



Über Kompetenzen und Grenzen (in der Immobilienwirtschaft)

Kommentar: Martin Prunbauer

■ Wer in Österreich eine Immobilie besitzt und diese vermietet, weiß, wie sehr die geltenden Regelungen im Mietrecht Eigentümer bei der Verwaltung ihrer Immobilie beschränken. Erhaltung und Weiterentwicklung werden immer schwieriger und stellen schließlich und letztlich auch die Erzielung einer Rendite vor ungeahnte Herausforderungen. Das fängt bei den extensiven Eintrittsrechten an, geht über die Einschränkungen im Rahmen der Befristung weiter, setzt sich bei unzureichenden Möglichkeiten der Mietzinsanpassung laufender Verträge fort und endet bei einer de facto nicht vorhandenen Chance, ein einmal eingegangenes Dauerschuldverhältnis aus berechtigten Gründen zu beenden. All das fällt unter den Begriff „Mieterschutz“.

Dass viele dieser Regelungen aber ihren eigentlichen Zweck nicht (mehr) zu erfüllen vermögen, weil sie den falschen Personenkreis schützen, zum Entstehen einer Zweiklassengesellschaft führen und damit allgemein anerkannten Gerechtigkeitsvorstellungen zuwiderlaufen, ist hinlänglich bekannt. Trotzdem herrscht noch immer der Irrglaube vor, dass mit Regulierungen dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden könne.

Diese strengen Vorschriften haben nicht nur Einfluss auf den privaten Mietsektor, sie sind auch im sozialen Wohnbau anzuwenden und behindern diesen gleichermaßen, die ihm zugeschriebenen Aufgaben zu erfüllen. Dabei geht es der ursprünglichen Idee folgend hier allerdings um die Versorgung von Wohnraum durch die öffentliche Hand zugunsten von Menschen, die sich auf dem Markt nicht selbst versorgen können. Aufgrund der hohen Streuverluste hat die Möglichkeit, eine individuelle und treffsichere Unterstützung im Rahmen der österreichischen Wohnpolitik zu erhalten, starke Einbußen erfahren und erratischen Charakter angenommen. Mit staatlicher Unterstützung günstig zu wohnen, ist mittlerweile keine Frage der sozialen Bedürftigkeit mehr, sondern folgt den Regeln von Glück oder Pech.

Die vielfach erfolgte Öffnung des sozialen Wohnbaus für die breite Masse durch rigorose Anhebungen der Einkommensgrenzen hat die Streuverluste in diesem Sektor sogar noch erhöht. Geförderte Mieten im sozialen

Wohnbau führen darüber hinaus zu starken Verzerrungen gegenüber dem privaten Wohnungsmarkt. Obwohl der soziale Wohnbau 60 Prozent des Gesamtmietbestandes verzeichnet, haben sich aufgrund langer Wartelisten soziale Anliegen und Bedürfnisse sukzessive im privaten Bereich angesiedelt. Hohe Baukosten und strenge Baustandards bremsen zudem die Schaffung neuer Wohnflächen und gefährden den Erfolg von Wohnbauprojekten. Für den geförderten Wohnbausektor kommen überdies noch kostenintensive Qualitätsauflagen hinzu, die oftmals in keinem vernünftigen Verhältnis zu den angestrebten Zielen stehen. Eine Vereinheitlichung technischer Vorschriften, eine Beschleunigung von Bauverfahren und eine Beseitigung überzogener Standards könnten hier für wesentliche Erleichterungen sorgen.

Nur wenn sowohl in der privaten Immobilienwirtschaft als auch im sozialen Wohnbau die Prinzipien der Wirtschaftlichkeit Geltung besitzen, kann der bisherige Hausbestand erhalten und weiterentwickelt werden bzw. durch genug Neubau ein ausreichendes Angebot geschaffen werden. Damit sowohl der öffentliche als auch der private Mietsektor ihre Aufgaben erfüllen können, ist es höchst an der Zeit, die gesetzlichen Rahmenbedingungen für beide Sektoren zu schärfen und zu erweitern. Der dafür zu beschreitende Weg liegt zweifelsfrei in einer Liberalisierung des Mietrechts und nicht in der Überwälzung von sozialen Aufgaben von der öffentlichen Hand auf die privaten Vermieter.

Zum Autor

Dr. Martin Prunbauer ist seit 1991 im Vorstand des Reformverbands österreichischer Hausbesitzer tätig und vertritt seit 2005 als dessen Präsident die Interessen von Wiener Haus- und Grundbesitzern. Im ÖHGB übte er seit 2004 die Funktion des Vizepräsidenten aus, seit 2. Juni 2012 ist er dessen Präsident. Im Zivilberuf ist Prunbauer Rechtsanwalt in Wien.