

Die Mietkaufoption als Grundsatfrage

Die SP-nahen Vertreter der Gemeinnützigen würden die Kaufoption am liebsten abschaffen, die VP-nahe Arge Eigenheim sieht das ganz anders. In der Tat ist ein Diskurs zu dem Thema überfällig.

MARTIN PUTSCHÖGL

Soll die gesetzlich verankerte Kaufoption bei gefördert errichteten Wohnungen wieder abgeschafft werden? Oder soll sie ganz im Gegenteil nicht doch eher forciert werden? Rote und schwarze Vertreter des gemeinnützigen Wohnbaus sind sich in dieser Frage uneins wie sonst nirgends. Die Kaufoption war dann auch bei den „St. Wolfgangertagen des Eigenheims“ der Arge das zentrale Thema. Die Tagung fand in Salzburg statt. In Wien hatte der Verein für Wohnbauförderung kurz zuvor sein „Sechs-Punkte-Programm für die Zukunft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft“ präsentiert. Die darin enthaltene Forderung nach „ersatzloser“ Abschaffung der Mietkaufoption ließ in Salzburg so manche Ader schwellen. „Arge ‚Eigenheim‘ steht nicht umsonst da oben“, betont ÖSW-Chef Michael Pech, im Gemeinnützigen-Verband Vorsitzender des Aufsichtsrats und somit ranghöchster Vertreter der Arge Eigenheim. Auch Arge-Vizechef Herwig Pernsteiner und Arge-Bundesobmann Christian Struber betonten, dass die Arge naturgemäß dafürstünde, den Mietkauf ganz im Gegenteil noch stärker zu forcieren.

Zwei Drittel der gefördert errichteten Mietwohnungen werden mit Kaufoption angeboten, 25 bis 35 Prozent der Bewohner ergreifen die Chance zu Eigenheim



Foto: pixabay

zu kommen, berichtete Wohnbauforscher Wolfgang Amann: „Ersatz für das Direkt Eigentum der 60er- und 70er-Jahre ist das keiner.“ Lediglich fünf Prozent der von Gemeinnützigen errichteten Wohnungen seien heute noch „Sofort Eigentum“, können also gleich beim Erstbezug gekauft werden. Dass mehr preisgünstiges „Sofort Eigentum“ vor allem am Wiener Eigentumsmarkt für eine Preisdämpfung sorgen könnte, ist für Amann eine ebenso klare Sache wie die volkswirtschaftlich positiven Effekte des Eigentums, die er aufzählte: Absicherung für die Pension, weil im „dritten Lebensabschnitt“ die Bezüge stark absinken; eine bessere Absicherung vor wirtschaftlichen Krisen; und außerdem sei die sogenannte „Consumer Choice“, also in diesem Fall die Wahlmöglichkeit zwischen Miete und Eigentum, ein genereller „Effizienztreiber“.

Ideen wie die Kaufoption früher als erst nach zehn Jahren einzuräumen, oder Kaufoptionswohnungen in eine gemeinnützige „Verwertungsgesellschaft“ einzubringen, sind nicht neu und würden zudem für den gemeinnützigen Bauträger schneller wieder Eigenkapital freimachen. Die Kaufoption war 1994 bei ihrer Einführung ein politischer Kompromiss. SP-nahe Genossenschaften wollten sich damals wie heute auf den Bau von Mietwohnungen fokussieren. Der Kompromiss lautete, dass es die schon erwähnte zehnjährige Frist geben sollte,

Mieten, kaufen oder Mietkauf? Für viele Bewohner eine wichtige Frage, die unter den Bauträgern allerdings die Geister scheidet.

nach deren Ablauf ein Mieter erstmals einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen können sollte. Bei Erfüllung weiterer Voraussetzungen muss die jeweilige Genossenschaft ein Kaufanbot legen. Dieses „muss“ wollen die roten Genossenschaften nun wieder weghaben, sie rütteln an dem Kompromiss – ausgerechnet auch mit dem Verweis auf „Eigentum“: Die Kaufoption sei ein „massiver Eingriff in das Eigentum der Gemeinnützigen“, heißt es im Sechs-Punkte-Programm. Sozial gebundener Wohnraum werde dadurch „privatisiert“. Außerdem sollten gefördert errichtete Wohnungen, wenn sie schon verkauft werden, einen Preisdeckel bekommen – um Spekulation zu verhindern. Erst Anfang 2016 wurden die Rahmenbedingungen der Mietkaufoption ohnehin verschärft, da es zahlreiche Fälle gab, bei denen Mieter Wohnungen kauften und sofort mit hohem Aufschlag weiterverkauften. Nun muss ein etwaiger Mehrerlös beim Weiterverkauf innerhalb von zehn Jahren an die Bauvereinigung abgetreten werden. Durch diese Maßnahme seien schnelle Weiterverkäufe weitgehend unterbunden worden.

Der Artikel erschien in einer längeren Version im September in DER STANDARD.