

In der Realität wohnen

Zur Wiener Bauordnungsnovelle ein ökonomischer Grundsatz: Ist ein Gut knapp, kann davon nicht mehr angeboten werden, wenn man es billiger macht.

Gastkommentar

••• Von Wolfgang Louzek

WIEN. Trotz obiger Binsenweisheit wird immer wieder gefordert, die Mieten gesetzlich zu senken bzw. zu deckeln. Basis dieser Forderungen ist die Tatsache, dass bei Neuvermietungen im Privatsektor die Mieten steigen. Niemand nimmt daran Anstoß, dass diese 2012 bis 2016 auch bei Neuvermietungen im Gemeindebau um 11,6% gestiegen sind – im Privatbereich um 14,8%, mit dem doch erheblichen Unterschied, dass private oder institutionelle Eigentümer Steuern bezahlen müssen.

Die Mietsteigerung bei Neuvermietungen in Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden, ist auf die steigende Nachfrage mangels genügenden Angebots, bzw. bei Neubauten auf die steigenden Grundstücks- und Baukosten zurückzuführen. Allerdings steigen die Mietkosten nicht in laufenden Mietverträgen, denn diese basieren auf dem VPI (Verbraucherpreisindex) und können somit gar nicht jährlich über diesem steigen.

Weniger „sozial Schwache“

Das ständige Trommeln der Arbeiterkammer, die Mieten würden steigen, verunsichert inzwischen viele Menschen, obgleich ihre Miete gar nicht erhöht wird. Diese Panikmache hat mit seriöser Politik nichts zu tun. Ob die Betriebskosten, die immerhin bereits rund 26% der Gesamtmiete ausmachen, steigen, wird dabei gern ausgeblendet – ist die Steigerung doch gerade dort oftmals außergewöhnlich hoch. Und diese kommt nicht dem Vermieter zugute!



© Richard Tanzer

”

Die Mietkosten können gar nicht höher als der VPI ansteigen.

“

Wolfgang Louzek

Wenn mehr als 60% der Wiener im Gemeindebau oder geförderten Wohnbau leben, dann ist es unverständlich, dass darunter nur rund 22% sozial Bedürftigen sind. Niemand hat etwas gegen soziale Durchmischung. Aber wer nicht bedürftig ist, sollte eine höhere Miete bezahlen. Auch können Kinder und nahe Verwandte ohne Einkommensnachweis in das Mietrecht eintreten, sodass sich der Anteil

der sozial Schwachen im Laufe der Jahre wohl noch weiter verringern wird.

Die Regierung ist säumig

Man durfte hoffen, dass die Bundesregierung begriffen hat, dass nur ein vernünftiges Wohnrecht, das die Notwendigkeiten des Vermieters und des Mieters im Auge hat und gesetzliche Regelungen, die den Neubau bzw. Sanierungen entsprechend ankurbeln, ein Mehr an Wohnungen bringen können, um den knappen Mietmarkt zu entlasten.

Nun soll dieses Thema wieder weiter nach hinten verschoben werden, um ja keine Klientel an jene zu verlieren, welche die Miet-Panikmache zum Parteiprogramm erhoben haben. Dass sich aber auch die groß angekündigte Gemeindebau-Initiative rasch als Rohrkrepierer erwiesen hat und Gemeindewohnungen nach wie vor nicht den sozial Schwachen zukommen, wird den Markt

nicht entlasten. Parteiprogramme, die behaupten, dass durch eine Zwangsreduzierung von Mieten mehr Mietwohnungen auf den Markt bringen, werden kläglich scheitern. Denn genau das Gegenteil würde passieren, und jene, die es sich leisten könnten, würden dann auch von einer geringeren Miete profitieren.

Wer es hingegen sowieso schwer hat, sich eine adäquate Wohnung zu leisten, hätte dann noch weniger Chancen. Denn damit würden viele abgehalten, ihre Wohnung überhaupt zu vermieten, und gleichzeitig würden Hauseigentümer die Parifizierung und den Abverkauf der Wohnungen bevorzugen, was eine weitere Reduzierung des Angebotes zur Folge hätte.

Aber wen interessiert schon die Realität, wenn man mit Panikmache Aufmerksamkeit erzielen kann? Dass man in Wien ein einiges günstiger als in anderen europäischen Städten mietet, bestätigt u.a. eine aktuelle Studie des Beratungsinstituts Deloitte.

Die Regierung ist daher aufgefordert, diese Realität möglichst rasch in einem vernünftigen Wohn- und Investitionsgesetz umzusetzen, um so den Bau von Wohnungen zu unterstützen sowie Mieten, die auch eine realistische Rendite ermöglichen, zuzulassen und sich nicht von dem Getöse der meisten Oppositionsparteien und der AK beeinflussen zu lassen. Denn diese haben noch keine einzige Wohnung auf den Markt gebracht.

Wolfgang Louzek ist Präsident des Verbands der institutionellen Immobilieninvestoren und allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen.