

Wien, am 21. November 2017

PRESSEINFORMATION

Wohnpolitik muss auf Fakten beruhen

Wien: „Die Auseinandersetzung über das Mietrecht läuft auf einer populistischen Ebene ab, anstatt faktenbasiert diskutiert zu werden“, bedauert Dr. Wolfgang Louzek, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren (VII), im Rahmen einer Pressekonferenz. Fakt ist, dass in Österreich, laut OECD, rd. 21,6 Prozent vom Haushaltseinkommen für Miete und Energie aufgewendet werden. Das ist international gesehen sehr günstig. Fakt ist aber auch, dass Studien der EU nachweisen, dass Mietpreisdeckelungen das Angebot an Mietwohnungen schrumpfen lassen. Das bestätigt auch das Institut der deutschen Wirtschaft. Und darüber hinaus ist Österreich mit 30 Prozent das Land mit der höchsten Dichte an sozialem Wohnbau (Wien mit 60 Prozent) im Vergleich zur Gesamtbauleistung. Polen weist 5, Schweden und Frankreich 12 Prozent auf.

Das Problem, das heute in Ballungszentren vorhanden ist, ist nicht, dass Menschen mit ihrer Wohnsituation unzufrieden sind, sondern, dass zu wenige Wohnungen angeboten werden, um den Zuzug zu befriedigen und dass sozial Bedürftige heute kaum im sozialen Wohnbau unterkommen. „Dieser liegt allerdings in der Verantwortung der öffentlichen Hand und kann nicht dem privaten Investor übertragen werden. Es ist schade, dass man darauf überhaupt hinweisen muss“, so Louzek weiter, „denn es ist niemandem geholfen, wenn populistische Behauptungen, wie z.B. PensionistInnen könnten sich die jährlich stark steigenden Wohnkosten nicht mehr leisten, aufgestellt werden. Denn gerade diese politische Zielgruppe ist oft im Besitz bereits jahrzehntealter Mietverträge, die selbstverständlich nicht jährlich erhöht werden können und zumeist besonders günstig sind. Das ist so ein Beispiel von Negative Campaigning, gegen das angeblich alle sein wollen“.

Die Umfrage

Das Institut meinungsraum.at hat unter Leitung des Geschäftsführers, Herbert Kling, für den VII im Frühjahr 2017 eine Umfrage unter 1000 Wiener MieterInnen durchgeführt. Ziel war es herauszufinden, wie die WienerInnen und Wiener die Lage im Allgemeinen, aber auch ihre eigene Wohnsituation beurteilen. „Dass dabei ein Ergebnis herauskommt, wie wir es schon seit Jahren kennen, von der Politik aber gerne ignoriert wird, ist nicht überraschend“, so Louzek. So sind mehr als 75 Prozent der Befragten mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden. 84 Prozent pflegen darüber hinaus ein gutes Verhältnis zu ihrem Vermieter, oder stehen diesem zumindest neutral gegenüber.

Wer übersiedeln will, ist durchaus gewillt mehr an Miete zu bezahlen, vor allem tendieren Jüngere und Personen mit Kindern im Haushalt eher zu einem Umzug.

Im sozialen Bereich deckt sich die Meinung der Befragten leider nicht mit der Realität: Denn rund 85 Prozent der Befragten sind der Meinung, dass sozial Bedürftigen von der Stadt Wien günstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden sollte und sind mehrheitlich überzeugt, dass ohnehin bereits zwischen 50 bis 75 Prozent sozial Bedürftige in Wohnungen der Stadt Wien wohnen. „Das ist allerdings ein Trugschluss, hier sprechen wir von gerade einmal einem Viertel¹ der MieterInnen. Und auch die Einschätzungen in Bezug auf die Einkommensbegrenzung für Gemeindewohnungen, zeigen zwar den Realitätssinn der Menschen, decken sich jedoch nicht mit der Wirklichkeit. Der Großteil der Befragten hätte das Netto-Monatseinkommen für Einzelpersonen bei höchstens 1.500 Euro angesetzt. Tatsächlich liegt diese Obergrenze aktuell bei 3.192,85 Euro². Daher kann man nachvollziehen, warum so wenige sozial Bedürftige dort wohnen“, deponiert Louzek, der auch darauf hinweist, dass die Mieten im sozialen Wohnbau ohnehin aus Steuermitteln subventioniert werden und somit bereits mehr als die Hälfte der Wohnungen in Wien von der Allgemeinheit finanziert und bezahlt wurden.

Dass eine Miete an die Qualität und nicht an das Baujahr des Wohngebäudes gebunden sein soll, dafür stimmen 60 Prozent der Befragten. Bei grundlegender Sanierung sieht mehr als die Hälfte ein, dass die Miete erhöht werden kann. Auch bei der Geschäftsraummiete verstehen 67 Prozent der Befragten nicht, warum diese in einem Mietrechtsgesetz geregelt werden muss, wenn sich doch in diesem Fall zwei Unternehmer als Mieter und Vermieter gegenüberstehen.

Mehr Angebot ist nötig

Wenn es immer mehr (Mietzins-)Beschränkungen gibt, werden weniger Wohnungen zur Vermietung angeboten, aber auch weniger gebaut. Zu wenig Angebot lässt wiederum die Preise steigen. Das ist nicht nur im Konsumbereich so, sondern auch bei Wohnungen. „Homöopathische 200 neue Gemeindewohnungen in Wien sind da wohl eher eine Marketingmaßnahme, als eine Strategie“, kritisiert Louzek.

Der Mythos: Die Mieten steigen

Statistiken die aufzeigen, dass Mieten regelmäßig über der Inflationsrate steigen, sind mit Vorsicht zu betrachten. Denn es handelt sich dabei ausschließlich um neu

¹ Vgl. STREISSLER-FÜHRER, A., KON, D., KRAINHÖFNER, C., PICHLER, A. (2015): Leistbare Mieten-
Leistbares Leben. S. 35, Tab. 5

² Vgl. WOHNBERATUNG WIEN Online. URL: <https://www.wohnberatung-wien.at/information/geofoerderte-wohnung/einkommensgrenzen/>

abgeschlossene Mietverträge. Denn bestehende Mieten können laut Mietvertrag in der Regel gar nicht jährlich über der Inflationsrate steigen. Die laufende Wohnstandard-Verbesserung muss bei der Beurteilung der Entwicklung von Wohnkosten berücksichtigt und als Folge gestiegener Qualitätsansprüche verstanden werden, die sich auch in höheren Kosten zeigen muss. Ebenso berücksichtigt muss die nicht enden wollende Gebührenlawine der Stadt Wien werden. Und wenn manche Behauptungen über Mietzinssteigerungen gar nur auf Basis von Inseratenvergleichen aufgestellt werden, können die wahren Wohnkosten nie erhoben werden. Das wird- der Populismus lebe hoch- stets verschwiegen.

Zu wenig Wohnraum für sozial Schwache

„Es gibt in Ballungszentren zu wenig Wohnraum. Das ist unbestritten. Auf der anderen Seite wohnen alleine in Wien über 60 Prozent aller Mieterinnen und Mieter in Gemeinde- und geförderten Mietwohnungen. Wenn bei der europaweit höchsten Anzahl von bezuschussten Mieten die sozial Schwachen keine für sie leistbare Wohnung finden, dann kann am System etwas nicht richtig laufen“, ist Louzek überzeugt. Es ist daher endlich an der Zeit zu erkennen, dass sich viele Probleme nur über eine entsprechende Ausweitung des Wohnungsangebotes lösen lassen.

Um den privaten Wohnungsbau anzukurbeln bedarf es sicher keiner künstlichen Mietobergrenze, die nicht nur weniger Wohnraum auf den Markt bringen, sondern vor allem auch den Wert des Eigentums massiv absenken würde, wodurch große Teile des Ersparnen vernichtet werden würden. Und im Rahmen der Vorsorgewohnungen würde die so dringend notwendige dritte Säule der privaten Pensionsvorsorge nicht mehr werthaltig sein.

Es bedarf entsprechender Investitionsanreize, in erster Linie natürlich auch der Gewissheit, einen tragfähigen, fairen Mietzins lukrieren zu können. Und dies wiederum können nur die Kräfte eines funktionierenden Marktes garantieren. „Die Immobilienwirtschaft repräsentiert 9,8% an der Gesamtwirtschaft, sie permanent für soziale Probleme verantwortlich zu machen ist unlauter. Und es ist zur Kenntnis zu nehmen, dass das Erwirtschaften von Renditen zum Wesen einer funktionierenden Volkswirtschaft gehört, was letztlich auch allen zugutekommt“, unterstreicht Louzek, der auch dringend eine Entkriminalisierung des Vermietungsgeschäftes einfordert.

Forderungen an die zukünftige Bundesregierung

Der VII, der die Mehrheit jener institutionellen Anleger vertritt, die in Gründerzeithäuser investiert sind, fordert daher die zukünftige Bundesregierung auf, nicht detailverliebte Änderungen anzustreben, sondern sich der Gesamtproblematik zu widmen, um möglichst rasch mehr Wohnraum zu schaffen. Denn Wohnpolitik ist eine Querschnittsmaterie, die weit über das reine Mietrecht hinaus geht und Maßnahmen auf mehreren Ebenen erfordert.

Dazu zählen unter anderem z.B.:

- Begleitmaßnahmen im Steuerrecht für Investitionsanreize, z.B.: Wiedereinführung des IFB und verbesserte (=verkürzte) Abschreibungsmöglichkeiten
- die Möglichkeit sich aus bestehenden Mietzinsregulierungen „heraus zu sanieren“, wie es das vor 1994 schon gegeben hat, aber sicher keine Ausweitung des jetzigen Anwendungsbereiches des MRG
- eine schrittweise und sozial verträgliche Anpassung von Altmieten an das Marktniveau (jedenfalls im Bereich Geschäftsräume, aber auch im Wohnbereich)
- Adaptierungen bei den Eintrittsberechtigungen
- die Verhinderung von Umgehungs- und Ausweichmaßnahmen durch ein klares nachvollziehbares Wohnrecht
- die Reduktion der Normenflut
- eine Baulandinitiative
- und im Sinne der sozialen Gerechtigkeit eine regelmäßige Überprüfung der Förderwürdigkeit. Ist diese nicht mehr gegeben, soll – um die soziale Durchmischung aufrecht zu erhalten – eine Anhebung des Mietzinses auch im sozialen Wohnbau möglich sein. Die dadurch entstandenen Mehreinnahmen sind zweckgebunden für Wohnbauoffensiven zu verwenden.

Der VII ist gerne bereit, gemeinsam mit den politischen Verantwortlichen eine tragfähige, sozial faire Wohnpolitik zu erarbeiten.

Mehr Infos unter: www.vii.co.at

Fotonachweis: Dr. Wolfgang Louzek, Präsident VII
Fotograf Richard Tanzer

Rückfragehinweis: Mag. Karin Keglevich-Lauringer
Schriftführerin des VII und Pressesprecherin
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