

Presseinformation

Gerechtigkeit durch ausgewogenen Wohnungsmarkt schaffen

„Ein sozial ausgewogenes und gerechtes Mietensystem lässt sich nicht durch Zwangsgesetze, sondern nur durch einen ausgewogenen Markt herstellen. Eine Abschaffung der Richtwertzinse und fixe Mietzinsgrenzen würden dazu führen, dass einerseits wesentlich weniger und andererseits schlechter ausgestattete Wohnungen angeboten werden“, betont Dr. Friedrich Noszek, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes in Reaktion auf eine Kritik der Wiener Arbeiterkammer am Richtwertsystem.

(Wien, 17.2.2011) Ein Vermieter muss zumindest 500 Euro pro Quadratmeter aufwenden, um eine Wohnung nach längerem Gebrauch vermietbar zu machen. Ist eine Sanierung der Wohnung notwendig, so kostet das nahezu das Doppelte. Die Wohnungen, die derzeit auf den Markt kommen, sind in der Regel in einem sehr guten Zustand. Kein Wunder, dass diese Wohnungen teurer sind als jene, die noch vor acht bis zehn Jahren in einem wesentlich schlechteren Zustand angeboten werden“, bringt Dr. Noszek vor. „Einen Kostenvergleich kann man nur anstellen, wenn es sich um völlig identische Objekte handelt. Dass sich die Ausstattungen der Wohnungen seit Inkrafttreten des Richtwertsystems wesentlich gebessert haben, ist unbestritten.“

Das könnte sich aber sehr schnell ändern, wenn – wie die AK in einer Aussendung fordert – die Mieten mit einem Fixbetrag begrenzt werden sollen. Niemand wird in Wohnungen investieren, wenn er keine Chance hat, zumindest das investierte Geld irgendwann einmal zurück zu bekommen.

Besser ausgestattete Wohnungen

„Die Einführung des Richtwertzinses war ein Anreiz, die Wohnungen zu sanieren“, bringt Noszek vor und verweist darauf, dass in Wien derzeit 80 % der auf den Markt kommenden

Wohnungen der Kategorie A entsprechen. Von dieser Verbesserung der Wohnungsstandards haben die Mieter sehr stark profitiert, vor allem jene, die ihre Wohnung nur für kurze Zeit mieten. Denn Übersiedeln liegt im Trend. 680.000 Personen wechseln jährlich in Österreich ihren Wohnsitz. Diese Mobilität ist aber nur möglich, wenn Wohnungen in gut ausgestattetem Zustand vermietet werden. Wenn die Mieter erst Küche und Bad erneuern müssten, dann wäre das wesentlich teurer, als in eine bezugsfertige Wohnung zu ziehen.

Lagezuschlag ist auch Garant für billige Mieten

„Wer ein Haus in einem Villenviertel kauft, muss dafür wesentlich mehr zahlen als wenn das Haus neben einer Schnellstraße liegt. Das wird als gerecht und billig angesehen. Genauso ist es mit den Mieten. Denn gleichzeitig ist die Tatsache, dass Besseres mehr kostet der Garant dafür, dass etwas, das nicht ganz so gut ist, auch weniger kostet“, merkt Noszek an.

Reglementierte Zu- und Abschläge sind ungerecht

„Wenn die AK fixe Zu- und Abschläge fordert, so macht das das Mietensystem noch wesentlich komplizierter und erhöht den bürokratischen Aufwand“ erklärt Noszek. Ein System, wonach es nicht um den tatsächlichen Zustand einer Wohnung geht, sondern darum, wie jedes einzelne Merkmal aufgelistet und bewertet wird, ist strikt abzulehnen. „Das würde nämlich nicht zu einer Rechtssicherheit führen, sondern zu endlosen Streitigkeiten – sowohl bei Vertragsabschluss als auch danach“, erklärt Noszek und weist darauf hin, dass der Mietzins den Wert einer Wohnung widerspiegeln soll und nicht die Tatsache, wie man diesen in einem Mietvertrag beschrieben hat.

Die Forderungen, die die Arbeiterkammer aufstellt, würden eine Rückkehr in das Wohnniveau der 60er-Jahre führen. Zwangsreglementierungen, die einem ausgeglichenen System von Angebot und Nachfrage, einer Balance zwischen Wert und Preis widersprechen, führen zu Umgehungen, zu Gerichtsverfahren und zu einer Verknappung von Gütern. Und das wollen wir alle nicht“, schließt Noszek seine Ausführungen.

Rückfragen: Dr. Andrea Reiber 0676 560 80 60