

Wien, am 29. Jänner 2016

GASTKOMMENTAR

Dr. Wolfgang Louzek, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren (VII)

Eigentum, das ungeliebte Wort der Politik. Wohnungseigentum, das vermietet wird, das absolute Unwort !

Wer schützt in Österreich eigentlich noch das Eigentum?

Trotzdem das Eigentum in unserer Verfassung ein Grundrecht darstellt, ist es sichtlich für den Bereich vermieteter Immobilien nicht gültig. Hier greift die Regierung willkürlich, oftmals auch rückwirkend ein. Vertrauensschutz- ist ausgehebelt. Jüngstes Beispiel in Sachen Mietrecht: es wird Ende Jänner 2016 völlig willkürlich und überfallsartig entschieden, dass die in 2016 gesetzlich vorgesehene Indexanpassung bei den Richtwertmieten, also bei jenen Mieten die sowieso schon davon profitieren, dass sie den mietrechtlichen Preisschutz genießen, nicht vorgenommen werden darf, trotzdem alle andere Kosten wie: Baukosten, die Gebühren, aber auch die Arbeitskosten steigen. Die Politik verkündet, mit freudiger Unterstützung der Arbeiterkammer, jubelnd: wir senken die Mieten, weil keine Erhöhung stattfinden darf.

Noch vor kurzem präsentierten die gemeinnützigen Wohnbau-Gesellschaften eine Umfrage, worin 93 Prozent (!!) der Befragten sich mit ihrer Wohnsituation zufrieden zeigten. Sichtlich nicht die angeblich so hohen Mieten sind das Problem sondern das politische Versagen, für den großen Zuzug in die Städte nicht genügend Wohnraum errichtet zu haben. Wenn keine neuen Wohnungen gebaut werden, wird zwangsläufig das Angebot knapp und der Preis steigt- was aber bei Richtwertmieten sowieso nicht der Fall sein kann. Wer vor dieser Tatsache die Augen verschließt und glaubt mit Parolen wie: „Leistbares Wohnen durch gleiche Miete für alle“, etwas am Markt bewegen zu können, der hat die Realität nicht begriffen. Wo in den Bundesländern sowieso kaum Verständnis für die Wiener Wohnmisere aufgebracht wird, ist das Thema der Miete ebenso kein großes Problem. Das es sozial Bedürftige gibt, ist klar, diesen muss die Gemeinschaft helfen, dafür bezahlen wir alle auch unsere Steuern. Dass die Politik der Meinung ist, ihr eigenes Versagen am Rücken der privaten Haus- und Wohnungseigentümer abwälzen zu können, ist abzulehnen. Nur mehr Angebot von Wohnraum kann zu einer Entspannung in Gebieten mit hoher Nachfrage führen. Dies kann nur durch Investitionsanreize geschehen, unter anderem z.B. durch Abschaffung der Mietzinsregulierung für alle sanierten und weitervermieteten Objekte. Solange die Politik mit weiteren Eingriffen in den Mietenmarkt droht, wird kein zusätzliches Angebot entstehen. Wenn in Wien 60 Prozent aller Mieter in einer Gemeinde-, bzw. geförderten Wohnung leben, dann muss man sich fragen, ob dort die richtigen Menschen wohnen, wenn es immer noch welche gibt, die sich Wohnen nicht leisten können. Ein Ende der ständigen Diskussion über ein neues Mietrecht für alle Wohnungsmieten mit neuen Mietzinsobergrenzen ist dringend gefordert. Das verunsichert und hemmt Neuinvestitionen.

Universalmietrecht ist abzulehnen

Was man in Österreich braucht ist kein Universalmietrecht sondern endlich die politische Einsicht, dass nur mehr Wohnraum mehr Angebot schafft. Das mehr

Angebot die Preise senkt, für diese Weisheit muss man nicht studiert haben. Unsere Politiker sehen das aber anders. Diese diskutieren derzeit das von der AK/SPÖ vorgelegte Universalmietrecht. Anstatt Schwachstellen der österreichischen Wohnpolitik nachhaltig zu beseitigen, wird eine Einheitsmiete für alle gefordert. Im Grunde genommen handelt es sich dabei um eine Agglomeration von überkommenen planwirtschaftlichen Elementen, die in einer modernen Volkswirtschaft nichts verloren haben. Die Implementierung eines so genannten "Basismietzins" von 5,50 Euro, wie es die SPÖ vorschlägt, gleicht einer Enteignung. Es ist auch von der Politik zur Kenntnis zu nehmen, dass das Erwirtschaften von Renditen zum Wesen einer funktionierenden Volkswirtschaft gehört, was letztlich allen zugutekommt. Nur eine Angebotssteigerung kann eine Mietzinssenkung erwirken! Hierzu bedarf es entsprechender Investitionsanreize, in erster Linie natürlich der Gewissheit, einen tragfähigen, fairen Mietzins lukrieren zu können. Für Wohnungen der Kategorie C und D könnte dann durchaus eine Mietzinsobergrenze angesetzt werden.

Es wird immer vergessen, dass Österreich ein Universalmietrecht hat, nämlich das ABGB. Erst durch den Eingriff in dieses, beginnend in den Zwanzigerjahren des vorigen Jahrhunderts (!!) und aufgrund der Folgewirkungen (bis zum heutigen MRG) kam es zu der heute festzustellenden Marktverzerrung. Der Versuch, das völlig marktferne Regulativ des MRG unter dem Titel „Universalmietrecht“ auf alle Mietverhältnisse in Österreich auszuweiten, ist auf das Schärfste abzulehnen.

Wert der Wohnungen -vorrangig in den Bundesländern – würde massiv sinken

Wird das Vermieten weiterhin erschwert, dann werden Mietwohnungen als Eigentumswohnungen verkauft werden und private Investitionen in vermietbaren Wohnraum würden schlagartig uninteressant, wodurch zigtausende Arbeitsplätze in der Bau- und Immobilienbranche massiv gefährdet und der Wirtschaftsstandort Österreich nachhaltig geschädigt werden würde.

Fast 60 Prozent der Österreicher wohnen in einer Eigentumswohnung oder in einem Eigenheim. Durch eine künstliche Mietgrenze würde auch der Wert dieser Wohnräume -vorrangig in den Bundesländern -massiv sinken und damit große Teile des Ersparten der Menschen vernichtet werden. Statt einer frei vereinbarten Miete, wie das in den Bundesländern zumeist der Fall ist, würden Höchstgrenzen als neue Marktbarrieren errichtet. Funktionierende Märkte werden damit zerstört.

Selbst der Mieterbund (ÖMB) hat festgestellt, dass künstliche Mietzinsdeckelungen kein geeignetes Mittel sind, um leistbares Wohnen zu erreichen und lediglich Schwarzzahlungen nach sich ziehen.

Im europäischen Umfeld ist empirisch nachgewiesen, dass Mietzinsregulierungen nicht zu günstigen Mieten führen. Das politisch derzeit so beliebte Thema „leistbares Wohnen“ wird daher mit einem Universalmietrecht nicht nur nicht gefördert, sondern geradezu verhindert.

Resümee: Wir brauchen kein neues Universalmietrecht, wir haben schon eines, das ABGB, das mit einigen ganz wenigen Adaptierungen den Markt ungeahnt beflügeln würde.

Geschäftsraummiete im MRG, ein österreichisches Kuriosum

Im Rahmen der Mietrechtsdiskussion darf auch ein österreichisches Kuriosum nicht vergessen werden: Die Geschäftsraummiete. Keiner versteht, warum in Österreich, als

einziges Land der EU, eine Geschäftsraummiete – also ein Rechtsgeschäft zwischen zwei Unternehmern – in einem Mietrechtsgesetz (MRG, Basis aus dem Jahr 1922!!!) festgeschrieben ist. Geschäftslokale oder Büroflächen dürfen an Handelsketten, Ärzte, Rechtsanwälte, etc. nicht zu marktüblichen Preisen vermietet werden, sofern das Haus vor 1953 gebaut wurde. Mieten, die vor 1982 abgeschlossen wurden und auf Basis der „Friedenskronen-Miete“ (auch erster Weltkrieg) festgelegt wurden, dürfen ebenfalls nicht einmal schrittweise bis zur marktüblichen Miete angehoben werden.

Fazit: Man muss sich die Frage stellen: Wer wird sich das Vermieten noch antun, wenn **Vermieten nicht mehr leistbar ist**.

Mehr Infos unter: www.vii.co.at