

Gastkommentar MMag. Louis Obrowsky des Verbands der institutionellen Immobilieninvestoren

Noch mehr Ungemach droht

Die Maßnahmen um dem Corona Virus Einhalt zu gebieten sind vielfältig, greifen in unser aller Leben ein und haben fast alle Menschen und Unternehmen in irgendeiner Form betroffen. Besonders betroffen hat es die Vermieter, die sichtlich als nicht förderwürdig eingestuft wurden, so als würden Mieteinnahmen keinen Umsatz darstellen und daher könne man durchaus monatelang darauf verzichten ohne Schaden zu erleiden. Wahrscheinlich wird es im Wohnungs-Mietmarkt sogar Jahre dauern, bis diese Zeit aufgearbeitet und viel Schaden bei den Vermietern haften bleiben wird. Man denke nur wie lange es dauert, bis ein nicht zahlungsfähiger Mieter aus einer Wohnung auszieht. Und da er sich jetzt erst in 2022 entscheiden muss, ob er bezahlt oder nicht, kann man sich leicht vorstellen, wer vermehrt das finanzielle Nachsehen haben wird.

Aber nicht nur von dieser Seite erfährt man Ungemach, auch vor den nun gestarteten Aktivitäten zur Wienwahl muss man sich in Acht nehmen. Da die Wien-Wahl immer näher rückt und somit wohl schon demnächst die höchste Populismusstufe ausgerufen wird, sollte man sich die Faktenlage genau ansehen, um die Realität nicht aus den Augen zu verlieren:

Denn schon liest man die ersten Interviews wo wieder einmal das Universalmietrecht gefordert, leistbares Wohnen propagiert wird. Die Wiener Politiker sind zwar gar nicht für das Mietrecht zuständig, aber fordern lässt es sich doch allemal ganz ungeniert und der Glaube verbreitet, damit würden die Mieten sinken.

Die Politik glaubt, dass man Mieten durch Regulierung senken kann, ohne dass das Folgen für das Angebot an Mietwohnungen hat. Das ist realpolitischer Unsinn. Denn die Erfahrung lehrt, dass eine Mietpreissenkung Investoren verschreckt. Nachzuweisen gerade in Berlin, wo ein Eingriff in die Miethöhe durch eine Mietpreisbremse erfolgte. Das Ergebnis: das Mietwohnungs-Angebot ging bereits 45 Prozent zurück. Dafür kommen vermehrt Wohnungen zum Verkauf, da man sich die Vermietung nicht mehr antun möchte. Auch bekommen bei einer Mietpreisbremse eher jene, die finanziell abgesichert sind, eine Wohnung, als sozial Bedürftige, für die sich die Politiker doch so gerne, zumindest medial, ins Zeug legen. Auch beim befristeten Vermieten ist es dringend geboten, der Realität ins Auge zu sehen. Denn nichts ist teurer, als alle paar Jahre eine Wohnung zu renovieren und einen neuen Mieter zu suchen. Befristete Mietverträge gibt es deshalb, da die derzeitige Rechtslage Vermieter mehr oder minder enteignet und bei grobem Zuwiderhandeln des Mieters, eine Kündigung Jahre dauern kann, meist ohne Mieteinnahmen in dieser Zeit. Bei einem Mietverhältnis, das auch innerhalb einer großzügigen Frist eine Kündigung ermöglichen würde, gebe es kaum befristete Mietverträge

Es wäre nach diesen realpolitischen Erfahrungen doch endlich an der Zeit, die Realität wahr zu nehmen und Aktivitäten zu setzen, die der Sache und nicht der Ideologie dienen.