

Warum Regulierungen Wohnraum vernichten

Regulierungen verschärfen die Wohnungsnot für Einkommensschwächere. Wir sollten Rahmenbedingungen schaffen, die Investitionen in Mietwohnungen wieder lohnenswert machen.

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



Die Leiterin des SPÖ-nahen Momentum Instituts schreibt im Profil: „Wer eine Semmel kauft, isst sie sofort – sie wird mit der Zeit nicht wertvoller. Eine Wohnung kann man nicht aufessen, sie bleibt bestehen und kann vermietet werden. Über die Zeit gewinnt sie oft noch an Wert.“ Dieser gewagte Vergleich ohne Realitätsgehalt ist ein Trugschluss. Eine Immobilie, die nicht instandgehalten wird, verliert an Wert, denn sie ist kein Sparbuch mit garantierter Verzinsung. Laufende Instandhaltung erfordert Pflege, Wartung, Renovierung und auch kostspielige Sanierungen. Wer dies vernachlässigt, wird feststellen, dass die Immobilie „verbraucht“ ist – im schlimmsten Fall wird sie sogar unbewohnbar. Mit ihrer Kritik, dass immer mehr Richtwertwohnungen vom Markt verschwinden, weil Häuser abgerissen werden und der Anteil frei vermie-

teter teurerer Wohnungen steigen würde, erhebt sie die Forderung, alle Gebäude, die älter als 50 Jahre sind, ins Richtwertsystem zu überführen.

Für das schwindende Angebot an Richtwertwohnungen ist nicht ein plötzlicher Abriss-Boom verantwortlich. Zunehmende Mietregulierungen und hohe Sanierungskosten machen das Vermieten unattraktiver, weil es sich für Hauseigentümer:innen schlicht nicht mehr rechnet. Viele solcher Wohnungen werden im Wohnungseigentum verkauft und dem Mietmarkt entzogen. Auch der Neubau leidet: Steigende Regulierungen und hohe Errichtungskosten schrecken Investor:innen ab, die ihr Geld andersorts oder überhaupt anders verwenden, um eine angemessene Verzinsung zu erreichen. Besonders bemerkenswert ist

die Aussage: „Jahrzehntlang wurden die Rechte der Vermieterinnen und Vermieter systematisch gestärkt, während jene der Mieter:innen auf der Strecke blieben.“ Das ist eine populistische These. Laut OECD hat Österreich eines der strengsten Mietrechtssysteme der Welt. Von einseitiger Bevorzugung der Vermieter:innen kann nicht einmal ansatzweise die Rede sein.

Regulierungen verschärfen die Wohnungsnot für Einkommensschwächere. Die Frage sollte also lauten: Wie schaffen wir Rahmenbedingungen, die Investitionen in Mietwohnungen wieder lohnenswert machen?

In einer Sache ist der Leiterin des Momentum Instituts recht zu geben: Eine Immobilie kann man nicht „aufessen“. Man kann nicht einmal davon abbeissen. ●

Foto: Schedl