

PRESSEMITTEILUNG

12.01.2017

Immobilienwirtschaft fordert mehr steuerliche Anreize und mehr Rechtssicherheit

Zusammenfassung

- 12 unabhängige und freiwillige Immobilienverbände betonen Bedeutung der Immobilienwirtschaft für den Standort Österreich.
- Die IFI-Trendstudie wurde aus der Taufe gehoben. Mit dieser Studie schaffen die unabhängigen und freiwilligen Immobilienverbände erstmals zu Beginn des Jahres Transparenz über die Trends und Entwicklungen der Immobilienwirtschaft. Grundstücke werden verzweifelt gesucht, eine Preissteigerung erwarten 70%. Dies führt auch zur Steigerung der Preise von Wohnraum, was 60% der Experten erwarten.
- Rekordbeteiligung: Am 17. Jänner 2017 laden die zwölf Immobilienverbände zum gemeinsamen „Neujahrsempfang der freiwilligen Immobilienverbände“ ein, die begrenzte Teilnehmerzahl von 450 Immobilienexperten ist längst erreicht.

Die Bedingungen für die österreichische Immobilienwirtschaft sind nicht einhellig enthusiastisch, jedoch zuversichtlich. Problematisch sind die hohe Unsicherheit in den Rahmenbedingungen und die seit langem aufgeschobenen Reformen insbesondere im Mietrecht. „Dieser Stillstand schadet Österreich und schafft schlechte Voraussetzungen für leistbare Wohnungen, attraktive Städte bzw. ein lebenswertes Österreich“, führt ÖGNI Gründungspräsident Philipp Kaufmann anlässlich der gemeinsamen Jahresauftakts-Pressekonferenz der 12 größten unabhängigen und freiwilligen Immobilienverbände aus.

Die Immobilienwirtschaft gehört zu den bedeutendsten Wirtschaftszweigen Österreichs, stellt ÖVI Präsident Georg Flödl fest. Laut Leistungs- und Strukturdaten der Statistik Austria erwirtschaftete das Grundstücks- und Wohnungswesen 2015 rund 16 Mrd. Euro. 18.575 Unternehmen beschäftigten mehr als 50.000 Menschen. Hinzu kommt der Bau-Sektor, bei dem alleine der Hochbau im Jahr 2015 mehr als 12 Mrd. Euro erwirtschaftet und gut 4.000 Unternehmen mit knapp 62.000 Menschen beschäftigten. Alleine diese beiden Sektoren kommen auf einem Anteil von 4,5 Prozent.

Die private Immobilienwirtschaft ist in der Branche eine tragende Säule. „Insgesamt dürften jährlich von Privaten rund sechs Mrd. Euro in Wohnbau und Sanierung investiert werden. 2,2 Mrd. Euro davon bzw. 14,5 Prozent der Wohnbaugesamtinvestitionen werden von Privaten zum Zwecke der Vermietung in Neubau und Renovierung investiert“, hebt Flödl die Bedeutung der privaten Immobilienwirtschaft hervor.

„Laut der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung betragen die jährlichen Investitionen in den Wohnbau rund 14 Mrd. Euro bzw. knapp 20 Prozent aller Bruttoinvestitionen. In Relation zum BIP heißt dies, dass mehr als vier Prozent des Bruttoinlandsprodukts für Investitionen in den Wohnbau verwendet werden“, so Flödl. Wobei die private Immobilienwirtschaft in erheblichem Ausmaß zu diesen Investitionen beitrage. „Insgesamt dürften jährlich von Privaten rund sechs Mrd. Euro in Wohnbau und Sanierung investiert werden. 2,2 Mrd. Euro davon bzw. 14,5 Prozent der Wohnbaugesamtinvestitionen werden von Privaten zum Zwecke der Vermietung in Neubau und Renovierung investiert.“

Immobilien sind ein bedeutsames Investitionsgut und stellen damit eine wichtige Verwendungskomponente des Bruttoinlandsprodukts dar. „Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht wäre es also sinnvoll, insbesondere Investitionen in den Wohnbau zu stützen bzw. zu erleichtern“, so Flödl weiter. In Wirklichkeit aber ist die Immobilienwirtschaft innerhalb kurzer Zeit durch die Wohnrechtsnovelle 2015, die Steuerreform 2015/2016 und durch das MILG II massiv belastet worden. Dabei wäre die Schaffung von Wohnraum dringendes Gebot der Stunde, um einer massiven Verknappung des Wohnraumes entgegen zu wirken. „Dies gelingt nur mit Investitionsanreizen, die ein Umfeld für langfristig planbare Investitionen schaffen und damit den Standort Österreich sichern“, betonen Kaufmann und Flödl.

Die zwölf freiwilligen Verbände umfassen

- Collegium Academicum Rerum Immobilium (CARI)
- FIABCI AUSTRIA
- ImmoABS Immobilienabsolventen TU Wien
- Immobilienring IR
- IMMOEBS
- IMMOZERT Zertifizierungsgesellschaft mbH
- IMMQU Verein zur Förderung der Qualität in der Immobilienwirtschaft
- Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI)
- Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI)
- Royal Institution of Chartered Surveyors Österreich (RICS)
- Salon Real Verein von und für Frauen in der österreichischen Immobilienwirtschaft
- Vereinigung der allgemein beeideten & gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen

und haben zusammen rund 2.000 Mitglieder. „Kommunikation & Netzwerken ist für eine so lebendige Branche wie die der Immobilienwirtschaft von entscheidender Bedeutung. Die freiwilligen Verbände bieten diese Plattformen. Eines aber ist uns klar: auch wenn jede Vereinigung, aufgrund der speziellen beruflichen Orientierung ihrer Mitglieder, eigene Ziele verfolgt: Unter dem Motto „Einer für alle, alle für einen“, gilt es die Kräfte zu bündeln, gemeinsam in der Öffentlichkeit aufzutreten und gemeinsam die Forderungen der Immobilienwirtschaft zu formulieren“; meint RICS Stellvertretende Vorsitzende Carmen Dilch und ergänzt: „Der Neujahrsempfang 2017 im Wiener Rathauskeller ist mit 450 Teilnehmern restlos ausgebucht – ein toller Erfolg für alle Beteiligten“.

„Die zwölf Verbände wollen aber nicht nur gemeinsam feiern sondern auch inhaltlich zusammenarbeiten. Eine unserer ersten gemeinsamen Aktivitäten ist die IFI-Trendstudie“, so ImmoABS Präsidentin Birgit Trofer. Diese Onlineumfrage unter rund 6.200 Immobilienspezialisten Österreichs wurde im Auftrag und in Kooperation mit dem Branchenmagazin ImmoFokus vom Institut für Immobilienwirtschaft (IFI) vom 7.12. bis zum 23.12.2016 durchgeführt.

„Wir wollten eine Befragung österreichischer Immobilienexpertinnen und –experten über deren Einschätzung, wie sich verschiedene Teilbereiche der Immobilienbranche 2017 entwickeln. Die Einschätzung einer Entwicklung ist eine Erwartungshaltung. Sie ist keine Prognose. Die Ergebnisse sind aber dennoch relevant, weil Erwartungen die Grundlage unseres Handelns sind.“, so Trofer. Etwa 420 Entscheider aus der Immobilienbranche haben an der Studie teilgenommen. Sie repräsentieren die

Vielfalt der Branche: Immobilienentwickler, -makler, verwalter, Consulter, Sachverständige sind vertreten – aus ganz Österreich, wenngleich ein starkes Ost-West-Gefälle zu bemerken ist.

„Mit der IFI-Trendstudie 2017 schaffen die unabhängigen und freiwilligen Immobilienverbände erstmals zu Beginn des Jahres Transparenz über die Trends und Entwicklungen der Immobilienwirtschaft“, so Kaufmann und Trofer. „Die Immobilienbranche wird oftmals unterschätzt, ist jedoch eine der bedeutendsten Wirtschaftszweige Österreichs und verantwortlich für die Lebensräume, in denen wir uns zu rund 92 Prozent unserer Lebenszeit aufhalten. Diesem Umstand Rechnung zu tragen und der Öffentlichkeit die wichtigsten Eckpunkte der Trends und Entwicklungen zu präsentieren, war und ist Aufgabe dieser Studie, die 2017 erstmals durchgeführt wird. Die IFI-Trendstudie 2017 ist ein Auftakt und ein Meilenstein – nunmehr will das IFI einen Immo-Index etablieren, mit dem alle Stakeholder ein besseres Bild der Branche erhalten“, führt Gründungspräsident Kaufmann aus.

Die Entwicklung der Märkte wird zu einem großen Teil von den Bedürfnissen und Emotionen der Nutzer mitbestimmt, die Meinung der Experten ist ein wichtiger Spiegel der Trends. Unter Unsicherheit fallen oftmals schlechte Entscheidungen und daher ist es so Kaufmann: „Ein großes Anliegen aller Interessensvertretungen, mehr Transparenz und bessere Daten zu liefern – bessere Entscheidungen kommen allen zugute und helfen mit, den Österreichischen Standort zu professionalisieren.“

Das immobilienwirtschaftliche Jahr 2017 prägt als Ergebnis der IFI-Trendstudie eine weiterhin ausgesprochen dynamische Marktaktivität und Ertragsoptionen, jedoch bei deutlich steigender Unsicherheit. Die Chancen sind nicht über alle Segmente breit gestreut. Wohnraumschaffung ist Priorität der Stunde, wobei Angebotserweiterung, Nachfrageschub, als auch Preissteigerungen dieses Segment begleiten. Die Risiken in der Branche sollen gegenüber 2016 steigen, begleitet von Herausforderungen durch steuerliche Rahmenbedingungen, möglicher Rückkehr von Inflation bzw. Zinsanstieg, demografischem Druck und einem 2017 „noch“ stabilen politischen Umfeld: Die Märkte für gewerbliche Immobilien sollen der Dynamik des Wohnsektors nicht folgen. „Die Bedingungen für die gesamte österreichische Immobilienwirtschaft sind dementsprechend nicht einhellig enthusiastisch, jedoch zuversichtlich. Neben äußerst hohem Druck im Investmentmarkt, Schlagwort „Geld sucht Parkplatz“, bergen stagnierende Kaufkraft und demographische Entwicklungen (internationaler Zuzug, anstehende Pensionierungswelle der Baby-Boomer-Generation) hohe Risiken aber auch Chancen“, so Kaufmann abschließend.

Die Ergebnisse im Detail

1. Die Immobilienspezialisten sehen 2017 ein steigendes Angebot bei annähernd allen Assetklassen (Wohnen, Büro, Einzelhandel, etc.). Einzig das Angebot an Liegenschaften wird eindeutig rückläufig eingeschätzt.
2. Die Erwartungshaltungen zur Entwicklung der Nachfrage sind deutlich differenzierter. Hier dominieren eindeutig Wohnimmobilien (69% Nachfrage steigend), gefolgt von dessen Teilmarkt studentisches Wohnen (61%) und Grundstücken (60%). Klar rückläufige immobilienwirtschaftliche Nachfrageerwartungen stehen 2017 jedoch für den Einzelhandel an. Die übrigen Assetklassen zeigen eine verhaltene Nachfrageeinschätzung.
3. Die Erwartungshaltung zu Preisen variiert sehr stark: 70% erwarten 2017 gegenüber 2016 eine Preissteigerung bei Grundstücken, lediglich 1% ein Sinken (Rest auf 100%: unverändert bzw. k.A.). Sehr ähnlich gestaltet sich das Bild bei Wohnimmobilien: Aus Sicht von 60% werden die Preise steigen, 2% sehen einen Rückgang voraus. Die restlichen Assetklassen können dieses Niveau nicht erreichen.
4. Die häufigste Herausforderung für 2017 sind die steuerlichen Rahmenbedingungen (60%). Die zweithäufigste Challenge ist die allgemeine Konjunktorentwicklung (42%). Als große Aufgaben werden darüber hinaus die Zinsentwicklung (35%), die Kaufkraft (33%) und die nationalen politischen Entwicklungen (30%) angesehen.
5. Bei den gesetzlichen und steuerlichen Anreizen für die Immobilienwirtschaft im kommenden Jahr dominiert der Wunsch nach einer Neuordnung des Mietrechts (78%), gefolgt von steuerlichen Begünstigungen energieeffizienter Revitalisierungen (59%). Die Senkung der Lohnnebenkosten steht bei 54% der Respondenten auf dem Wunschzettel, gefolgt von 51%, die Investitionsfreibeträge für die Wohnraumschaffung anregen.
6. Die befragten Immobilienspezialisten sind zu 16% der Meinung, dass in Österreich zu viel in Wohnbauförderung investiert wird, 50% meinen es sei zu wenig und weitere 16%, dass von den Gebietskörperschaften genau richtig investiert werde (18% k.A.). Hinsichtlich der sinnvollsten Form der Wohnbauförderung bevorzugen 45% die Objektförderung und 41% die Subjektförderung (14% k.A.).
7. Die österreichische Immobilienwirtschaft sieht die Auswirkungen des BREXIT sehr entspannt: 25% erwarten positive Auswirkungen, 57% keine und 10% negative Auswirkungen (9% keine Angabe).
8. Die zwei wichtigsten erwarteten Eigenschaften für Gebäude der Zukunft sind Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten (je 79%), dicht dahinter rangiert die Flächeneffizienz (69%). 50% sehen eine Optimierung über den Lebenszyklus als wesentlich.
9. 51% sehen das Risiko auf den österreichischen Immobilienmärkten steigen, lediglich 3% sinken. Demgegenüber erwarten 23% sinkende und 20% steigende Erträge.

10. 26% sehen bei den persönlichen beruflichen Immobilienaktivitäten verbesserte Bedingungen bis Ende 2017 voraus, 12% eine Verschlechterung. Für die österreichische Immobilienwirtschaft erwarten jedoch bis Ende 2017 lediglich 7% bessere Ausgangsbedingungen als zu Ende 2016, jedoch 22% schlechtere.

Kontakt & Rückfragen:

Franz **Waghuber**

franz.waghuber@ogni.at, Tel: +43.1.997 1809-514