

StR Ludwig: Leistbares Wohnen durch erfolgreiche Wohnbaupolitik

Utl.: "Erwarte mir klares Bekenntnis der künftigen Bundesregierung zu sozialer Wohnpolitik" =

Wien (OTS) - Rund 60 Prozent der WienerInnen leben in einer geförderten Wohnung. Dieser - gerade auch im internationalen Vergleich - außerordentlich hohe Anteil geförderter Wohnungen am gesamten Wohnungsmarkt trägt ganz wesentlich zur ausgezeichneten Lebens- und Wohnqualität und Leistbarkeit der Mieten bei. "Die Stadt Wien setzt vielfältige Maßnahmen, um zu gewährleisten, dass das Wohnen auch für die Bezieherinnen und Bezieher mittlerer und geringer Einkommen finanzierbar bleibt. Die Wiener Wohnbauförderung ist zudem eines der wichtigsten Instrumente, um auf eine gesteigerte Wohnungsnachfrage mit einem erschwinglichen Angebot antworten zu können. So wird derzeit jährlich die Errichtung von rund 7.000 neuen Wohnungen gefördert. Damit schaffen wir ein qualitativ hochwertiges Angebot zu leistbaren Preisen, gleichzeitig wird damit das Potential an preisgünstigem Wohnraum für lange Zeit erhöht", betonte der Wiener Wohnbaustadtrat Michael Ludwig, am Dienstag im Rahmen des Mediengesprächs des Bürgermeisters. Auch die 220.000 Wiener Gemeindewohnungen bieten preiswertes Wohnen mit einer guten Qualität. Darüber hinaus unterstützt die Stadt Wien in Form der Wohnbeihilfe einkommenschwache Wienerinnen und Wiener. Allein 2008 stehen dafür insgesamt rund 90 Mio. Euro bereit. "Ebenso tragen geförderte Sanierungen - rund 10.000 Wohnungen werden auch heuer wieder aus Mitteln der Wohnbauförderung revitalisiert - zu einem leistbaren Wohnungsangebot bei. Denn die Mieten bleiben bis zu 15 Jahre lang an eine Obergrenze gebunden", so Ludwig weiter.****

All dies, hält Ludwig fest, leiste nicht nur einen wesentlichen Beitrag für ein großes und leistbares Angebot an hochqualitativem Wohnraum, sondern habe auch höchste sozialpolitische Relevanz: "Wohnbaupolitik ist für mich kein isolierter politischer Bereich, sondern dient dem sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft. Und dass gerade die konsequente Wiener Wohnbaupolitik zu dem funktionierenden Miteinander beiträgt, kann nicht oft genug betont werden. Gerade dieser Umstand wird von vielen als selbstverständlich angesehen." Der soziale Wiener Wohnbau sei ein effizientes soziales Lenkungsinstrument, das den Zusammenhalt in der Stadt fördere. Ludwig: "Im Gegensatz zu vielen anderen Metropolen kann man in Wien

an der Wohnadresse nicht ablesen, in welcher sozialen und wirtschaftlichen Lage sich jemand befindet."

Zwtl.: Preisdämpfende Wirkung des geförderten Wohnbaus

Der geförderte Wiener Wohnbau hat eine preisdämpfende Wirkung auf den gesamten Wohnungsmarkt. Die Mieten im geförderten Sektor bleiben auch bei Wiedervermietung konstant, während sie im privaten Sektor den Marktgesetzen von Angebot und Nachfrage unterliegen. In Wien steigen die privaten Mieten aber trotzdem weniger stark an als in vergleichbaren Städten wie z.B. München (dort sind Mieten im Durchschnitt um 45 % höher als in Wien), weil der geförderte Wohnbau ein Marktkorrektiv darstellt, dem sich die Privaten anpassen müssen. Ludwig: "Im geförderten Wiener Wohnbau gibt es keine Maklergebühren und keinen Wiedervermietungseffekt, der die Mieten nach oben schnellen lässt."

Zwtl.: Mietpreise im Vergleich

Die reinen Hauptmietzinse im privaten Neuvermietungsbereich betragen derzeit für durchschnittliche Lagen 8 bis 12 Euro pro m² und Monat, dazu kommen noch Betriebskosten von rund 1,80 Euro pro m² sowie die Umsatzsteuer, sodass eine unbefristete 80 m²-Wohnung am freien Markt selten unter 900 Euro pro Monat erhältlich ist. Um eine solche Wohnung zu bekommen, sind aber praktisch immer drei Monatsmieten als Provision an den Makler zu zahlen, außerdem meist einige Monatsmieten als Kautions sowie die Mietvertragsgebühren. Provision und Maklergebühren stellen für viele Wohnungssuchende eine zusätzliche Einstiegshürde und Erschwernis dar. Darüber hinaus sind viele Wohnungen nur mehr befristet erhältlich.

Im Gegensatz dazu beträgt der durchschnittliche Netto-Mietzins bei Gemeindewohnungen derzeit 2,47 Euro pro m² und Monat, bei Neuvermietungen von hochqualitativ ausgestatteten Wohnungen - also Wohnungen, die den Kat.-A-Standard erfüllen - 4,26 Euro. Bei Gemeindewohnung mit Kategorie A wird 90% des Richtwerts für Wien eingehoben, es gibt keinerlei Zuschläge. Im privaten Bereich dagegen werden 100 % des Richtwerts für Wien plus eine ganze Reihe von Zuschlägen, die bei der derzeitigen Marktlage zumindest zu einer Verdoppelung der Mieten führen, eingehoben. Eine neuvermietete Gemeindewohnung mit 80 m² kostet daher rund 530 Euro pro Monat, ist also um mehr als 1/3 günstiger als eine gleichwertige Wohnung im privaten Bereich.

Eine geförderte Neubauwohnung ist ebenfalls günstiger als auf dem privaten Wohnungsmarkt: Bei einer 80 m² großen geförderten Neubauwohnung beträgt die monatliche Belastung ca. 550 bis 600 Euro. Hier kommen jedoch noch Baukostenbeiträge hinzu. Für eine 80 m² große Wohnung ist im Durchschnitt ein Baukostenbeitrag von 30.000 Euro zu leisten. Bei 20 Jahren Kreditlaufzeit sind das ca. 240 Euro pro Monat. Die Ersparnis gegenüber einer privaten Wohnung macht also ca. 60 bis 110 Euro pro Monat aus.

Zusätzlich gibt es bei geförderten Neubauten, die sich mit ihrem Angebot besonders an junge WienerInnen und Familien richten, die Möglichkeit einer "Superförderung". Das Hypothekendarlehen, mit dem knapp die Hälfte der Baukosten finanziert wird, wird zum Teil durch ein günstigeres Wohnbauförderungsdarlehen ersetzt, das nur teilweise oder gar nicht zurückgezahlt werden muss. MieterInnen mit geringerem Einkommen müssen den erforderlichen Finanzierungsbeitrag nicht bar bezahlen. Sie erhalten stattdessen einen vom Land Wien geförderten, mit nur einem Prozent verzinsten Eigenmittlersatzkredit (Eigenmittlersatzdarlehen). Durch die sogenannte "Superförderung" fällt also die Aufbringung des Finanzierungsbeitrages aus den Eigenmitteln weg. Zusätzlich kann sich der monatliche Zins um bis zu 0,70 Euro pro m² reduzieren (Rückzahlungsstundung).

Zwtl.: Aktuelle Herausforderungen und gesetzte Maßnahmen

In jüngster Zeit schlagen sich einerseits Kostensteigerungen im Bauwesen nieder und andererseits führt gerade auch die generelle Teuerung zu einer zusätzlichen Belastung der MieterInnen. Die Stadt Wien hat diesen Entwicklungen mit einer Fülle unterschiedlichster Maßnahmen bereits frühzeitig entgegen gewirkt. So wurden bereits im Vorjahr mit der Neubauverordnung 2007 die gestiegenen Baukosten abgedeckt. Im Bereich von geförderten Neubauten und Sanierungen wird zudem alles unternommen, um auch in Zukunft leistbares Wohnen sicher zu stellen.

Die Maßnahmen im Detail:

~

o Neubauverordnung 2007: Die Förderungen für Neubauten wurden den gestiegenen Baukosten angepasst und erhöht, um die Leistbarkeit der Mieten zu sichern. Andernfalls müssten Bauträger - aufgrund gestiegener Grundstücks- und Baupreise - einen höheren Anteil der Kosten auf die MieterInnen umlegen. Weiters wurden die

Einkommensgrenzen angehoben - nunmehr profitieren noch mehr WienerInnen vom geförderten Wohnbau.

- o Freiwilliger Verzicht auf Anhebung der Kategoriemietzinse für GemeindebaummieterInnen bis Jahresende. Davon sind rund 110.000 Haushalte betroffen, es erspart Haushalten in Kat-A-Wohnungen im Schnitt 11,20 Euro im Monat.
- o Erhöhung der Neubauleistung für die kommenden Jahre: Bis Ende 2010 werden insgesamt 20.000 neue, geförderte Wohnungen entstehen. Laut aktuellen Prognosen wird die Bevölkerung Wiens weiter wachsen, daher ist auch ein erhöhter Wohnungsbedarf zu erwarten. Würde dieser zusätzliche Bedarf vom privaten Wohnungsmarkt abgedeckt werden, so müsste man - aufgrund des Prinzips der erhöhten Nachfrage - unweigerlich mit einer zusätzlichen Steigerung der Mieten rechnen. Wien investiert allein im heurigen Jahr 291 Mio. Euro in die Förderung von Neubauten.
- o Sanierungsoffensive für erneuerungsbedürftige Grätzl Wiens: Insgesamt investiert die Stadt heuer 193 Mio. Euro in geförderte Sanierungen. Diese haben mehrere positive Auswirkungen für die MieterInnen: Durch die Förderung - bis zu zwei Drittel der Investitionen - werden die Gesamtsanierungskosten verringert. Sollte ein Sanierungsbeitrag der MieterInnen in Form einer für 10 Jahre erhöhten Miete erforderlich sein, so fällt dieser deutlich geringer aus. Die Förderung ist an eine Festlegung der Mietpreise (Obergrenzen) bis zu 15 Jahre gebunden. Durch thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen, die einen Schwerpunkt bilden, wird der Heizwärmebedarf der Gebäude verringert - damit einher gehen auch niedrigere Energiekosten für die MieterInnen.
- o Intensive Sanierungen von Gemeindebauten: Im Jahr 2008 werden für Erhaltung und Sanierung sogar 622,5 Millionen aufgewendet. Alleine für den Bereich der Sanierung werden in Summe mehr als 150 Millionen Euro aufgewendet. In 59 Wohnhausanlagen mit insgesamt 9.522 Wohnungen wird/wurde heuer mit den Sanierungsarbeiten begonnen.
- o Ein ganz besonderer Schwerpunkt im Bereich der Sanierungen liegt im Bereich der thermisch-energetischen Wohnhaussanierungen. Diese werden über die Förderschiene Thewosan extra gefördert. Die BewohnerInnen profitieren dabei von einer deutlichen Reduktion - bis zu 75%, durchschnittlich um 50 % - der Heizkosten.

~

Behauptungen, wonach die öffentlichen Gebühren (Wasser, Kanal, Müllabfuhr) für die steigenden Wohnungskosten verantwortlich seien, sind falsch. Die Betriebskosten stiegen in Gesamtösterreich im Zeitraum von 2000 bis 2007 um 18,3 % - in Wien dagegen nur um 16,7 %. Der Anteil der Kosten für Wasser, Kanal und Müllabfuhr bei einer 80 m² Richtwertwohnung beträgt im Schnitt nur rund 4 %.

Zwtl.: Private Neuvermietungen erhöhen Druck auf kommunalen Wohnbau

20.000 Wohnungen werden jährlich auf dem privaten Wohnungsmarkt neuvermietet. Aufgrund fehlender oder unklarer gesetzlicher Rahmenbedingungen - Dachgeschosswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser sind beispielsweise aus dem Mietrechtsgesetz ausgenommen - steigen die Mieten auf dem privaten Sektor weiter an. Dadurch erhöht sich der Druck auf den kommunalen Wohnbau. Wien tut sein Möglichstes, u.a. durch die Erhöhung der Neubauleistung und durch eine breite Sanierungsoffensive, diesen Druck abzufedern. "Dennoch kann nicht Ziel der Wohnungspolitik sein, dass die gesamte soziale Verantwortung ausschließlich vom geförderten Wohnbau übernommen wird, während die privaten Hausbesitzer Renditen maximieren. Ich erwarte mir daher von der neuen Bundesregierung ein klares Bekenntnis zu einer sozialen Wohnpolitik. Auf bundespolitischer Ebene müssen in Form einer Mietrechtsreform gesetzliche Maßnahmen gesetzt werden, die dafür sorgen, dass auch im Bereich der Privathäuser leistbare Wohnungen zur Verfügung stehen", erklärte Wohnbaustadtrat Ludwig.

Zwtl.: Maßnahmen für eine Entlastung der MieterInnen auf dem Privatmarkt

~

o Begrenzung von Zuschlägen: Das seit 1994 geltende System der Richtwertmieten stellt kein geeignetes Mittel zur Mietzinsbegrenzung dar. Aufgrund der Fülle an möglichen Zuschlägen besteht keine Transparenz für Wohnungssuchende, insbesondere weil im Mietvertrag auch nicht festgehalten werden muss, welche Zuschläge berücksichtigt wurden. Durch die Kumulierung einer Vielzahl von Zuschlägen kann fast jede auf dem Markt erzielbare Miete gerechtfertigt werden - damit ist aber das Ziel, die Mieten zu begrenzen, verfehlt. Bei über der Hälfte aller Anträge auf Überprüfung der Richtwertmiete auf dem privaten Wohnungssektor wird festgestellt, dass die Miete überhöht ist. Es sollte daher verpflichtend geregelt werden,

dass alle Zu- und Abschläge im Mietvertrag angeführt sind und nur diese auch verrechnet werden dürfen, was die Überprüfbarkeit drastisch erleichtert. Insgesamt sollten die Zuschläge auf maximal 30 % des Richtwerts - derzeit 4,73 Euro/m², daher inklusive aller Zuschläge auf maximal 6,15 Euro - begrenzt werden.

- o Wegfall des Lagezuschlags: Der Lagezuschlag sollte aufgehoben werden, da dieser in vielen Fällen zu sogenannten "windfall profits" führt. "windfall-profits" sind beispielsweise Investitionen der Stadt, wie z.B. U-Bahn-Bau, die die Lage verbessern. Private VermieterInnen profitieren davon, indem sie die Mieten erhöhen, leisten aber keinen Beitrag dafür.
- o Verringerung der Maklergebühren: Die Maklergebühren, die aufgrund der höheren Mieten auf dem privaten Sektor teilweise unverhältnismäßig hoch sind, stellen eine zusätzliche Einstiegshürde für Wohnungssuchende dar. Diese sollten bei privaten VermieterInnen ohne wirtschaftliches Nahverhältnis zum Makler von 3 Monatsmieten auf 2 reduziert werden. Besteht ein wirtschaftliches Nahverhältnis (derzeit werden 2 Monatsmieten verlangt), soll die Gebühr auf eine Monatsmiete verringert werden. Grundsätzlich wäre auch zu überlegen, ob nicht generell der Vermieter "seinen" Makler bezahlt.
- o Stärkere Inflationsabkoppelung der Mieten: Die Anpassung des Kategoriemietzinses an die Inflation sollte nicht mehr mit Erreichen des 5 %-Schwellwertes, sondern erst bei Überschreiten des 10 %-Wertes erfolgen.

~

Ludwig: "Ziel einer Mietrechtsreform muss es sein, klare Mietzinsbegrenzungen - wie es sie im Bereich der Gemeindewohnungen und der geförderten Wohnungen bereits seit vielen Jahren gibt - zu schaffen. Alle Mietverhältnisse, die der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dienen, sollten erfasst und geschützt werden. Außerdem sollten die Wohnbauförderungsmittel, die seit dem Jahr 2002 eingefroren sind und die real Jahr für Jahr sinken, den aktuellen Anforderungen angepasst und erhöht werden. Wien legt heuer bereits 140 Mio. Euro auf die Mittel, die wir vom Bund erhalten, drauf und investiert damit 600 Mio. Euro in den Bereich des Wohnens. Ich erwarte mir vom Bund einen gemeinsamen Weg für eine soziale Wohnungspolitik." (Schluss) da

Rückfragehinweis:

PID-Rathauskorrespondenz:

www.wien.at/vtx/vtx-rk-xlink/
Hanno Csisinko
Mediensprecher StR. Dr. Michael Ludwig
Tel.: 4000/81 983
E-Mail: hanno.csisinko@wien.gv.at

Christiane Daxböck
Mediensprecherin StR. Dr. Michael Ludwig
Tel.: 4000/81 869
E-Mail: christiane.daxboeck@wien.gv.at

Mag. Roberta Kraft
Mediensprecherin StR. Dr. Michael Ludwig
Tel.: 4000/81277
E-Mail: roberta.kraft@wien.gv.at

*** OTS-ORIGINALTEXT PRESSEAUSSENDUNG UNTER AUSSCHLIESSLICHER
INHALTLICHER VERANTWORTUNG DES AUSENDERS - WWW.OTS.AT ***

OTS0143 2008-09-02/12:15

021215 Sep 08

Link zur Aussendung:
http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20080902_OTS0143