

Wien, Dezember 2011

Gastkommentar

Dr. Wolfgang Louzek, Präsident Verband der Institutionellen Immobilieninvestoren

Schützenswerte Reiche?

Neue Steuern werden schnell erfunden, logische und auch wirksame Reformschritte unterlassen, selbst wenn nachgewiesen wird, dass sie die Konjunktur beleben und zu mehr Gerechtigkeit führen würden. Bestes Beispiel, die Geschäftsraummiete. Keiner versteht, warum in Österreich eine Geschäftsraummiete – also ein Rechtsgeschäft zwischen zwei Unternehmern – in einem Mietrechtsgesetz (MRG, Basis aus dem Jahr 1919!!!) festgeschrieben ist. Geschäftslokale oder Büroflächen dürfen an Handelsketten, Ärzte, Rechtsanwälte, etc. nicht zu marktüblichen Preisen vermietet werden, sofern das Haus vor 1953 gebaut wurde. Mieten die vor 1994 abgeschlossen wurden und auf Basis der „Friedenskronen-Miete“ (auch erster Weltkrieg) festgelegt wurden, dürfen ebenfalls nicht schrittweise bis zur marktüblichen Miete angehoben werden. Beim schlecht gebauten 70-er Jahre Haus darf man aber verlangen, was man will!!! Wer profitiert? Der Eigentümer nicht. Die Politiker schützen jene, die bereits zum High End der Einkommenskala zählen, wie Handelsketten, Rechtsanwälte, Ärzte, etc. Wer versteht das?

Als einziges europäisches Land schafft es Österreich nicht, den Mietzins für alle Geschäftsflächen frei vereinbaren zu machen. In keinem Europäischen Land wird der Eigentümer einer Geschäftsraumfläche die vor 1953 errichtet wurde gewissermaßen unter Kuratel gestellt. Wieso man in Vorarlberg sogar fast die doppelte Richtwertmiete verlangen kann? Darauf weiß ebenso niemand eine Antwort, ändern will das die Politik aber auch nicht. Auch die Betriebskosten dürfen nicht an die modernen Gegebenheiten für gewerbliche Objekte angepasst werden und da Geschäftsflächen mehrheitlich befristet vermietet werden, wird laut MRG dafür noch ein Abschlag berechnet.

Die Herausnahme der Geschäftsraummiete aus dem MRG würde zu einer Entzerrung des Wettbewerbs führen. Viele Geschäfte und Büroflächen würden zusätzlich auf den Markt kommen, die hohen Mieten in Top-Lagen sich dadurch auf niedrigerem Niveau einpendeln und Jungunternehmern auch die Chance auf einen guten Standort geben, was zweifelsfrei derzeit nicht der Fall ist. Darüber hinaus würde das Baugewerbe davon profitieren, da viele Flächen, die auf den Markt kämen renoviert werden würden, da ja daran anschließend eine normale, gerechte Miete erzielt werden könnte.

Der Schutz des Mieters hat im Bereich Wohnraummiete eine gewisse Berechtigung. Im Bereich der Geschäftsraummiete stehen sich jedoch zwei Teilnehmer des Wirtschaftslebens gegenüber, die ihr Handeln nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen ausrichten. Wer das nicht kann, sollte auch nicht geschäftlich tätig werden. Sollte die Politik etwas als schützenswert erachten, dann kann sie es subventionieren, aber auf Kosten Aller, und bitte nicht auf dem Rücken eines einzelnen Eigentümers. Wer schützt uns vor diesen Politikern?