

RESOLUTION 2023

Fakten zum Eigentum - keine Ideologien!

Liberalisierungen schaffen größeres Wohnungsangebot

Österreich zählt laut OECD weltweit zu den am strengsten regulierten Ländern im Mietrecht. Jegliche Form staatlicher Eingriffe, die eine Regulierung des Mietzinses anstreben, setzen Marktmechanismen außer Kraft und begünstigen eine künstliche Verknappung von Wohnraum. Vorschriften, die denjenigen, die bereit sind, Verantwortung zu übernehmen, keinen Gewinn zubilligen, verhindern nötige Investitionen und gefährden privates Eigentum.

Eine laufende Valorisierung der Mieten stellt das absolute Minimum dar, um die für die Erhaltung des Gebäudebestandes nötigen Investitionen zu gewährleisten.

Mietpreisbremsen und auch Mietzinsbeschränkungen „über die Bande“ schaden mehr als sie nützen. Die Wertanpassung der Mietkosten hat - wie namhafte Ökonomen bekräftigen - keinen nennenswerten Einfluss auf den VPI und die Inflationsrate. Die Teuerungen im Warenkorb „Wohnen, Wasser, Energie“ haben sich in der Periode Jänner 2021 bis Dezember 2022 laut Statistik Austria um 20,9 Prozent erhöht. „Bezahlte Wohnungsmieten“ stiegen in diesem Zeitraum lediglich um 3 Prozent (!), während sich „Wasserversorgung und sonstige Dienstleistungen“ (Wohnung) um 6,9 Prozent, Instandhaltung und Reparatur der Wohnung“ um 25,9 Prozent erhöht haben. „Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe“ (Wohnung) stiegen um 54,1 Prozent.

Die Wohnkosten seien zumindest von 2012 bis 2022 sogar weniger gestiegen als die verfügbaren Haushaltseinkommen. Der Statistik-Austria-Generaldirektor Tobias Thomas betont, dass er auch keine Indikatoren ausmacht, die das in nächster Zeit ändern sollten. Neben verstärktem Neubau müssen auch Maßnahmen geschaffen werden, die der Entwicklung des heimischen Gebäudebestandes dienen.

Treffsicherheit im sozialen Wohnbau

Der soziale Wohnbau mit immerhin 60% des heimischen Mietwohnungsbestandes kommt der Aufgabe für erschwinglichen Wohnraum zugunsten von sozial Schwachen zu sorgen, mangels Treffsicherheit nicht nach. Gemeinde- wie auch Genossenschaftswohnungen werden von Menschen bewohnt, die häufig nicht auf staatliche Unterstützung angewiesen sind. Einkommensschwache Wohnungssuchende finden im öffentlichen Mietsektor oftmals keinen Platz und müssen auf den privaten Mietsektor ausweichen. Regulierungen transferieren öffentliche Aufgaben an Private. Es ist aber nicht Aufgabe von privaten Eigentümern, Aufgaben der öffentlichen Hand wahr zu nehmen. Der soziale Wohnbau sollte daher prinzipiell der einkommensschwachen Bevölkerung dienen. So könnten Besserverdiener, die im sozialen Wohnbau bleiben wollen, eine adäquate Miete bezahlen. Aus diesen Mehreinnahmen könnten all jene im Rahmen der Subjektförderung unterstützt werden, die tatsächlich Bedarf haben. Damit ginge das so gerne gebrauchte Argument Ghettoisierung ins Leere.

Forcierung der Eigentumsbildung

In Österreich ist der Anteil der Hauptwohnsitzhaushalte, die in Haus- oder Wohnungseigentum leben, zwar nach wie vor beachtlich, die Zahlen sind jedoch in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen und liegen laut Statistik Austria, Stand 2022, bei 48,2 Prozent.

Diese rückläufige Entwicklung der Eigentumsquote ist insbesondere auf eine für das Immobilieneigentum negative Gesetzgebung zurückzuführen, die nicht nur das Mietrecht, sondern auch das Steuerrecht - mit deutlichen Verschlechterungen seit der letzten Reform - erfasst. Eigentum ist daher gerade in demokratischen Staatsformen wesentlich, wie es bereits Julius Raab erkannte: „Wo das Eigentum aufhört, hört auch die Freiheit auf“. Verbesserte Rahmenbedingungen, wie z.B. eine Befreiung von der GrewSt beim ersten Eigentumserwerb, steuerfreier Verkauf nach Behaltefrist, etc. müssten geschaffen werden.

Seit dem Scheitern einer Mietpreisbremse schüren linke Think Tanks, Grüne, Sozialdemokratie, Arbeiterkammer sowie Gewerkschaftsbund noch vehementer Forderungen auf Einhebung einer „Millionärssteuer“ in Form von Vermögens-, Erbschafts- und Schenkungssteuern. Dem ist vehement zu widersprechen.

Die Folgen von Vermögens- oder Eigentumssteuern für den privaten Haus- und Wohnungsbestand wären fatal. Um ein entsprechendes Steueraufkommen zu generieren, müsste tief in den Mittelstand eingegriffen werden. Schon anhand früherer Diskussionen zeigte sich, wie rasch die Besteuerungsgrenzen von Vermögenssteuerbefürwortern - gleich einem Enteignungs-Limbo - immer weiter nach unten wanderten. Betroffen wären nicht nur Vermieter, sondern vor allem auch selbstnutzende Eigentümer, die durch diese zusätzliche Steuerlast zu einem Verkauf gezwungen wären. Die ohnehin schon niedrige Eigentumsquote würde mit Sicherheit weiter zurückgehen.

Umstieg auf erneuerbare Energieträger ohne Zwang

In naher Zukunft kommen eine Reihe von Maßnahmen auf den Gebäudebestand zu, die das Ziel haben, den Anteil an Treibhausgasen zu reduzieren und möglichst wenig Energie zu verbrauchen. Dabei ist festzustellen, dass viele der Forderungen technisch und rechtlich derzeit nicht umsetzbar sind, teilweise auch keine Verbesserungen bringen und gleichzeitig mit immensen Investitionen verbunden sind. Der für die Umsetzung vorgegebene Zeitrahmen erweist sich zudem als nicht machbar. Diese Vorhaben treffen alle Eigentümer, nicht nur Vermieterinnen und Vermieter. Um nicht die Akzeptanz in der Bevölkerung zu zerstören, bedarf es einer abgestimmten Vorgehensweise ohne Zwang und Fristendruck. Vor allem eigentumsfreundliche Erleichterungen im Steuerrecht, eine Liberalisierung des Mietrechts und eine Beteiligung der Mieter an den Kosten der Umstellung und Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich.

Auch hier gilt: Fakten statt Fake, Tatsachen statt Ideologien - diesem Grundsatz sind wir verpflichtet!

Rust, am 18. Juni 2023

Erstmals in der Geschichte des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB) fand der jährliche Bundestag in Rust im Burgenland statt.