

Presseinformation

Mieten sind keine Preistreiber

Seit Einführung der Richtwertmieten im Jahr 1994 sind die Baukosten um 60% gestiegen, die Immobilienpreise sogar um 93 %. Die Wohnnebenkosten haben eine Preissteigerung von ca 45 % erfahren. Dem steht eine Verteuerung der bestehenden Hauptmiete laut Verbraucherpreisindex in Höhe von 16 % gegenüber. Eine Auftragsstudie der Arbeiterkammer kommt zu falschen Ergebnissen.

(Wien, 24.2.2010) Eine Studie, die bei IFES in Auftrag gegeben wurde, untersucht das Mietenniveau von Wohnungen, die in den letzten fünf Jahren vermietet wurden. „Diese Studie erweckt ein völlig falsches Bild über die durchschnittliche Mietenbelastung, weil die gesamte Miete inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer erhoben und die Vermietungen bloß der letzten fünf Jahre untersucht wurden“, erklärt Dr. Friedrich Noszek, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes in Reaktion auf eine Aussendung der Arbeiterkammer.

Die Studie prüft die Einkommensbelastung durch Mieten in privaten Althäusern und kommt zu dem Schluss, dass die Hälfte des Familieneinkommens für Wohnen aufgewendet werden muss. Sie kommt weiters zu dem Ergebnis, dass für eine durchschnittliche neu vermietete Wohnung ein Quadratmeterpreis von 9,20 Euro zu bezahlen ist.

Wenn daher behauptet wird, die Zuschläge würden das Doppelte des Richtwertes, der derzeit in Wien bei 4,73 Euro liegt, ausmachen, so ist das grundlegend falsch. Der Betrag von 9,20 ist nämlich als Bruttomietzins erhoben worden, hier schlagen aber neben dem Hauptmietzins, der dem Haus zugute kommt, auch die Betriebskosten und die Umsatzsteuer in Höhe von 10 % zu Buche. Die Betriebskosten betragen in der Regel 30 % des Wohnungsaufwandes, wie der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbundes in einer statistischen Erhebung feststellen konnte. Gleichzeitig konnte in dieser Erhebung des ÖHGB nachgewiesen

werden, dass bei bestehenden Mietverträgen die Schere zwischen Hauptmietzins und Betriebskosten immer größer wird. Überdies wurde in der Studie der AK nicht erhoben, wie viel in die Adaptierung der Wohnungen, die in bester Ausstattung waren, investiert wurde und wie hoch die Wohnnebenkosten liegen.

Angemessene Rendite

Die AK räumt jedoch ein, dass ein Vermieter den berechtigten Anspruch erhebt, aus seiner Immobilie einen Ertrag zu erwirtschaften. Bei bestehenden Mieten ist dies nur schwer möglich, wie die obige Darstellung der Anschaffungs- und Baukosten verdeutlicht. Bei der in Auftrag gegebenen IFES- Studie bleiben die Baumaßnahmen und die dafür aufgewendeten Kosten unberücksichtigt, wie ein AK-Experte zugeben musste.

Derzeit darf bei bestehenden Mietverträgen eine Mietanpassung nur noch alle zwei Jahre vorgenommen werden. Der Hauptmietzins ist wertangepasst an den Verbraucherpreisindex, und der ist im letzten Jahr lediglich um 0,5 % gestiegen.

Ein Ertrag ist daher nur langfristig und nur dann möglich, wenn neue Wohnungen verbessert und zu einem höheren Mietzins vermietet werden.

Wenn also die Arbeiterkammer behauptet, dass die Mieten innerhalb des letzten Jahres erheblich gestiegen seien, so werden hier Äpfel mit Birnen verglichen. Vergleiche können aber immer nur zwischen gleichwertigen Objekten stattfinden. „Von den Verbesserungen der Wohnungen profitieren in erster Linie die Mieter. Es kann nachgewiesen werden, dass derzeit mehr als 90% der Wohnungen der besten Kategorie A entsprechen, während bei Einführung des Richtwertes 1994 nur ca 70 % der Wohnungen diese Ausstattung aufgewiesen haben. Dass diese verbesserten Wohnungen teurer sein müssen, liegt auf der Hand“, schloss Noszek seinen Kommentar zur Aussendung der Arbeiterkammer.

Rückfragen: Dr. Friedrich Noszek, 0676 / 303 91 15