

IM GESPRÄCH

Wie es (leichter) gehen könnte

Neue Regierungen, alte Herausforderungen im Immobilienbereich. Die Expertenrunde des ImmobilienSektor analysiert die neuesten Entwicklungen und hat Lösungsvorschläge.



Die Erwartungen an die neuen Regierungen in Bund und Land sind hoch. Gegen die Teuerung soll ein Mietendeckel helfen. Davor warnt Andreas Kern von der Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKO Steiermark. „Das führt zu einem Sanierungsrückstau. Wer soll in alte Zinshäuser investieren, wenn die Inflation über der Mieterhöhung liegt? Auch der Klimaschutz wird leiden, weil es weniger thermische Sanierungen gibt.“ Er fordert, die Mittel der Wohnbauförderung auch für private und gewerbliche Bauträger zu verwenden, die einen Großteil des Wohnbedarfs decken. Auch der Bestand muss besser geschützt werden. „Ich erwarte mir eine Versicherungspflicht gegen Naturkatastrophen“, erklärt Wolfgang Wachsütz, stellvertretender

„Immobiliengeschäfte sind Lebensentscheidungen. Es braucht die positiven Netzwerke zwischen den Experten.“
Dieter Kinzer, Präsident Notariatskammer Steiermark

Obmann der Versicherungsmakler und -berater der WKO Steiermark. „Der jetzige Katastrophenfonds macht Betroffene zu Bittstellern. Mit einer Versicherungspflicht hätten sie einen Rechtsanspruch. Treffen können solche Naturkatastrophen inzwischen jeden auch außerhalb der Risikozonen und die Öffentlichkeit wäre finanziell entlastet.“ Einige Maßnahmen sind gut gemeint, aber nicht treffsicher, wie Dieter Kinzer, Präsident der Notariatskammer für Steiermark, erklärt. „Um die Befreiung

für die Eintragungsgebühr ins Grundbuch zu bekommen, werden strenge Maßstäbe angesetzt, was zu viel Bürokratie führt. Oft verzichten Klienten aufgrund der dafür zu erbringenden Nachweise auf diese. Besser wären steuerliche Maßnahmen wie Abschreibungsmöglichkeiten.“ Ein besonders schönes Beispiel für die Folgen von Bürokratie auch bei ganz kleinen Geschäften bringt der Obmann der Fachgruppe Finanzdienstleister der WKO Steiermark, Markus Kohlmeier. „Wir sind aufgrund Geldwäschebestimmungen dazu verpflichtet, quartalsweise unsere Kunden auf ihren eventuellen politisch exponierten Personenstatus, genannt PEP, zu überprüfen.“ Dazu zählen Personen in höheren politischen Ämtern beziehungsweise in hohen Positionen in Juristerei, Exekutive, staatsnahen Betrieben und ähnlichem sowie deren Umkreis. „Eine Kundin kam in den Nationalrat. Unabhängig davon wollte sie ihre schon lange bestehende Sterbeversicherung um ein paar Euro im Monat erhöhen. Weil sie nun eine PEP war, musste sie dafür eine Menge an Doku-

menten und Einkommensunterlagen vorweisen. Als sie dazu nicht bereit war und die Versicherung rückkaufen wollte, ging das nicht. Sie musste erst nachweisen, woher das Geld kam, obwohl dieses lange vor ihrer Zeit als Abgeordnete eingezahlt wurde.“

Entscheiden und kooperieren
Überbordende Vorschriften machen alles teurer, vor allem das Bauen. „Ich kenne Projekte, die inzwischen zehn Jahre bei den Behörden liegen und zwischen den Abteilungen hin und hergeschickt werden“, sieht Dieter Kinzer dort eine Entscheidungsschwäche. „Viele versuchen, in mediatorischer Weise Einigungen bei Einsprüchen zu schaffen statt zu entscheiden und auf den Zivilrechtsweg

Haben einige Vorschläge, die das Bauen billiger und sicherer machen können: Kohlmeier, Kern, Wachsütz, Kinzer (v.l.n.r.)
Hanschitz (5)



IMMOBILIENSEKTOR

Die im Artikel angesprochenen Themen sind nur ein kleiner Teil der Herausforderungen, mit der sich die Immobilienwirtschaft konfrontiert sieht. Um diese besser bewältigen zu können, haben sich Interessensvertretungen und Partner zum ImmobilienSektor Steiermark zusammengefunden.

immobiliensektor.at

zu verweisen.“ Das sieht auch Andreas Kern. Er erzählt, dass sich inzwischen Behörden an die Spezialisten im Immobiliensektor wenden, um Verfahren zu beschleunigen. „Auch Beamte leiden unter den vielen Regularien. Sie können Baubescheide nicht mehr in der Mindestzeit prüfen. Die Fristen laut Gesetz liegen bei sechs Monaten. Inzwischen sind wir in der Stadt Graz bei 24 Monaten. Ein Vorschlag von uns ist der verstärkte Einsatz von externen Sachverständigen, die von der Behörde beauftragt werden, statt alles selbst zu erledigen.“ Alles muss einfacher werden. Doch bis dahin braucht es mehr denn je die Profis in allen Bereichen, wie Wolfgang Wachsütz betont: „Wir müssen die Vorgaben der Politik praxisnah umsetzen. Gerade in

Zeiten wie diesen braucht es deshalb die Expertise von ungebundenen Beratern, die laut Gesetz im Sinne des Kunden agieren.“ Markus Kohlmeier betont daneben die Partnerfunktion. „Wir als Finanzdienstleister kennen den Markt, die Konditionen und die Institute und begleiten unsere Kunden über das gesamte Spektrum des Immobiliengeschäftes von den ersten Planungen bis zum Einzug.“



„Wir müssen bei den Regelungen und Vorschriften massiv ausmisten, damit wir nicht komplett den Anschluss verlieren.“
Markus Kohlmeier, Obmann Finanzdienstleister WKO



„Wir arbeiten mit der TU Graz am Gebäudetyp E für vereinfachtes Bauen, damit Wohnen in Zukunft billiger wird.“
Andreas Kern, Immobilien- und Vermögenstreuhänder WKO



„Im Naturkatastrophenfall dürfen Betroffene nicht zu Bittstellern gemacht werden, wie es derzeit geschieht.“
Wolfgang Wachsütz, stv. Obm. Versicherungsmakler und -berater WKO