

Presstext 22.10.2015

„Nach der Wahl ist vor der Wahl“ - Forderungen des ÖVI an die Wohnpolitik

Bei einer Diskussionsveranstaltung des ÖVI am Mittwoch, 21.10.2015 präsentierte Meinungsforscher Dr. Peter Hajek eine Analyse des Landtagswahlergebnisses in Wien. Die Sorgen und Anliegen der Wähler wurden maßgeblich bei den Themen Flüchtlinge, Ausländer/Integration, Arbeitsplätze und Bildung geortet. Mit einem fast ähnlichen hohen Aufmerksamkeitsgrad ist das Thema Leistbares Wohnen belegt. Kein Wunder, hat doch fast jeder Wahlkampf in den letzten beiden Jahren entsprechend Stimmung geschürt.

„Wohnen“ ist aber viel zu wichtig und zukunftsweisend, als dass es politischen Grabenkämpfen geopfert werden darf, so ÖVI Präsident Georg Flödl vor allem in Richtung Koalitionsbildung in Wien und Wohnrechtsverhandlungen auf Bundesebene.

Der ÖVI hatte Anfang dieses Jahres die unabhängige Volkswirtschaftlerin MMag. Agnes Streissler-Führer mit der Erstellung einer Studie zu „Leistbarem Mieten – Leistbarem Leben“ beauftragt, um eine wissenschaftlich fundierte Grundlage für die dringend notwendige Versachlichung der Diskussion zu schaffen. Die Studie „Leistbares Mieten – Leistbares Leben“ beurteilt das Leben in Österreich als insgesamt sehr leistbar, zeigt aber gleichzeitig bei differenzierter Betrachtung der Daten und Fakten die Schwächen der österreichischen Wohnpolitik und problematische Tendenzen auf.

Gerade für „ärmere“ Haushalte (Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60% des medianen Äquivalenzeinkommens) in Österreich ist der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen mit über 40% deutlich über dem Durchschnitt. Hier wirft sich die Frage auf, wieso dieser Wert trotz eines 60%igen Anteils an sozialem Wohnbau in Österreich überhaupt möglich ist. In Österreich gehören 51% der Mieter auf dem privaten Markt der Gruppe mit niedrigen Einkommen an, während 47% der Mieter aus der Gruppe des oberen Einkommens (>180% des Medianeinkommens) in einer Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung leben.

„Diese Faktenlage macht die mangelnde Treffsicherheit und Reformbedürftigkeit des österreichischen sozialen Wohnbaus wohl mehr als deutlich evident“, stellt Georg Flödl fest und fordert die Bundesländer, und da vor allem die Koalitionsverhandler in Wien auf, ihre kommunalen Wohnungsvergabe- und Wohnbauförderungssysteme einer Evaluierung zu unterziehen und entsprechende Maßnahmen setzen. „Im Sinne der sozialen Gerechtigkeit bedarf es einer regelmäßigen Überprüfung der Förderwürdigkeit. Ist diese nicht mehr gegeben, soll – um die soziale Durchmischung aufrecht zu erhalten – eine Anhebung des Mietzinses auch im sozialen Wohnbau möglich sein. Die dadurch entstandenen Mehreinnahmen sind zweckgebunden für Wohnbauoffensiven zu verwenden.“, so Flödl weiter.

Anreize für Investoren schaffen

Um Investitionen in den Wohnungsmarkt zu forcieren, bedarf es zwar klarer Regeln am Markt, aber auch keiner Überregulierungen - diese führen nur zu fehlendem Vertrauen, verhindern diese und führen dadurch zu einer Reduktion des Angebots. Gesetzlich verordnete Höchstpreise lösen weder das Wohnungsproblem noch beeinflussen diese die Höhe der Wohnkosten.

- ✓ **Überprüfung der Treffsicherheit im sozialen Wohnbau:**
Zugangsvoraussetzungen sind zu überdenken; Wohnbauförderung und Sozialer Wohnungsbau sind gefordert, ihre Hausaufgaben zu machen. Bedarfsgerechte Konzentration der Mittel auf jene Bevölkerungsschichten, die es am dringendsten benötigen.
- ✓ **Regelmäßige Einkommensüberprüfungen** sind ohne großen Mehraufwand durchführbar und ermöglichen das Lukrieren von Mitteln für den Neubau von Sozialwohnungen.
- ✓ **Eindämmung der Kostenspirale durch Vereinfachung von Bau- und Ausstattungsstandards sowie Qualitäten**
Nicht nur Mieten, auch Bauen, Errichten und Sanieren muss leistbar bleiben. Überbordende Anforderungen an Qualitätsstandards in Bauordnungen und Wohnbauförderungen müssen redimensioniert werden.
- ✓ **Einführung eines marktaffinen Mietzinsbildungssystem**
60 Prozent aller Mietwohnungen sind ohnehin im gemeinnützigen und kommunalen Sektor und werden mit hohen öffentlichen Mitteln quersubventioniert. Für den privaten Bereich muss ein marktaffines Mietzinsbildungssystem möglich sein. Zwischen Regulierungsgrad und Wohnkostenbelastung besteht kein Zusammenhang. Nur so ist einerseits Rechtssicherheit gewährleistet, aber auch Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft nachhaltig garantiert.

Mietrecht Neu – Politik der kleinen Schritte

Wenn eine Wohnrechtsreform nur Änderungen des bestehenden Mietrechtgesetzes betrifft gilt es, zumindest folgende Maßnahmen umzusetzen, so ÖVI Geschäftsführer Anton Holzapfel:

- ✓ **Anpassung des Richtwertsystems**
Wenn sich die Mietzinsbildung nicht an einem marktaffinen System orientieren kann, bleiben nicht nur Investitionen in die Qualität und Ausstattung aus, auch das Wohnungsangebot wird dadurch ausgedünnt. Insbesondere in Wien stellt der künstlich niedrig gehaltene Richtwert für den Markt ein erhebliches Problem dar – und ist im Übrigen auch verfassungsrechtlich bedenklich.
- ✓ **Neuregelung der Eintrittsrechte – Abschaffung des „Mietadels“**
Die Eintrittsrechte von privilegierten Personen (Ehefrau, minderjährige Kinder) sollten auch weiterhin unangetastet bleiben. Nicht privilegierte Personen sollten weiterhin ein

Eintrittsrecht oder Vormietrecht haben, aber zu marktkonformen Bedingungen.

✓ **Abschaffung des Befristungsabschlages**

Anstelle einer Pönalisierung sollten Anreize für längerfristige Vermietung geschaffen werden.

✓ **Aufhebung des Lagezuschlag-Verbots in den Wiener Gründerzeitvierteln**

Der Wegfall des Lagezuschlages in Gründerzeitvierteln bezieht sich auf die Qualität des Gebäudebestands in der Zeit von 1870 bis 1917 und berücksichtigt den heutigen Zustand der Gebäude und der Lage in keinster Weise.

Wenn die Politik nicht das Gesetz des Handelns übernimmt, wird es am Verfassungsgerichtshof liegen, im Rahmen der neu eröffneten Möglichkeiten zur Anrufung des VfGH auch bei Mietrechtsangelegenheiten hier Anstöße für sachgerechte Veränderungen zu liefern, so ÖVI Geschäftsführer Anton Holzapfel abschließend.

Rückfragehinweis:

ÖVI - Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1040 Wien, Favoritenstraße 24/11

MMag. Anton Holzapfel
01/505 48 75; a.holzapfel@ovi.at