Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund
ÖHGB
Kompetenz unter einem Dach

Presseinformation
Wien I 02. August 2023

ÖHGB: Blanker Populismus um Valorisierung von Mieten

Die Anpassung der Kategoriemieten betrifft Altmietverträge für meist privilegierte Mieter. Für soziale Härtefälle wurden von der Bundesregierung zusätzliche Mittel zur Verfügung gestellt.

Wien (OTS) - Die Valorisierung der Kategoriebeträge, mit 1. Juli in Kraft getreten, ist die wirtschaftliche Grundlage der Mietkalkulation für Eigentümerinnen und Eigentümer. Auch wenn aktuell Mietervereinigung, AK, ÖGB und FPÖ medial gegen die gesetzliche Indexierung blanken Populismus üben, es führt ökonomisch kein Weg an einer Anpassung vorbei. Die Baupreise für den Wohnhaus- und Siedlungsbau stiegen in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich. Diese Tatsache ist dem Baupreisindex zu entnehmen, der Auskunft über die Veränderungen der tatsächlichen Preise gibt, die für Bauarbeiten bezahlt werden müssen. Zur Valorisierung der Mieten wird der wesentlich niedrigere Verbraucherpreisindex (VPI) herangezogen.

„Betrachtet man die für Vermieter relevanten Preiserhöhungen bei Reparaturen, Instandhaltungen, etc. ist die Anpassung des Mietzinses mehr als gerechtfertigt," betont ÖHGB-Präsident RA Dr. Martin Prunbauer. Die Steigerungen bei den Baupreisen sind deutlich höher als der VPI und die Preise für Dienstleistungen für Instandhaltung und Reparatur explodieren geradezu. Ungeachtet der enormen zusätzlichen Investitionen im Zusammenhang mit der Umwelt."

„Von der Valorisierung der Kategoriebeträge sind Mieter betroffen, die einen unbefristeten Vertrag vor dem 1. März 1994 zu privilegierten Bedingungen abgeschlossen haben. Hinzukommen extensive Eintrittsrechte, die es ermöglichen, dass bestimmte Personenkreise zu Lebzeiten oder im Todesfall zu fast unveränderten Bedingungen in einen Mietvertrag eintreten können bzw. jedenfalls mit Kategorie A gedeckelt sind. Die strengen Kündigungsbestimmungen stehen einer Beendigung dieser Zwangsdauerschuldverhältnisse zusätzlich im Wege. In kaum einem anderen Land in Europa kann man so günstige Mietbeträge wie die Kategoriemiete pro Quadratmeter finden, die man für das Wohnen bezahlt", so Prunbauer.

Innerhalb der Kategorie D steigt die Anpassung von € 1,06 auf € 1,12 und im Fall der höchsten Kategorie A handelt es sich anstelle von € 4,23 um € 4,46 pro Quadratmeter. Bei diesen Kategoriebeträgen handelt es sich um Höchstsätze. Geht man im „schlechtesten" Fall bei einer 60 m2 Wohnung vom Höchstsatz der Kategorie A aus, so betragen die Mehrkosten pro Monat € 13,80. Auf das ganze Jahr verteilt sind das € 165,60. Der monatliche Mietzins für eine 60 m2-Kategorie A-Wohnung liegt nach Anpassung bei € 267,60.

„Es ist auch völlig unverantwortlich zu fordern, dass allenfalls auch freie Mieten nicht mehr wertgesichert werden dürfen", zeigt Prunbauer für diese AK-Forderung kein Verständnis. „Ohne Wertanpassung lassen sich Bauvorhaben nicht realisieren, weil sie sich dann nicht mehr rechnen. Weniger Investitionen in den Hausbestand würden den Bausektor in große Schwierigkeiten bringen. Private Immobilienbesitzer sichern der regionalen Bauwirtschaft,

die derzeit bereits unter den hohen Energie-, Rohstoff- und Materialpreisen leidet, regelmäßige Umsätze."

Mietpreisbremse ohne spürbaren Einfluss auf Inflation

Von der Valorisierung sind laut Statistik Austria, Mikrozensus 2022, rund 55.000 Altmietverträge aus dem privaten Mietsektor erfasst. Die volkswirtschaftlichen Auswirkungen einer Valorisierung dieser Verträge auf die Inflation sind demnach marginal. Der Inflationsexperte des WIFO Dr. Josef Baumgartner hatte bereits im März dieses Jahres anhand der Valorisierung der um vieles zahlreicheren Richtwerte (im öffentlichen und privaten Mietsektor) errechnet, dass der Einfluss auf den VPI und die gemessene Inflationsrate gerade einmal 0,1 Prozentpunkte betragen.

„Es ist unrichtig zu behaupten, dass die Wohnungsmieten die Inflation befeuern würden," verdeutlicht Prunbauer mit folgender Berechnung der Statistik Austria: Die Teuerungen im Warenkorb „Wohnen, Wasser, Energie" sind in der Periode Jänner 2021 bis Dezember 2022 laut Statistik Austria um 20,9 Prozent gestiegen. Sieht man sich diesen Warenkorb anhand seiner Bestandteile genauer an, ergibt sich folgendes Bild: „Bezahlte Wohnungsmieten" stiegen in diesem Zeitraum lediglich um 3 Prozent (!), während sich „Wasserversorgung und sonstige Dienstleistungen" (Wohnung) um 6,9 Prozent, Instandhaltung und Reparatur der Wohnung" um 25,9 Prozent erhöht haben. „Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe" (Wohnung) stiegen hingegen um 54,1 Prozent.

Mehr über den ÖHGB

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB, www.oehgb.at) ist die größte freiwillige Interessenvertretung österreichischer Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer. Die Hauptaufgabe des ÖHGB besteht im Schutz und in der Förderung des Privateigentums sowie der Wahrnehmung der gemeinsamen Interessen der privaten ImmobilienbesitzerInnen. Die ca. 30.000 Mitglieder teilen sich auf die neun Landesverbände auf, die ihren Mitgliedern mit fundierten Rechts-, Steuer-, Versicherungs-, Bau- bzw. Finanzierungsberatungen und weiteren, umfangreichen Informations- und Serviceleistungen, zur Seite stehen. Darüber hinaus betreiben der ÖHGB und dessen Landesverbände im Interesse der Mitglieder aktive Standespolitik in der Interessenvertretung auf allen Ebenen.

Rückfragen & Kontakt:

Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund
Dr. Marie-Theres Ehrendorff
Pressesprecherin
Tel.: +43 676 3239 645
marie-theres.ehrendorff@oehgb.at