



Zum Autor

Martin Prunbauer ist seit 2012 Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB), seit 2020 Präsident des Zentralverband Haus und Eigentum und im Zivilberuf als Rechtsanwalt in Wien tätig.

Keine Showpolitik auf Kosten der Eigentümer

Kommentar: Martin Prunbauer

■ Mit einer Steuer auf Leerstand meinen einige Bundesländer das Patentrezept für leistbaren Wohnraum gefunden zu haben. Zu dieser „Besteuerung von Leerstand“ rufen die Länder sogar den Bund um Unterstützung, der von seiner Gesetzgebungskompetenz „Volkswohnungswesen“ Gebrauch machen soll.

Grund dafür ist, dass eine bloße Landesabgabe Eigentümer von leerstehenden Wohnimmobilien aufgrund ihrer Höhe nicht zu einem ökonomisch bestimmten Verhalten zwingen darf, also die eigene Immobilie entweder vermieten oder verkaufen zu müssen. Es muss bei einem – mehr oder weniger effektlosen - Anreiz bleiben. Die Chancen, dass mit einer Landesabgabe ein größeres Wohnungsangebot aus dem Boden gestampft wird, sind nicht gegeben.

Wohnungsfürsorge

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes im Bereich „Volkswohnungswesen“ umfasst „die Wohnungsfürsorge für minderbemittelte Schichten der Bevölkerung bzw. die Vorsorge für die Bereitstellung von Klein- und Mittelwohnungen wie sie in der Regel für die minderbemittelten Bevölkerungskreise in Betracht kommen und benützt werden sowie die Regelung der Wohnungswirtschaft, soweit sie solche Wohnungen zum Gegenstand hat“ (Zitat VfGH aus VfSlg 2217/1951, 3378/1958).

60 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes sind dem öffentlichen Sektor in Form von Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen zugeordnet. Man sollte meinen, dass ein so großer Anteil von Wohnungen im öffentlichen Mietsektor ausreicht, um der einkommensschwachen



Bevölkerung günstigen Wohnraum zu ermöglichen.

Soziale Treffsicherheit fehlt

Allein die Stadt Wien verfügt über 1.800 Gemeindebauanlagen mit rund 220.000 Gemeindewohnungen, in denen ca. 500.000 Menschen leben. Jeder vierte Wiener lebt in einer Gemeindewohnung. Laut Angaben von Wiener Wohnen umfasst die Gesamtvermietungsfläche fast 13 Millionen Quadratmeter. Leider schafft es die SPÖ-geführte Stadt Wien nicht, auf diesen enormen Flächen für soziale Treffsicherheit zu sorgen.

Abgesehen davon: Bis heute gibt es keine Definition, was unter Leerstand zu verstehen ist, wie dieser seriös ermittelt und berechnet wird. Leerstand kann viele Gründe haben, die von einem längeren Krankenhausaufenthalt, umfassenden Renovierungsarbeiten bis hin zu einer langwierigen Suche nach einem geeigneten Mieter reichen können. Auf jeden Fall geschieht Leerstehung nur in seltenen Fällen freiwillig, denn eine nicht vermietete Wohnung verursacht dem Eigentümer laufend Kosten. Abgesehen davon muss es einem Eigentümer auch überlassen bleiben, selbst zu entscheiden, was er mit seinem Eigentum macht.

Die Herausforderungen an das Eigentum haben sich in den vergangenen Jahren potenziert. Weitere Belastungen – Stichwort „Raus aus Öl und Gas“, um nur ein Beispiel von vielen zu nennen – kommen in geballter Form auf viele Eigentümer zu. Eine Besteuerung von Leerstand ist in diesem Kontext nicht nur eigentumsfeindlich, sondern ein Schritt in Richtung Enteignung. Achtung und Respekt vor dem Eigentum dürfen einer leicht durchschaubaren Showpolitik nicht zum Opfer fallen.