

## **Mietrechtsgesetzgebung als Teil des Sozialstaates**

Das WIFO hat jüngst in einer Studie im Auftrag der Arbeiterkammer festgestellt, dass der freie Markt in der Wohnversorgung zu keinen wünschenswerten Ergebnissen führen kann. Daher betreibt jedes industrialisierte Land Wohnpolitik und greift mit verschiedenen Instrumenten in den Wohnungsmarkt ein (vgl. Kunnert / Baumgartner 2012). Die jüngsten Immobilienkrisen haben gezeigt, dass eine fehlgeleitete, eigentumszentrierte Wohnpolitik drastische Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft hat. Konkret haben in Ländern wie den USA, Großbritannien, Spanien oder Irland Maßnahmen wie eine erhöhte Belehnungsquote (loan to value ratio) oder von der Einkommenssteuer absetzbare Hypothekenzinsen die Preise für Immobilien stark nach oben getrieben (vgl. OECD 2012). Da die Einkommen der jeweiligen Bevölkerungen mit dieser Preisentwicklung nicht mitgekommen sind, hat sich die Haushaltsverschuldung bis zu einem schließlich nicht mehr tragbaren Punkt erhöht. Als die Immobilienblase im Jahr 2007 geplatzt ist, hatte das markante Auswirkungen. Banken wurden notleidend, die Konjunktur brach ein und die Arbeitslosigkeit wie auch die Staatsverschuldung haben sich in allen diesen Ländern äußerst stark erhöht. In Österreich ist es dank einer besseren Wohnpolitik nicht zu einer derartigen Blase mit erwähnten negativen Konsequenzen gekommen. Allerdings ist heute auch hierzulande die Wohnpolitik in aller Munde. Gründe dafür sind der markante Anstieg der Mieten und Eigentumspreise in den letzten Jahren, mangelnde Gelder in der Wohnbauförderung und ein ebenso intransparentes wie ineffektives Mietrecht für das private Mietwohnungssegment.

Ich möchte mich in meinem Beitrag mit letzterem Punkt beschäftigen. Das Mietrecht ist ein Feld der politischen Auseinandersetzung auf dem die Gräben besonders tief sind. Aus diesem Grund möchte ich in meinem Beitrag die zwei zentralen Fragen, welche es m.E. auf diesem Gebiet gibt etwas ausführlicher diskutieren. Die erste Frage lautet: Stellt das dem Mietrechtsgesetz innewohnende Richtwertsystem eine funktionierende Begrenzung der Mieten dar?

Auf diese Frage gibt es eine eindeutige Antwort. Das WIFO hat in der bereits angesprochenen Studie festgestellt, dass es österreichweit bei Neuvermietungen zwischen Wohnungen die dem Richtwertmietsystem unterliegen und jenen die zu

freien Marktmietzinsen vermietet werden dürfen in der Miethöhe keinen Unterschied gibt (vgl. Kunnert / Baumgartner 2012). Eine jüngste Auswertung der Arbeiterkammer Wien von 150 Altbaumietwohnungsinseraten hat gezeigt, dass in der Regel saftige ungerechtfertigte Zuschläge zu den zulässigen Richtwertmietzinsen verlangt werden. Bei unbefristeten Wohnungsangeboten wurde ein Drittel mehr verlangt als rechtmäßig ist, bei befristeten Angeboten waren es im Schnitt sogar mehr als 80 Prozent (vgl. Tockner 2013).

Die zweite zentrale Frage lautet: Wie können die Häuser zum Wohl der BewohnerInnen, aber auch der EigentümerInnen erhalten werden? Bereits Robert Danneberg hat in seinen Schriften zur Mietengesetzgebung in der Zwischenkriegszeit festgehalten, dass die Erhaltung der Häuser eine zentrale Frage ist. Von Seiten der ImmobilienbesitzerInnen und TreuhänderInnen wird das Richtwertsystem regelmäßig verteufelt, mit dem Hinweis darauf, dass die ihm innewohnende Mietzinsbegrenzung eine Erhaltung der Häuser unmöglich mache. Das entspricht allerdings nicht den Tatsachen. Selbst wenn das Richtwertsystem die Altbaumieten wirkungsvoll begrenzen würde, so wären Investitionen in die Häuser immer noch rentabel, wie sich anhand einfacher Kapitalwertberechnungen zeigen lässt. Damit gibt der Gesetzgeber einen Rahmen vor, innerhalb dessen sich ImmobilieninvestorInnen bewegen können. Die Klage, dass sich alte Zinshäuser nicht erhalten lassen kann damit auf unangemessene Renditevorstellungen beziehungsweise unverhältnismäßig hohe Gewinnentnahme zurückgeführt werden.