

GASTKOMMENTAR

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

Das Märchenbuch der Stadt Wien

Private Wohnungsvermieter stehen seit geraumer Zeit am Pranger, so als ob sie für die Misere am knappen Wohnungsmarkt zuständig wären. Die „Guten“ in Wien sind ganz klar Wiener Wohnen und der Gemeindebau. Sieht man sich allerdings Online-Verkaufsplattformen an, wo Gemeindewohnungen unkontrolliert und frech angeboten werden (allein rund 100 Wiener Gemeindewohnungen auf Willhaben.at), dann muss die Frage erlaubt sein, wie das denn möglich sein kann. Da aber private, frei vermietbare Wohnungen nur einen geringen Anteil am gesamten Wiener Mietwohnungsmarkt ausmachen, (jeder vierte Mieter wohnt im Gemeindebau), stellt sich die Frage, wer denn da der „Böse“ sein soll?

Da wirbt Wiener Wohnen mit den Zahlen der Statistik Austria, die eine durchschnittliche Bruttomiete von EUR 6,60 pro m² (Wohnstatistik 2017) im Gemeindebau angibt, dabei sieht die Realität ganz anders aus. Natürlich gibt es hier auch günstige Altmieten – wie in allen Wohnsegmenten-, die bekommt aber ein neuer Mieter gar nicht. Der muss den nunmehr höheren Mietpreis bezahlen und der kann sich sehen lassen. Eine 75 m² Gemeindewohnung kostet neuen MieterInnen demnach nicht durchschnittlich EUR 495 inkl. BK, wie zuletzt in einer großen Tageszeitung angepriesen, sondern rund 700.- Euro Miete im Monat. Kaum zu glauben?- Einfach online nachlesen! Hinzu kommen bei Direktvergaben auch noch unverschämte Ablösewünsche oder vielmehr –forderungen der VormieterInnen. Bei den meisten dürfte zwar endlich angekommen sein, dass die Ablösehöhe nicht mehr als EUR 5.000 pro Wohnung betragen darf, aber dafür wird nach Lust und Laune versucht, alles zu Geld zu machen, ungeachtet dessen, welche Gegenstände - in welchem Zustand und mit welchem Gegenwert - überhaupt abgelöst werden dürfen. Aber dafür steht auch gleich dabei: „Wohnung wird nur teilmöbliert gegen Ablöse vergeben“. Mitunter werden diese Anbieter noch kreativ, dann wird auch noch Kautions verlangt (?) oder eine Ablöse dafür, dass das Stiegenhaus renoviert wurde (!!), etc., etc.. Das ist eine Verhöhnung und Erpressung all jener, die wirklich dringend günstigen Wohnraum benötigen.

Die Gemeinde Wien findet bei all dem nichts dabei, sondern attackiert lieber weiter die privaten Vermieter, so als wären diese für sozial Bedürftige, aber auch für hohe Baukosten und Gebühren verantwortlich. Würde sie die Weitergabe der Wohnungen selbst übernehmen und Ablösen auf ihre Wertbeständigkeit überprüfen, wären mehrere hundert Wohnungssuchende bereits glückliche Mieter einer Gemeindewohnung und müssten nicht länger warten und verzweifelt suchen. Denn

eine Gemeindewohnung, die man nicht mehr benötigt, so lange zurückzuhalten, bis ein „passender“ Nachmieter dem Druck nachgibt und bereit ist, alle Forderungen und Kosten zu erbringen, ist ein Frevel. Ganz zu schweigen davon, dass sich so jenes Missverhältnis, wonach nur 22 % der sozial Bedürftigen in Wien in Gemeindewohnungen unterkommen, niemals ändern wird. Denn wer hat schon so locker EUR 5.000.- für eine halbe Möblierung auf der hohen Kante?

Es wäre an der Zeit endlich ehrlich und sachlich kompetent darüber zu reden, welche Maßnahmen sinnvoll wären, um den knappen Wohnungsmarkt zu beleben, als permanent Privatvermieter-Bashing zu betreiben.