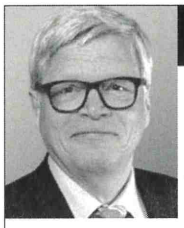
trend. OKTOBER 2023
real estate

IMMOAKTIEN
Nach dem Crash ist vor dem Aufschwung: Wo sich der Einstieg lohnen könnte.

Das Ende des Immobilienbooms lässt Entwickler umdenken. Ihre Bauprojekte werden grüner, energiebewusster und leistbarer.

DIE ZUKUNFT DES WOHNENS

Österreichische Post AG WZ 16Z040645 W VGN Medien Holding GmbH, Taborstraße 1-3, 1020 Wien, Retouren an Postfach 100, 1350 Wien



/ EXPERTENTIPP /

So gelingt die Mietrechtsreform

MARTIN PRUNBAUER ist Rechtsanwalt und Präsident des ÖHGB (Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund).

Die aktuellen wohnpolitischen Maßnahmen sind einseitig auf die Bedürfnisse der Mieter ausgerichtet, erweisen sich als nicht treffsicher und beschädigen die Rechte und Interessen der Vermieter. Eine Reform sollte eine ausgewogene Balance schaffen, die sowohl den Mietern als auch den Vermietern gerecht wird.

ÖSTERREICH ZÄHLT laut OECD zu jenen Ländern, in denen weltweit eines der strengsten Mietrechtssysteme vorherrscht. Das hält die Mieterlobby nicht ab, noch stärker an der Regulierungsschraube drehen zu wollen, obwohl das dem Mietmarkt, dem Stadtbild und der lokalen Wirtschaft schadet. Zuletzt während der Pandemie: Private Vermieter waren die einzige Personengruppe, die trotz erheblicher finanzieller Einbußen von staatlicher Unterstützung ausgenommen war. Im Gegenteil: Zur Linderung der Pandemiefolgen wurde im Jahr 2021 per Gesetz die Wertanpassung der Richtwerte und Kategoriebeträge auf ein Jahr ausgesetzt. Jetzt die gesetzlich zugesicherte Anpassung der Mieten erneut auszusetzen oder diese zu begrenzen, widerspricht der Tatsache, dass Mietpreise keine wesentlichen Inflationstreiber sind. Dies belegen die Zahlen der Statistik Austria sowie Berechnungen von Inflationsexperten.

„Wer im sozialen Wohnbau lebt, sollte eine angemessene Miete zahlen."

Staatliche Eingriffe in den Preismechanismus führen nicht nur zu Mindereinnahmen im Bereich der Vermietung, die bei der Erhaltung und Entwicklung des Gebäudebestands fehlen, sie beeinträchtigen die Planungssicherheit und zerstören das Vertrauen in den Bestand von Gesetzen. Zurück bleibt eine große Rechtsunsicherheit, die jegliche Investitionsbereitschaft zum Erliegen bringt. Durch ein Aussetzen der Wertanpassung von Kategorie- und Richtwertmieten verteilt der Staat erratisch und ohne gezielte Planung Geschenke auf Kosten der Vermieter an alle Mieter des ohnehin stark preisregulierten Mietsegments, unabhängig davon, ob und wie sehr diese tatsächlich einen Bedarf nach Unterstützung haben (Gießkanne). Zusätzlich zu den regulierten auch freie Mietverträge in die Mietpreisdeckelung einzubeziehen, würde einen massiven Zwangseingriff in die Privatautonomie bedeuten und zu dem absurden Ergebnis führen, dass Spitzenverdiener, die eine Villa gemietet haben, vor ihrem Vermieter geschützt werden.

Wenig treffsicher erweist sich der öffentliche Mietsektor. In Gestalt des sozialen Wohnbaus hat er mit rund 60 Prozent der gesamten Mietverhältnisse den privaten Mietsektor längst überholt. Aus Steuermitteln finanziert bietet der soziale Wohnbau zahlreiche Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Dieser Sektor ist steuerbefreit und vielfach gefördert, ohne dass er seiner Aufgabe gerecht wird, diese Wohnungen – für die wir über Steuermittel ja alle zahlen – förderwürdigen Personen zur Verfügung zu stellen. Großzügige Zugangsvoraussetzungen und extensive Eintrittsrechte haben im Laufe von Jahrzehnten dazu geführt, dass ein Großteil der dort Wohnenden keinen Bedarf (mehr) nach finanzieller Unterstützung hätte. Einkommensschwache Wohnungssuchende hingegen finden im öffentlichen Mietsektor keinen Platz und müssen sich auf dem privaten Wohnungsmarkt versorgen.

WOHN- UND SOZIALPOLITIK MUSS – vor allem in Krisenzeiten – möglichst treffsicher sein und darf nicht am Rücken der Vermieter ausgetragen werden. Wer im sozialen Wohnbau lebt, sollte prinzipiell eine angemessene Miete zahlen. Mittels Subjektförderung ist all jenen unter die Arme zu greifen, die auf eine Unterstützung tatsächlich angewiesen sind. Vermieter benötigen gesicherte Einnahmen, um den Gebäudebestand erhalten zu können und die zusätzlichen Aufwendungen in puncto Umweltschutz zu schultern. Die Anpassung an die Inflation berücksichtigt lediglich die Wertbeständigkeit des Mietzinses und ist keine Erhöhung.

Die Geschichte lehrt, dass einmal in die Gesetzgebung aufgenommene Wohnmarktregelungen nur schwer wieder aufzuheben sind. Für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter bedarf es keinesfalls weiterer Regulierungen, sondern es braucht liberalisierende Maßnahmen, mit denen Anreize für Investitionen geschaffen werden. Historische Altmietverträge mit Niedrigmieten, exzessive Eintrittsrechte und nahezu unkündbare Dauerschuldverhältnisse müssen aus dem Rechtsbestand weichen.

FOTO: MICHAEL BUECHLING