

Wien, am 24. Mai 2016

## **GASTKOMMENTAR**

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

### **New Deal- hoffentlich auch im Mietrechtsgesetz!**

Der neue Bundeskanzler Christian Kern spricht von einem Neustart, bzw. „New Deal“. Wir hoffen, dass sich das auch bis in die Niederungen der Verhandler für eine Mietrechtsreform herumspricht. Denn die unselige Diskussion über „leistbares Wohnen“, muss endlich mit Hausverstand angereichert werden, da Leistbarkeit für jeden Einzelnen eine sehr subjektive Angelegenheit darstellt. Der Mietmarkt kann nur entlastet werden, wenn es genügend Angebot gibt. Und dass es das nicht gibt, ist Schuld der Politik. Seit Jahren weiß man, dass der Zuzug in die Städte immer größer wird und es dafür mehr Wohnraum bedarf. Man hat aber alles dafür getan, dass sich Immobilieninvestoren von Österreich abwenden und lieber im Ausland investieren. Ständige Diskussionen über eine mögliche Ausweitung des Anwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes, Universalmiete, negieren von Lagequalität, steuerliche Nachteile durch die Steuerreform, uvam sind keine Themen, die Investoren anlocken, sondern jeden davon abhalten, in Wohnraum zu investieren, bzw. vorhandenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus zu vermitteln, dass die homöopathische Anzahl an derzeit in Bau befindlichen Gemeindewohnungen das Angebot wesentlich erhöhen wird, ist schlichtweg unverantwortlich.

Es wird Zeit für einen New Deal. Es muss mehr gebaut werden, dafür braucht es aber Anreize für die Immobilienwirtschaft. Es braucht Rechtssicherheit über Jahre hinweg und nicht nur für einige Monate sowie endlich ein Bekenntnis, zu einem fairen Miteinander zwischen Mieter und Vermieter und steuerliche Anreize für Wohnbauinvestitionen. Für all dies bedarf es aber Überlegungen die über eine Adaptierung des MRGs hinausgehen – hier braucht es zumindest eine angemessene Mietzinsbildung und keine Ausweitung sondern eine Einschränkung des Anwendungsbereiches des MRG. So wäre es z.B. hoch an der Zeit, die Geschäftraummiete aus dem Anwendungsbereich des MRG zu entfernen. Das würde nicht nur mehr Investitionen v.a. in Wohnraum generieren, sondern auch viele Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft ermöglichen.

Denn ein stark restriktives Mietrecht generiert keine günstigen Mieten, sondern verknappt nur das Angebot. Das bestätigt nicht nur der Hausverstand, sondern auch die OECD. Schon möglich, dass es leerstehende Wohnungen gibt, aber das ist Privatsache, weil privat finanziert. Wer will sich schon quasi enteignen lassen, wenn er Wohnraum unbefristet vermietet? Wer stellt Wohnraum zur Verfügung, wenn ständig gedroht wird das Mietrechtsgesetz noch restriktiver zu gestalten? Wer kontrolliert denn in den Gemeindebauten, wo eine Vielzahl der Mieter bereits ganz wo anders wohnt und die billige Gemeindewohnung fürs Enkerl „aufgehoben“ wird? Hier spricht

die Politik rasch von „Einzelfällen“, komischerweise kennt aber fast Jeder jemanden, auf den das zutrifft. Sollten sozialpolitische Maßnahmen aber nicht gerade für diese einkommensschwache Gruppe gesetzt werden? Im Gemeindebau sind nachweislich nur 25 Prozent der Mieter (Studie Agnes Streissler 2016) sozial bedürftig. Wieso wohnt ein Nettogehaltsempfänger von 3.000 - 5.000,- Euro überhaupt in einer Gemeindewohnung zu günstigster Miete? Durchmischung nennt man das politisch korrekt! Wir alle leisten aber über unsere Steuern einen Beitrag, damit Gemeindewohnungen für sozial Schwache überhaupt gebaut werden können. Wie kommen die Steuerzahler dazu für jene zu bezahlen, die es sich leisten könnten am freien Markt zu mieten und so sozial Bedürftigen die Chance nehmen „leistbar“ zu wohnen? Zumindest sollte diese Gruppe für die Gemeindewohnung eine marktübliche Miete bezahlen.

Bis jetzt war es leider nicht möglich, die mit Hausverstand leicht erkennbaren Anreize, die eine Entlastung des Wohnungsmarkts gewährleisten könnten, erfolgreich in die politische Diskussion einzubringen. Zukunftsorientiert Denken, sagt der neue Bundeskanzler - New Deal, wir warten auf ihn.

Mehr Infos unter: [www.vii.co.at](http://www.vii.co.at)