

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

## **Mehr darf es nicht werden**

Das Wohnrecht ist bereits so kompliziert, dass es als „Geheimwissenschaft gilt“ meint der bekannte Jurist Stefan Perner von der TU Wien, und recht hat er. Allerdings übersieht er dabei etwas Wesentliches: Das österreichische Wohnrecht betrifft leider nicht nur das Wohnen, sondern durch das MRG (Mietrechtsgesetz) auch Geschäftsraumflächen, wenn sie in den entsprechenden Häusern, die vor 1945 gebaut wurden zur Miete sind. Würde das Mietrecht nur das Wohnen betreffen, kann man es ja verstehen, aber wieso Geschäftsflächen hier ebenso einbezogen sind, wo die verhandelnden Personen doch Kaufleute darstellen, die auch sonst nicht bei Vertragsabschlüssen bevormundet werden, bleibt das Geheimnis der österreichischen Rechtslage. Daher fordern wir schon lange, dass es ein modernes Wohnrecht geben muss, dass wirklich nur das Wohnen betrifft. Ob das jemals kommen wird- uns fehlt der Glaube. Denn welche Partei, bzw. Koalition wird sich diese mühsame Arbeit antun? Dabei gebe es genügend Möglichkeiten, um diese Geheimwissenschaft endlich auf ein Niveau zu stellen, dass die Mehrheit der Akteure auch verstehen kann. Auch derzeit wird wieder nur „herumgedoktert“. Da eine kleine Anmerkung bei einem Paragraphen, dort eine weitere Untergruppe einfügen oder hier einen Satz verändern. „Verschlimmbessern“ nennt man das, was unweigerlich zu noch mehr Undurchsichtigkeit führen wird.

Auf der anderen Seite stehen die unterschiedlichen „Gefühle“ was das Wohnen betrifft. Da das Thema Miete ein hochpolitisches ist, wird stets suggeriert: Alles sei zu teuer, leistbares Wohnen muss her. Nur was das genau sein soll, kann nicht dargestellt werden, da es für jeden ganz unterschiedliche Aspekte hierzu gibt. Sieht man sich die Statistik an, dann liegt laut Agenda Austria die Wohnkostenbelastung zwischen 18 und 19 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommen und das schon seit Jahren, eigentlich ein durchaus tolerabler Wert, denn er liegt im Vergleich zu anderen europäischen Ländern sehr günstig. Die Wohnkosten in Deutschland liegen z.B. bei rd. 26 Prozent des verfügbaren Einkommens, und daher ist es eigentlich wenig verständlich, dass die Politik stets das Gegenteil behauptet. Gerne werden auch die gestiegenen Einkommen, im Vergleich zur Mietsteigerung, nicht berücksichtigt. Natürlich wird es immer Menschen geben, die es sehr schwer haben, diesen soll auch geholfen werden. Und da durch den radikalen Eingriff in die Vergabe von Wohnkrediten, die Eigentumsrate fällt, steigt natürlich die Nachfrage nach Mietwohnungen und dort steigen im freien Markt auch Mieten, weil zu wenig gebaut wird. Es ist also eine Katze die sich in d en Schwanz beißt.

Anstatt die Situation pragmatisch zu analysieren wird unverständliche Polemik betrieben, die keine einzige neue Wohnung auf den Markt bringt. Und jene die glauben als politisches Programm des Rätsels Lösung darin zu haben, dass sie leistbares Wohnen predigen, werden am Ende einsehen, dass es ohne die so verhasste Immobilienwirtschaft nicht gehen wird. Wenn über Eigentum schlecht geredet, von Enteignung philosophiert und von weiteren Mietpreisdeckeln gesprochen wird, wird sich die Immobilienbranche andere Märkte suchen. Nur wer

dann neue Wohnungen oder die Energiewende im Wohnbau vorantreiben soll?- will das dann die Politik übernehmen?- viel Glück.