verbesserte Abschreibungsmöglichkeit von Sanierungsmaßnahmen, der Ökozuschlag für Wohngebäude und die Verlängerung des absehbaren Zeitraumes in der Liebhabereiverordnung werden allesamt vom Fachverband positiv aufgenommen. „Jeder noch so kleine steuerliche Anreiz ist für uns als wesentlicher Leistungsträger am österreichischen Markt ein Pluspunkt! Aufgrund unserer schwerwiegenden Krise braucht es jedoch noch mehr!“ so Gollenz.

## **Gewerblicher Wohnungsneubau bricht bis 2025 um 86 Prozent ein**

Allein die Neubauzahlen sinken im gewerblichen Bereich von rund 30.000 neu errichteten Miet- und Eigentumseinheiten 2023 in den kommenden Jahren auf prognostiziert 4.186 neu errichtete Miet- und Eigentumswohnungen ab 2025. „Das ist ein dramatischer Rückgang von rund 86 Prozent! Dem stärksten Wohnbauer der Republik geht die Luft aus!“ so Gollenz. „Durch steigende Grund- und Baukosten, überregulierte und veraltete Normen, wie etwa bei der Stellplatzverpflichtung, sowie steigende Zinsen und durch die, aufgrund der KIM Verordnung immer weniger kaufkräftigen Kunden, geht dem stärksten Wohnbauer der Republik langsam die Luft aus!“ so Gollenz.

## **Privater und gewerblicher Wohnraum immer knapper**

Michael Pisecky, FV Obmann Stellvertreter und Obmann der FG Immo in Wien, hält fest, dass „gemeinnütziger Wohnungsneubau alleine die Herausforderungen der Zukunft und der kommenden 3 Jahre nicht löst! Durch Zugangsbeschränkungen und hohe Einkommensgrenzen werden viele, die günstigen Wohnraum brauchen, von gemeinnützigen Bauträgern von vornherein ausgeschlossen. Gewerblicher Wohnbau wird zusehends knapper. Ohne Einlenken der GBV gerät der österreichische Immobilienmarkt massiv aus dem Gleichgewicht! Rund 8.000 gemeinnützig errichtete und sanierte Wohnungen pro Jahr werden die Angebotsverknappung in Relation zur Nachfrage nicht decken!“ so Pisecky.

## **GBV zu sozialer Fairness in der Vergabe und zu Nachverdichtung gefordert**

„Würde gemeinnützig errichteter Wohnraum in der Vergabe treffsicher an die einkommensschwächere Bevölkerung vergeben und der Bestand saniert und verdichtet werden, würde dies ohne zusätzliche Förderungen erheblichen Schwung in den Gesamtmarkt bringen!“, so Pisecky weiter. „Gerade in der Bundeshauptstadt gibt es gemeinnützig innerstädtischen Bestand mit Nachverdichtungsmöglichkeit. Wir schätzen für Wien alleine mindestens 60.000 zusätzliche neue, gemeinnützige Wohneinheiten ohne weitere

Infrastrukturkosten!“ so Pisecky. „Mit einer Verpflichtung der GBV zu Nachverdichtung und Sanierung könnten auch gewerbliche Bauträger mitziehen, verdichten und in der Folge wirtschaftlich sanieren. Eine Win Win Situation für den gesamten Immobilienmarkt und den Bodenschutz!“ so Pisecky.

### **Leerstandsabgabe am gewerblichen Immobilienmarkt wenig zielführend**

„Jene zu bestrafen, die in den vergangenen Jahren 2/3 des Wohnungsneubaus alleine gestemmt haben, ist nicht zielführend angesichts der schweren Krise der gewerblichen Immobilienwirtschaft“ so Pisecky weiter. „Unsere Branche hat dafür gesorgt, dass wir derzeit genügend Angebot am privaten Immobilienmarkt haben. Das wirkt neben einer Preisdämpfung natürlich auch für die Allgemeinheit positiv. Und aus kaufmännischer Sicht ist Leerstand sowieso nie gewollt.“ so Pisecky. „Bekämpft werden müssen missbräuchliche Leerstände durch Wohnungshortungen, die durch extrem günstige Alt- oder Sozial-Mietverträge zustande kommen. Hier schließt sich der Kreis zu einer sozialen und fairen Vergabe von günstigem Wohnbau. Wer sehr gut verdient, muss gewerblich mieten und zwar gut und gerne so viele Wohnungen man kann und will.“

### **Landesregierungen müssen gleichberechtigten Zugang bei Darlehen schaffen**

Johannes Wild, stv. FV Obmann und Obmann der FG Niederösterreich, sieht auch die Landesregierungen in der Umsetzung des Konjunkturpaketes in der Pflicht: „Wir brauchen in den Bundesländern eine Leerstandsabgabe, die Wohnungshortungen von sozialem Wohnraum bekämpft. Zusätzlich müssen Zugänge für Förderungen und Darlehen für gewerbliche Bauträger genauso erleichtert werden, wie für private Häuslbauer und gemeinnützige Bauträger.“

### **Verpflichtende Verdichtung**

„Der Bundeskanzler hat die Weichen gestellt, jetzt sind aber die Länder in der Pflicht. Auch gewerbliche Bauträger bekommen wenig bis keine Kredite mehr. Mit einer zusätzlichen Prioritätsverpflichtung zur Bestandsverdichtung in Ortskernen an die GBV, statt der Bebauung von Grünflächen, wird auch gewerblicher Wohnbau mit angekurbelt!“ so Wild.

### **Rasche Hebel pro gewerbliches Bauen**

Um den prognostizierten Einbruch am gewerblichen Immobilienmarkt abzumildern, sind für Gollenz jedenfalls wenige zusätzliche Maßnahmen dafür aber jetzt notwendig: „Überbordende und veraltete Normen, etwa die Stellplatzverpflichtung können rasch ersetzt oder weggelassen werden, die Vorschläge liegen alle am Tisch! Es braucht eine Gleichstellung von gewerblichen Bauträgern bei der Förderungs- und Darlehensvergabe, außerdem eine Verschiebung der Einkommenshöchstgrenze beim Zugang zu gemeinnützigem Wohnbau nach unten und eine verpflichtende Auflage der vorrangigen Nachverdichtung von Bestand an die GBV!“ so Gollenz. „Wenn die GBV mitzieht, schaffen wir mit der Wohnbaumilliarde auch eine echte Anhebung des gewerblichen Wohnbaus, einen Sanierungsturbo und ein bestehendes Gleichgewicht am Markt! Es liegt jetzt an den gemeinnützigen Bauträgern, die Mittel der Bundesregierung treffsicher und nachhaltig, aber auch umsichtig einzusetzen!“