



Kein Preisdiktat auf dem Wohnungsmarkt!

Oder warum das Seidl Bier durch Verordnung nicht billiger wird...

Autor: Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB)

Je geringer das Angebot, desto höher die Nachfrage und umgekehrt. Starke Regulierungen hingegen verknappen das Angebot und schützen meist die Faltschen! In manchen Bundesländern liegt die Neubauleistung – auch aufgrund des Baubooms der vergangenen Jahre – laut Medienberichten mittlerweile über Bedarf. In Wien sollen sogar mehr Wohneinheiten auf den Markt gekommen sein, als Haushalte gegründet wurden.

Laut einer Studie des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKO in Kooperation mit Exploreal zeigt sich dabei, ganz im Gegensatz zu den Vorjahren, ein deutlicher Trend in Richtung Mietwohnungen. Wohnungen in Gebäuden, die im Neubau finanziert wurden, unterliegen nicht den Mietzinsbeschränkungen des MRG. Daher kommt im Fall der Vermietung eine freie Mietzinsbildung zur Anwendung. Die verstärkte Bautätigkeit der letzten

Jahre im freifinanzierten Bereich zeigt deutlich, dass genau dort, wo ein Markt zugelassen ist, auch für ein entsprechendes Angebot gesorgt und zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Genau das Gegenteil trifft ein, wenn der Staat durch Mietpreisbegrenzungen in den Markt eingreift und diesen durch Regulierungen beschränkt. Die Renditen sinken und Investitionen machen

„Die Renditen sinken und Investitionen machen sich nicht mehr bezahlt.“

sich nicht mehr bezahlt. Die Folgen davon lassen sich an den Wiener Gründerzeit-Zinshäusern ablesen: Laut Zinshaus-Marktbericht von Otto Immobilien ist innerhalb der letzten zehn Jahre der Anteil von 15.529 Gründerzeit-Zinshäusern auf 13.958 geschrumpft. Dies entspricht einem Minus von 10% und hat zur Folge, dass in Wien durchschnittlich

150 Häuser pro Jahr aus dem Mietmarkt „verschwinden“. Oft werden daraus Eigentumswohnungen in Eigennutzung.

Die Logik des Marktes, der sich nun einmal über Angebot und Nachfrage definiert, lässt sich auch anhand eines praxisfreundlichen Beispiels veranschaulichen: Nehmen wir an, der Staat verordnet, dass ein Seidl Bier nur mehr fünfzig Cent kosten darf. Wer glaubt, dass dieses Preisdiktat ohne Folgen bleibt, der irrt. Es wird nämlich nicht das einzelne Seidl billiger werden, sondern es wird weniger Seidl Bier geben. Macht das Sinn?

Von Regulierungen und den Folgen künstlicher Verknappung getroffen werden aber diejenigen, die ohnehin über keine großen finanziellen Mittel verfügen. Denn wenn auf dem Wohnungsmarkt die Nachfrage höher als das Angebot ist, wird ein Vermieter einem zahlungskräftigen Mieter den Vorzug geben. ●