

Wohnen wurde nicht teuer

Immobilienpreise. Die Mieten steigen langsamer als die Inflation, zeigt eine TU-Studie.

Das ist die eine Seite der Medaille: Die Mieten, so zeigen die monatlichen Preisvergleiche der Statistik Austria, steigen seit mehr als einem Jahr drei- bis viermal so stark wie die Inflation. Laut Statistik Austria betrug die Teuerung im Februar 2,8 Prozent gegenüber Februar 2004. Die Ausgaben für Mieten waren dagegen in den vergangenen Monaten um stets um etwa zehn Prozent höher als im Jahr davor.

Schuld daran, so meinen Konsumentenschützer der Arbeiterkammer, sei, dass insbesondere bei Neuvermietung oft hohe Zuschläge zu den Richtwertmieten verlangt werden. Das sei möglich, weil es in Österreich keine wirksamen Mietobergrenzen gebe, kritisiert die AK.

Anderer Ansicht sind naturgemäß die Makler: Freilich sei ein Grund für das Ansteigen der Mieten in den vergangenen beiden Jahren, dass alte preisgeregelte Mietverhältnisse (etwa Friedenszinsmieten in Wien) aufgegeben und durch neue Verträge ersetzt werden. Ein anderer sei aber auch, dass die Qualität der Wohnungen ständig steige, was sich auch in höheren Mieten widerspiegle.

Diese Ansicht wird jetzt durch den "Immobilienpreisindex 2004", einer vom Immobilienmakler "Austria Immobilienbörse" in Auftrag gegebene und von den TU-Experten Dieter Bökemann und Wolfgang Feilmayr erstellten Studie, unterstützt: Die Mieten für Wohnungen in Österreich liegen demnach derzeit bei 5,70 Euro pro Quadratmeter. Zwar seien sie in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen, aber stets weniger als die Inflation.

In Wien sind die freien Mieten gegenüber 2001, als sie auf den Spitzenwert von 8,30 Euro pro Quadratmeter geklettert waren, sogar zurückgegangen - auf 8,10 Euro. Geregeltere Mieten sind im Vorjahr von 6,08 auf 6,12 Euro gestiegen. Das ist eine geringere Steigerung als die Inflation.

Wie erklärt sich der Unterschied zu den Daten der Statistik Austria, denen zufolge sich die Mieten gegenüber dem Vorjahr um zehn Prozent erhöht haben? Während die Statistik Austria die Ausgaben der Haushalte für Mieten vergleicht, ermittle der Immobilienindex die Ausgaben für vergleichbare Objekte vergleichbarer Qualität, erklärt Thomas Schwarz, Präsident der "Austria Immobilienbörse". Der Schluss liegt für ihn auf der Hand: "Wenn Wohnen teurer wird, dann vor allem durch die Investitionen, die die Hauseigentümer tätigen." Diese erklärten auch, warum die Mietpreise bei Neuvermietungen so stark steigen: Wenn ein Mieter ausziehe, seien Investitionen in Höhe von 5000 bis 7000 Euro erforderlich.

