

Wien, 17. Februar 2015

PRESSEINFORMATION

Wann vermieten wir die letzte Wohnung? Wohnen als Spielball der Politik.

„Wir bedauern, dass Wohnen zum Spielball der Politik geworden ist“, deponiert Dr. Wolfgang Louzek, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren (VII) anlässlich einer Pressekonferenz. „Die Politik sollte sich mit dem Thema: „Wie schafft man für die wachsende Bevölkerung mehr Wohnraum“, beschäftigen und nicht Verunsicherung verbreiten, und dadurch das Miet-Wohnungsangebot weiter verknappen. „Alle reden von „leistbarem Wohnen“, nur Niemand hat bisher erklärt, was damit gemeint sein soll. Leistbares Wohnen kann nicht in absoluten Beträgen gemessen werden sondern ist die Frage, was sich jeder Einzelne leisten kann. „Gleicher Mietzins für alle kann es wohl nicht sein, denn dann bevorzugt man die, die es sich sowieso leisten können“, gibt Louzek zu bedenken.

Eine intelligente Wohn-Politik ist daher gefordert, die umfassend denkt und die Schaffung von Wohnraum in den Mittelpunkt ihrer Überlegungen stellt und die soziale Komponente für jene andenkt, die auch wirklich sozial bedürftig sind. Ob darüber hinaus der Mittelstand mittels Wohnbauförderung oder Genossenschaften besonders bedient werden soll ist eine völlig andere Frage, da sich der sozial Schwache den Eigenmittelanteil dafür sowieso nicht leisten kann. Sozial Schwachen muss man helfen, aber das ist nicht Aufgabe des privaten Vermieters. Wenn derzeit mehr als 50 Prozent der sozial Schwachen in privaten Mietverhältnissen wohnen und nur 25 Prozent in Gemeindewohnungen, dann kann man nicht von Sozial- Politik sprechen, bei allem Verständnis für soziale Durchmischung. Leistbares Wohnen ist keine singuläre Frage des Mietrechts, sondern eine Frage des Angebots. Die Politik wäre daher aufgefordert nicht singulär am Mietrechtsgesetz beschränkend herumzubasteln und so das Angebot noch mehr zu verkleinern sondern sich der Frage zu widmen: wie kann man mehr Wohnraum schaffen, um zu verhindern: das wir bald die letzte Wohnung am Markt anbieten.

Mehr Wohnraum führt zu günstigeren Mieten

Überall, wo es ein großes Angebot gibt, sinken die Preise. Nur Neubau ist derzeit nicht ausreichend vorhanden. Jetzt soll das kleine Segment der Privatvermieter dieses Problem schultern. Auch die OECD bestätigt: „Es gibt keine Hinweise, dass die Durchschnittsmieten in Ländern mit strenger Regulierung niedriger sind. Wobei Österreich im vordersten Feld bei der Mietpreisregulierung liegt.

„Mietpreisregulierung“, so Louzek „vernichtet Mietwohnungen, wie auch Geschäftsräume“. Private Zinshäuser werden vermehrt parifiziert und die Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten verkauft, dadurch gehen sie dem Mietmarkt verloren“. Wer Altbestand sein Eigen nennt, ist fast enteignet, denn er darf keine adäquate Miete verrechnen, auch wenn die Wohnung Kategorie A ist. Noch unverständlicher ist der Mieterschutz bei Geschäftsraummiets. Altverträge die auf der Friedenszinsreglung basieren verknappen das Angebot am Markt und machen Geschäftsraum unnötig „wertvoll“- aber nur für den Mieter- der auf eine adäquate Ablöse wartet. Die Kombination aus Bestandschutz und Mieterschutz ist einmalig in ganz Europa.

Besicherung auf Eigentumswohnungen neu berechnet

„Darüber hinaus vergessen alle Forderer einer Mietzinsgrenze, dass dadurch Wohnungseigentümer bei ihren Banken Besicherungsprobleme erwachsen werden. Kann man eine Wohnung zukünftig nicht mehr adäquat vermieten oder verkaufen sinkt der Wert und damit ist die Besicherung des Kredites nicht mehr werthaltig genug“, warnt Louzek, in Hinblick auf die Basel III Bestimmungen.

Der Mythos: Richtwertmieten sind überproportional gestiegen

„Die Politik argumentiert, dass Richtwertmieten überproportional gestiegen wären. Das ist unrichtig. Denn nur wer Gleiches mit Gleichem vergleicht, kann seriöse Aussagen machen“, deponiert Univ.-Prof. Dr. Helmut Ofner LL.M., Universität Wien. Die meisten Argumente basieren auf der WIFO Studie als Datenbasis. Diese bezieht sich auf Daten des Mikrozensus der Statistik Austria (Pkt 4.2.2.1, S 64 WIFO). Nur hilfswise greift die WIFO-Studie auf andere Quellen zurück, die jedoch sowohl im Erhebungsansatz, als auch in der Erhebungsdichte wenig aussagekräftig sind. Eine nähere Betrachtung der WIFO-Studie ergibt, dass die in der Öffentlichkeit aufgestellte Behauptung, es sei in den letzten Jahren zu einer exorbitanten Steigerung der Richtwertmieten gekommen, unrichtig ist.

- Ein Vergleich des Richtwertmietzinses bei Neuvermietung 2005 und 2011 in Wien ergibt, dass die Richtwertmietzinse bei Abschluss neuer Mietverträge im Durchschnitt um 1,8%/Jahr gestiegen sind (Übersicht 16B, S 82 WIFO). Diese Steigerung liegt sogar unter der gesetzlichen Indexanpassung der Richtwerte durch den Gesetzgeber, die im Schnitt bei 1,9% - 2,5% im Jahr liegt. Die im Mikrozensus dokumentierte Steigerung liegt auch 0,3% unter der Steigerung des Verbraucherpreisindex (2,1 %) und 1,6% unter dem Baukostenindex (3,4%). Im selben Zeitraum sind die Hauptmieten bei Neuvermietung in Gemeindebauten um 2,6% pro Jahr angestiegen. Die immer wieder behauptete drastische Steigerung der Richtwertmieten in Wien ist aus diesen Zahlen nicht ableitbar.
- Auch bei Berücksichtigung der absoluten Zahlen ergibt sich keine erhebliche Abweichung zu den gesetzlichen Vorgaben. Nach dem Mikrozensus liegt der Richtwertmietzins bei Neuvermietung in Wien im Durchschnitt bei € 8,6/m². In diesem Betrag sind die in den letzten Jahren erheblich gestiegenen Betriebskosten (derzeit durchschnittlich € 2,06/m² in Wien – Daten der Statistik Austria aus 2012) und die Steuer enthalten, wodurch im Regelfall von einem tatsächlichen Hauptmietzins in Höhe von € 5,5/m² bis € 6/m² auszugehen ist. Vergleicht man dies mit dem Durchschnittsmietzins in Gemeindebauten, so zeigt sich, dass Richtwertmieten im privaten Bereich im Durchschnitt um € 1,9/m² über dem Mietzins bei Gemeindebauten liegen. Der betragsliche Unterschied ist aber nicht bedenklich, da der Mikrozensus keine Differenzierung nach Lage und Ausstattung der Wohnung vorsieht. Es werden also Wohnungen aller Lagen und Kategorien ohne Unterschied in die Berechnung mit einbezogen. Der höhere Betrag ist somit einerseits über die durchschnittlich bessere Ausstattung der Richtwertwohnung und andererseits durch die durchschnittliche bessere Lage der privaten Richtwertwohnungen erklärbar.

Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte für faire Anerkennung von Vermieterinteressen

„Dass ausreichende Rendite erzielt werden soll“, bestätigen auch diverse Urteile am Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte“, deponiert Dr. Stefan Eder, Partner der Rechtsanwaltskanzlei Benn-Ibler Rechtsanwälte GmbH.

Von speziellem Interesse ist in diesem Zusammenhang vor allem die jüngere Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte (EGMR) und des Europäischen Gerichtshofs (EuGH), die in den letzten Jahren eine zunehmend faire Berücksichtigung von Vermieterinteressen erkennen lassen. An diese Judikatur sind grundsätzlich sowohl nationale Gesetzgeber als auch nationale Gerichte und Behörden gebunden. Vor allem für den Bereich des geschützten Mietrechtes wurden Kriterien herausgearbeitet, die das Recht auf eine angemessene Verzinsung von getätigten Investitionen bzw. eine angemessene Rendite ausdrücklich festhalten.

Anpassungsbedürftige Bereiche des Mietrechtes (insbesondere des MRG)

Das österreichische Mietrecht weist einige Bestimmungen auf, die verfassungs- und auch europarechtlich bedenklich und daher änderungsbedürftig sind. Es besteht in all den angeführten Bereichen, die Chance diese Rechtswidrigkeiten auch gerichtlich anzufechten.

Die relevanten Themenkreise sind:

- das Verbot der Anpassung von Altverträgen an aktuelle Marktpreise und Kostenstrukturen (insbesondere im Zusammenhang mit den Weitergabemöglichkeiten nach § 12 und 14 MRG)
- die wirtschaftliche Ungleichbehandlung befristeter und unbefristeter Verträge
- der Ausschluss der generellen Anwendbarkeit eines angemessenen Mietzinses auf Wohnungen der Kategorie A und B, aber auch in den Gründerzeitvierteln
- die zunehmende Schlechterstellung von privaten Vermietern gegenüber gemeinnützigen Bauträgern (vor allem bei der Frage einer angemessenen Rendite) sowie
- die rechtliche Ungleichbehandlung von Miet- und Pachtverhältnissen.

In Österreich glaubt man viel zu oft, das Rad neu erfinden zu müssen. Ein Blick z.B. nach Deutschland zeigt, dass ein Vergleichsmietensystem dem einzelnen Mieter die Möglichkeit gibt sich zu informieren, welche Mietpreisklasse derzeit aktuell ist, in Österreich haben wir acht! verschiedene Klassifizierungen. Der Mieter und Vermieter müssen doch in der Lage sein, einen Mietpreis auszuhandeln, die Entmündigung der Bürger in Österreich ist absurd, noch dazu wo laut Befragung durch die Gemeinde Wien 80 Prozent der Mieter mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind.

Ein umfassendes Wohn-Konzept ist gefordert

Nur ein konsequenter Neubau, gepaart mit Investitionsanreizen, Abschreibungen oder z.B. die Wiedereinführung des Belohnungstatbestandes im Mietrecht (wer eine Kategorie A Wohnung, bzw. Wohnraum neu zu Kategorie A adaptiert, zur Verfügung stellt, konnte sie angemessen vermieten), um nur einige Möglichkeiten aufzuzeigen, können vermehrt Wohnraum schaffen. Auch ein Überdenken der Einkommensgrenzen für die Vergabe von Gemeindewohnungen, bis hin zu einer

Subjektförderung durch Miet-Unterstützung für wirklich sozial Schwache und eine faire, verfassungskonforme Mietrechtsreform, kann zu einer Entspannung am Mietmarkt führen. Jede weitere Mietzinsbeschränkung ist kontraproduktiv, da sie unterstützt nur die, die es sich leisten können und schafft für die sozial Schwachen keine einzige zusätzliche Wohnung.

„Eine Mietrechtsreform sollte ein modernes Wohnrecht ermöglichen, das den Anforderungen des 21. Jahrhunderts entspricht und nicht eine zusätzliche Regulierung erfinden, die den Markt weiter verknappt. Dabei sollen eine marktnahe Mietzinsbildung, sowie ein moderater Bestandsschutz einen fairen Interessensausgleich ermöglichen. Die Geschäftsraummiete hat in einem modernen Wohnrecht nichts verloren. Louzek: „Staatliche Eingriffe in den Markt sind abzulehnen, denn sie führen zu nachwirkenden Verwerfungen, die kaum korrigierbar sind“.

Mehr Infos unter: www.vii.co.at

Rückfragehinweis: Mag. Karin Keglevich-Lauringer
Schriftführerin des VII
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