

Frau Bürgermeisterin
Mag. Christine Oppitz-Plörer
Maria-Theresien – Strasse 18
6020 Innsbruck

Innsbruck, den 08.02.13

Betrifft: Stellungnahme zu den Themen der gemeinderätlichen Enquete

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Mag. Christine Oppitz-Plörer

Gerne ergreifen wir die Gelegenheit, Vorschläge bzw. Forderungen zum Thema „Wohnbau und Wohnen in Innsbruck 2013 – 2015“ zu präsentieren.

Aus unserer täglichen Beratungspraxis ist ersichtlich, dass vor allem die hohen Mietpreise und Erhaltungskosten in Tirol und insbesondere in Innsbruck große Probleme bereiten. Die nachstehenden Vorschläge beziehen sich daher überwiegend auf diesen Themenkreis.

1. Mietzinsberechnung bei geförderten Wohnbauten:

Das derzeitige Wohnbauförderungssystem hat zur Auswirkung, dass Mieten bei Neubauwohnungen, welche durch gemeinnützige Wohnbauträger zur Verfügung gestellt werden, am Anfang relativ günstig, spätestens nach 12 Jahren (durch Wegfall der Annuitätenzuschüsse) massiv ansteigen und nach ca. 20 Jahren auch für einen Normalverdiener kaum mehr finanzierbar sind. Es wäre wünschenswert die Laufzeit der Wohnbauförderungsdarlehen einerseits zu verlängern (in der Schweiz beträgt die Kreditlaufzeit bis zu 60 Jahre) und andererseits über die gesamte Laufzeit gleichbleibende Annuitäten vorzuschreiben. Derzeit bewegen sich die Annuitäten zwischen 1 bis 12 %.

Weiters sollte die 1998 aufgehobene Zweckwidmung der Wohnbauförderungsgelder wieder eingeführt werden und die Förderquote bei Objekterrichtungen von derzeit 40 % auf 60% (wie schon früher einmal gehabt) angehoben werden. Zu überdenken sind auch die hohen Baustandards die zur Verteuerung der Mieten beitragen.

2. Mietzinsbildung der Innsbrucker Immobiliengesellschaft, IIG:

Bei gemeinnützigen Bauvereinigungen (wie z.B. Neue Heimat, Tigewosi usw.) ist gesetzlich geregelt, welcher Mietzins nach vollständiger Tilgung sämtlicher Darlehen auf die MieterInnen überwält werden darf. Die Berechnung der Mietzinshöhe orientiert sich am sogenannten (niedrigen) Burgenländischen Richtwertmietzins, der um weitere 30 % reduziert wird.

Die IIG, welche über einen Wohnungsbestand von ca. 6000 Wohnungen verfügt, ist keine gemeinnützige Bauvereinigung im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, WGG, und kann bei Neuvermietung ausfinanzierter Wohnungen den (hohen) vollen Tiroler Richtwertmietzins verlangen, der pro m² und Monat um ca. € 2,50,- über dem Burgenländischen Richtwert liegt.

Hier wäre es ratsam, dass sich die IIG dem Regime des WGG unterwirft, bzw. zumindest durch Vereinbarung bei Neuvermietung lediglich den Burgenländischen Richtwert abzüglich 30 % zur Vorschreibung bringt.

3. Kostenübernahme bei defekten Geräten:

Der österreichische Mietrechtsgesetzgeber hat bis dato keine klaren Regelungen getroffen, wen die Erhaltungspflicht betreffend Boiler, Gastherme usw. in einer Mietwohnung trifft. Vielmehr handelt sich hierbei um einen gesetzlich unregelmten „Graubereich“ den Vermieter unterschiedlich auslegen. Nach unserem Wissensstand übernimmt z.B. die Neue Heimat Tirol die Kosten für einen Boileraustausch, die IIG lehnt die Kostenübernahme jedoch ab. Es wäre wünschenswert, dass zumindest sämtliche gemeinnützige Vermieter und die IIG dieselbe Vorgangsweise wählen und die entsprechenden Erhaltungskosten ohne direkte Verrechnung auf die MieterInnen übernehmen.

Im Interesse der betroffenen MieterInnen hoffen wir, dass unsere Einwände und Argumente Berücksichtigung finden.

Mit freundlichen Grüßen
Mag. Walter Vogt
Landessekretär der Mietervereinigung LO Tirol