

## GASTKOMMENTAR

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

### **Wohnpolitik mit Hausverstand und Mut, jetzt!**

Wenn ein Gut knapp ist, kann davon nicht mehr angeboten werden, wenn man es billiger macht. Trotz dieser 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 auch bei Neuvermietungen im Gemeindebau, zwischen 2012 und 2016, um 11,6 % gestiegen sind - im Privatbereich um 14,8 %, mit dem doch erheblichen Unterschied, das 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. 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 gerne ausgeblendet - ist die Steigerung doch gerade dort oftmals außergewöhnlich hoch. Und diese kommt nicht dem Vermieter zugute!

Wenn mehr als 60 % der WienerInnen im Gemeindebau oder geförderten Wohnbau leben, dann ist es unverständlich, dass darunter nur rund 22 % der 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.

### **Bundesregierung 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 kein Klientel an jene zu verlieren, die die Miet-Panikmache zum Parteiprogramm erhoben haben. Dass aber auch die groß angekündigte Gemeindebau-Initiative sich rasch als Rohrkrepieler erwiesen hat und Gemeindewohnungen nach wie vor nicht den sozial Schwachen zukommen, wird den Markt nicht entlasten. Parteiprogramme die behaupten, dass 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. Diejenigen, die es sowieso schwer haben, sich eine adäquate Wohnung zu leisten, hätten dafür noch weniger Chancen. Denn damit würden viele abgehalten, ihre Wohnung überhaupt zu vermieten, 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 um einiges günstiger als in anderen europäischen Städten mietet, bestätigt auch eine aktuelle Studie des Beratungsinstituts Deloitte, fand aber medial keinen Widerhall.

**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.