

Pressemitteilung | 04.09.2023

Mietpreisdeckel schafft neue Zweiklassen-Gesellschaft

Der von der Regierung geplante Mietpreisdeckel greift bei frei vereinbarten Mieten nicht. Man verschärft damit die prekäre Lage am Wohnungsmarkt, die von der Politik selbst herbeigeführt wurde, zeigt eine aktuelle Studie von KREUTZER FISCHER & PARTNER.

[Wien | 04.09.2023] Dass der geplante Mietpreisdeckel nur den Altbau und den geförderten Wohnbau erfasst, nicht jedoch den freifinanzierten Wohnbau, mag rechtliche Gründe haben. Es ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass damit rund 425.000 Familien weiterhin mit einem rasch steigenden Mietzins konfrontiert sind.

Im Jahr 2022 waren in Österreich zirka ein Viertel der Mietverträge frei vereinbart. Zwanzig Jahre davor lag der Anteil mit etwa 266.000 Wohnungen bei 14 Prozent. Warum der freifinanzierte Wohnbau derart an Bedeutung gewann, hatte einen guten Grund: Der geförderte Wohnbau wurde in den letzten 20 Jahren mehr und mehr ausgehungert. Die Wohnbauförderung sank zwischen 2010 und 2020 von drei auf zwei Milliarden Euro. Berücksichtigt man die im selben Zeitraum steigenden Baupreise, hat das Förderinstrument knapp die Hälfte seines ursprünglichen bauwirksamen Wertes verloren. Noch zu Beginn der 2000er-Jahre wurden Mehrfamilienhäuser in 95 Prozent der Fälle mit Wohnbauförderung errichtet. In den letzten Jahren waren es im Schnitt nur noch knapp zwei Drittel. Vielen Haushalten blieb daher nichts anderes übrig, als einen vergleichsweise teuren Mietvertrag in einem freifinanzierten Wohnhaus abzuschließen. „Dass man diese nun auch beim geplanten Mietpreisdeckel im Regen stehen lässt, entbehrt nicht einer gewissen Pikanterie“, stellt Andreas Kreutzer, Verfasser der Studie und Autor des Bucherfolgs „Das Ende der Maurerkelle – 30 Jahre Wohnbau in Österreich“ fest.

Dabei hätte es die Regierung in der Hand gehabt, die Mietindexierung grundsätzlich zu überdenken und neu aufzustellen. Denn derzeitige Wertsicherung von Mietverträgen übervorteilt die Mieter gewaltig. Durch die Anhebung der Miete – etwa im Ausmaß der Inflationsrate – wird zwar die Miete an die Kaufkraft zum Bezugszeitpunkt der Wohnung angepasst, nicht aber der Zustand der Wohnung. Der Mieter zahlt daher im Zeitverlauf immer mehr, obgleich die Wohnqualität durch die Abnutzung der Wohnung sinkt. Mietwohnungen sind daher die einzige Ware, deren Preis mit wachsender Abnutzung wächst.

„Es wäre daher überlegenswert gewesen, die Indexierung von Mieten gesetzlich generell auszusetzen und eine Mietzinserhöhung an die Bedingung zu knüpfen, dass auch die Wohnung wieder auf den Zustand zum Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung gebracht wird“, meint Kreutzer.

Die Wohnbaugesellschaften könnten es sich durchaus leisten. Im Jahresdurchschnitt der letzten 20 Jahre lag das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) eines in Österreich ansässigen Unternehmens bei rund sechs Prozent vom Umsatz. Dem Grundstücks- und Wohnungswesen blieben im Schnitt sagenhafte 24,1 Prozent von den Einnahmen als Unternehmensgewinn. Kein anderer Wirtschaftszweig war profitabler.

Zeichen: 3.048 (mit Leerzeichen)

Für weitere Informationen:

Besuchen Sie bitte unsere Homepage www.kfp.at oder kontaktieren Sie uns gerne persönlich.

Andreas Kreuzer „Das Ende der Maurerkelle – 30 Jahre Wohnbau in Österreich 1990 -2020“
ISBN: 978-3-9500638-7-5

Ansprechpartner: Andreas Kreuzer

Tel.: +43 1 470 65 10 | E-Mail: ak@kfp.at

Über KREUTZER FISCHER & PARTNER

KREUTZER FISCHER & PARTNER ist ein Beraternetzwerk mit Büros in Wien und Berlin. Seit mehr als 30 Jahren unterstützt KFP Unternehmen in der Marktanalyse, dem Business Development und in M&A-Projekten. Öffentliche Auftraggeber berät KFP bei der Evaluierung von Programmen. Darüber hinaus publiziert KFP regelmäßig Studien zu aktuellen wirtschaftlichen Themen.

Beraternetzwerk KREUTZER FISCHER & PARTNER

1010 Wien, Grünangergasse 2/25

Österreich