

Gastkommentar: MMag. Louis Obrowsky, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren und GF der LLB Immo KaitalanlagegmbH

Das Zinshaus ist kein Sparschwein

Nimmermüde versuchen diverse Linksorientierte den Menschen einzureden, dass ein Zinshauseigentümer ein reicher Mensch sein muss. Leider „wissen“ das genau jene, die sich noch nie genau über den Zinshausmarkt informiert haben. Das tut der Debatte um Wohnraum leider keinen guten Dienst, sondern verunsichert nur generell. Die bereits derart komplizierten Regelungen des Mietrechtsgesetzes sind Basis enormer Unsicherheit, aber auch Rechtsstreitigkeiten. Eintrittsrechte, Erhaltungspflichten, Zu-oder Abschläge beim Richtwert, Betriebskosten, etc., blockieren Gerichte oft durch langwierige Rechtsstreitigkeiten. Viele Regierungen mühten sich bereits mit dem Mietrechtsgesetz ab. Keiner ist es aber gelungen, einen für Mieter und Vermieter fairen Weg zu finden. Es endete stets in populistischen Grabenkämpfen über denen die Worte: „Leistbares Wohnen“ stehen. Als ob Leistbares für jedermann das Gleiche bedeuten würden. Hier hat man sich leider auf Treibsand begeben. Fakt ist, dass es zu wenige Wohnungen gibt und diese sich nicht vermehren lassen, indem man das Vermieten unter dem Joch des Mietrechtsgesetzes noch unattraktiver macht. Positive Anreize wären gefordert. Auch das „Heraussanieren“ sollte wieder möglich sein. Es wurde politisch zwar angedacht, aber leider bis dato nicht umgesetzt. Es kann ja nicht sein, dass der unbefriedigende Zustand im Mietrechtsgesetz heute Hausbesitzer dazu bringt viel Geld in die Hand zu nehmen, um ihre Altmietler auszukufen, um dann das Haus zu parifizieren und die Wohnungen zu verkaufen. Das alles nur, weil man es leid ist sich dem diktatorischen MRG weiterhin zu unterwerfen und stets Angst haben muss, dass das Finanzamt das Zinshaus als Liebhaberei einstuft, weil eine Rendite kaum erwirtschaftet werden kann. Damit ist dem Mietmarkt wirklich nicht gedient.

Nicht helfen wird auch eine immer wieder fortgesetzte politische Einflussnahme auf klare Regelungen. Wie schon öfters, wurde auch in 2021 das Inflationsmilderungsgesetz in Kraft gesetzt und die per 1. April gesetzlich! vorgesehene Miet-Anpassung im Rahmen der Inflation, die alle zwei Jahre vorgenommen wird, ausgesetzt. Gänzlich ungeniert wird auch von den Initiatoren auch noch behauptet, die Erhöhung wäre eine reine Mieterhöhung der „reichen“ Zinshausbesitzer. Richtig ist jedoch: es ist eine gesetzliche Wertanpassung im Rahmen der Inflation.

Mietzinsdeckel

Dass bei uns der Mietzinsdeckel aus dem politischen Sprachgebrauch etwas verschwunden ist, ist auch mit dessen fatalem Bauchfleck in Berlin geschuldet. Mit großem Trara wurde er verkündet, jetzt wird alles „billiger“. Mieterhöhungen gehen kaum mehr, ja besser noch: viele Mieten würden sofort billiger. Mietern wurde versprochen, sie bekämen sogar Miete zurückbezahlt- und nun das Desaster. Zuerst sanken die Erstanträge für Wohnbaubewilligungen bis zu 40 Prozent drastisch ab und um rund 50 Prozent weniger Mietwohnungen kamen auf den Markt. Und jetzt hat,

erwartungsgemäß das deutsche Bundesverfassungsgericht entschieden, dass der im Vorjahr eingeführte Mietendeckel in Berlin verfassungswidrig sei. Dazu wurde nun von den Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den Mietern empfohlen das durch den Mietendeckel gesparte Geld zurückzulegen, da man davon ausgehen kann, dass die Aufhebung des Mietendeckels rückwirkend stattfindet. Unabhängig, dass Österreich mit seinem restriktiven Richtwert sowieso schon einen „Mieten-Deckel“ hat, kann man nur hoffen, dass dieses fatale Ende in Berlin, in Österreichs Parteizentralen Wirkung zeigt und solche Forderungen vom Tisch sind.

Helfen kann nur ein neues, für Mieter und Vermieter faires und nachvollziehbares Wohnrecht.