

EUROPAWAHLEN 2014 – Was können Eigentümer erwarten?

Wirtschaftliche Angelegenheiten

1) Welche Vorschläge und Ideen bestehen Ihrerseits, um zu einer besser funktionierenden und nachhaltigen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt beizutragen?



Als Volkspartei ist uns die dauerhaft gute und leistbare Wohnversorgung in Österreich ein zentrales Anliegen. Mit dem Offensivpaket für zusätzliche Wohnungen, stellen wir den Ländern in den nächsten vier Jahren deshalb zweckgebundene Mittel zur Förderung des Wohnbaus zur Verfügung. Damit setzen wir einen wichtigen Impuls zur Mobilisierung des Wohnungsmarktes und zur Schaffung von neuem Wohnraum.



Hier sind in erster Linie Belastungen, etwa in Form von „Umwidmungsabgaben“ und dergleichen, abzuschaffen. Dies nicht zuletzt auch deshalb, weil damit zwangsläufig auch ein unnötiger bürokratischer Aufwand verbunden ist. Zudem sollten Verfahrensabläufe beschleunigt werden und es müsste seitens der Banken die Bereitschaft zur Vergabe von Krediten und Darlehen verstärkt werden, damit es zu mehr Investitionen kommt.



Klare gesetzliche Rahmenbedingungen, transparente Mechanismen, Entschlackung der Normen, raumordnerisches Gesamtkonzept.



Ein erster Schritt wäre es die Eintrittsrechte in Mietverträge einzuschränken, damit die Zahl der Objekte, die nicht zu marktgerechten Tarifen vermietet werden, reduziert wird. Dadurch würden Mittel freigesetzt für die Sanierung von Gebäuden.

2) Auf welche Weise könnten Anreize geschaffen werden, um private Investitionen auf dem Immobilienmarkt zu fördern?



Die überaus erfolgreiche Bundes-Sanierungsscheckaktion stellt aufgrund ihrer Ausgestaltung einen Anreiz dar, um privat in den Immobilienmarkt zu investieren. In der im Jahr 2013 stattgefundenen Förderaktion wurden für jeden Euro Förderung über sechs Euro in thermisch energetische Umbaumaßnahmen investiert. Auf Initiative von Wirtschafts- und Energieminister Reinhold Mitterlehner und Umweltminister Andrä Rupprechter, legen wir den Sanierungsscheck auch heuer wieder auf.



Neben der erwähnten leichteren Gewährung von Krediten und Darlehen ist hier vor allem an eine Erhöhung staatlicher Förderungen zu denken (was in Zeiten budgetärer Sparzwänge freilich nur wenige Chancen auf Umsetzung haben wird).



Wohnbausparen attraktiveren, Förderung sowie Pensionsvorsorge an der Börse.



Das größte Problem in Österreich stellt die Überregulierung des Mietmarktes dar. Durch diese Regulierungswut werden private Investoren davon abgehalten im Immobilienmarkt zu investieren. Wir wollen versuchen durch eine umfassende Mietrechtsreform Anreize für Investitionen zu schaffen.

Energieeffizienz in Gebäuden und Strukturfonds

1) Vertreten Sie die Ansicht, dass die derzeit bestehenden Normen und Zielvorgaben im Bereich der Energieeffizienz – vornehmlich auf den Gebäudesektor bezogen - ausreichen, um eine Reduktion der CO2-Emissionen zu bewirken? Erachten Sie weitere Beschränkungen für notwendig?



Die Steigerung der Energieeffizienz ist wichtig und richtig. Österreich verfolgt hier, gerade auch im Bereich energieeffizienter Gebäude, ein sehr ehrgeiziges Programm. Zudem befindet sich derzeit europaweit eine Gebäuderichtlinie in Umsetzung, gemäß der bis zum Jahr 2020 sehr strenge Energieverbrauchswerte nicht überschritten werden dürfen. Damit werden gegenwärtig ausreichend Regelungen getroffen.



Hier besteht auf jeden Fall Änderungsbedarf. Die Nutzung erneuerbarer Ressourcen in mehrgeschossigen Familienwohnhäusern muss eine Voraussetzung für die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel werden. Derzeit wird im Gegensatz dazu aufgrund der Deckelung der Errichtungskosten für Gebäude im sozialen Wohnbau (ein bestimmter Betrag pro Quadratmeter Wohnnutzfläche darf dabei nicht überschritten werden) der Einbau von Solaranlagen, Dämmfassaden oder Biomasseheizungen oft erschwert. So werden gerade den sozial Schwachen in diesem Land langfristig hohe Betriebskosten aufgebürdet.



Wir wollen keine zusätzlichen Beschränkungen, sondern wirksame Maßnahmen und Anreize, um die CO2-Emissionen im Gebäude-Bereich weiter zu reduzieren. Immerhin werden immer noch 40% der Endenergie österreichweit in diesem Bereich verbraucht. Bei der Raumwärme konnten die THG-Emissionen seit 1990 zwar um 21% gesenkt werden, es besteht aber noch enormes Potential, vor allem bei der thermischen Sanierung. Österreich hinkt leider bei der Umsetzung von EU-Zielvorgaben hinterher, so gibt es noch keine Umsetzung der EU-Energieeffizienz-RL, welche die 3%ige Sanierungsquote bei öffentlichen Gebäuden festschreibt. Wir brauchen neue Finanzierungsmodelle für thermische Sanierungen, eine bessere Koordination zwischen Bund und Ländern und eine Zweckbindung der Wohnbauförderung nach ökologischen Kriterien. Wir brauchen auch bessere rechtliche Rahmenbedingungen, damit Hausbesitzer in die Energieeffizienz ihrer Häuser investieren. Bei der Sanierungsqualität muss vermehrt Rücksicht auf die Raumluftqualität und die Verwendung ökologischer Baumaterialien genommen werden.

Im Neubau gibt es insbesondere durch die Gebäude-RL und Energieeffizienz-RL schon viele Verpflichtungen, wie z.B. die Einführung des Niedrigstenergiehausstandard für alle Neubauten. In diesem Bereich geht es daher eher um die ambitionierte Umsetzung als um die Schaffung neuer Ziele.



Insbesondere im Bereich der Raumwärme bieten sich jedenfalls noch Potentiale, um die Energieeffizienz zu steigern. Man muss dabei bedenken, dass der Energiebedarf im Wohnraum zu 20% dem Strom und zu 80% der Raumwärme zuzurechnen ist.

Mit der EU Gebäuderichtlinie 2010 wurden Standards für die Zeit ab 2020 erlassen, welche durchaus ein respektables Niveau haben. Die aktuellen Vorgaben und Regelungen sind aus Sicht von NEOS grundsätzlich in Ordnung.

Die aktuelle Sanierungsrate in Österreich – mit 1% ist allerdings steigerungswürdig. Es geht aus Sicht von NEOS dabei weniger um die Verschärfung von Normen, sondern zunächst einmal auch um eine ernsthafte Diskussion darüber, wie beispielsweise Contractingmodelle, und auch Energiedienstleistungen stärker am Markt reüssieren können. Hier bestehen zum Teil nationale, rechtliche Hemmnisse.

2) Erscheint Ihnen alternativ die Schaffung von Anreizen zur Durchführung von Maßnahmen der CO2-Reduktion geeigneter? Wenn ja, welche Möglichkeiten sollten daher innerhalb der EU und auf nationaler Ebene dafür vorgesehen werden?



In Österreich setzen wir schon jetzt auf gezielte Maßnahmen zur CO₂-Reduktion. So gibt es bereits Anreize für den Einsatz erneuerbarer Energien im Wohnbereich, was vielfach Voraussetzung für die Gewährung der Wohnbauförderung durch die Bundesländer ist. Zudem haben wir mit der thermischen Sanierung ein österreichisches Erfolgsmodell, das sich nachweislich auf die Hebung von Effizienzpotentialen auswirkt und eine Win-Win-Situation schafft: Für die Umwelt, für die Wirtschaft und für den Wohnwert der Menschen in unserem Land.



Wie bereits gesagt, sollten Maßnahmen zur CO₂-Reduktion verstärkt eine Voraussetzung zur Inanspruchnahme von Förderungsmitteln sein. Dadurch könnten nicht nur Betriebskosten gesenkt, sondern auch gesamtwirtschaftliche Impulse geschaffen werden.



Wenn wir das 2-Grad Ziel noch irgendwie erreichen wollen, müssen die EU-weiten Emissionen bis 2050 um 90% gesenkt werden. Längerfristig muss daher die völlige Verbannung fossiler Energieträger aus der Raumwärme erreicht werden. Das geht einerseits über Preissignale (z.B. CO₂-Steuer) aber andererseits über direkte Maßnahmen im Gebäudebereich: gezielte und besser koordinierte Anreize für thermische Sanierungsmaßnahmen, Umstellung auf Erneuerbare, Maßnahmen bei der Raumordnung, Verbesserung des Sanierungsschecks, verpflichtender Niedrigstenergiehausstandard im Neubau, etc.

Die jährlich 100 Mio. Euro für thermische Sanierungen durch Investitionszuschüsse sind –von der Förderlogik (Investitionszuschüsse) ein gutes Instrument. Allerdings ist uns bewusst, dass die zur Verfügung stehenden Mittel meist rasch ausgeschöpft sind. Hier braucht es eine gesamtheitliche Diskussion der aktuellen „Förderlandschaft“ um entsprechende Mittel für nachhaltige Investitionen künftig und rasch umzuschichten.

Mittelfristig setzt NEOS auf die Einführung einer CO₂-Steuer nach schwedischem Vorbild - im Rahmen einer ökosozialen Steuerstrukturreform, welche auch Entlastungen des Faktors Arbeit ermöglichen soll - um die Kostenwahrheit betreffend der Nutzung energetischer Rohstoffe zu steigern und damit auch die Wirtschaftlichkeit von Investitionen im Bereich Gebäudeenergieeffizienz zu steigern.

Erst Anfang März wurde seitens der EU Kommission eine Studie veröffentlicht (DG Environment), welche die Vorteile einer Ökologisierung der Steuerstruktur mit sich bringen würde. Dabei wurde auch bestätigt, dass auf diesem Wege Spielräume geschaffen werden, um den Faktor Arbeit nachhaltig zu entlasten.

Auch steuerliche Anreize –etwa in Form von Investitionsfreibeträgen- stellen aus Sicht von NEOS eine Möglichkeit dar – allerdings realpolitisch aufgrund der aktuellen Budgetsituation (nicht zuletzt aufgrund der Causa Hypo) wohl nur schwer darstellbar.

Weitere Anreize sollten auch im Zuge einer besseren Evaluierung vom Konzept der in Österreich wenig verbreiteten Warmmiete erfolgen, da in diesem Fall Eigentümer und Mieter von Reduktion der Betriebskosten profitieren könnten.

Eine weitere Möglichkeit würde die nationale Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie bieten. Leider lässt ein neuer Entwurf für die Umsetzung in Österreich auf sich warten.

3) Welche Position vertreten Sie hinsichtlich einer Inanspruchnahme des EREF-Fonds durch private Hauseigentümer?



Basis für das EFRE-Österreichprogramm sind die Vorgaben der Europäischen Kommission. Diese sehen für stärker entwickelte Regionen eine klare Konzentration der Mittel auf gewisse thematische Ziele vor. Im aktuellen Programm sind daher keine Maßnahmen enthalten, die private Hauseigentümer in Anspruch nehmen können.



Auch private Hauseigentümer sollten Mittel aus dem EREF-Fonds in Anspruch nehmen können. Wenn verschiedene Fachleute die Kosten für die energetische Sanierung eines in den siebziger Jahren gebauten Einfamilienhauses mit 120 Quadratmetern Wohnfläche auf mindestens 70.000 Euro beziffern, sollte es Unterstützung geben, zumal die CO₂-Reduktion sowohl zu den Zielen der Mitgliedstaaten als auch der EU zählen.



Derzeit ist die Einreichung für private Personen viel zu umständlich.

Der von Ihnen angesprochene EREF-Fonds der Europäischen Investitionsbank ist aus meiner Sicht nicht das primär geeignete Instrumentarium. Die darüber finanzierten bzw. unterstützten Projekte

bewegen sich in deutlich größeren Investitionsvolumina als im Bereich der thermischen Sanierung im Bereich von Privathäusern erforderlich sind.

Die EIB widmet sich primär Projekten institutioneller Investoren – hier sollte keine Überfrachtung von Aufgaben forciert werden, zumal die vorhandenen Kernkompetenzen auch genutzt werden, Geeigneter aus meiner Sicht wäre dafür der KLI.EN, die KPCoder ähnliche nationale Stellen.

Insgesamt sollten nicht noch weitere zusätzliche Fördertöpfe geschaffen werden, sondern die bestehenden Strukturen genutzt werden – im Sinne einer besseren Transparenz für Antragssteller_innen/Förderwerber_innen aber auch im Sinne einer „schlanken“ Verwaltung, um die administrativen Abwicklungskosten möglichst gering zu halten.

Binnenmarkt und Wettbewerb

Wie ist Ihre Einstellung zu den derzeitigen Regelungen auf europäischer Ebene über staatliche Unterstützung, vornehmlich in Bezug auf den Wohnungsmarkt?



Das in Österreich bestehende System aus gemeinnützigem, gefördertem und freifinanziertem Wohnbau gilt international als Best Practice-Beispiel um steigenden Wohnkosten zu begegnen.



Bei den bestehenden Regeln ist mehr Augenmerk auf den sozialen Wohnbau zu legen. Hier ist es in den vergangenen Jahren zu Interventionen der EU-Kommission über das EU-Wettbewerbsrecht gekommen, was wiederum in einigen Mitgliedstaaten zu Änderungen der Einkommensgrenze geförderter Wohnungen führte. Hier ist grundsätzlich festzuhalten, dass es einerseits auch im Wohnungsmarkt Wettbewerb geben muss, andererseits der Wohnungsmarkt auch ein sehr spezifischer Markt ist, der sozialen Aspekten, etwa der Bereitstellung leistbarer Wohnungen für benachteiligte Bevölkerungsgruppen, Rechnung zu tragen hat. Darüber hinaus ist ein verstärktes Eingreifen der EU-Kommission problematisch, weil auf diese Weise in nationalstaatliche Souveränität eingegriffen, während die Mitgliedstaaten – wie in vielen anderen Bereichen auch – am besten in der Lage, Maßnahmen zur Beseitigung von Problemen zu ergreifen. Und schließlich ist eine Zentralisierungstendenz abzulehnen, weil damit nicht mehr den bestehenden unterschiedlichen Voraussetzungen und /oder Problem in den Mitgliedstaaten Rechnung getragen werden kann.



Staatl. Förderungen sind im Wohnbau unabdingbar, auch bei thermischer Sanierung; staatliche Rahmenbedingungen sind für den Wohnungsmarkt unbedingt nötig.



In Bezug auf staatliche Unterstützungen in Bezug auf den Wohnungsmarkt sind keine EU-Richtlinien vorhanden. Vielmehr lohnt sich hier aber ein Blick auf die Judikatur der Europäischen Gerichtshofes, der festgestellt hat, dass eine Wohnbauförderung nur für sozial schwache und sozial benachteiligte Gruppen zulässig ist. Diese Judikatur wird natürlich Einfluss auf die Wohnbauförderung haben, da sie faktisch die Wohnbauförderung für Gruppen, die nicht die vorgenannten Kriterien erfüllen, als wettbewerbswidrig und somit unzulässig qualifiziert. Wir begrüßen deshalb diese Judikatur des

EuGH, da wir mit sozialem Wohnbau jene unterstützen wollen, die tatsächlich bedürftig sind und auf Hilfe angewiesen sind.

Rechtsangelegenheiten

Sollte die Europäische Union eine größere Rolle beim Schutz des Eigentums als Grund-Menschenrecht spielen? Beschreiben Sie die Ihrer Meinung nach erforderlichen Maßnahmen.



Eigentum ist für die ÖVP ein Wert von grundlegender Bedeutung. Eigentum gibt den Menschen Sicherheit und ist die Grundlage für Solidarität. Wir wollen daher das Eigentum der Menschen schützen und vertreten diese Position auch auf europäischer Ebene.



Die Aufgaben der Europäischen Union sind zu beschränken. Deshalb darf es zu keiner Ausweitung der Kompetenzen über den Umweg des Schutzes des Eigentums als Grundrecht kommen.



Das Grundrecht auf Eigentum kommt vor allem dann zu tragen, wenn es um Entschädigungsleistungen geht. In jedem Einzelfall muss die Verhältnismäßigkeit gegeben sein und ist auch vor Gericht anfechtbar.

Um nachhaltige Politik für die Zukunft möglich zu machen muss es trotzdem einen gewissen Gestaltungsspielraum geben.



Das Recht auf Eigentum ist in der EMRK (1. Zusatzprotokoll) abgesichert. Eine weitere internationale Festlegung findet sich in der UN-Menschenrechtskonvention. Aus diesem Grund halten wir zusätzliche Regelungen aktuell nicht für erforderlich.

Europäische Wirtschaftspolitik

1) Welche Position vertreten Sie hinsichtlich einer Liberalisierung der Märkte auf dem privaten Mietsektor?



Ziel der ÖVP ist es, Wohnen leistbarer zu machen. Der Schlüssel dafür liegt vor allem in der Schaffung von mehr Angebot und nicht – wie vielfach gefordert – in der Einführung von Mietpreisbegrenzungen. Denn mietrechtliche Obergrenzen bringen keine einzige neue Wohnung und führen langfristig zu einem Erlahmen des Wohnungsmarktes.



Eine Liberalisierung der Märkte auf dem privaten Mietsektor ist nur dann zielführend, wenn gleichzeitig der soziale Wohnbau verstärkt gefördert wird. Wohnen als Grundbedürfnis des Menschen muss auch für sozial Schwache, Großfamilien Jugendliche und Behinderte leistbar sein.



Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das möglichst für alle Menschen erfüllbar sein muss. Deshalb lehnen wir eine komplette Liberalisierung des Mietmarktes ab und sind stattdessen für ein nachvollziehbares System von Zu- und Abschlägen. Das bringt für VermieterInnen wie auch für MieterInnen mehr (Rechts-)Sicherheit.



Wir sehen die Überregulierung des Mietwesens als Hauptgrund für auftretende Angebotsverknappung. Eigentümer, die ihr Kapital in Form von Mietimmobilien auf den Markt bringen, müssen ebenso Rendite erwirtschaften dürfen, wie Menschen, die ihr Kapital anders einsetzen.

2) Wie stehen Sie zu den Empfehlungen der Kommission für eine weitergehende Immobilienbesteuerung in einigen Mitgliedstaaten



Wer in unserem Land arbeitet und lebt, soll sich auch ein Haus oder eine Wohnung leisten können. Denn Tatkraft und Fleiß müssen sich auszahlen. Wir sprechen uns deshalb generell für weniger statt mehr Steuern aus und lehnen neue vermögensbezogene Steuern ab.



Gestaltung und Höhe der Steuersätze haben Angelegenheiten der Mitgliedstaaten zu bleiben. Wenn die EU-Kommission z. B. Österreich wegen der im EU-Vergleich niedrigen Immobilienbesteuerung und der hohen Belastung des Faktors Arbeit kritisiert, ist dazu festzuhalten, dass erstens dieser Umstand bereits seit langem bekannt ist und zweitens Österreich alleine darüber zu entscheiden hat, ob und auf welche Weise Änderungen vorgenommen werden sollen.



Österreich hinkt bei der Besteuerung von Vermögen weit hinter den anderen Ländern der EU hinterher. Es braucht daher in Österreich eine Anhebung der vermögensbezogenen Steuern. Ein Beispiel dafür kann die Reform des veralteten Systems der Einheitswerte sein. Die Einheitswerte sollten bei entsprechender Anpassung von Freibeträgen besser an die tatsächlichen Verkehrswerte herangeführt werden, um mehr Steuergerechtigkeit zu erzielen.



Wir stehen Substanzbesteuerungen skeptisch gegenüber. Vor allem halten wir es für sinnlos, in die Budgetlöcher der europäischen Staaten zusätzliches Steuergeld zu schütten. Die Staaten haben ein Ausgaben-, kein Einnahmenproblem. Neue Steuern würden die dringend nötigen Ausgabenkürzungen weiter hinausschieben.