

Hohes Haus vom 30.04.2017 12.00 Uhr

## Hohes Haus (12:00) - Mietrecht: Nach wie vor kein neues MRG

Jungmayr Fritz (ORF)

Das Mietrecht in Österreich ist nicht mehr zeitgemäß. Ausnahmsweise sind sich darin nicht nur die Experten einig, sondern auch die Koalitionspartner. Ein neues Wohnrecht haben die Regierungsparteien aber trotz jahrelanger Verhandlungen bisher nicht zustandebracht. Dagmar Wohlfahrt mit einem Dauerbrenner heimischer Politik

Wohlfahrt Dagmar (ORF)

Ein Gespenst geht um in der Diskussion über ein neues Miet- und Wohnrecht. Das Gespenst des Friedenszinses, denn einerseits ist dieser besonders günstige Mietzins, der 1922 eingeführt wurde schon lange Geschichte. Andererseits wird der Begriff in der Debatte über krasse Mietenunterschiede oft auch innerhalb eines einzigen Hauses nach wie vor verwendet.

**Prunbauer Martin** (Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund, ÖHGB)

Es ist richtig, den Friedenszins als solchen wird es kaum mehr geben, weil

zumindes t Mieten auf zwei Drittel der Kategorie angehoben werden konnten,

das ist immer noch sehr wenig im heutigen Bereich aber er ist so das Symbol, das Synonym dafür, dass Altmietverträge einfach günstiger sind als

neue Mietverträge und versteinert sind, ich bin in einem, wie man sagen könnte Zwangsdauerschuldverhältnis. Ich kann einen Mietvertrag als Vermieter fast nicht auflösen, wenn ich nicht einen konkreten Kündigungsgrund habe und ich kann nicht die Mieten anpassen dem Markt, wie

es andere Länder gemacht haben.

Wohlfahrt Dagmar (ORF)

Altmietler die schon seit Jahrzehnten in der selben Wohnung wohnen gibt es kaum noch. Dennoch wer vor 1994, also vor der Einführung der sogenannten Richtwertmieten, eine Wohnung gemietet hat, der zahlt heute meistens relativ wenig. Rund ein Drittel aller Mietverträge wurden vor 1994 abgeschlossen. Diese sind wesentlich günstiger, als die danach eingeführten

Richtwertmieten für Altbauten. Tatsächlich ist es so, dass das Baualter eines Wohnhauses hauptauschlaggebend dafür ist, wie viel an Miete verlangt werden darf.

Amann Wolfgang (Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen)

Wir haben heute eine Situation, dass ein sehr großer Teil unseres Wohnungsbestandes preisreguliert ist. Wir haben die privaten Mietwohnungen

in Altbauten und wir haben die privaten Mietwohnungen in neueren Bauten, nur die letzte Gruppe unterliegt der Angemessenheit oder der freien Mietzinsbildung. Aus meiner Sicht ist das überschießend. Wir sehen auch in

der Praxis, dass Marktsegmente die kaum oder nicht preisreguliert sind, wie

Eigentumswohnungen aus den 60er oder 70er Jahren niedrigere Mieten am Markt

erzielen, als Altbauwohnungen die der Preisregulierung des Richtwertgesetzes unterliegen.

Wohlfahrt Dagmar (ORF)

Der Richtwert für Altbauten beträgt in Wien 5,58 Euro, niedriger ist er nur

im Burgenland. Am höchsten ist der Richtwert in Vorarlberg, dort sind es 8,57 Euro pro Quadratmeter. Zu den Richtwerten dürfen auch noch Zuschläge verlangt werden, die die Miete wesentlich erhöhen können. Trotzdem rentiert es sich für viele Hauseigentümer nicht in die

Sanierung

eines Gründerzeithauses zu investieren. Ursache dafür, ist auch die ungünstige steuerliche Situation, sagt der Steuer- und

Finanzrechtsexperte

Werner Doralt.

Doralt Werner (Universität Wien)

Für einen Vermieter rechnet es sich nicht, ist es wirtschaftlich nicht attraktiv, sondern im Gegenteil nachteilig, wenn er eine Energiesparmaßnahme im Haus setzt, denn er kriegt die Aufwendungen, die sind ja ganz erheblich, Fenster erneuern und so weiter, Wärmedämmung und so

weiter, das kriegt er im Richtwertmietzins niemals unter. Das heißt, das Gesetz verhindert Maßnahmen, die eigentlich im Interesse des Mieters wären,

denn wenn der Mieter sich Heizkosten erspart hat der Vermieter davon gar nichts. Und dann kommt noch der Steuergesetzgeber und wirft ihm nochmals Prügel vor die Füße indem er nämlich die Aufwendungen die eigentlich sofort

absetzbar wären, jetzt neu früher auf zehn Jahre, jetzt sogar auf 15 Jahre,

verteilen muss. Das heißt zweimal richtet sich der Gesetzgeber gegen den gutwilligen Vermieter, der also sehr wohl interessiert ist zu investieren.

Wohlfahrt Dagmar (ORF)

Rund drei Prozent aller Wohnungen in Wien stehen leer. Immer häufiger werden

Wohnungen von den Eigentümern nicht saniert, da schlicht das Geld fehlt eine komplett desolate Wohnung in einen vermietbaren Zustand zu bringen.

Da

solche Instandsetzungsmaßnahmen erst nach 15 Jahren abgeschrieben werden können, überlegen sich heute Eigentümer Investitionen noch genauer. Aber jede leerstehende Wohnung fehlt am Markt und trägt dazu bei, dass die Mietpreise insgesamt steigen. Der Großteil der leerstehenden Wohnungen

ist

allerdings vermietet. Sie werden von den Mietern selbst oft nicht mehr genutzt, aber weil die Miete so gering ist für Kinder oder Enkelkinder zurückgehalten.

**Prunbauer Martin** (Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund, ÖHGB)

Das klassische Beispiel, wenn Sie wollen, ist der der eigentlich in Niederösterreich das Haus hat, aber für den Opernbesuch in Wien die kleine Wohnung immer noch behält, weil sie so günstig ist und halt nur ein-, zweimal, dreimal im Monat hier ist.

Wohlfahrt Dagmar (ORF)

Die SPÖ hat vorgeschlagen, dass künftig für leerstehende Wohnungen eine Abgabe bezahlt werden soll. Experten halten davon wenig. Vorgeschlagen wird hingegen eine Anhebung der Altmieten auf ein marktübliches Niveau.

Amann Wolfgang (Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen)

Wenn eine Wohnung, statt zwei Euro fünf oder sechs Euro pro Quadratmeter und Monat kostet, ist es schlicht und ergreifend ökonomisch sinnlos sie leerstehen zu lassen und sie wird mit großer Wahrscheinlichkeit dem Markt zugeführt werden.

Wohlfahrt Dagmar (ORF)

Die Vertreter der Hauseigentümer fordern, dass die besonders günstigen Altmieten angehoben werden können, wenn die Wohnung an Kinder oder Enkelkinder weitergegeben wird.

**Prunbauer Martin** (Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund, ÖHGB)

Aus sozialen Gründen könnte man das auch über längere Zeit machen, dass man

sagt das macht man in verschiedenen Jahresschritten wie man es bei der Geschäftsraummiete schon hat, wenn dort ein Geschäftsraum weitergegeben wird an enge Verwandte so wird seit vielen Jahren in 15 Jahresschritten angehoben auf ein angemessenes Maß. Nur bei Wohnungen tut man das derzeit nicht.

Wohlfahrt Dagmar (ORF)

Generell wird von Seiten der Vermieter gefordert das Mietrecht zu liberalisieren. Wenn sich das Vermieten nicht mehr rentiert, werden aus günstigen Mietwohnungen in Altbauten teure Eigentumswohnungen gemacht. Immer mehr Gründerzeithäuser werden parifiziert, also in Wohnungen aufgeteilt und als Eigentumswohnungen teuer verkauft.

**Prunbauer Martin** (Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund, ÖHGB)

Das Problem ist, dass diese Häuser dann dem Mietmarkt fehlen und auch wieder

weniger Wohnungen angeboten werden. Zahlen die kolportiert werden ist, dass

bis zu 150 Häuser im Jahr, solche Häuser so Gründerzeithäuser, verschwinden

wenn man es so will, in ganz geringen Umfang weil sie halt baufällig sind.

Im viel größeren Umfang, weil sie parifiziert werden und die fehlen dem Mietmarkt.

Wohlfahrt Dagmar (ORF)

Ein Trend, der sicher anhalten wird, falls es nicht gelingt ein Miet- und Wohnrecht umzusetzen, dass sowohl Mietern als auch Vermietern attraktive Konditionen bieten.