

Positionspapier

Mieten nach Corona



VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER PROJEKTENTWICKLER
Wir entwickeln Lebensräume.

Stand: 5. Juli 2020

in Kooperation mit RA Dr. Stefan Artner, Dorda Rechtsanwälte

Ausgangslage

Die Projektentwickler (als Bauträger nach ÖNACE 41.1 definiert)

- *Tragen ca. 3 % am BIP in Österreich bei*
- *Erwirtschaften eine Bruttowertschöpfung in Höhe von ca. 10 Mrd. Euro*
- *zahlen jährlich Steuern an den österreichischen Staat in Höhe von 3,4 Mrd. Euros*
- *beschäftigt durchschnittlich 100.000 Arbeitnehmer/Arbeitnehmerinnen*
- *mit jeder investierten Million Euro werden 10 Jahresarbeitsplätze gesichert*
- *mit jeder investierten Million Euro werden Steuern und Abgaben in Höhe von 314.000 Euro geleistet*

Quelle: IHS Studie Ökonomische Bedeutung des Bauträgersektors für Österreich (2020)

Unsere Ziele für Österreich und die Immobilienwirtschaft

1. Klare Rechtslage zum Thema Mietzinsminderung / Mietzinsfreistellungen

Die Gefahr von langwierigen und kostenintensiven Rechtsstreitigkeiten aufgrund von unklarer Rechtslage soll unbedingt vermieden werden. Daher halten wir es für die Immobilienwirtschaft enorm wichtig – für Vermieter und Mieter gleichermaßen –, die Rechtslage verbindlich und eindeutig zu klären. Nur so kann Klarheit und Sicherheit über Mietzinsminderungen nach §§ 1104 ff ABGB geschaffen werden.

2. Keine Mietzinsminderung bei Mietwohnungen (MRG Voll,- und Teilanwendungsbereich)

Eine Mietzinsminderung für Mietwohnungen aufgrund von Corona halten wir für eine wirtschaftlich und gesellschaftlich falsche Maßnahme. Erstens waren Mietwohnungen zu jeder Zeit voll benutzbar und es war durch die Quarantäne geradezu gewünscht, die Wohnung zu nutzen und das Haus nicht zu verlassen. Eine Mietreduktion ist daher nicht argumentierbar.

Zweitens tragen die Mieteinnahmen bei vielen privaten Personen und bei vielen Immobilienunternehmen (und ihren Mitarbeiter*innen) zum Einkommen, und somit zur wirtschaftlichen Gesundheit der österreichischen Wirtschaft enorm viel bei.

3. Steuerliche Erleichterungen für Vermieter von Immobilien

Die Vermietung von Mietobjekten ist ein wichtiger Wirtschaftszweig für den Wirtschaftsstandort Österreich und seine wirtschaftliche Stärke. Deshalb ist es wichtig und fair, dass auch Vermieter in diesen wirtschaftlich schwierigen Zeiten unterstützt werden. Steuerliche Erleichterungen für Vermieter von Immobilien, die besonders durch Mietausfälle

oder Rückgänge betroffen sind, sind deshalb umgehend umzusetzen, um nachhaltige Investitionen in qualitätsvolle Immobilien zu sichern.

4. Ausweitung des Corona-Hilfsfonds auf Vermieter von Immobilien

Der Aufbau, die Erhaltung und die Vermietung von Immobilien ist mit viel Aufwand verbunden sowie von großer und nachhaltiger Bedeutung für Österreich und Österreichs Wirtschaft. Die Ausweitung des Corona-Hilfsfonds auf Vermieter im Sinne von vermögensverwaltenden Privatpersonen und Gesellschaften ist daher nicht nur gerecht sondern unumgänglich, um die Stärke der Immobilienwirtschaft in Österreich zu erhalten bzw wieder zu verbessern.

5. Unterstützung besonders für Hotellerie und Gastronomiebetriebe, die nachhaltig gewirtschaftet haben.

Enorm wichtige für die österreichische Wirtschaft und auch besonders wichtig für die Immobilienbranche als Mieter sind die Hotel- und Gastrobetriebe. Sie wurden von den weltweiten Lockdown-Maßnahmen enorm getroffen. Auch wenn sie vor der Corona-Krise nachhaltig gewirtschaftet haben, ist für viele das Überleben nicht sichergestellt. Deshalb ist es wichtig, dass Unternehmen aus der Hotel- und Gastronomiebranche, die ihr nachhaltiges Wirtschaften vor der Corona-Krise belegen können, staatliche Unterstützung rasch und unbürokratisch erhalten.

Details zur Umsetzung der Ziele für Österreich und die Immobilienwirtschaft

1. Klare Rechtslage zum Thema Mietzinsminderung / Mietzinsfreistellungen

Sehr kritisch sehen wir die unklare Rechtslage hinsichtlich der Mietzinsminderungsansprüche von Mietern gegenüber Vermietern aufgrund der COVID-19-Pandemie. Die Ansprüche aus den einschlägigen Bestimmungen der §§ 1104 ff ABGB wird der Oberste Gerichtshof voraussichtlich leider erst in einigen Jahren endgültig klären. Bis dahin ist die Situation der Vermieter in Schwebelage und es müssen teure Gerichtsverfahren geführt werden, um den Umfang der zustehenden Mietzinsminderung gerichtlich feststellen zu lassen.

Viele Mieter können oder wollen ihre Mieten derzeit nicht oder nicht vollständig bezahlen. Das bedeutet theoretisch für Vermieter: Antragstellung für Fixkostenzuschüsse gemäß dem Corona-Hilfsfonds. Die Antragstellung kann aber derart ausgelegt werden, dass Vermieter vor staatlicher Hilfe durch den Fonds sämtliche offenen Mietzinsforderungen einklagen und den Instanzenzug ausschöpfen müssen. Zusätzlich zum administrativen und zeitlichen Aufwand sowie dem Prozessrisiko trägt der Vermieter auch das Ausfalls- bzw Insolvenzrisiko aufgrund mangelnder Zahlungsfähigkeit des Mieters, gerade auch im Lichte der COVID-19-Pandemie. Wir fordern daher:

- Der Mieter soll einen Fixkostenzuschuss zur Miete in bestimmter Höhe je nach Nutzungsart erhalten; dieser soll den wirtschaftlichen Nachteil des Mieter mindern. Dafür soll der Mieter verpflichtet sein, seine Miete in voller Höhe zu bezahlen bzw nachzuzahlen. Dadurch hat der Vermieter – im nachhinein gesehen – keinen oder nur einen geringen Umsatzverlust.
- Im Ergebnis bedeutet das eine deutliche Vereinfachung der Verwaltung und eine Erleichterung sowohl für Mieter als auch für Vermieter. Und im Vergleich zur aktuellen Förderlage (die äußerst unsicher belässt, wer wofür einen Fixkostenzuschuss in welcher Höhe erhält) ein großer Vorteil:
Der Vermieter muss den Fixkostenzuschuss nicht beantragen und ihn – je nach Gerichtsverfahren, oder gar bei Unterstellung, diese Förderung missbräuchlich beantragt zu haben (weil er vor Gericht obsiegt und damit gar keinen Umsatzverlust hat) – später eventuell wieder zurückzahlen. Und stellt der Vermieter den Antrag auf Fixkostenzuschuss wegen dieser Unsicherheit nicht, ist er nicht damit konfrontiert, dass er ihn zu diesem späteren Zeitpunkt möglicherweise nicht mehr stellen kann. Sinnloser Aufwand und Kosten für den Vermieter werden damit vermieden.
Sollte der Mieter recht bekommen, muss er eventuell seinen Fixkostenzuschuss zurückzahlen, weil dieser gerade auch für Miete zusteht, die letztlich aufgrund der Mietzinsminderung nicht mehr geschuldet war. Somit auch Rechtssicherheit für den Mieter.

Unklar ist nämlich derzeit, ob Mieter und Vermieter, beide als vorsichtige Unternehmer, die für sie jeweils schlechtesten Szenarien einplanen und damit beide jedenfalls einen Antrag auf

Zuschuss zu den Fixkosten stellen müssen. Weiters nicht klar festgelegt: Gibt es eine Verpflichtung zur Offenlegung und zum Weiterleiten eines vom Mieter erhaltenen Zuschusses an den Vermieter, wenn diesem eine Mietzinsminderung gewährt wurde.,

Im Lichte dieser Problematik ist eine ehebaldige gesetzliche Klarheit erforderlich, wie man unbürokratisch und rasch zur Gewährung und Auszahlung (!) von staatlichen Zuschüssen kommt. Anderenfalls ist mit einer Klagsflut zu rechnen, die sowohl der Immobilienbranche und den Vermietern und Mietern, als auch dem Staat (und damit den Steuerzahlern) einen gewaltigen Administrations- und Kostenaufwand verursacht.

Weiters sollte geregelt werden: Haben Mieter und Vermieter bei Geschäftsmieten bereits eine einvernehmliche Lösung getroffen, muss eine gesetzliche Regelung erfolgen, dass der Vermieter einen angemessenen Anteil des Fixkostenzuschusses erhält, den der Mieter für den Mietzins bekommt.

2. Keine Mietzinsminderung bei Mietwohnungen (MRG Voll,- und Teilanwendungsbereich)

Wir sprechen uns klar gegen mögliche gesetzliche Anordnungen von Mietzinsminderung bei Mietwohnungen (sowohl im Voll- als auch im Teilanwendungsbereich des MRG) aus, begrüßen aber die vom Gesetzgeber mit dem 4. Covid-19 Maßnahmengesetz umgesetzte vorläufige Stundung von Mietzinsen für bestimmte Wohnungsmieter. Wohnungen sind und waren während der behördlichen Maßnahmen stets uneingeschränkt nutzbar und es war durch die Quarantäne geradezu gewünscht, die Wohnung zu nutzen und das Haus nicht zu verlassen, sodass keinerlei Grundlagen für eine Mietzinsminderung bestehen. Diese sollten daher auch nicht künstlich nachträglich per Gesetz geschaffen werden.

Es ist allerdings nicht nachvollziehbar, dass die mit dem 4. Covid-19 Maßnahmengesetz gesetzlich gestundeten Mietzinszahlungen (April bis Juni 2020) nicht durch erliegende Kauttionen abgedeckt werden dürfen. Gerade weil durch die staatlich gesetzten Lockdown-Maßnahmen auch viele Vermieter in kritische wirtschaftliche Lagen versetzt wurden. Wichtig ist daher, dass Kauttionen künftig uneingeschränkt zur Abdeckung von Rückständen verwendet werden können. Da die Kauttion in manchen Fällen auch das einzige faktische Mittel darstellt, um den Erhaltungszustand einer Wohnung zu sichern, fordern wir auch, dass nach dem MRG dann ein wichtiger Kündigungsgrund für den Vermieter vorliegt, wenn eine Wiederauffüllung der Kauttion (die verwendet werden musste) nicht binnen angemessener Frist von zB 3 Monaten oder nach individueller Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter erfolgt.

3. Steuerliche Erleichterungen für Vermieter von Immobilien

Hinsichtlich der Problematik von vermehrten Mietzins- und Kreditrückzahlungsausfällen sollen Ausfallbürgschaften und unbürokratische finanzielle Subventionen greifen, um die wirtschaftliche Situation der Mieter zu stärken. Und damit in Folge auch jene von Vermietern.

Hierfür jedenfalls erforderlich: Klarheit und Transparenz über die staatlichen Unterstützungen, damit eine entsprechende Rechtssicherheit gewährleistet ist. Das heißt

- eine klar definierte anteilige Übernahme der durch Mietzinsminderungen verursachten Mietzinsausfälle durch den Staat für einen klar definierten Zeitraum (z.B. bis 31.12.2021).
- Eine gesetzliche Regelung in Form eines „Katalogs“ für verschiedene Nutzungen und Nutzungsarten hinsichtlich Höhe der in einzelnen Fällen zustehenden Mietzinsminderungen.

Weiters fordern wir:

- Geringere Steuersätze für Mieteinnahmen für die Jahre 2020 und 2021, eventuell auch in Zusammenhang mit Investitionen in Immobilien.
- den vorübergehenden Verzicht von mindestens 1 Jahr auf Steuereinhebungen,
- verstärkte Abschreibungsmöglichkeiten, Investitionsfreibeträge und Sonderabschreibungen, auch in Zukunft, um Investitionen in Mietobjekte dauerhaft zu sichern.
- Eine Reduzierung bzw. ein Aussetzen der Einhebung von Bewirtschaftungskosten, welche von der öffentlichen Hand eingehoben werden (wie z.B. Wasser- und Abwassergebühr, MA48, etc.)
- Ausfallbürgschaften für gestundete Mieten - vor allem im Bereich Einzelhandel, im Freizeit- und Tourismussektor.
- Abschaffung der Mietvertragsgebühren für Geschäftsraummiets (wie bereits für Wohnungen) oder die Vereinheitlichung der Bemessungsgrundlage für Gebühren auf 3 Jahre (statt derzeit maximal 18 Jahre).

4. Ausweitung des Corona-Hilfsfonds auf „Vermieter“

Vermieter, egal ob Privatpersonen oder Unternehmen, leisten im Zuge der Entwicklung, Planung, Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien zu Wohn- oder Gewerbebezwecke einen wesentlichen Beitrag zur volkswirtschaftlichen Entwicklung und zum Wohlstand in Österreich. Die entsprechende Wertschöpfung geschieht unmittelbar und vor Ort, schafft und sichert Arbeitsplätze sowie Lebens- und Arbeitsraum in der Region.

Im Zuge der Corona-Krise wurden für Mieter zahlreiche Hilfsprogramme entworfen; Vermieter im Sinne von vermögensverwaltenden Privatpersonen und Gesellschaften warten noch auf Lösungen. Derzeit decken Hilfsprogramme primär Zahlungsverpflichtungen aus operativen Tätigkeiten ab. Vermögensverwaltende Personen und Gesellschaften haben in der Regel kaum Kosten oder Einsparungsmöglichkeiten, wie z.B. über Kurzarbeit. Im Gegenteil: Es steigt der Verwaltungsaufwand, wenn keine Mietzinszahlungen fließen. Kreditraten und Zinsen sind ebenfalls ein dringendes Problem., Diese sind aber nur im Ausnahmefall gedeckt, eine strukturelle Umschuldung derzeit nicht zulässig.

Solche Hilfen sind, abhängig vom jeweiligen Wirtschaftszweig, aber notwendig. Zum Beispiel ist in den Bereichen Fremdenverkehr, Hotellerie oder Gastronomie die Entwicklung und

zukünftige Leistungsfähigkeit von Mietern derzeit nicht absehbar. Bei Änderungen von Liquiditätsströmen muss die Möglichkeit einer strukturellen Umschuldung gegeben sein.

Abschließend sind auch direkte, nicht rückzahlbare Zuschüsse für Vermieter wichtig. Zwar haben die Mieter verschiedene Möglichkeiten, Zuschüsse zu beantragen, aber Vermieter haben nach derzeitiger Rechtslage keine Möglichkeit, auf diese Zuschüsse zuzugreifen bzw. die Beantragung und ordnungsgemäße Erledigung zu erzwingen. Also trägt der Vermieter das diesbezügliche Ausfallrisiko allein. Zuschüsse für Mietzinsausfälle für Vermieter sind daher für viele Vermieter – sowohl für Privatpersonen als auch Gesellschaften – wirtschaftlich überlebensnotwendig.

5. Unterstützung für Hotellerie und Gastronomiebetriebe, die nachhaltig gewirtschaftet haben.

Um die vielen Betriebe zu retten, die unverschuldet in eine insolvenzgefährdete Lage geraten sind, bedarf es einer konzertierten Anstrengung mit folgender Zielsetzung:

Kurzfristig:

- Für Phase 1 - März, April, Mai und Juni 2020: Jenen Betrieben und Betreibern, die bis dato bereits nachhaltig gewirtschaftet haben, die Phase bis zur Erholung mit direkter Unterstützung durch den Staat erleichtern: Der Staat übernimmt deren Pachtzinszahlungen / Kapitaldienste aus einem Hilfsfonds für März, April, Mai und Juni 2020.
- Für Phase 2 - Juli bis Dezember 2020: Unterstützung von bis zu 75% des Nettobetriebsergebnisses in den Monaten Juli - Dezember 2019 (EBITDAR). Sollten Pachtzinszahlungen oder Kapitaldienste in 2019 über 80% des EBITDAR gelegen haben, so kommt es zu keiner Unterstützung durch den Staat. Betriebe, Mieter, Pächter, die diese Schwelle überschreiten, werden in eine Bad Bank (nach dem Motto der irischen NAMA) eingebracht und von Insolvenzvertretern geführt und restrukturiert.

Mittelfristig und langfristig:

Die verpflichtende Erstellung von Instrumenten, die allen Stakeholdern eine Vorsorge für einen weiteren Pandemiefall oder sonstige außerordentliche Zufälle ("Black Swan" Ereignisse) ermöglicht. Dies umfasst Eigentümer, Investoren, Verpächter, Pächter, Betreiber, Lizenzgeber, Lizenznehmer, Banken und Versicherungen.

Diese Instrumente sollen beinhalten:

- Verpflichtende jährliche Barrücklagen oder Gleichwertiges (keine Bürgschaften oder Patronatserklärungen)
- 1% vom Gesamtumsatz von Pächter / Eigentümer bis zu einer maximalen Summe von 0,75% des Immobilienwertes: Dieser Topf wird im Falle von Black Swan Ausfällen wie bei COVID-19 zur Überbrückung von Pachtzinszahlungen und Kapitaldienstzahlungen herangezogen.

- 4% vom Gesamtumsatz für Reinvestitionen in den Betrieb zur Erneuerung (im Fachjargon FF&E Reserve Furniture, Fixtures und Equipment): Dieser Topf dient zur Absicherung möglicher Investitionen in den Betrieb und darf nur für solche verwendet werden.
- Bei Lizenzverträgen mit Hotelketten werden in der Regel Management Gebühren als Prozentsatz vom Umsatz vereinbart. Um auch den Lizenzgeber zukünftig einzubinden, werden 25% dieser Lizenzgebühren in eine Rücklage für den Betrieb eingebracht. Bei COVID-19 oder ähnlichen Black Swan Fällen werden die angesparten Beträge an den Lizenznehmer in voller Höhe als erstes im Wasserfall für Kapitaldienste und Pachtzinszahlungen ausgekehrt.
- Versicherungen:
Die Betriebe werden verpflichtet bestimmte Versicherungen als Risikoabsicherung abzuschließen: Betriebsausfallversicherung, bei Pacht- und Mietverhältnissen zusätzlich Zinsausfallsversicherungen, die auch Fälle von Pandemien und sonstige außerordentliche Zufälle (Black Swan Ereignisse) miteinschließen.
Ähnlich der Münchener Lösung der deutschen Versicherungswirtschaft: Staat, Versicherungswirtschaft und z.T. auch Pächter teilen sich den Schaden. Ähnlich der Extremums-Versicherung für Terroranschläge soll durch die Versicherungswirtschaft ein Spezialversicherer für Pandemien und ähnliche „Black Swan“ Ereignisse gegründet werden.
- Banken und Darlehensgeber:
4% der Marge wird als Rücklage jährlich in ein mit dem Betrieb verbundenes Konto eingezahlt. Im Falle von Black Swan Fällen werden Kapitaldienste als erstes hiervon bedient.

Über die VÖPE

Die VÖPE ist die neue gemeinsame Stimme der Projektentwickler Österreichs. Sie ist ein unabhängiger Zusammenschluss interessierter Projektentwickler. Sie sind der konjunkturelle Motor, wenn es um die Gestaltung von Lebensräumen geht – das sind Wohnräume, Büroräume, Infrastruktureinrichtungen, Freizeit- und Bildungsräume, von denen alle in Österreich profitieren. Die Projektentwickler sind verantwortlich für mehr als 10% des BIP und 20.000 Arbeitsplätze, Bau- und Baunebengewerbe nicht inkludiert.

Die VÖPE setzt sich dafür ein, im Austausch mit den Stakeholdern der Branche verlässliche und transparente Rahmenbedingungen für die Projektentwickler Österreichs herzustellen. Das Präsidium setzt sich aus Erwin Soravia, Peter Ulm, Hans-Peter Weiss, Andreas Köttl und Gerald Beck zusammen. Die VÖPE arbeitet in Partnerschaft mit der Industriellenvereinigung.

Kontaktinweis:

Mag. Johannes-Cyrill Culen, MBA
Geschäftsführer VÖPE

VÖPE- Vereinigung Österreichischer Projektentwickler
Schwarzenbergplatz 4,
1030 Wien

Tel. +43 1 711 35 28 00

E-Mail: johannes.culen@voepe.at

Internet: www.voepe.at

Gestaltung: VÖPE

Redaktioneller Input: Consulting Company, IFA, Immofinanz, Investor, Value One, RA Dr. Stefan Artner (Dorda Rechtsanwälte)