



Der Bumerang-Effekt

Kommentar: Martin Prunbauer

Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB)

■ Mehr „Netto vom Brutto“ lautete die Kampfansage von Arbeiterkammer und Gewerkschaftsbund verbunden mit der Forderung nach Lohnsteuersenkung. Für „Mehr Geld im Börsel“ sollte nach den Vorstellungen der Bautensprecherin Ruth Becher auch das Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz sorgen, welches die Anpassung der Richtwerte um ein weiteres Jahr verschob.

Besonders die im Wege der Steuerreform getroffenen Maßnahmen zur Gegenfinanzierung dieser Forderungen haben bereits deutliche Spuren hinterlassen, von denen auch die Immobilienwirtschaft erheblich betroffen ist: Die insgesamt erschwerten Rahmenbedingungen – etwa am Beispiel der beschränkten Abschreibungsmöglichkeiten im Falle von Vermietungen jüngst durch eine für den ÖVI erstellten Studie belegt – führen unweigerlich dazu, dass Investitionen (im Bereich der Immobilien sind dies im Wesentlichen Sanierung im Hausbestand sowie Neubau) sukzessive zurückgehen. Jene Mittel, welche durch eine Reform hereingebracht hätten werden sollen, fehlen nun aufgrund rückläufiger Investitionen der Wirtschaft. Mehr noch: Die jahrelang – auch von der Bundesregierung – als Pensionsvorsorge gepriesene Vorsorgewohnung beginnt sich nicht mehr zu rechnen.

Ausreichende Investitionen, ein gesundes Wirtschaftswachstum und eine hohe Beschäftigungsrate stehen in enger Verbindung. Mittlerweile zeigt schon die in den letzten Jahren in allen internationalen Rankings negative Standortentwicklung Wirkung: Während in der Europäischen Union die Arbeitslosenrate im Sinken begriffen ist, verzeichnet Österreich eine stetig steigende Tendenz.

Was nützt dem Einzelnen „mehr Geld im Börsel“ oder „mehr Netto vom Brutto“, wenn der Arbeitgeber keine Aufträge mehr hat?

Auf der Hand liegt, welche negativen Auswirkungen weitere mietrechtliche Restriktionen auf dem Wohnungsmarkt hätten. Dabei geht es nicht bloß um die Einführung von österreichweiten Mietzinsobergrenzen, sondern auch um mietrechtliche Beschränkungen „über die Bande“ (Stichwort: Erweiterung der Erhaltungspflichten beim Vermieter, Reduzierung des Betriebskostenkatalogs etc.). Verheißungen, dass durch noch mehr Regulierung „leistbares Wohnen“ möglich gemacht wird und auf diese Weise wirksam dem Gespenst Wohnungsnot – notfalls mittels saftiger Leerstandbesteuerung – begegnet werden kann, sind nicht nur blanker Populismus, sondern sind gespenstisch realitätsfern. Auch hier würden Kürzungen Investitionen deutlich dämpfen, dem Orts- und Stadtbild schaden und keinesfalls „auf Zwang“ mehr Wohnungen aus dem Boden stampfen.

Damit Österreich wirtschaftlich auf die Beine kommt, bedarf es echter Reformen, die nicht nur darin bestehen, jene Gelder auf der einen Seite zu verteilen, die auf der anderen Seite fehlen, was schließlich in einem Kollaps mündet, der alle trifft: Fiskus, Wirtschaft und Arbeitnehmer. Um für mehr Arbeitsplätze zu sorgen, muss der Wirtschaftsstandort durch Investitionsanreize gestärkt werden.

Echter Reformen bedarf es auch im Wohnen, angefangen bei einer gerechten Neugestaltung der sozialen Wohnpolitik, der Beseitigung einer Zweiklassengesellschaft durch Anpassung von Altmietverträgen und Eintrittsrechten sowie durch Liberalisierungen im Bereich der Mieten. Nur auf diese Weise kann der Wohnungsmarkt die nötige Entspannung erlangen, Vertrauen in Investitionen erzeugt und auch für ein größeres Angebot an Wohnungen auf dem Markt gesorgt werden. Nur dann werden sich auch die Mieten dem vermehrten Angebot entsprechend einpendeln.