

## Wohnen muss wieder leistbar werden

Ein Viertel der Bevölkerung gibt mehr als die Hälfte des Einkommens für die Miete aus.

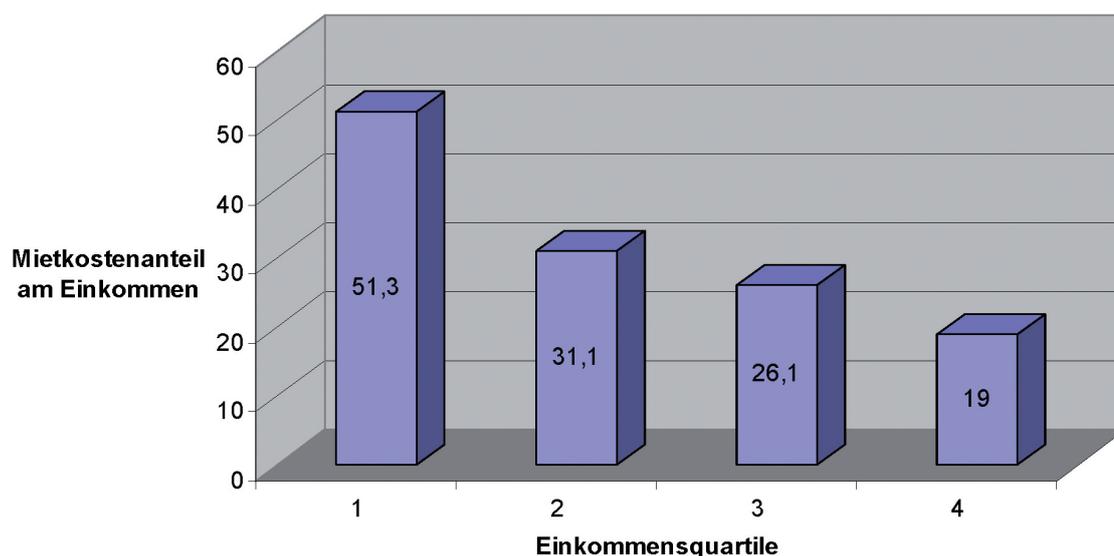
Die Preise für Wohnungen steigen in den letzten Jahren kontinuierlich. Das liegt zum einen am politischen Umgang mit den Mitteln aus der Wohnbauförderung aber auch an den Lücken im Mietrechtsgesetz. Ausreichendes Angebot an Wohnungen und der Schutz der MieterInnen sind die zentralen Standbeine für die Absicherung des Grundbedürfnisses Wohnen.

### Entwicklungen am Wohnungsmarkt

Die Mieten sind in den vergangenen zehn Jahren deutlich stärker gestiegen, als das allgemeine Preisniveau. Untersuchungen haben ergeben, dass Privatmieten in den letzten zehn Jahren um bis zu 50 % teurer geworden sind. Die allgemeine Inflationsrate, woran sich normalerweise die Lohnsteigerungen orientieren, lag in diesem Zeitraum bei lediglich ca. 25 %. Dazu kommen stark gestiegene Betriebskosten, sodass für viele Familien Wohnen zum Luxus geworden ist. Sie müssen durch die Auseinanderentwicklung von Löhnen und Mietpreisen oft mehr die Hälfte ihres Haushaltseinkommens für den Posten Wohnen aufwenden.

Die Ursachen für diese unerfreuliche Entwicklung sind vielfältig: Ein sinkendes Wohnungsangebot bei steigender Nachfrage führt automatisch zu höheren Mieten. Durch die Abschaffung der Zweckbindung der Wohnbauförderung und das Einfrieren der Mittel seit 1996 bei einem Betrag von 1,8 Milliarden Euro jährlich, konnten weniger geförderte Mietwohnungen errichtet werden. Durch den Immobilienboom der letzten Jahre sind die Grundstückskosten gerade im städtischen Bereich stark gestiegen, was zu einer Verteuerung der Mieten auch bei den Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften führt. Dieser Boom speist sich auch aus der immer ungleicheren Verteilung von Einkommen und Vermögen, was dazu führt, dass Wohnungen immer häufiger als Geldanlage fungieren, anstatt dem Wohnzweck zu dienen. Die Mietzinsobergrenzen des Mietrechtsgesetzes finden in Oberösterreich kaum mehr Anwendung. Zudem ist durch ein kompliziertes Berechnungsmodell von Zuschlägen zum gesetzlichen Richtwert kaum nachvollziehbar, was VermieterInnen von ihren Miete-

Mietkostenbelastung 2012 in % nach Quartilen



rInnen gesetzlich überhaupt verlangen dürfen. Auf dem privaten Wohnungsmarkt werden fast ausschließlich befristete Mietverträge – zumeist auf 3 Jahre – abgeschlossen. Dies führt nach Ablauf eines Vertrages dazu, dass MieterInnen, die länger in der Wohnung bleiben möchten, den Preisvorstellungen der HauseigentümerInnen ausgeliefert sind. Insgesamt eine bedenkliche Entwicklung, die dringend korrigiert werden muss, damit man sich Wohnen wieder leisten kann. Dafür sind folgende Punkte zentral.

### **Klare Obergrenzen beim Mietzins**

Es gibt keine klaren gesetzlichen Richtlinien für die Zu- und Abschläge beim Mietzins. Das hat zu einem Wildwuchs geführt, den selbst MietrechtsexpertInnen kaum mehr durchblicken. Eine Gesetzesänderung ist notwendig, die die erlaubten Zu- und Abschläge klar und verständlich auflistet. Dabei müssen auch fixe Obergrenzen für Zuschläge auf den Mietzins eingeführt werden, um explodierende Mieten zu deckeln und das allzu leichte Herausdrängen von MieterInnen aus ihren Wohnungen zu vermeiden.

### **Mietrechtsgesetz ausweiten**

Das Mietrechtsgesetz (MRG) bietet einen tiefgreifenden Schutz für MieterInnen: Kündigungsschutz, gesetzliche Regelung des Mietzinses etc. Die vollständige Anwendung findet das MRG aber nur bei Gebäuden, die vor dem 30. Juni 1953 eine Baubewilligung erhalten haben. Deshalb braucht es auch eine Ausweitung des MRG auf nach 1953 errichtete Gebäude.

### **Vorrang für unbefristete Mietverträge**

Schwarz-Blau hat im Jahr 2000 die Möglichkeiten zur Befristung eines Mietvertrages deutlich ausgeweitet. Somit wurde der befristete Mietvertrag zur Regel. Mittlerweile sind fast zwei Drittel der privaten Mietwohnungen befristet. Für die MieterInnen bedeutet das weniger Planungssicherheit und steigende Kosten durch den Wohnungswechsel wie etwa Übersiedelungskosten oder MaklerInnen-Provision. In dieser Frage muss es wieder eine Rolle rückwärts zu mehr unbefristeten Mietverträgen geben.

### **Betriebskosten senken**

Um die Betriebskosten für MieterInnen zu senken, gilt es am Hebel der Grundsteuer anzusetzen. Denn bisher wird diese auf die Betriebskosten und somit die MieterInnen abgewälzt. Die Grundsteuer fällt aber auf Grund des Eigentums am Wohnhaus an. Daher muss auch die Vermieterseite die Kosten tragen. Eine Weitergabe an die MieterInnen entbehrt jeglicher Logik.

### **Erhaltungspflicht klar regeln**

Das Mietrechtsgesetz findet keine klare Regelung für die Erhaltungspflichten der VermieterInnen. Viele Be-

reiche der grundsätzlichen Erhaltung wurden damit in den letzten Jahren zu Streitfällen: Die Erhaltung und Reparatur von Gasthermen und Warmwasserboilern oder die Debatte über den Austausch der gesundheitsschädlichen Bleirohre sind Beispiele für Auseinandersetzungen die meist vor Gericht geführt werden. Dabei ist klar, dass mit der Miete auch eine Abnutzung und ein Beitrag zur Erhaltung mitbezahlt wird und dementsprechend auch die Ausweitung der Erhaltungspflicht notwendig ist.

### **VermieterIn muss MaklerIn-Provision zahlen**

ImmobilienmaklerInnen haben Anspruch auf eine Provision, die bis zu drei Monatsmieten inklusive 20% Umsatzsteuer ausmacht. Die Provision ist von den MieterInnen zu zahlen obwohl die Vermittlung der Wohnung oft bei Massenbesichtigungsterminen passiert und damit ohne längerer Beratung oder Bedenkzeit. Den VermieterInnen ist durch die Vermittlung bedeutend mehr gedient, sie sollen auch, wie in anderen Ländern üblich, die Provision bezahlen.

### **Wohnbauförderung NEU**

Die Mittel für den geförderten Wohnbau sind seit 1996 nicht mehr an die Inflation angepasst worden. Die jährlich vorgesehenen 1,8 Milliarden Euro haben durch die laufende Teuerung bis heute etwa 20% an Wert verloren. Dadurch stehen heute real auch weniger Mittel für den Wohnbau zur Verfügung. Gerade weil der Wohnungsbedarf steigt und damit auch die Preise anziehen, braucht es eine Aufstockung der Wohnbauförderungsmittel.

Die Aufhebung der Zweckbindung der Wohnbaumittel führte dazu, dass die Länder eigenmächtig entscheiden können, ob sie die knapp zwei Milliarden Euro tatsächlich für die Wohnbauförderung einsetzen oder für andere Ausgaben zweckentfremden, was vielerorts auch zu einer Reduktion des Wohnungsangebots geführt hat.

Es geht um das Grundbedürfnis Wohnen, daher ist auch klar, dass die Mittel für den geförderten Wohnbau wieder zweckgebunden werden müssen. Es braucht mehr leistbare Wohnungen und dafür auch eine Stärkung des öffentlichen und gemeinwirtschaftlichen Wohnbaus.

## **Zum Weiterlesen**

Die ÖNB hat eine Studie zur Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte durchgeführt: [http://www.oenb.at/de/img/gewi\\_2012\\_q4\\_analyse4\\_tcm14-253084.pdf](http://www.oenb.at/de/img/gewi_2012_q4_analyse4_tcm14-253084.pdf)