

## GASTKOMMENTAR

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

### **Neue politische Entscheidungswege sind gefordert**

Die Covid-19 Krise hält das öffentliche und private Leben nach wie vor fest im Griff, aber die Wien-Wahl kommt im Herbst und schon sind die ersten Meldungen lanciert, die diese Krise als Basis für eine „überfällige Modernisierung des Wohnrechts“ sehen und daher ein neues Mietrecht fordern. Das gibt Grund zur Besorgnis, da wieder einmal das „leistbare Wohnen“ erhalten muss, um sich „sozial“ zu generieren, wovon eindringlich gewarnt werden muss.

Denn was „leistbares Wohnen“ sein soll, hat noch kein Politiker definiert - weil es eben nicht definierbar ist! Jeder empfindet, verständlicherweise, etwas anderes als „leistbar“, weshalb dieser Begriff völlig falsch gewählt ist. „Billig für alle“ kann damit aber wohl auch nicht gemeint sein. Denn dann werden jene, die es sich leisten könnten, mehr Miete zu zahlen, mit einer günstigen Miete belohnt, während sozial Schwache keine Wohnung finden werden, da man sich jene Mieter aussuchen wird, die ihren Zahlungen relativ sicher nachkommen werden können. Seit Jahren fordern wir, dass das bereits 100 Jahre alte Mietrechtsgesetz, das immer wieder mit unverständlichem politischen „Gegenverkehr“ verschlimmbessert wurde, endlich total reformiert wird. Es sollte vereinfacht und gleichermaßen fair für Vermieter wie auch Mieter sein, kombiniert mit Investitionsanreizen, wie u.a. die Abschaffung der Mietzinsregulierung für alle sanierten und weitervermieteten Objekte. Nicht noch höhere Abschläge bei Befristungen oder mittelfristig eine Unterwerfung aller Wohnungen unter den Richtwert etc. stellen eine Lösung dar, sondern verschlimmern das Problem. Wem ist genutzt, wenn aufgrund solcher Erwartungen Zinshäuser lieber parifiziert und die Wohnungen dann abverkauft werden? Kann man es den Eigentümern verübeln? Nein, denn wenn die Rendite so klein ist, dass sich Investitionen nicht mehr rechnen, muss man sich als vernünftig agierender Kaufmann überlegen, wie man aus dieser Situation herauskommen kann. Da bleibt meist nur der Verkauf, womit aber leider wieder Wohnungen aus dem Mietmarkt verschwinden.

Ein weiteres Kuriosum stellt die Geschäftsraummiete dar. Die Miete für einen Geschäftsraum, wozu Büros, Ordinationen, Verkaufslokale und Lager zählen, ist ebenfalls durch das MRG geregelt. Dass zwei Unternehmer im 21. Jahrhundert einen Mietvertrag nicht frei vereinbaren dürfen, sondern - wenn das Haus vor 1953 errichtet wurde - der Staat durch das MRG vorschreibt, wie hoch die Miete sein darf etc., ist mehr als unverständlich. Hier stehen sich schließlich zwei Teilnehmer des Wirtschaftslebens gegenüber, die ihr Handeln nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen ausrichten. Wer das nicht kann, sollte auch nicht geschäftlich tätig werden dürfen. Daher plädieren wir für ein Wohnrecht, zur ausschließlichen

Regulierung von Wohnungsmieten, anstelle eines Mietrechts, in dem Geschäftsraumieten inkludiert sind.

Die Politik muss endlich erkennen, dass es heute einer umfassenden Sichtweise der städtebaulichen Herausforderungen bedarf, um Entscheidungen in diesem Bereich zu treffen. Da gehören steuerliche Fragen, Investitionsanreize und Änderungen im Baurecht für mehr Nahverdichtungen, Neubau, vereinfachte Bauordnungen und eben auch Mietrechtsfragen, etc. dazu. Singuläre „Minireförmchen“ schaffen am verknüpften Mietmarkt jedenfalls keine neuen Wohnungen. Denn wer glaubt in den Wohnungsmarkt permanent, ja sogar rückwirkend eingreifen zu können, findet sich sowieso schnell in der Wirklichkeit wieder. Denn Zinshauseigentümer, aber auch jene am freien Wohnungsmarkt lassen sich nicht ständig für das Versagen der Politik „bestrafen“.