

## GASTKOMMENTAR

Dr. Wolfgang Louzek ist Präsident des Verbands der institutionellen Immobilieninvestoren und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen.

### Fairness beim Wohnen

Obleich der Wahlkampf beginnt, wäre es, nach jahrzehntelanger hoch emotionaler Diskussion, in Fragen des Wohnens, höchste Zeit zu Fakten zurückzukehren. Der österreichische Wohnungsmarkt besteht laut jüngster Publikation der Statistik Austria 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 „Vermieter-Bashing“ zu betreiben - das wird die Probleme nicht lösen!

Lösen kann die Knappheit am Wohnungsmarkt in Ballungszentren nur ein vermehrtes Angebot. Wer aber, wie z.B. mit der Wiener Bauordnung, Investoren weiter abschreckt, macht einen großen Fehler. Denn Bauen bedarf einer langfristigen Planungssicherheit, 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.

Ein neues Bundeswohnrecht muss sich daran orientieren, dass sich Investitionen für private Investoren lohnen müssen. Dies muss im Wohnrecht (keine Mietzinsbeschränkungen bei zeitgemäßer Qualität) und durch steuerliche Anreize passieren. Weiters sind Kündigungsbeschränkungen für ein marktgerechtes Angebotsverhalten hinderlich, gehören daher deutlich eingeschränkt bzw. allenfalls durch eine deutlich verlängerte Kündigungsfrist ersetzt. Dies würde vor allem auch den Mietern zugutekommen, da so unbefristete Mietverhältnisse wesentlich gefördert würden. Nach Wegfall von Mietzinsbeschränkungen, ist auch gegen eine erhöhte Instandhaltungsverpflichtung des Vermieters grundsätzlich nichts einzuwenden.

Für die geförderte gemeinnützige Wohnungswirtschaft braucht es keine „wohnrechtlichen“ Änderungen, sondern eher Änderungen im Förderungsrecht. Weiters muss es den Immobilieninvestoren möglich gemacht werden, günstiger zu bauen und, wenn das politisch gewünscht ist, bedarf es eben auch vermehrter Fördermittel.

Sobald die in öffentlicher oder gemeinnütziger Hand befindlichen Wohnungen schlussendlich sozial gerecht vergeben werden, kann es daneben und als Ergänzung einen völlig ungestörten privaten Teil-Markt geben.