



Wo sich die Spreu vom Weizen trennt

Kommentar: Martin Prunbauer

Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB)

■ Sinkende Wohneigentumsquoten, mangelnde Treffsicherheit im sozialen Wohnbau und Regulierung im privaten Mietsektor: Zu diesen drei Themen hatten wir Fragen an die politischen Parteien vorbereitet.

Dass der Schaffung von Eigentum ein maßgeblicher Stellenwert einzuräumen ist und es hier verschiedener Anreize bedarf, darin waren sich ÖVP, FPÖ und NEOS einig. Nach deren Vorstellung hat Eigentum nicht nur für die junge Generation Bedeutung, sondern auch zu Zwecken der Altersversorgung. Anders die Grünen: „Eigentumswohnungen haben zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses und nicht zur Befriedigung einer hohen Renditeerwartung zu dienen.“

Nur ein vereinheitlichtes System der Mietzinsbildung mit starren Obergrenzen vermag nach Rot und Grün die Schieflage auf dem Wohnungsmarkt zu beseitigen, denn Wohnversorgung zu leistbaren Bedingungen sei eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

Gewohnt reagierten die Sozialdemokraten punkto sozialer Treffsicherheit: „Die richtige Balance zwischen Subjekt- und Objektförderung sichert die Treffsicherheit des Systems und die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnungsangebotes. Nur, wenn notwendig müsste in die andere Richtung nachgeschärft werden.“

Wie wenig Wirtschaftsverständnis den regulierungswütigen Parteien letztlich zugrunde liegt, die das Grundprinzip der Marktwirtschaft konterkarieren und mit Hilfe von niedrigen Zwangspreisen irriger

Weise glauben, für Gerechtigkeit frei nach Robin Hood sorgen zu können, soll hier nicht weiter erörtert werden; es liegt auf der Hand.

Trotz sinkender Eigentumsquoten erinnere ich allerdings daran, dass mehr als die Hälfte der Einwohner in diesem Land im Eigentum lebt und erlaube mir an dieser Stelle den Hinweis, dass zunehmende Regulierung im Mietrecht nicht nur ungeeignet ist, die Wohnungsknappheit zu lindern und für mehr Angebot zu sorgen, sondern darüber hinaus negative Wirkung auf jene Menschen hat, die im Eigentum leben: Der Verkehrswert einer Liegenschaft bestimmt sich nun einmal auch nach deren (möglichem) Ertrag und durch die damit einhergehende Abwertung des Wohnungsmarktes sind Schwierigkeiten bei der Besicherung laufender Kredite bereits vorprogrammiert. Davon betroffen wären nicht die „Superreichen“, sondern diejenigen, die sich ihr Eigenheim vom Mund abgespart haben. Mit Bedauern ist zu konstatieren, dass in der derzeitigen Diskussion der Begriff „Eigentum“ nach wie vor zu oft aus der Perspektive des Mieters betrachtet wird und Mietrecht auf die Bedeutung eines Schutzgesetzes zugunsten von Mietern reduziert wird. Mietrecht ist Vertragsrecht und damit Privatrecht und erfordert eine Berücksichtigung der Interessen beider Parteien.

Bereits das ABGB kannte eine „Sozialpflichtigkeit des Eigentums“. Gehen die Forderungen aber so weit, dass die Überlassung von qualitativ gutem und bezahlbarem Wohnraum als Aufgabe der privaten Vermieter gesehen wird, aus der diesen auch kein Gewinn erwachsen soll, wird Eigentum seiner ursprünglichen Bedeutung entkleidet und stellt eine Enteignung unter dem Deckmantel sozialer Gerechtigkeit dar.