

Wien, am 13. November 2012

PRESSEINFORMATION

Mietrechtsreform: Sachlichkeit ist angesagt

Keine Rendite - keine Sanierung

Wien: Dass Wohnen einen Wert hat, sollte unbestritten sein. Dass Eigentum von Miethäusern, deren Wohnungen dem Richtwertzins unterliegen, kaum bis gar keinen Ertrag abwirft ist Tatsache und resultiert daraus, dass viele Altmieten eine sehr geringe Miete bezahlen. Gerade junge Familien leiden darunter, denn ihnen steht dieser „alte“ Mietvorteil nicht zur Verfügung.

Werfen Miethäuser aber langfristig keinen Ertrag ab, gelten sie steuerlich als Liebhabereobjekte und in solche Objekte wird wohl niemand investieren. In die dann desolaten Wohnungen wird aber auch niemand einziehen wollen.

Daher geht die aktuelle Debatte am Thema vorbei: Würde in Österreich generell eine ganz normale marktgerechte Miete bezahlt werden, wie fast überall in Europa, und Altmieten langsam aber beständig an eine normale Miethöhe herangeführt werden, dann hätten auch junge Menschen eher die Chance günstige Mietwohnungen zu finden.

Nicht die Beschneidung der Mieten ist daher gefragt, sondern die Modernisierung des Mietrechtsgesetzes, das unzählige für niemanden mehr nachvollziehbare Varianten an Mieten erfunden hat, selbst die Miete für Geschäftsraum mit einem Gesetz regelt. "Wir leben in einem Land das sich im MRG ein Sachverständigen-Förderungsgesetz leistet, das aber nur die Reichen schützt, denn die können sich die wenigen wirklich guten Mietrechtsexperten leisten. Das undurchschaubare MRG eignet sich so leider zu populistischem Missbrauch, wie die aktuelle Situation klar aufzeigt", ärgert sich Dr. Wolfgang Louzek, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren (VII), der sich seit vielen Jahren für eine Modernisierung des MRG einsetzt.

Es geht nicht um Klassenkampf sondern um eine sachliche Argumentation und Gesprächsbereitschaft, um endlich das von 1919! stammende Mietrechtsgesetz, der modernen Zeit anzupassen. „Gespräche scheitern meist daran, dass sie gar nicht geführt werden, da sich jede Partei auf ihren Standpunkt versteift und zu keinem offenen Dialog bereit ist. Es geht ausschließlich darum wer Recht behält. So kann man zu keiner vernünftigen Lösung kommen. Bester Beweis: Gestritten wird, ob der Vermieter oder Mieter eine Therme zu reparieren habe – als wenn das das größte Problem wäre!“ ärgert sich Louzek, der sich seit Jahren bemüht Sachlichkeit in die Diskussion einzubringen.

Statistiken je nach Bedarf interpretieren

Die Behauptungen der Politik die Miete würde sich unverhältnismäßig verteuern ist völlig aus der Luft gegriffen. Denn jeder Mieter weiß, dass die Miete nie willkürlich angehoben werden kann. Was sehr wohl passiert ist dass Substandardwohnungen zu Kategorie A Wohnungen saniert werden. Dass sich dann eine höhere Miete erzielen lässt, muss wohl selbstverständlich sein. Allzu gern wird jedoch gerade diese Tatsache als exorbitante Mieterhöhung angeprangert. Eine Studie der ARGE Eigenheim hat schon vor 1,5 Jahren dankenswerter Weise bewiesen, dass die Mieten in den letzten Jahren nicht, bzw. unterdurchschnittlich, bezogen auf die Inflationsrate, gestiegen sind. Besonders hervorgehoben wurde in dieser Studie, dass man sich fern jeder Ideologie dieser Untersuchung genähert und jedwede ideologische Interpretation vermieden hat. Dabei wurde auch festgestellt, dass so manche Kostensteigerung durch die falsche Interpretation der jeweiligen Statistiken hervorgerufen wurde. „Allzu oft werden Studien präsentiert, die dann je nach politischer Lage, für interessenspolitische Schnellschüsse herhalten mussten, die der Realität aber nicht standhalten konnten. Mit dieser Studie kann eindeutig nachgewiesen werden, dass in den letzten Jahren, die immer wieder behauptete starke Steigerung bei den Wohnkosten nie statt gefunden hat“, bekräftigt Louzek, der in den letzten Jahren immer wieder auf die Missinterpretation von Statistiken hingewiesen hat. Richtig ist allerdings, dass im Allgemeinen mehr für Miete ausgegeben wird – Grund dafür ist, dass die Österreicher immer mehr Quadratmeter pro Person in Anspruch nehmen. Seit den 90er Jahren kann hier eine Zunahme von 30 Prozent an m² festgestellt werden. „Das hat mit einer Mietpreissteigerung nichts zu tun, sondern stellt eine Steigerung der Wohn- und Lebensqualität dar, die leider nur allzu gerne falsch interpretiert wird“, ärgert sich Louzek. Fakt ist, dass der Wohnungsaufwand von 2001 bis 2009 um durchschnittlich 2,4 Prozent/Jahr und von 2004 auf 2005 nur um 1,7 Prozent gestiegen ist (Studie: Wohnkosten ARGE Eigenheim).

In Österreich ist der Aufwand für Wohnen im Vergleich zum Ausland im Rahmen der Konsumausgaben aller Haushalte relativ gering. Dass Wohnen leistbar sein muss, ist für Louzek eine Selbstverständlichkeit. Die exorbitante Kostensteigerung durch die Stadt Wien für Energie, Wasser und Müllabfuhr kann nicht den Mietpreisen an sich angerechnet werden. „Und“ so Louzek weiter „ist für den Wohnbedarf der sozial Schwachen nicht der private Vermieter sondern die öffentliche Hand zuständig“.

Geschäftsraummiete

Eine Geschäftsraummiete, die im Altbaubestand immer noch unter ein Mietrechtsgesetz fällt, ist europaweit ebenso absurd, wie ein Betriebskostenkatalog, der gar nicht zulässt z.B. Sicherheitsstandards, die heute von Geschäftsraummietern allgemein verlangt werden, abrechnen zu dürfen. Wieso sich der Staat in einen Vertrag zwischen zwei Unternehmern überhaupt einmischt, kann sowieso nicht nachvollzogen werden, denn wenn ein Haus nicht in den Altbestand fällt kann eine Miete frei vereinbart werden, wer soll das denn noch verstehen?

Gerade der wunderschöne Altbaubestand in Wien muss saniert, erhalten und gepflegt werden, dazu muss man aber in der Lage sein auch etwas Rendite zu erzielen um investieren zu können.

ÖsterreicherInnen als Wohnungsbesitzer

Gerne übersehen wird auch, dass eine Vielzahl an ÖsterreicherInnen z.B. in Vorsorgewohnungen investiert haben, dessen Steuermodelle nur dann zum Tragen kommen, wenn eine Rendite erzielt wird. Darüber hinaus investieren Versicherungen, aber auch Pensionsfonds in Immobilien, um ebenfalls Rendite für ihre Versicherungsklientel zu erzielen.

„Man sollte also endlich Fakten diskutieren, anstatt populistische Worthülsen unters Volk zu werfen“, so Louzek abschließend.

Mehr Infos unter: www.vii.co.at

Rückfragehinweis: Mag. Karin Keglevich
Special Public Affairs PR-Beratung & Lobbying GmbH
Goldschmiedgasse 8/8, 1010 Wien
Tel +43 1 532 25 45 10, +43 664 3380834
Email: keglevich@spa.co.at