

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

Fairness beim Wohnen

Wer sich mit dem Wohnungsmarkt beschäftigt wird derzeit wieder einmal mit verstaubten Ideen konfrontiert. Erneut kommt die Leerstandsabgabe ins Gespräch. Böse ist wer eine Wohnung hat und diese nicht vermietet, egal ob man selbige in einigen Jahren benötigt und daher nicht kurzfristig vermieten will, oder ob sich eine Vermietung einfach nicht lohnt. Dabei wird ganz vergessen, dass es ja nicht nur darum geht, ob im freien Markt Wohnungen, die man selbst finanziert hat, nicht vermietet sind, sondern wie es im Gemeinde- und geförderten Genossenschaftsbau aussieht. Diese als "leistbares Wohnen" deklarierten Heime werden immerhin von jener Allgemeinheit, die tatsächlich noch Steuern zahlt, finanziert. Dass man sozial schwachen Menschen helfen muss, steht selbstverständlich außer Diskussion.

Österreich ist das Land mit der höchsten Dichte an sozialem Wohnbau. Alleine in Wien wohnen über 60 % aller Mieterinnen und Mieter in Gemeinde- und geförderten Mietwohnungen. (in Schweden und Frankreich nur je 12 % und in Polen 5 %). Wenn sozial schwache Menschen, bei der europaweit höchsten Anzahl von bezuschussten Mieten durch die Allgemeinheit, keine für sie leistbare Wohnung finden können, dann kann im System etwas nicht richtig laufen und dafür sind nicht die privaten Vermieter in Geiselhaft zu nehmen. Da sollte eher überprüft werden, warum viele Wohnungen im Gemeindebau nicht mehr bewohnt werden. Nicht unerhebliche viele Wohnungen werden „aufgehoben“ z.B. fürs Enkerl, selbst wohnt man schon längst im Speckgürtel.

Es wäre nach jahrzehntelanger hoch emotionaler Diskussion, in Fragen des „leistbaren“ Wohnens höchste Zeit zu Fakten zurückzukehren. Der österreichische Wohnungsmarkt besteht zu fast 50% aus Eigentum (Häuser & Eigentumswohnungen), der verbleibende Mietmarkt wiederum zu 57% aus Mietwohnungen, die direkt von Gemeinden gehalten werden oder dem gemeinnützigen Wohnungsmarkt zuzurechnen sind. Der Rest (von ca. 20% des Gesamtmarktes) entfällt ca. zur Hälfte (also rd. 10% des Gesamtmarktes) auf Wohnungen im Vollanwendungsbereich des derzeit geltenden MRG. Es besteht daher überhaupt keine Notwendigkeit, gerade den privaten Teil des Marktes mit völlig überzogenen Regelungen weiterhin einzuschränken, sowie ununterbrochenes „Investoren-Bashing“ zu betreiben - das wird die Probleme nicht lösen!

Lösen kann die Knappheit am Wohnungsmarkt in Ballungszentren nur ein vermehrtes Angebot. Wenn Grundstücke und das Bauen an sich immer teurer werden, ist es noch wichtiger, dass die Politik eine langfristige Planungssicherheit ermöglicht, wird diese durch permanente Eingriffe nicht mehr gewährleistet, lässt man es bleiben. Wer nicht erkennt, dass steuerliche und wohnrechtliche Anreize nötig sind, um dem

Wohnungsmarkt etwas mehr Dynamik zurückzugeben, verschließt die Augen vor der Realität. Denn nur dann wird mehr investiert und kommen auch leerstehende Wohnungen auf den Markt.