

Wien, am 17. November 2009

Arbeiterkammer verwendet Statistik missbräuchlich **Reale Mietpreise eher rückläufig als steigend**

Wien: „Die realen Mieten sind in den letzten Jahren rückläufig, bei Großwohnungen sogar stark rückläufig und nicht wie von der Arbeiterkammer behauptet, allein im Monat Oktober um 5,5 Prozent gestiegen“, deponiert Dr. Wolfgang Louzek, Präsident des Verbandes der institutionellen Immobilieninvestoren (VII) verärgert.

Es ist unzulässig, dass die Arbeiterkammer immer wieder Behauptungen aufstellt, die einen klaren Missbrauch der Statistik darstellen. Man beruft sich zwar auf das Statistische Zentralamt, allerdings vergisst man dabei hinzuzufügen, dass der ausgewiesene Mietpreis für Oktober nicht Mieterhöhungen für bestehende Mieten bedeutet und ein Vergleich nur von statistisch erhobenen m² Preisen unzulässig, weil nicht vergleichbar ist.

Das Statistische Zentralamt kann ausschließlich die Miethöhe der Neuvermietungen erheben. Nicht Berücksichtigung kann dabei finden, ob eine Wohnung vor der neuerlichen Vermietung verbessert wurde und sich daher verständlicher Weise eine höhere Miete ergibt. Daher kann man den statistisch erhobenen m² Mietpreis nicht mit einem Mietpreis vor einem Monat oder Jahr vergleichen. Denn da finden keinerlei Qualitätskriterien, wie sie in einer Miete definiert sind, Einlass. Strom z.B. ist immer gleichbleibend in der Qualität. Daher kann der Strompreis von einem Monat mit dem Strompreis des Folgemonats oder Jahr verglichen werden, nicht aber der statistische m² Mietwert. Derzeit werden viele Wohnungen saniert, allein in die Aufkategorisierung werden pro m² rd. Euro 620 investiert (laut Wohnfond). „Wer diese Tatsache nicht berücksichtigt verfälscht die Statistik“, und dann, so Louzek, „hat die Aussage: man muss eine Statistik selbst interpretieren, dann hat man immer Recht, auch augenscheinlich ihre Richtigkeit“.

Auch thermische Sanierung ist kein Mietpreistreiber

Weiters ist die Behauptung der Arbeiterkammer unrichtig, dass Mieten auch deshalb steigen, weil die thermische Sanierung in die Miete eingerechnet werden würde. Es gibt keine gesetzliche Möglichkeit die thermische Sanierung, trotzdem sie ausschließlich dem Mieter zugute kommt, in die bestehende Miete einzurechnen. Möglich wäre das nur über ein §18 Verfahren. Wie man aus der Branche erfahren kann, ist es schwierig diese genehmigt zu bekommen, die Investoren sind daher eher zögerlich. Aus den laufenden Einnahmen lässt sich so eine Sanierung nicht finanzieren und überhaupt wird ohne zusätzlichen Investitionsanreiz wenig zu bewegen sein.

Nur bei Wiener Wohnen, das wirklich nicht als Privatinvestor anzusehen ist, wird im großen Stil bei Thewosan mit einer §18 MRG-Erhöhung vorgegangen, das wird von der Arbeiterkammer interessanter Weise aber nicht beanstandet und sollte jedem privaten Investor zu denken geben, der sich schon über eine minimalste Steigerung der Rendite freuen würde. Zulässig, unter dem Schutz der Arbeiterkammer, scheint dies wieder einmal nur bei Objekten der Stadt Wien zu sein.

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