

## **Gastkommentar: MMag. Louis Obrowsky, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren (VII)**

### **Die Mythen des Mietrechtsgesetzes**

Leistbares Wohnen soll für alle möglich sein, nur was ist leistbar? Für jeden gilt hier eine andere Definition. Wichtig ist daher ein breites Angebot, indem jeder, das für ihn passende, in einem erträglichen Zeitrahmen, finden kann. Das ist aber nur durch ein größeres Angebot gewährleistet. Um das zu realisieren müsste man mehr Fakten in die Diskussion einbringen, um Investoren zu ermutigen, mehr Angebot zu schaffen. Falsche Informationen sind einer Angebotsausweitung nicht dienlich.

Hier soll mit einigen Mythen aufgeräumt werden:

#### **Mythos 1. Mehr gesetzliche Eingriffe ins Mietrecht würden mehr günstige Wohnungen auf den Markt bringen**

**Falsch:** Wenn ein Gut knapp ist, dann vermehrt es sich nicht, wenn man es per Gesetz günstiger macht. Das leuchtet jedem ein, nur beim Wohnen wird immer noch behauptet, ein Eingriff in die Höhe der Mieten, würde mehr günstige Wohnungen auf den Markt bringen. Wenn sich Investitionen nicht mehr rechnen, werden weniger Wohnungen angeboten werden. In Berlin ging durch die Einführung der Mietpreisbremse das Miet-Wohnungsangebot bereits um 45 Prozent!!! zurück.

#### **Mythos 2. Durch ein Mehr an gedeckelten Mieten profitieren sozial Bedürftige am meisten**

**Falsch:** denn wenn alle Mieten günstiger werden, dann ist es wohl verständlich, dass sich Vermieter jene Mieter aussuchen, die finanziell so abgesichert sind, dass sie die Miete sicher bezahlen können. Sozial Bedürftige würden daher nicht profitieren, sondern jene, die sich mehr Miete leisten können, wären begünstigt.

#### **Mythos 3. Im Gemeinde- und Sozialbau wohnen vorrangig sozial Bedürftige**

**Falsch:** Im Gemeinde- und Sozialbau wohnen nur rd. 22 Prozent sozial Bedürftige, das ist entgegen der politischen Behauptung keine soziale Durchmischung, sondern eine Bevorzugung der Besserdienenden.

#### **Mythos 4. Die Mieten steigen permanent**

**Falsch:** Jeder Mietvertrag hat eine genaue Klausel unter welchen Umständen die Miete erhöht werden kann. In den meisten Fällen ist die Bezugsgröße die Steigerung des VPI (Verbraucherpreisindex). Daher ist es ausgeschlossen, dass bestehende Mieten monatlich, halbjährlich, jährlich erhöht werden. Die Mieten bei neu abgeschlossenen Mietverträgen können durchaus höher ausfallen, da z.B. beträchtliche Mittel in die Wohnungsrenovierung geflossen sind. Eine Steigerung der Miethöhe kann daher ausschließlich Neuverträge betreffen.

**Mythos 5. Pensionisten leiden besonders unter den steigenden Mieten**

**Falsch:** Denn gerade Pensionistinnen und Pensionisten sind jene, die meist schon sehr lange in ihren Wohnungen leben und einen ganz normalen Mietvertrag haben, bei dem die Miete nicht willkürlich angehoben werden kann.

**Mythos 6. Vermieter wollen nur befristet vermieten**

**Falsch:** Nichts ist teurer, als alle paar Jahre eine Wohnung zu renovieren und einen neuen Mieter zu suchen. Befristete Mietverhältnisse gibt es deshalb, da die derzeitige Rechtslage Vermieter mehr oder minder enteignet und auch bei grobem Zuwiderhandeln des Mieters, eine Kündigung Jahre dauern kann. Bei einem Mietverhältnis, das auch innerhalb einer großzügigen Frist eine Kündigung ermöglichen würde, gebe es kaum befristete Mietverträge.

Der VII steht stets für eine faktenbasierte Diskussion zur Verfügung.