



Zum Autor

Dr. Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB). Im Zivilberuf ist Prunbauer Rechtsanwalt in Wien.

Kardinalfehler der Wohnungspolitik

Kommentar: Martin Prunbauer

■ In Berlin ist der Bär los. Die 3,7 Millionen-Stadt braucht geeigneten Wohnraum. Denn wie in anderen Städten auch, macht der deutschen Bundeshauptstadt der verstärkte Zuzug zu schaffen. Die Stadt will in bestimmten Gegenden aufgrund eines gesetzlich eingeräumten Vorkaufsrechts vermehrt Wohnungen aufkaufen, die dann in kommunale Gesellschaften aufgehen sollen. Auch spielt der Bürgermeister mit dem Gedanken, ehemalige Sozialwohnungen zurückzukaufen. Dazu kommt noch der Vorschlag einer linken Bürgerinitiative, die Stadt möge Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen mittels eines Volksentscheids enteignen.

Nach den Vorstellungen des Betreibers jener Bürgerinitiative, die den Weg der Enteignung beschreiten möchte, sollen kleinere Vermieter nicht von dieser Maßnahme betroffen sein, doch räumt der Betreiber gleichzeitig ein, dass bei entsprechender Mehrheit auch das in Ordnung sei.

Zu bedenken ist dabei: Solche Grenzen wandern rasch nach unten und landen schließlich beim Mittelstand, der den Großteil der Immobilienbesitzer und Vermieter repräsentiert. Deutlich sah man das auch in Österreich bei der seinerzeitigen Vermögensteuerdiskussion, wo sich die einzelnen politischen Interessensvertreter insbesondere der SPÖ bei den Obergrenzen immer weiter nach unten zu überbieten versuchten. Es wurde damals direkt ein „Enteignungs-Limbo“ getanz. Gegen Ende war nicht einmal mehr ein größeres Einfamilienhaus vor steuerlichen Zugriffen gesichert.

All diesen Maßnahmen – ob Vorkaufsrecht, Rückkauf oder Enteignung – ist jedenfalls gemein, dass sie keinen zusätzlichen Wohnraum schaffen und die Stadt eine Menge Geld kosten. Letztlich entscheidend aber ist, dass ein Eigentumswechsel von Privat zu Staat keine Aus-

wirkungen auf den Fortbestand der Mietverhältnisse hätte: Wer dort Mieter ist, soll auch Mieter bleiben und von der sodann gedeckelten Miete profitieren, egal ob Universitätsprofessor oder einfacher Arbeiter. Mit anderen Worten: Der sozialpolitische Effekt liegt bei „0“, geschützt werden teilweise sogar die, die sich am freien Wohnungsmarkt leicht eine Wohnung finanzieren könnten.

Da derzeit immer wieder sehnsuchtsvolle Blicke von Berlin nach Wien wandern, ist anzuraten genauer hinzusehen: In Wien leben nur etwa 20 Prozent der Bevölkerung im Eigentum und rund 80 Prozent in einem Mietverhältnis. Die Stadt Wien, Europas größte Vermieterin, verwaltet gemeinsam mit den Genossenschaften über 60 Prozent des gesamten Mietwohnungsmarktes. Hier mangelt es nicht an zu wenig Gemeindewohnungen und Wohnungen der öffentlichen Hand. Das Problem liegt in einer Fehlbelegung. Zahlen belegen, dass die Einkommensverteilung im öffentlichen Mietsektor mit sozialer Bedürftigkeit schon lange nichts mehr gemein hat. Zurückzuführen ist dies auf die mangelnde Berücksichtigung der Haushaltsentwicklungen nach erfolgtem Eintritt und extensive Eintrittsrechte. Zahlreiche Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen sind per se kein Patentrezept. Hier hängt es vor allem vom politischen Augenmaß und ökonomischen Hausverstand ab. Beides war und ist bei den politischen Entscheidungsträgern in Wien nicht immer gegeben. Tatsächlich gibt es nur ein Bündel an praxisnahen Lösungen, mit dem allen geholfen ist: Die Politik soll hauptsächlich Menschen und nicht Mauern fördern, das überschießende Normenwesen durchforsten, die notwendige Verdichtung vorantreiben, Verfahren sinnvoll verkürzen und den Wohnungsmarkt liberalisieren. Nur so kann dauerhaft zusätzlich Wohnraum geschaffen werden. Das gilt logischerweise auch für Berlin.