

# Modernes Wohnrecht ahoi!

Bringt die nächste Legislaturperiode eine Abschaffung der Zweiklassengesellschaft von Alt- und Neumieter, eine Adaptierung der Eintrittsrechte und vieles mehr? Die Verhandlungen darüber laufen.

Die Nationalratswahl 2013 ist geschlagen. Seit die Österreicherinnen und Österreicher am 29. September zu den Urnen schritten, sind schon wieder einhalb Monate ins Land gezogen. Das Votum, das etliche Politologen als historisch bezeichnen, zieht trotz der herben Verluste von SPÖ und ÖVP aller Wahrscheinlichkeit nach erneut eine große Koalition nach sich. Die Regierungsverhandlungen laufen jedenfalls – allerdings im stillen Kämmerlein.



**Udo Weinberger,** Präsident des ÖVI: „Vermieten muss leistbar bleiben. Ständig steigende Qualitätsansprüche der Mieter schlagen sich auch im Preis nieder.“

Kaum eine Stellungnahme dringt nach außen. Was nicht bedeutet, dass die Immobilienbranche nicht mit starker und vereinter Stimme im Hintergrund für ein modernes Wohnrecht eintritt. Schließlich zog sich das Thema „leistbares Wohnen“ wie ein roter Faden durch den Wahlkampf. Der Boden für brauchbare Reformen scheint somit vorbereitet. Es gilt das Prinzip, dass ein modernes Wohnrecht gerecht, verständlich und transparent sein soll sowie von mündigen und gleichwertigen Vertragspartnern ausgeht. „Beim Mietrechtsgesetz ist Tabula rasa notwendig“, benennt Udo Weinberger, Präsident des Österreichischen Ver-

bandes der Immobilienwirtschaft (ÖVI), die diesbezügliche Hauptforderung der Branche. Denn das österreichische Mietrechtsgesetz (MRG) weist eine Reihe von Ungerechtigkeiten auf, die auf die heutigen Verhältnisse bezogen keine Rechtfertigung mehr zulassen. Vielmehr trägt es dazu bei, dass der Mietwohnungsmarkt von einer Zweiklassengesellschaft der Alt- und Neumieter beherrscht wird. Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB), ergänzt: „Es ist höchst an der Zeit, dass die Eintrittsrechte neu geregelt werden. Nach wie vor soll eine Weitergabe im Familienkreis möglich und ein Schutz minderjähriger Kinder und des Ehegatten garantiert sein, wobei für den übrigen Angehörigenkreis angemessene und marktkonforme Konditionen heranzuziehen sind. Ebenso müssen Altmieten behutsam Schritt für Schritt an marktkonforme Mieten herangeführt werden.“

## KEINE SCHNELLSCHÜSSE

Auch Thomas Malloth, Obmann des Fachverbandes der Österreichischen Immobilien- und Vermögenstreuhänder, fordert massive Korrekturen: „Ein modernes Wohnrecht soll gerecht, verständlich und transparent sein und von gleichwertigen Vertragspartnern ausgehen. Grundsäule muss der freie Mietzins sein, der – nur in außerordentlichen Fällen – korrigiert werden kann.“ Jedoch pocht die heimische Immobilienbranche angesichts der laufenden Verhandlungen darauf, dass sämtliche Ent-

scheidungen mit Umsicht und Weitblick getroffen werden. Vor Schnellschüssen und kurzfristiger Anlassgesetzgebung wird einhellig gewarnt. Eine Ausnahme bildet laut Weinberger die Mietvertragsgebühr, die sofort wegfallen soll. Da sie keine Gegenleistung erwirkt, handle es sich bei ihr im Übrigen um keine Gebühr, sondern um ein bloßes Abkassieren des Staates. Mit Blick auf den Ballungsraum der Bundeshauptstadt kritisiert Michael Pisecky, Fachgruppenobmann der Wie-



Derzeit laufen die Koalitionsverhandlungen zum Thema „leistbares Wohnen“ auf Hochtouren. Was erwartet beziehungsweise erhofft sich die heimische Immobilienwirtschaft von einer künftigen Bundesregierung? Welche Versäumnisse der Vergangenheit gilt es zu korrigieren? Welche normativen Regulierungen und Deregulierungen sind heutzutage noch zeitgemäß? Wie muss ein modernes Mietrecht gestaltet sein?

© Thinkstock

ner Immobilien- und Vermögenstreuhänder: „Es ist unverständlich, dass der Richtwert um mehr als zwei Euro pro Quadratmeter und Monat günstiger ist als in manchen Städten in Österreich, obwohl Wien das mit Abstand einkommensstärkste Bundesland ist. Der Richtwert wird künstlich niedrig gehalten und die dadurch bedingte Verunsicherung bei Vermietern führt zu einem Absinken des Angebots und einem Ansteigen der befristeten Angebote.“ Weiters

belasten eine restriktive Flächenwidmung und die starre Bauordnung den Neubau und die Nachverdichtung, also die Schaffung von ausreichend neuen Wohnungen im ganzen Land.

## SOZIALE TREFFSICHERHEIT

Über Wien hinaus bekennt sich die heimische Immobilienbranche zum sozialen Wohnbau. Die Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum ist jedoch Aufgabe der öffentlichen Hand – und nicht der privaten Hauseigentümer. Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen werden aus öffentlichen Mitteln und damit vom Steuerzahler finanziert. Daher sollen die daraus resultierenden Förderungen Menschen zuteilwerden, die tatsächlich Bedarf haben. Martin Prunbauer, Präsident des ÖHGB, führt aus: „Es ist daher recht und billig, dass Mieten in Gemeindewohnungen von einem regulären und angemessenen Grundbetrag ausgehen und nur über einen regelmäßigen Nachweis der Einkommens- und Vermögensverhältnisse zu einer entsprechenden Reduktion führen. Die auf diese Weise zu schaffenden Mehreinnahmen sollten zweckgebunden dem Neubau und der Subjektförderung zur Verfügung stehen.“ Die zahlreichen leerstehenden Gemeindewohnungen, die nur deshalb nicht aufgegeben werden, weil sie so günstig sind, würden das Wohnungsangebot deutlich erhöhen und den Gemeindebau attraktiver machen. Schließlich befinden sich viele Anlagen in zentraler Lage und wurden aufgrund ihrer Architektur auch zu touristischen Magneten.

ÖVI-Präsident Udo Weinberger resümiert: „Vermieten muss leistbar bleiben. Man kann eine topausgestattete Altbau-

**Martin Prunbauer,** Präsident des ÖHGB: „Es ist höchst an der Zeit, dass die Eintrittsrechte neu geregelt werden.“



wohnung in einem begehrten Viertel nicht mit einer Sozialwohnung in einen Topf werfen. Ständig steigende Qualitätsansprüche der Mieter schlagen sich auch im Preis nieder.“ Ziel sei eine Liberalisierung bei der Mietpreisbildung, die zu einer deutlichen Belebung des Marktes führen würde.

## WOHNEN IM EIGENTUM

Bei den intensiv geführten Diskussionen um Mietrechtsthemen geht häufig unter, dass der Großteil der Österreicher, nämlich rund 60 Prozent, im Eigentum lebt. Von den 40 Prozent, die eine Immobilie gemietet hat, entfallen wiederum 60 Prozent auf den sozialen Wohnbau und 40 Prozent auf den privaten Mietwohnungsmarkt. Mit anderen Worten: 2,2 Millionen der 3,7 Millionen Hauptwohnsitze in der Alpenrepublik befinden sich im Eigentum. Über deren Besitzern schwebt derzeit das Damoklesschwert der Einführung einer Vermögensbesteuerung. Steuerliche Maßnahmen, die die Substanz besteuern, lehnt der ÖHGB im Sinne eines modernen Wohnrechts strikt ab. Bis Weihnachten wollen SPÖ und ÖVP die Regierungsverhandlungen abgeschlossen haben. Man darf gespannt sein, welche Ziele sich die große Koalition in puncto eines modernen Wohnrechts steckt, und noch viel mehr, ob sie diese in der nächsten Legislaturperiode in die Tat umsetzt. ■