



Der Bedarf an Wohnraum ist hoch, der Neubau von Wohnungen stockt jedoch.

BILD: SN/ANSELM BAUMGART - FOTOLIA

Der lange Weg zu günstigeren Mieten

Die gemeinnützigen Wohnbauträger sehen sich als Wegbereiter für bezahlbaren Wohnraum und wollen mehr bauen – wenn die Konditionen stimmen. Bei der Mietrechtsreform tun sich alte Fronten auf.

MONIKA GRAF, RICHARD WIENS

WIEN. Es war eines der ersten Vorhaben von Justizminister Wolfgang Brandstetter – die Reform des Mietrechts. Das war vor zwei Jahren, passiert ist seither nichts. Nun will Brandstetter die zwischen den Koalitionsparteien festgefahrenen Verhandlungen wieder in Gang bringen. Ein neues Mietrecht sollte nach den Vorstellungen des Ministers Sicherheit und Fairness für alle Beteiligten bringen, also für Mieter und Investoren. Das wird kein leichtes Unterfangen, denn die Vorstellungen über ein zeitgemäßes Mietrecht gehen weit auseinander.

Die SPÖ-Linie, die sich an den Vorschlägen der Arbeiterkammer (AK) orientiert, läuft auf eine bundesweit einheitliche Obergrenze für den Mietzins von 5,50 Euro hinaus und auf ein Abschaffen der Befristung von Mietverträgen. Zudem sollen die Betriebskosten sinken, auf Kosten der Vermieter. Im AK-Forderungskatalog findet sich auch der Ruf nach einer Zweckbindung und Aufstockung der Mittel aus der Wohnbauförderung.

In der ÖVP hält man eine Begrenzung der Mieten für kontraproduktiv.

Das würde dazu führen, dass weniger investiert wird, und damit das Angebot an Mietwohnungen noch weiter verknappen. Das sieht man beim Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB) ganz genauso. „Wir haben einen ganz anderen Zugang“, sagt Rechtsanwalt und ÖHGB-Präsident Martin Prunbauer, „wir treten für eine Liberalisierung bei den Mieten ein“. Die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt zeige, dass die Reglementierung nicht funktioniere. Prunbauer fordert eine Anpassung von Altmietverträgen, „da gibt es eine Zweiklassengesellschaft“. Weil alle vor 1993 eingegangenen Mietverhältnisse nicht dem Richtwertsystem unterliegen, gebe es für die Vermieter keine Möglichkeit, Mieten entsprechend anzupassen.

Ein Problem sieht er auch „im Fehlbelag in geförderten Wohnungen“. Rund die Hälfte der Mieter verfüge über ein Einkommen, das 180 Prozent des Medians ausmache, da werde die falsche Gruppe gefördert. Man sollte diese Mieten anpassen und den Mehrertrag für die Förderung der Mieter verwenden, die sie wirklich benötigten. Prunbauer fordert auch Änderungen

beim Eintrittsrecht von Verwandten in Altmietverträge. Wenn man das beibehalten wolle, dann sollte zumindest die damit verbundene Deckelung des Mietzinses fallen.

Eine Beschränkung des Eintrittsrechts fordert auch Christian Struber, Obmann der Arge Eigenheim, ein Zusammenschluss von rund 100 gemeinnützigen Bauträgern. Ausfinanzierte geförderte Wohnungen sollten, wenn sich die Frage der Nachfolge stellt, nach sozialen Kriterien vergeben werden, fordert der Chef der Salzburg Wohnbau. Das wäre auch volkswirtschaftlich günstig, weil damit in vielen Fällen Wohnbeihilfe eingespart würde. In Salzburg wären laut Struber etwa zehn Prozent der 60.000 geförderten Wohnungen betroffen, in Gesamtösterreich deutlich mehr.

Aus Sicht der – stark reglementierten – gemeinnützigen Bauträger sollte der Wildwuchs bei Baunormen eingedämmt werden, weil damit die Baukosten unnötig in die Höhe getrieben würden. Damit werde es immer schwieriger, das Preisniveau von geförderten Wohnungen zu halten – sie sind um rund 20 Prozent billiger als durchschnittliche Mietwohnungen –, sagt Struber

und hofft auf die geplante Novelle der Normgesetzgebung. Zudem sollten sogenannte Baulandsicherungsverträge verfassungsrechtlich neu abgesichert werden. Damit könnte in den Gemeinden mehr Bauland gewidmet und günstig entwickelt werden. Der Text ist laut Struber fertig, der Beschluss im Nationalrat scheitert aber daran, dass er mit der stockenden Mietrechtsnovelle junktiniert werde.



„Es gibt ausreichend Projekte.“

Christian Struber, Salzburg Wohnbau

Einen Schub für den Wohnbau erhofft sich die Arge Eigenheim durch die neue Wohnbauinvestitionsbank (WBIB), mit der der Weg zu zinsgestützten Darlehen der Europäischen Investmentbank frei gemacht wird. „Ausreichend Projekte gibt es“, sagt Struber. Wenn zusätzlich auch noch Pensions- und Mitarbeitervorsorgekassen in den Wohnbau investierten, könnten die gemeinnützigen Bauträger in den

nächsten drei bis fünf Jahren mehr bauen. Im Vorjahr wurden rund 18.500 Wohnungen fertiggestellt, heuer werden es etwas weniger sein. Insgesamt hätten die eine Million geförderten Wohnungen in Österreich schon eine „stark preisdämpfende Wirkung“ auf den Wohnungsmarkt, so der Arge-Eigenheim-Obmann. Miet-Kauf-Modelle wie etwa in Salzburg (Mieter können nach zehn Jahren die Wohnung verhältnismäßig günstig erwerben) seien der Beweis, dass es „schon möglich ist, leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen“.

Beim ÖHGB lehnt man auch die Idee ab, den Katalog der Betriebskosten zu ändern. Laut Arbeiterkammer sollten Grundsteuer und Versicherungen nicht mehr den Mietern weiterverrechnet werden. Das sei „ein durchsichtiger Versuch, den Mietzins über die Bande zu beschränken“, kritisiert Prunbauer. Er verteidigt auch die Befristung der Verträge, das habe den Markt mobilisiert, erst deshalb hätten sich viele Eigentümer wieder getraut zu vermieten. Ein bundesweiter Mietzins von 5,50 Euro wäre ein ganz großer Rückschritt, sagt Prunbauer, „dann wird gar nicht mehr investiert“.

KURZ GEMELDET

Keine Einigung auf Glyphosat-Verlängerung

BRÜSSEL. Die EU-Länder haben sich vorerst nicht auf eine Verlängerung der Zulassung des Unkrautvernichters Glyphosat in Europa geeinigt. Bei einer Abstimmung unter Vertretern der Staaten am Montag in Brüssel fehlte dafür die nötige Mehrheit, hieß es. Damit wird eine weitere Abstimmung in einem höherrangig besetzten Gremium nötig. Neben Deutschland enthielten sich nach übereinstimmenden Angaben von Diplomaten Griechenland, Frankreich, Italien, Luxemburg, Österreich und Portugal. Glyphosat steht im Verdacht, Krebs zu erregen. Die geltende Zulassung des Pestizids in Europa läuft Ende des Monats aus.

Erwerbsquote bei Migranten niedriger

BRÜSSEL. Die Erwerbsquote von Nicht-EU-Bürgern war 2015 im EU-Durchschnitt mit 69,8 Prozent deutlich niedriger als jene der eigenen Staatsbürger mit 77,3 Prozent. Am höchsten lag die Erwerbsquote der eigenen Staatsbürger in Schweden mit 87,0 Prozent, gegenüber 61,5 Prozent bei Migranten, geht aus jüngsten Zahlen von Eurostat hervor. Österreich wies eine Erwerbsquote von 79,5 Prozent der einheimischen Bürger auf, gegenüber 65,9 Prozent der Nicht-EU-Bürger. Die geringste Erwerbsquote der eigenen Staatsbürger wies Italien auf (67,9 Prozent), der Anteil der Nicht-EU-Bürger lag bei 72,6 Prozent. SN, APA

Stephan kämpft gegen Entlassung

Ex-Chef des Flugzeugzulieferers FACC ist sich „keiner Schuld bewusst“.

WIEN. Der Gründer und langjährige Vorstandschef des Flugzeugzulieferers FACC mit Sitz in Ried, Walter Stephan, will seine am 25. Mai vom Aufsichtsrat ausgesprochene sofortige Entlassung nicht widerspruchslos akzeptieren. Seine Rechtsanwälte hätten ihm geraten, „Gegenmaßnahmen zu setzen“, sagte Stephan den SN.

Um keine Fristen zu versäumen, habe er daher entsprechende rechtliche Schritte gesetzt, zumal die ausgesprochene Entlassung „mit sofortiger Wirkung“ drei Monate nach Bekanntwerden des Betrugsfalls erfolgt sei.

Tatsächlich kam die Entlassung mehr als drei Monate nach dem Betrugsfall überraschend. Die ihm vorgeworfenen „schwerwiegenden Pflichtverletzungen“ kann Stephan jedenfalls nicht nachvollziehen. Er sei „sich keiner Schuld bewusst“ und habe in den Monaten seit Bekanntwerden des Betrugsfalls alles getan, um diesen aufzuklären.

Die Entscheidung im Aufsichtsrat dürfte zudem denkbar knapp ausgefallen sein, fünf Stimmen für den Verbleib Stephans sollen die sechs Stimmen der chinesischen Mehrheitseigentümer von FACC gegenübergestanden sein.

Wie berichtet, war Ende Jänner bekannt geworden, dass bei FACC 50 Mill. Euro abhandengekommen waren. Es stellte sich heraus, dass die Finanzabteilung gefälschten E-Mails aufgesessen war und den Betrag an Betrüger überwiesen hatte. Kurz nach diesem sogenannten Fake-President-Fall war Finanzvorständin Minfen Gu mit sofortiger Wirkung ihrer Funktion enthoben worden. Auch eine Mitarbeiterin in der Finanzabteilung verlor ihren Job. Die Staatsanwaltschaft ermittelt in der Causa, die Chancen, den Betrügern auf die Spur zu kommen, dürften nicht allzu groß sein. **wie**