

# **AK-Wien**

## **Studie Mietenbelastung**

Wien 2009

**Kurzfassung**

Diese Studie wurde erstellt für die:  
**AK-Wien**

Wien, im Februar 2010  
Archivnummer: 21.917.026



INSTITUT FÜR EMPIRISCHE SOZIALFORSCHUNG GMBH

Teinfaltstraße 8 • 1010 Wien

Telefon: (01) 54 670-0 • Fax: (01) 54 670-312

E-Mail: [ifes@ifes.at](mailto:ifes@ifes.at) • Internet: <http://www.ifes.at>

## Hauptergebnisse in Kurzform

- Das Institut für empirische Sozialforschung führte im Auftrag der AK Wien eine Befragung von Personen durch, die innerhalb der letzten fünf bis sechs Jahre in Wien in eine private Hauptmietwohnung in einem Altbau (Richtwertmietwohnungen) eingezogen sind. Im Mittelpunkt der Befragung stand die Einkommensbelastung dieser Mieterhaushalte durch die monatlichen Mietzahlungen.
- Befragt wurden 192 Mieter. Es handelt sich dabei vor allem um die jüngeren und mittleren Altersgruppen (18- bis 29-Jährige: 30 %; 30- bis 49-Jährige: 54 %; Ältere: 16 %) und um gut ausgebildete und im Berufsleben stehende Personen. Drei Viertel der Befragten haben zumindest die Matura. In fast allen Haushalten ist zumindest eine Person berufstätig (eine Person: 45 %; zwei oder mehr Personen: 47 %). Nur in 28 Prozent dieser Haushalte leben Kinder unter 18 Jahren.
- Das persönliche Durchschnittseinkommen liegt bei 1.535 Euro. Das Medianeinkommen macht 1.325 Euro aus: Das heißt, 50% der Befragten verdienen weniger als 1.325 Euro im Monat. Das gesamte Netto-Haushaltseinkommen beläuft sich pro Monat im Schnitt auf 2.037 Euro; 50% der Haushalte hatten ein Haushaltseinkommen von weniger als 1.681 Euro (Median). Damit entspricht das persönliche Nettoeinkommen (Median) in etwa dem Medianeinkommen der Gesamtgruppe der unselbständig Beschäftigten in Wien.
- Es besteht eine im Schnitt überdurchschnittlich hohe Belastung der Einkommen durch die Mieten. Der Prozentanteil der Mietkosten vom monatlichen Haushaltsnettoeinkommen aus Erwerbstätigkeit beträgt im Schnitt 43 Prozent. Bei 30 Prozent der Befragten ist der entsprechende Anteil sogar noch höher. Bei vielen Doppelverdienern wird ein Erwerbseinkommen für die Miete benötigt, die andernfalls gar nicht leistbar wäre.
- Die meisten dieser Wohnungen befinden sich in Gürtelnähe bzw. außerhalb des Gürtels, also in den nicht so guten Wohngebieten bzw. in eher ‚billigen‘ Stadtteilen. Die mittlere Wohnungsgröße belief sich auf 75 m<sup>2</sup>; die Mehrzahl der bezogenen Mietwohnungen hat 2 bis 3 Zimmer. In drei von zehn Mietwohnungen war beim Einzug keine Küche eingerichtet.

- Die durchschnittliche Miete über alle in diesen fünf Jahren bezogenen Wohnungen betrug 682 Euro bzw. 9,20 Euro pro m<sup>2</sup>. Die Mieten sind seit 2004/2005 von 8,70 Euro pro m<sup>2</sup> auf 9,60 Euro pro m<sup>2</sup> angestiegen. Das ist ein Anstieg von 2% pro Jahr.
- Über Makler vermittelte Wohnungen sind deutlich teurer. Bei den von Maklern vermittelten Wohnungen betrug die Durchschnittsmiete 9,60 Euro pro m<sup>2</sup>, bei denen ohne Maklervermittlung 8,60 Euro pro m<sup>2</sup>. Bei den von Maklern in den Jahren 2008/2009 vermittelten Wohnungen lag die Durchschnittsmiete bei 10 Euro pro m<sup>2</sup>.
- Ein Drittel der befragten Haushalte hat einen befristeten Mietvertrag. Seit den Jahren 2004-2005 ist der Anteil an befristeten Verträgen stark angestiegen (von 26 % auf 37 % in den Jahren 2008-2009). Bemerkenswert ist, dass der durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preis bei den befristeten Mietverträgen im Schnitt bei 9,40 Euro liegt und damit nicht geringer als bei den unbefristeten ist. Das Fehlen der Angaben über Zu- und Abschläge im Mietvertrag und die gesetzliche Unbestimmtheit des Richtwertmietensystems führen offensichtlich dazu, dass die vorgesehenen Abschläge in der Mietzinsfestlegung nicht berücksichtigt werden.
- Zusätzliche Kostenbelastungen ergaben sich für viele Mieter durch hohe Anfangskosten bei Bezug: so mußten 85 Prozent der Befragten bei Vertragsabschluss eine Kautions hinterlegen. Die durchschnittliche Höhe derselben betrug 2.020 Euro. Die mittlere Bandbreite bewegte sich zwischen rund 1.200 und rund 3.700 Euro.
- 57 Prozent der Haushalte haben die Mietwohnung über einen Makler bezogen, die anderen sind in Eigeninitiative zur Wohnung gekommen (über Bekannte oder via Internet). Ein Grund dafür ist, dass sich viele die hohen Maklergebühren nicht leisten können. Die Höhe der Maklerprovision lag im Schnitt bei 1.981 Euro. Die Bandbreite der Provision reichte von rund 1.200 bis rund 4.000 Euro.
- Die Mehrzahl der in den letzten fünf Jahren Eingezogenen musste seit dem Einzug Erhöhungen der Gesamtmiete hinnehmen (ca. 60 %). Von jenen, die in den Jahren 2004-2005 den Mietvertrag unterschrieben haben, gab es bei 67 Prozent zumindest zwei Mal eine Erhöhung der Gesamtmiete. Bezogen auf alle Befragten machte die monatliche Mietenerhöhung im Schnitt 45 Euro aus; bei den in den Jahren 2004-2005 Eingezogenen 63 Euro. Weitere Kostenbelastungen ergaben sich trotz der erst kurzen Mietdauer und laufenden

Mietenerhöhungen für 9 % der Mieter durch aufwendigere Erhaltungsarbeiten in der Wohnung (z.B. Therme).

- Nur die Hälfte der in den letzten Jahren in eine private Hauptmietwohnung Gezogenen wusste über das Richtwertmietensystem Bescheid. Von jenen Mietern, die in den letzten beiden Jahren die Wohnung bezogen haben, hatten sogar 58 Prozent noch nicht von der Richtwertmiete gehört. Auch 48 Prozent derer, die ihre Wohnung über einen Makler bekommen haben, wussten davon nicht (bzw. wurden vom Makler dazu nicht informiert). Lediglich 6 Prozent der Befragten haben ihren Mietzinssatz bereits einmal überprüfen lassen.
- 25 Prozent der Mieter, die in den letzten Jahren in eine private Altbauwohnung eingezogen sind, gaben an, dass sie sich wegen der (hohen) Mietkosten bei anderen ihnen wichtigen Dingen sehr oder ziemlich einschränken müssen. Dies gilt vor allem für jüngere Haushalte (unter 30-Jährige) und für Haushalte mit Kindern (jeweils für ca. 30 %). Bei Haushalten ohne Kinder sind es 24 Prozent.
- Von den Mietern wird der Einsatz der AK in der Mietenpolitik sehr begrüßt. Einen fast einhelligen Konsens gibt es darüber, dass es wichtig ist, dass sich die AK für klare Mietbegrenzungen einsetzt („wichtig“: 95 %). So gut wie alle würden die Forderung der AK unterstützen, dass etwa für Heizthermenreparaturen und -instandhaltungen künftig nicht die Mieter, sondern die Hauseigentümer bzw. die Vermieter aufkommen sollten („wichtig“: 90 %). Sieben von zehn Befragten wünschen sich darüber hinaus, dass die AK auf eine Abschaffung der automatischen Index-Erhöhungen bei den Mieten drängt. Drei Viertel der Mieter unterstützen die Forderung der AK, dass die Kosten für die Hausverwaltung und die Grundsteuer in Hinkunft die Vermieter und nicht die Mieter zahlen sollten. Alle diese Maßnahmen wären wichtig, um die finanziellen Belastungen vieler Mieter spürbar zu lindern.
- Eine klare Mietbegrenzung bzw. eine Entlastung der Mieter würde nicht nur den betroffenen Haushalten, welchen derzeit nur wenig für den privaten Konsum übrig bleibt, zugute kommen, sondern infolge der damit erhöhten Kaufkraft auch positive Effekte auf die österreichische Wirtschaft insgesamt gesehen haben.

## Ausgewählte Grafiken

# Studie zur Mietenbelastung

IFES - Institut für empirische Sozialforschung GmbH  
Teinfaltstraße 8  
1010 Wien

## 2 Daten zur Untersuchung

---

- Themen: Wohnkosten, Mietenbelastung, AK-Wohnpolitik
- Zielgruppe: Mieter privater Altbauwohnungen; Einzug innerhalb der letzten 5-6 Jahre
- Stichprobe: 192 Haushalte in Wien (größtenteils Gürtelnähe)
- Methode: Telefonische Befragung
- Befragungsperiode: Oktober bis Dezember 2009

### 3 Struktur der Haushalte

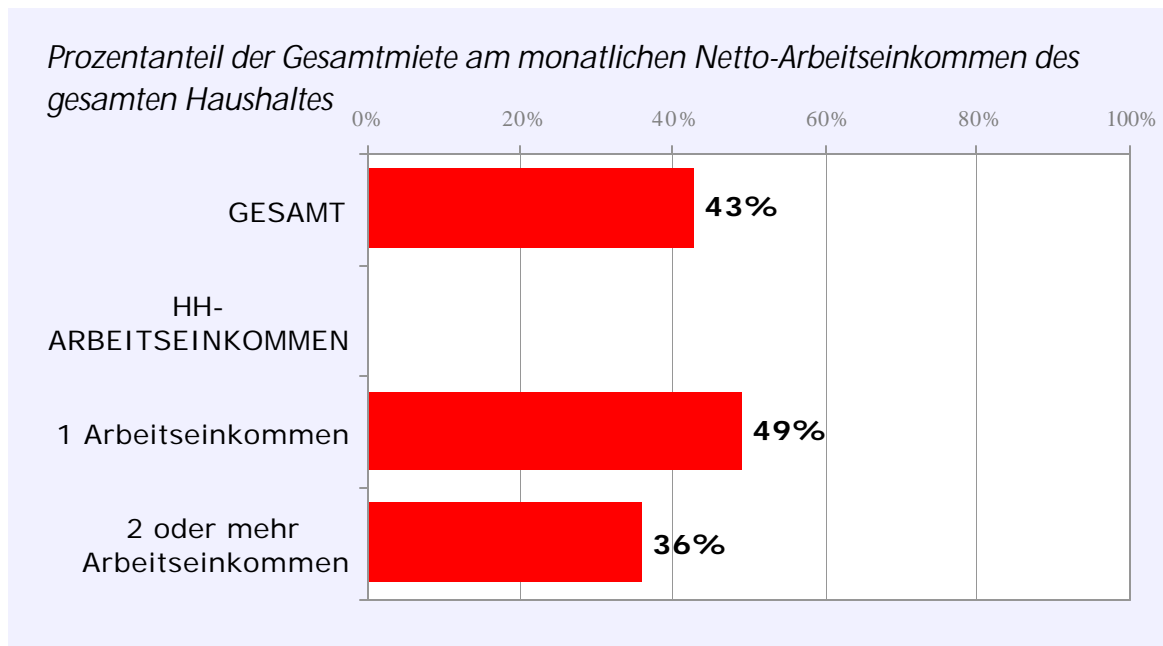
#### Struktur der Haushalte

<b>Alter</b>	<b>in Prozent</b>
18 bis 29 Jahre	30
30 bis 49 Jahre	54
50 Jahre und älter	16
<b>Bildung</b>	
Ohne Matura	23
Mit Matura	77
<b>Berufstätige im HH</b>	
Berufstätig	92
Nicht berufstätig	8
1 Person berufstätig	45
2 oder mehr Personen berufstätig	47
<b>HH-Größe</b>	
1 Person	33
2 Personen	37
3 und mehr Personen	30
HH mit Kind unter 18 Jahren	28
HH ohne Kind unter 18 Jahren	72

## 4 Durchschnittliche Mietkosten gesamt/pro m<sup>2</sup> (in €)

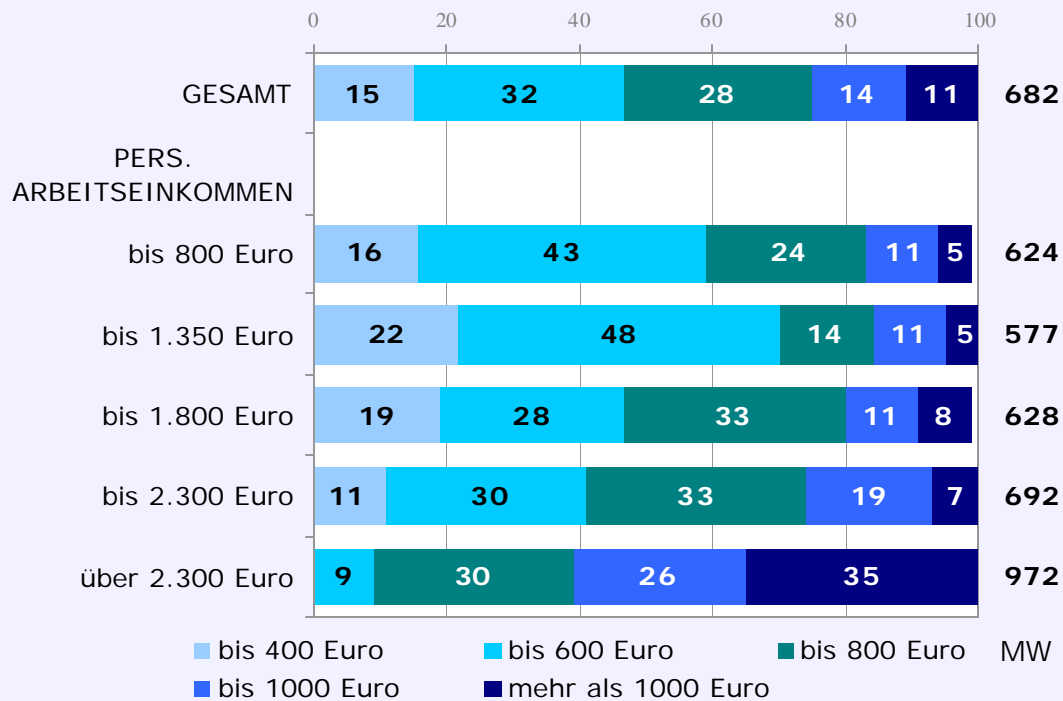
### Höhe der Miete

	gesamt	pro m2
<b>Durchschnittliche Miete gesamt</b>	682	9,20
<b>EINZUGSJAHR</b>		
2004-2005	665	8,70
2006-2007	679	9,20
2008-2009	701	9,60
<b>ERWERB DER WOHNUNG</b>		
ohne Makler	591	8,60
mit Makler	751	9,60
mit Makler 2008-2009	808	9,90
<b>MIETVERTRAG</b>		
befristet	676	9,40
unbefristet	684	9,00



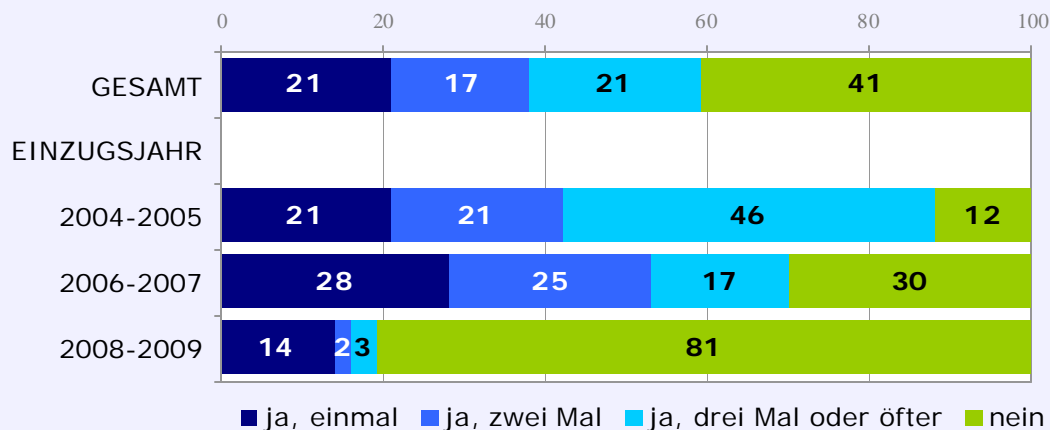
## 6 Höhe der Miete in Relation zum Netto-Arbeitseinkommen

Frage: Wie hoch ca. ist bei Ihrer Wohnung die monatliche Gesamt-Miete? - Also der Betrag, den Sie monatlich an die Hausverwaltung überweisen. (in Prozent)



## 7 Erhöhung der Gesamtmiete seit dem Einzug

Frage: Ist Ihre Gesamtmiete seit Ihrem Einzug erhöht worden - falls ja, wie oft?  
(z.B. durch Indexanpassung) (in Prozent)



### Erhöhung der Gesamtmiete seit dem Einzug

Durchschnittliche Erhöhung der Miete gesamt	<b>45 Euro</b>
---	----------------

### Durchschnittliche Erhöhung seit dem Einzug

Einzug 2004/2005	<b>63 Euro</b>
Einzug 2006/2007	<b>35 Euro</b>
Einzug 2008/2009	<b>16 Euro</b>

## 8 Maklerprovision (in €)

*Frage: Haben Sie für die Wohnung eine Maklerprovision bzw. eine Vermittlungsprovision bezahlen müssen? Falls ja, wie hoch war diese?  
(Mittelwerte)*

	MW
GESAMT	1.981
<b>EINZUGSJAHR</b>	
2004-2005	1.747
2006-2007	1.941
2008-2009	2.300
<b>WOHNUNGSGRÖSSE</b>	
bis 50 qm	1.198
51 bis 70 qm	1.577
71 bis 90 qm	1.901
91 bis 110 qm	2.484
mehr als 110 qm	4.014

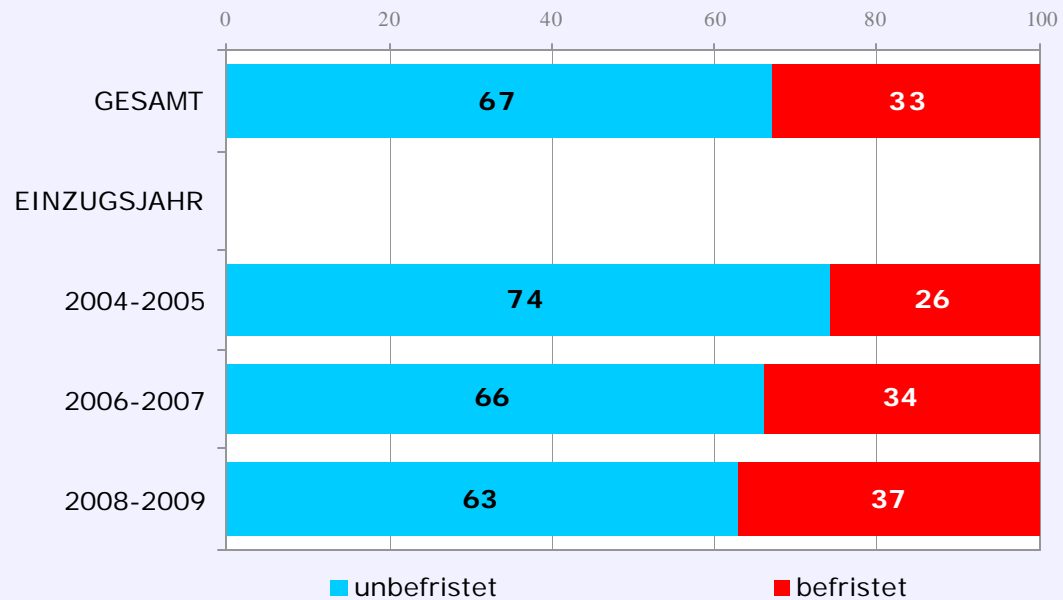
## 9 Durchschnittliche Kautionshöhe (in €)

*Frage: Und haben Sie eine Kaution hinterlegen müssen? Falls ja, wie hoch war diese?  
(Mittelwerte)*

	<b>MW</b>
<b>GESAMT</b>	2.020
<b>EINZUGSJAHR</b>	
2004-2005	1.776
2006-2007	2.098
2008-2009	2.130
<b>WOHNUNGSGRÖSSE</b>	
bis 50 qm	1.244
51 bis 70 qm	1.673
71 bis 90 qm	2.140
91 bis 110 qm	2.731
mehr als 110 qm	3.682

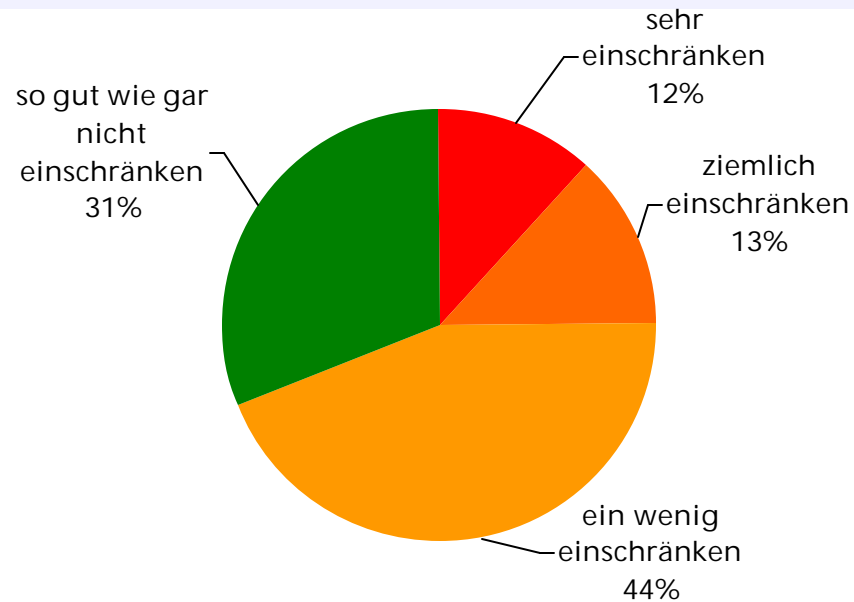
## 10 Befristung des Mietvertrages

Frage: Ist Ihr Mietvertrag unbefristet oder befristet? (in Prozent)



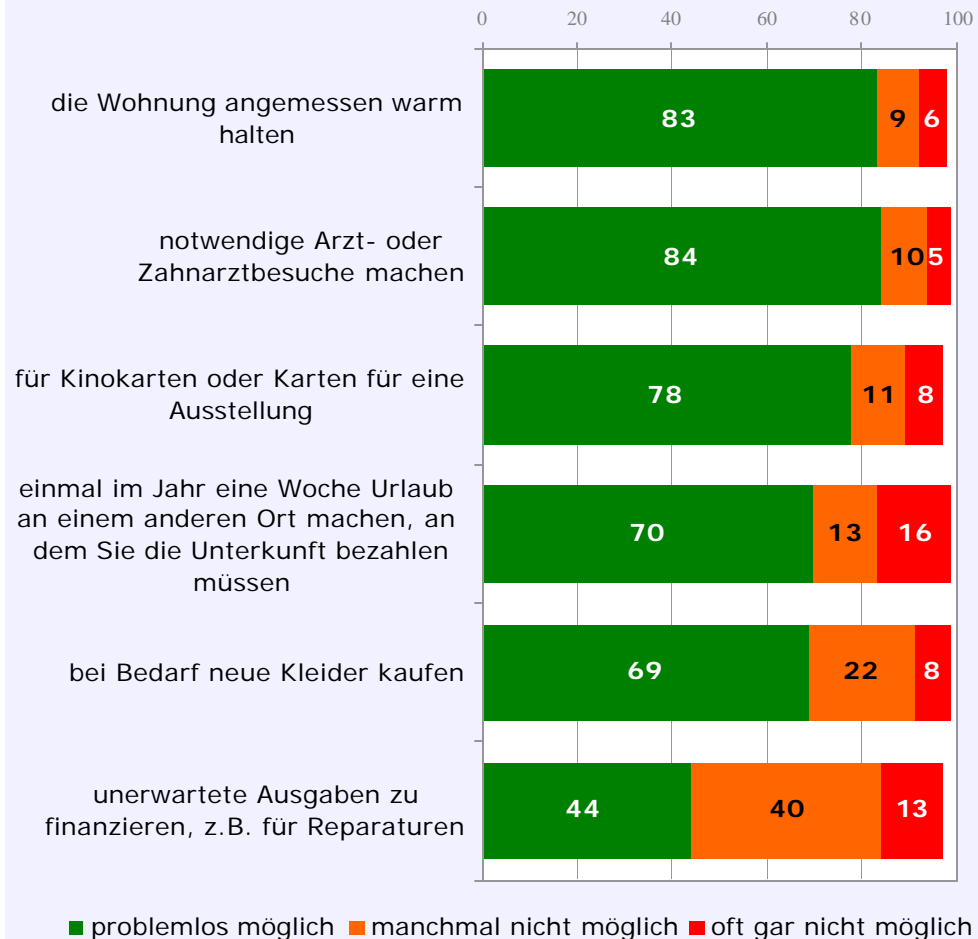
## 11 Finanzielle Einschränkung durch die Mietkosten

Frage: Wie sehr müssen Sie sich wegen der Mietkosten bei anderen Dingen, die Ihnen wichtig sind, finanziell einschränken?



## 12 Leistbarkeit von grundlegenden Bedürfnissen

Frage: Es gibt Dinge, die sich viele nicht leisten können, obwohl sie es gerne möchten. Ist das Folgende für Ihren Haushalt in finanzieller Hinsicht problemlos möglich, manchmal möglich oder oft gar nicht möglich? (in Prozent)



# 13 Wichtigkeit der AK-Wohnpolitik

Frage: Ich lese Ihnen nun eine mögliche Maßnahme im Mieten-Bereich vor. Für wie wichtig halten Sie es, dass sich die Arbeiterkammer dafür einsetzt? Für sehr wichtig, für ziemlich wichtig, für nicht so wichtig oder für ganz überflüssig. (in Prozent)

