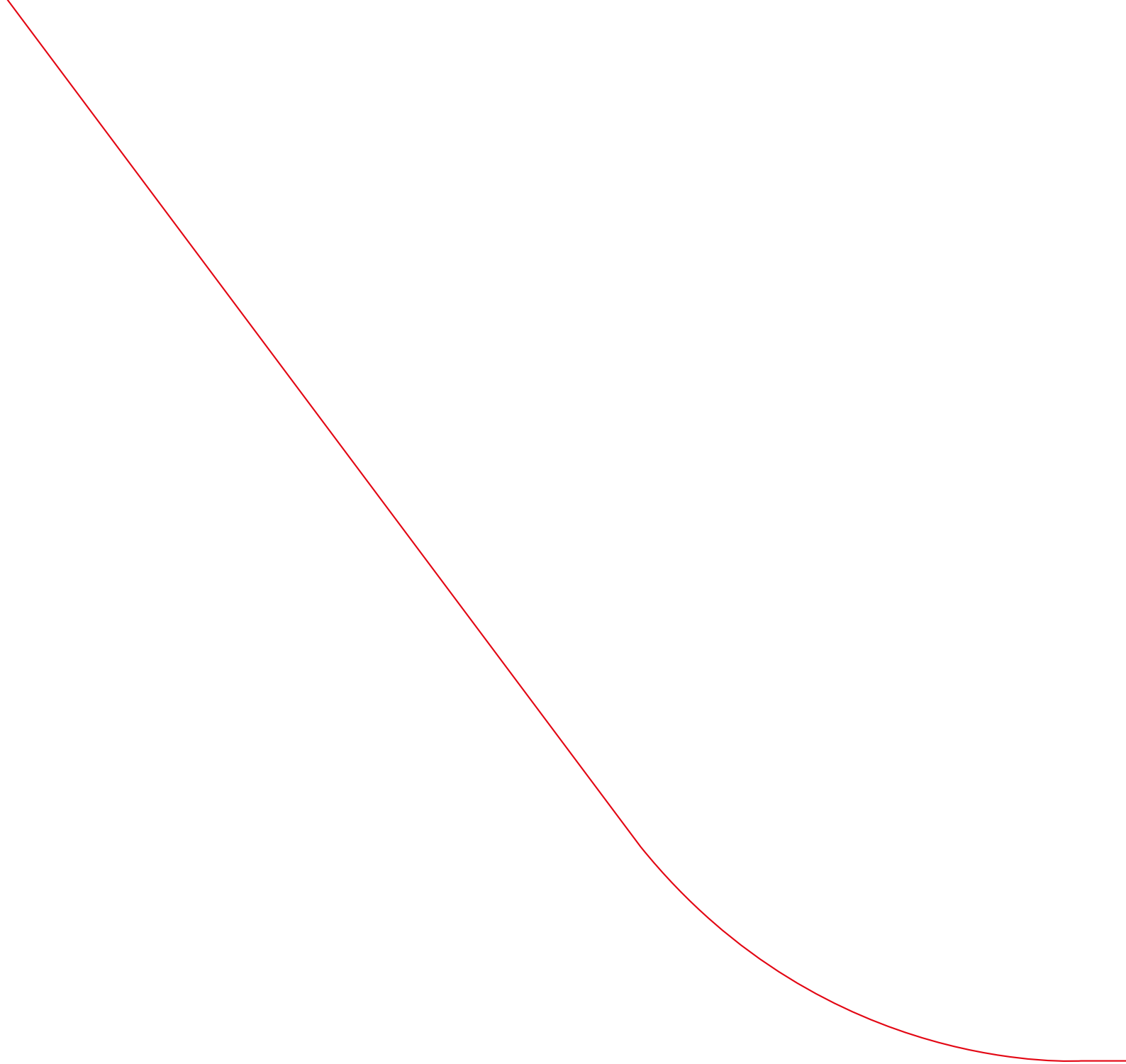


Christoph Hochwarter



BEFRISTETE MIETVERTRÄGE

Forschungsbericht



Christoph Hochwarter (Autor)

Christoph Hochwarter, Alexander Brenn,
Thomas Kehl, Martin Fenz, Aleksandar
Smailovic (Projektteam)

BEFRISTETE MIETVERTRÄGE

Forschungsbericht

VORWORT

Seit mehr als hundert Jahren gibt es in Österreich Schutzbestimmungen für Mieter:innen. Dieser Schutz basiert seit jeher auf zwei wesentlichen Fundamenten. Das sind einerseits der Kündigungsschutz und andererseits die Regeln zur Mietzinsbildung. So weit, so einfach: der dauerhafte Verbleib in und die dauerhafte Bezahlbarkeit der Mietwohnung sollen dadurch sichergestellt werden.

Befristete Mietverträge bewirken genau das Gegenteil. Insbesondere dann, wenn sie in jenen Segmenten des Mietwohnungsbestandes abgeschlossen werden, in denen es keine tauglichen Regeln zur Mietzinsbildung gibt. Dazu zählen aufgrund der unzureichenden Regelungen im Mietrechtsgesetz und der sprunghaften Anstiege bei den Lagezuschlägen auch die privaten Altbauwohnungen. Die Mietenden sind hier gleich mit zwei Unsicherheiten und Unwägbarkeiten konfrontiert: Zuerst ist es nicht gesichert, ob der Vertrag verlängert wird. Wenn schließlich doch eine Verlängerung angeboten wird, kann damit aber eine Mieterhöhung einhergehen, welche die dauerhafte Bezahlbarkeit der Wohnung verunmöglicht.

Tatsächlich hat die befristete Vermietung durch gewinnorientierte Gesellschaften und Privatpersonen rasant zugenommen. In den letzten Jahren gab es einen außerordentlichen Wohnbauboom, der wesentlich durch gewinnorientierte Bauträger getragen wurde, die außerhalb der Wohnbauförderung agierten. In dessen Folge hat auch die Vermietung durch gewinnorientierte Gesellschaften und Privatpersonen stark zugenommen, wie der nachstehende Zehnjahresvergleich zeigt.

ZEHNJAHRESVERGLEICH: WOHNUNGSVERMIETUNG DURCH GEWINNORIENTIERTE GESELLSCHAFTEN UND PRIVATPERSONEN			
	ANGEBOTSAUSWEITUNG	ZUWACHS BEFRISTETE VERTRÄGE	ZUWACHS UNBEFRISTETE VERTRÄGE
2012 - 2022	158.100	156.800	1.300
BEFRISTUNGSANTEIL AM GESAMTBESTAND			
2012	34,50%		
2022	48,00%		
QUELLE: MIKROZENSUS - STATISTIK AUSTRIA, AK BERECHNUNGEN.			

Die Zahl der Mietwohnungen hat in diesem Segment um rund 158.000 zugenommen. Wenn diesbezüglich nach der Art des Vertrages unterschieden wird, sticht eine Tatsache sofort ins Auge. Die Zunahme hat faktisch vollständig bei den befristeten Mietverhältnissen stattgefunden. Eine quantitativ erhebliche Angebotserhöhung hat also qualitativ tatsächlich nur zu mehr prekären Wohnverhältnissen geführt.

Um die dauerhaften Verbleibmöglichkeiten in diesem Segment des Mietwohnungsmarktes ist es also zunehmend schlecht bestellt. Wie sieht es mit der dauerhaften Bezahlbarkeit aus? Gemäß den Ergebnissen von Statistik Austria kosteten Mietwohnungen in Österreich im Jahr 2022 im Schnitt 580 € pro Monat. Gemäß der vorliegenden Studie, deren Erhebungszeitraum im März und April 2023 war, kosten befristet vermietete Wohnungen nun bereits fast 850 € monatlich. Damit zeigt sich einmal mehr: in Krisenzeiten – wie der aktuellen Teuerungskrise – wirken sich prekäre Umstände voll zu Lasten der ohnehin finanziell Benachteiligten aus.

Bereits in der Pandemie musste der Gesetzgeber aktiv werden, um die absurde Situation auslaufender, befristeter Mietverträge bei aufrechten Ausgangsbeschränkungen zu beheben. Das ist bedauerlicherweise wiederum nur für einen eingeschränkten Zeitraum passiert. Nun schlägt die Teuerung voll auf die befristeten Mietverträge durch. Diese ohnehin teuren Mieten sind in weniger als einem Jahr noch einmal um über 100 € pro Monat gestiegen – und da ist von höheren Energiekosten noch gar keine Rede!

Aus Sicht der Arbeiterkammer ist es deshalb unumgänglich, dass die Bundesregierung auf diesem Gebiet rasch aktiv werden muss. Die Befristungen sollen abgeschafft werden. Der unbefristete Mietvertrag muss für gewinnorientierte Gesellschaften zum Gebot werden. Bei vermietenden Privatpersonen soll hingegen auf zukünftige eigene Bedarfe oder jene von Kindern und Enkeln Rücksicht genommen werden. Pro Privatperson soll eine Wohnung befristet vermietet werden dürfen.

Die vorliegende Studie des IFES widmet sich im Detail den Umständen, welche befristete Mietverträge für die Betroffenen bringen. Seitens der Arbeiterkammer hoffen wir, dass damit die Debatte zu den Nachteilen von Befristungen befördert wird und der Druck auf den Gesetzgeber steigt.

Wien im November 2023

Simone Brunnhauser, Sina Moussa-Lipp, Lukas Tockner

INHALTSVERZEICHNIS

1. Kurzfassung	3
2. Einleitung	5
3. Methodische Vorbemerkungen	6
3.1. Erhebungsmodus und Feldzeit	6
3.2. Aussagegehalt und Gewichtung	6
3.3. Struktur der Stichprobe	9
3.4. Berechnung des Äquivalenzeinkommens	10
4. Zielgruppe 1: Aktuell Befristete	11
4.1. Wohnungstyp, Wohnfläche, Wohnkosten	11
4.2. Freiwilligkeit der Befristung	16
4.3. Laufzeiten der Mietverträge und Information über die (Nicht-)Verlängerung	17
4.4. Mietperioden, Kettenmietverträge und Mieterhöhungen	23
4.5. Makler:innen-Beteiligung, Vermieter:innen und Geltendmachen von Ansprüchen	25
4.6. Mietrechtsgesetz und Befristung	29
4.7. Altbauspezifische Fragen	32
4.8. Unsicherheitsgefühle durch die Befristung	36
5. Zielgruppe 2: Wohnungswechsler:innen	37
5.1. Aktuelles Wohnverhältnis der Wohnungswechsler:innen	37
5.2. Wohnungstyp während der Befristung	37
5.3. Freiwilligkeit der Befristung	38
5.4. Laufzeit des vorherigen Mietvertrages	39
5.5. Mietperioden, Kettenmietverträge und Mieterhöhungen	41
5.6. Freiwilligkeit des Auszugs und Information über die Nicht-Verlängerung	43
5.7. Mietrechtsgesetz, Kündigungsbedingungen, Ungültigkeit von zu kurzen Befristungen	47
5.8. Kautionschwierigkeiten beim Auszug	50
5.9. In Anspruch genommene Rechte vor dem Wohnungswechsel	51

Literaturverzeichnis	52
Abbildungsverzeichnis	52
Tabellenverzeichnis	53
Kurzbiographie	54

1. KURZFASSUNG

Folgende Ergebnisse basieren auf einer Online-Befragung von aktuell befristeten Mieter:innen, („aktuell Befristete“) und ehemals befristeten Mieter:innen („Wohnungswechsler:innen“), die zwischen Mittel April 2023 und Mitte Mai 2023 durch IFES im Auftrag der Arbeiterkammer Wien durchgeführt wurde.

Aktuell Befristete

Am häufigsten wohnen aktuell Befristete in Wohnungen in privaten Mietshäusern (66%), der Großteil in Neubauten (47% der aktuell Befristeten). 16% wohnen in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Befristungen im gemeinnützigen oder kommunalen Segment sind selten. 11% wohnen befristet im gemeinnützigen („genossenschaftlichen“) oder kommunalen Bereich („Gemeindewohnungen“), was in erster Linie die westlichen Bundesländer betrifft. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete (an die Hausverwaltung/Eigentümer:innen überwiesener Betrag minus Heizung-/Warmwasserkosten, minus Garage bzw. KFZ-Abstellplatz) beträgt im Median 800€.

Die meisten aktuell Befristeten sind nicht freiwillig in einem befristeten Mietverhältnis, sondern weil sie keine passende Wohnung unbefristet erhalten konnten (75%). Fast die Hälfte der Befristungen läuft auf 3 Jahre (45%). 11% gaben eine Befristung von weniger als 3 Jahren an, bei 43% lag die Befristung über 3 Jahren (bei fast einem Viertel bei 5 Jahren).

Bei 29% der aktuell Befristeten läuft das Mietverhältnis innerhalb der nächsten 12 Monate aus (das entspricht n=173 von n=613 aktuell Befristeten). In dieser Untergruppe wissen 45% (n=78 von n=173 Befragten, deren Mietverhältnis in den nächsten 12 Monaten ausläuft) noch nicht, ob ihnen das Mietverhältnis verlängert wird. 16% (rund n=28 Befragte) haben bereits die Mitteilung erhalten, dass der Mietvertrag nicht verlängert wird. Bezogen auf die Gruppe der aktuell Befristeten insgesamt, wussten zum Befragungszeitraum 56% noch nicht, ob sie verlängert werden.

Ca. einem Drittel der Gruppe der Nichtverlängerten wurde ursprünglich eine Verlängerung in Aussicht gestellt, die wieder zurückgezogen wurde.

Für etwas mehr als die Hälfte der aktuell Befristeten war es zum Zeitpunkt der Befragung die erste befristete Mietperiode in der Wohnung. 43% wurden schon einmal oder mehrfach verlängert, wobei die Ergebnisse zeigen, dass Mietvertragsverlängerungen häufig auch mit Mieterhöhungen einhergehen.

In 44% der Fälle der Fälle war beim Erhalt der befristeten Wohnung ein:e Makler:in beteiligt (37% gaben an, der/die Vermieter:in hat diese beauftragt, 6% haben selbst Makler:innen involviert).

Mieter:innen haben Ansprüche gegenüber den Vermieter:innen. Knapp die Hälfte hat bereits Instandhaltungsansprüche gegenüber den Vermieter:innen geltend gemacht. Bei fast 40% ist kein Instandhaltungsbedarf angefallen. 12% haben dagegen Reparaturen- und Instandhaltungsmaßnahmen selbst bezahlt.

Die Befragung zeigt, dass es Wissenslücken zum Mietrechtsgesetz gibt: So ist lediglich 23% der aktuell Befristeten bekannt, dass im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG

Befristungen von weniger als 3 Jahren ungültig sind. Wer sein Mietverhältnis als dem MRG unterliegend einstuft, weiß zu höheren Anteilen Bescheid.

Auch im Altbau sind vielen Mieter:innen ihre Rechte nicht völlig bekannt. 60% dieser Gruppe haben noch nichts vom „Befristungsabschlag“ gehört (22% gaben an, dass im Mietvertrag ein solcher berücksichtigt wäre). 35% war nicht bekannt, dass sie die Altbaumiethöhe, die ja einer Regulierung unterliegt, überprüfen lassen können (16% haben dies für ihr laufendes Mietverhältnis bereits getan). Fast 40% ist die Möglichkeit einer Betriebskostenabrechnungsüberprüfung nicht bekannt gewesen (8% haben eine solche Überprüfung bereits vornehmen lassen).

Befristetes Wohnen geht mit Unsicherheitsgefühlen einher. So sind sich etwa 56% der aktuell Befristeten unsicher, ob sie eine vergleichbare und leistbare Nachfolgewohnung nach Auslaufen der Befristung finden können; weitere 48% dahingehend, ob sich aufgrund der Befristung größere Investitionen in die Wohnqualität auszahlen (z.B. Umbauten).

Wohnungswechsler:innen

Die meisten Wohnungswechsler:innen, also Befragte, die von einem befristeten Mietverhältnis in ein unbefristetes gewechselt sind, sind freiwillig umgezogen. Bei 15% ergab sich der Wohnungswechsel notgedrungen durch eine Nichtverlängerung. Wie bei aktuell Befristeten zeigt sich im Rückblick aber, dass der Großteil (73%) sich bei der vorhergehenden Wohnung nicht freiwillig für einen befristeten Mietvertrag entschieden hat, sondern keine passende Wohnung unbefristet erhalten konnte. Die Laufzeiten der letzten Befristung entsprechen den Ergebnissen bei den aktuell Befristeten. 59% der Wohnungswechsler:innen haben lediglich eine einzige Mietperiode befristet in der letzten Wohnung gewohnt – was allerdings nicht etwaige vorherige Befristungen an früheren Wohnsitzen ausschließt. Auch hier gehen Verlängerungen des Mietverhältnisses häufig mit Mieterhöhungen einher.

Bei denjenigen, die durch eine Nichtverlängerung zum Wohnungswechsel gezwungen wurden (und die in ein unbefristetes Mietverhältnis wechseln konnten – dies war ja die Voraussetzung, um in dieser Befragung in diese Zielgruppe zu gelangen), erfolgte in fast der Hälfte der Fälle die Information über die Nichtverlängerung höchstens sechs Monate vor dem Ablauf des Vertrages.

Auch bei den Wohnungswechsler:innen weiß nur ein Teil der Respondent:innen darüber Bescheid, dass im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG Befristungen von weniger als 3 Jahren ungültig sind und wie unbefristete gelten (29%).

Ein Teil der Stichprobe hatte mit Kautionsstreitigkeiten zu kämpfen. Weniger als zwei Drittel der Wohnungswechsler:innen hatten problemlos die gesamte Kautions nach ihrem Wohnungswechsel zurückerhalten; 16% erst nach Kautionsstreitigkeiten. Insgesamt gaben 7% an, dass es zu ungerechtfertigten Kautionsabzügen gekommen ist.

Von den Wohnungswechsler:innen, die zuvor in einem Altbau gewohnt hatten, haben insgesamt 33% die Altbau-Miethöhe überprüfen lassen.

2. EINLEITUNG

Wohnen ist sowohl ein menschliches Grundbedürfnis wie auch ein Grundrecht. Die im Vergleich mit den Jahren davor außerordentlich hohen Teuerungen seit 2022 betreffen auch den Wohnbereich stark. Dabei geraten speziell Mieter:innen im befristeten Mietensegment unter Druck.

Die Arbeiterkammer Wien hat daher das Institut für empirische Sozialforschung (IFES) mit der Durchführung einer Studie zu befristeten Mietverträgen beauftragt.

Befragt wurden in der Erhebung zwei Zielgruppen:

- Zielgruppe 1: Personen, die zum Erhebungszeitpunkt mit einem befristeten Mietvertrag zur Miete wohnen („aktuell Befristete“),
- Zielgruppe 2: Personen, die innerhalb der letzten zwei Jahre (2021, 2022, 2023) ihren Wohnsitz gewechselt haben, nun unbefristet wohnen und davor befristet zur Miete gewohnt hatten („Wohnungswechsler:innen“).

Hauptfragestellungen für die aktuell Befristeten inkludierten verschiedene Rahmenumstände des befristeten Mietverhältnisses, z.B. ob eine bewusste Entscheidung für eine Miete vorlag; ob beim Erhalt der Wohnung Makler:innen involviert waren; wieviele Mietvertragsverlängerungen man schon hinter sich hatte und wie oft dies mit Mieterhöhungen einhergegangen ist; verschiedene Fragen zum Wohnen in Altbau und damit verbundener Rechte wie z.B. den Befristungsabschlag; Aspekte der Vermieter:innen bzw. Unsicherheitsaspekte durch die Befristung. Für Wohnungswechsler:innen wurde die Freiwilligkeit oder Notwendigkeit des Auszugs aufgrund von Nichtverlängerung thematisiert, Folgeprobleme bei Nichtverlängerung des Mietverhältnisses, das Vorliegen von Kautionsstreitigkeiten, die Problematik von Kündigungsbedingungen, in Anspruch genommene Rechte, und dergleichen.

Der vorliegende Bericht gibt die Ergebnisse dieser Studie wieder.

Der nachfolgende Bericht gliedert sich in zwei Teile: einen Teil zu den aktuell Befristeten, und einen zu den Wohnungswechsler:innen. Davor wird in einem Methodenteil noch auf Aspekte der Erhebungsweise und der Stichprobe eingegangen.

3. METHODISCHE VORBEMERKUNGEN

3.1. ERHEBUNGSMODUS UND FELDZEIT

Durchgeführt wurde die Studie in Form von Online-Interviews (Computer-Assisted-Web-Interviews, CAWI). Die Feldzeit der Erhebung war zwischen 18.4.2023 und 19.5.2023.

Nach Durchführung von Qualitätskontrollen und daraus bedingten Fallausschlüssen stand eine Fallzahl von n=803 Personen für die Analyse zur Verfügung, wobei der Großteil auf die Zielgruppe der aktuell Befristeten fällt (n=613) und der kleinere Anteil auf Wohnungswechsler:innen (n=190).

3.2. AUSSAGEGEHALT UND GEWICHTUNG

Die Rekrutierung der Respondent:innen erfolgte über ein Screening im Online-Panel.

Screening bedeutet, dass Panelist:innen aus ganz Österreich per Zufallsauswahl zur Teilnahme eingeladen werden, diese Respondent:innen dann aber gleich zu Beginn der Befragung noch Filterfragen durchlaufen müssen, in denen festgestellt wird, ob die Personen zur gesuchten Zielgruppe gehören. Wer in diesem Filter „hängen“ bleibt, wird aus der Befragung herausgeleitet und kann nicht teilnehmen. Die übrigen Personen werden zu den eigentlichen Hauptfragen weitergeleitet.

Im gegenständlichen Projekt bezogen sich diese Screeningfragen darauf, dass entweder zum Befragungszeitpunkt in einem befristeten Haupt- oder Untermiete-Verhältnis gewohnt wurde („aktuell Befristete“), oder aber innerhalb der letzten zwei Jahre (2023, 2022, 2021) ein Wohnsitzwechsel stattgefunden hat und davor in einem befristeten Mietverhältnis gewohnt wurde („Wohnungswechsler:innen“).

Dementsprechend bildet sich die österreichweite Struktur der befristeten Mieter:innen auch in der Stichprobe im Großen und Ganzen ab. Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Struktur der **aktuell Befristeten** in der Stichprobe und über die Verteilung der befristeten Hauptmietwohnsitze in Österreich gemäß Wohnen 2022 der Statistik Austria (Statistik Austria 2023a: 35; anteilige Umrechnung auf Spaltenprozent durch IFES):

Bundesland	Vorliegende Studie in % (Personenstichprobe)*	Wohnen 2022 in % (Haushaltsstichprobe)**
Vorarlberg	6	11
Tirol	11	12
Salzburg	9	9
Oberösterreich	10	12
Kärnten	5	4
Steiermark	15	11
Burgenland	1	1
Niederösterreich	12	9
Wien	32	32

* enthält auch geringen Anteil an Untermieter:innen (5%)
 ** enthält keine Untermieter:innen

Tabelle 1: Bundesland-Befristungsverteilung im Vergleich

Im Großen und Ganzen sind die Verteilungen recht ähnlich. Zu bemerken ist, dass es sich bei der vorliegenden Stichprobe um eine Personenstichprobe handelt, während die Wohnen 2022 Studie eine Haushaltsstichprobe darstellt, d.h. hier wird für grobe Vergleichszwecke etwas verallgemeinernd unterstellt, dass sich die Haushaltszusammensetzung in befristeten Haushalten in den Bundesländern nicht viel unterscheidet. Im Detail verweist die Statistik Austria (2023: 25) darauf, dass Wien den größten Anteil an Einpersonenhaushalten (bezüglich Hauptwohnsitzen insgesamt, und nicht bezüglich befristeter Haushalte) hat, Burgenland und Oberösterreich dagegen die größten Haushalte. Zudem ist in der vorliegenden Befragung auch ein kleiner Anteil an befristeten Untermieter:innen enthalten (5% der aktuell Befristeten). Dennoch lässt sich dieser Unschärfe zum Trotz abschätzen, dass sich die bekannten Größenordnungen durch den Screening-Vorgang im Großen und Ganzen in der Stichprobe abgebildet haben.

Eine Erfordernis für die Teilnahme an der vorliegenden Studie waren ausreichende Deutschkenntnisse der Respondent:innen, sodass der Teil der aktuell Befristeten bzw. Wohnungswechsler:innen ohne Deutschkenntnisse in der Stichprobe nicht abgebildet ist. Zwar gibt es in der Gesamt-Stichprobe auch einen deutlichen Anteil an mehrsprachigen Respondent:innen (32% der Befragten sprechen „im Alltag mit Freunden oder mit der Familie“ mindestens eine zusätzliche Sprache inklusive Englisch – rechnet man diejenigen heraus, die ausschließlich Englisch als zusätzliche Sprache sprechen, reduziert sich der Anteil auf 18%), doch ist zu erwarten, dass die in der vorliegenden Befragung eruierten Probleme und Schwierigkeiten umso mehr für diejenigen Personen zutreffen, die über unzureichende Deutschkenntnisse verfügen, das heißt die Problemlagen werden in der vorliegenden Studie eher unterschätzt als überschätzt.

Bezogen auf den Migrationshintergrund-Anteil, gemessen am Geburtsort der Auskunftsperson und des Geburtsorts der Eltern der Auskunftsperson (und nicht bezogen auf die Sprache im Alltag), zeigt sich, dass 68% der Stichprobe gar keinen Migrationshintergrund haben, in dem Sinne, dass sowohl der/die Befragte als auch beide Elternteile in Österreich geboren sind. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund in der Stichprobe beträgt somit im Umkehrschluss insgesamt 32%. Migrant:innen erster Generation, in der vorliegenden Studie definiert als Personen, die selbst im Ausland geboren sind (unabhängig vom Geburtsort der Eltern), sind mit 18% in der Stichprobe vertreten. Migrant:innen zweiter Generation, die selbst im Inland geboren sind, von denen aber mindestens ein Elternteil im Ausland geboren ist, zu 14%.

Diese Definitionen weichen zum Teil ab von den etwas schärferen Definitionen der Statistik Austria (2022), für welche ein Migrationshintergrund erster Generation dann vorliegt, wenn die Person **und beide** Elternteile im Ausland geboren sind; ein Migrationshintergrund zweiter Generation, wenn die Zielperson in Österreich, aber **beide** Elternteile im Ausland geboren sind. Demgegenüber wird Personen, die im Inland geboren sind und von denen mindestens ein Elternteil im Inland geboren ist, kein Migrationshintergrund zugewiesen. Legt man diese Definitionen auf die vorliegende Stichprobe um, dann haben 77% (statt 68%) keinen Migrationshintergrund, und der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beläuft sich auf lediglich 20% (statt 32%; dazu kommen 3% deren Migrationshintergrund aufgrund von fehlenden Angaben dann nicht errechnet werden kann).

Die Statistik Austria (2022: 121) hat demgegenüber für ganz Österreich (nicht eingeschränkt auf das Segment der aktuell Befristeten) einen Anteil von Personen mit Migrationshintergrund für ganz Österreich von rund 25% ermittelt. In der vorliegenden Studie würden daher, auf Grund des obigen sprachlichen Selektionskriteriums, Personen mit Migrationshintergrund etwas unterrepräsentiert sein.

Für die Gruppe der aktuell Befristeten gibt der Mikrozensus der Statistik Austria Auskunft über die Verteilung der Haushaltsgröße. Gegenüber dieser Verteilung gab es in der ungewichteten Stichprobe einen Überhang an Ein- und Zweipersonen-Haushalten. Um die Aussagekraft der Ergebnisse zu verbessern, wurde daher für die Gruppe der aktuell Befristeten die Haushaltsgröße gewichtet. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die durch die Gewichtung erfolgten Änderungen:

HAUSHALTSGRÖSSE	ungewichtet in %	gewichtet in %
1 Person	31	24
2 Personen	39	32
3 Personen	14	20
4 Personen	12	14
5 Personen oder mehr	4	10

Tabelle 2: Auswirkungen der Gewichtung der Haushaltsgröße bei aktuell Befristeten auf die Stichprobenstruktur

Im weiteren Verlauf des Berichts werden sich die Angaben stets auf „gewichtete“ Daten beziehen.

Für die Gruppe der **Wohnungswechsler:innen**, die in den letzten drei Jahren aus einem befristeten Mietverhältnis umgezogen sind, gibt es nach unserem besten Wissen keine belastbaren Vergleichszahlen. Gleichwohl konnte mit der Fallzahl von n=190 eine ausreichend große Datenbasis erzielt werden, um zumindest Gesamtaussagen zu dieser Gruppe machen zu können. Auch zeigt sich im nächsten Abschnitt, dass bezüglich Geschlecht, Alter, Bildungsgrad und Migrationshintergrund eher geringe Unterschiede zur Struktur aktuell Befristeter bestehen. Wohnungswechsler:innen fallen dagegen seltener in die Gruppe der Haushalte mit besonders niedrigem Äquivalenzeinkommen.

3.3. STRUKTUR DER STICHPROBE

	Aktuell Befristete		Wohnungswechsler:innen	
	n	Spalten-%	n	Spalten-%
GESAMT	613	100	190	100
GESCHLECHT				
Männer	262	43	90	47
Frauen	350	57	98	52
ALTER				
unter 29 Jahre	188	31	57	30
30 Jahre bis 39 Jahre	202	33	73	38
40 Jahre bis 49 Jahre	123	20	35	18
50 Jahre oder älter	100	16	25	13
SCHULBILDUNG				
keine Matura	261	42	76	40
Matura	159	26	61	32
Hochschule	193	32	53	28
MIGRATIONSINTERGRUND				
nein	410	67	138	73
ja	203	33	52	27
HAUSHALTSTYP*				
Einpersonen-Haushalt	159	26	46	24
Zwei-/Mehrpers.-Haushalt (ohne Kind)	236	39	94	49
Haushalt mit Kind(ern) unter 14 Jahren	218	35	50	26
WOHNUNGSTYP**				
Ein- oder Zweifamilienhäuser	101	16	32	17
Genossenschafts-/Gemeindewohnung	66	11	13	7
Wohnung in privatem Mietshaus gesamt	406	66	135	71
davon Altbau	107	17	42	22
davon Neubau	287	47	87	46
Sonstiges(Dienstwohnung, etc.)	16	3	7	4
DERZ. HAUSHALTSÄQUIVALE.EINKOMMEN***				
bis unter 1.350 Euro	166	27	36	19
1.350 bis unter 1.950 Euro	148	24	46	24
1.950 bis unter 2.400 Euro	84	14	23	12
2.400 bis unter 3.000 Euro	121	20	49	26
BUNDESLAND				
Vorarlberg	35	6	2	1
Tirol	66	11	24	13
Salzburg	57	9	8	4
Oberösterreich	62	10	24	13
Kärnten	30	5	13	7
Steiermark	91	15	32	17
Burgenland	4	1	5	3
Niederösterreich	72	12	32	17
Wien	196	32	50	26

* Je nach Vergleichsgruppe der zum Befragungszeitpunkt aktuelle („aktuell Befristete“) oder ehemalige („Wohnungswechsler:innen“) Haushaltstyp.
** Je nach Vergleichsgruppe der zum Befragungszeitpunkt aktuelle („aktuell Befristete“) oder ehemalige („Wohnungswechsler:innen“) Wohnungstyp.
*** Jahresvierzehntel; für Wohnungswechsler:innen nur eine Approximation, da Angaben zum monatlichen Nettohaushaltseinkommen nur für den Zeitpunkt der Erhebung, aber nicht für den Zeitraum von vor dem Wohnungswechsel vorliegen.

Tabelle 3: Zusammensetzung der Stichprobe

Vorherige Tabelle gibt einen Überblick über die strukturelle Stichprobenzusammensetzung der beiden Zielgruppen. Dabei ist zu beachten, dass die soziodemographischen Angaben sich lediglich auf die Haushaltsreferenzperson beziehen – und damit in erster Linie für Einpersonenhaushalte aussagekräftig sind.

3.4. BERECHNUNG DES ÄQUIVALENZEINKOMMENS

Im vorliegenden Bericht wird für die Berechnung des monatlichen Netto-Haushaltsäquivalenzeinkommens die modifizierte OECD-Skala verwendet. Die / der Hauptbezieher:in des Einkommens geht dabei mit dem Faktor 1 in die Gewichtung ein, Haushaltsmitglieder im Alter ab 14 Jahren mit dem Faktor 0,5 und Haushaltsmitglieder die jünger als 14 Jahre sind mit dem Faktor 0,3. Das Einkommen wurde erhoben, indem nach dem Gesamtbetrag gefragt wurde, der dem Haushalt netto monatlich zur Verfügung steht, inklusive aller Transfers wie Familienbeihilfe, Kinderbetreuungsgeld oder Wohnbeihilfe. In der Regel bedeutet das, dass die Respondent:innen nicht das 13. und 14. Monatsgehalt berücksichtigen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass damit ungefähr das Jahresvierzehntel des Gesamteinkommens erhoben wird. Das unterscheidet sich von der Vorgehensweise der Statistik Austria, die häufig das Jahreseinkommen erfragt, und dann anteilig für die Äquivalenzeinkommen auf die Jahreszwölftel zurückgreift.

4. ZIELGRUPPE 1: AKTUELL BEFRISTETE

4.1. WOHNUNGSTYP, WOHNFLÄCHE, WOHNKOSTEN

Der vorliegende Berichtsteil gibt Aufschluss über die Befragungsergebnisse der Zielgruppe der aktuell Befristeten.

Die Erfassung des Wohnungstyps dieser Zielgruppe erfolgte über eine Reihe von aufeinanderfolgenden Fragen, deren Ergebnisse zusammengeführt dargestellt sind (vgl. Abbildung 1).

F31: Wohnen Sie...

F32: Und ist Ihre Wohnung...

F33: Und ist das Wohnhaus...

[Basis: aktuell Befristete, n=613, Darstellung in Prozent]

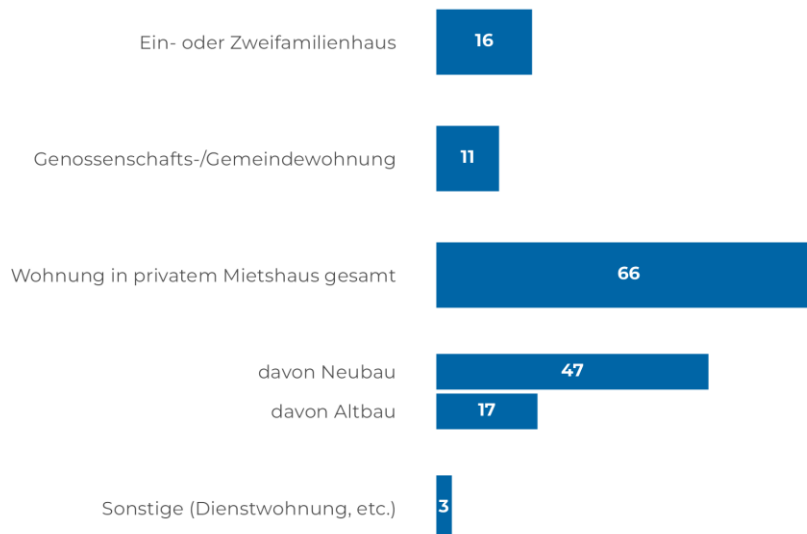


Abbildung 1: Wohnungstyp (Aktuell Befristete)

Der Großteil der aktuell Befristeten wohnt in Wohnungen in privaten Mietshäusern (66%), wobei die meisten in einem Neubau leben (47%) und nur ein kleiner Teil in einem Altbau (17%; 2% waren hier überfragt). Lediglich 16% wohnen befristet in privaten Ein- oder Zweifamilienhäusern. Befristete Genossenschafts- oder Gemeindewohnungen wurden von 11% genannt. Nur am Rande kommen mit 3% andere Varianten (z.B. Dienstwohnungen) vor.¹

Diese Angaben entsprechen in groben Zügen den Zahlen von Wohnen 2022 (Statistik Austria 2023a: 35; eigene Berechnung durch IFES), wonach ca. 9,5% der befristeten

¹ In den Grafiken des vorliegenden Berichts werden daher, wo passend, der Vollständigkeit halber auch Wohnungen vom Typ „Sonstiges“ dargestellt, aufgrund der niedrigen Fallzahl wird aber von einer Interpretation dieser Kategorie Abstand genommen.

Hauptmietwohnungen entweder Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen sind, und ca. 90,5% in einer „anderen befristeten Hauptmiete“ leben.

Zu den Befristungen im Bereich Genossenschafts- und Gemeindewohnungen ist zu sagen, dass sich diese nicht gleichmäßig über Österreich verteilen, sondern von bundeslandspezifischen Gegebenheiten abhängen. Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV), d.h. „Wohnbau-Genossenschaften“, unterliegen der Aufsicht der jeweiligen Landesregierungen, und bauen überwiegend Wohnungen, die nach den Wohnbauförderungsgesetzen der Länder gefördert werden (vgl. Konsumentenfragen 2023). Mit anderen Worten: Gemeinnützige Bauvereinigungen vermieten dann befristet, wenn die Landesgesetzgebung sie dazu anhält. Dies ist etwa in Vorarlberg der Fall, und in geringerem Umfang auch noch in manchen Gemeinden der westlichen Bundesländer. Dies lässt sich belegen anhand einer Auswertung des Mikrozensus durch die AK (vgl. AK 2023), wonach im Landesschnitt in Vorarlberg der Anteil befristeter Mietverhältnisse im gemeinnützigen und kommunalen Wohnbereich 65% beträgt, bezogen auf ganz Österreich dagegen 3%-4% ausmacht.

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) beinhaltet zudem strenge Auflagen zur Miethöhe und schreibt vor, ein „angemessenes Entgelt“ zu verlangen, das nicht höher (und nicht niedriger) sein darf als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeiten sowie zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung und der Bildung von Rücklagen notwendig ist (vgl. §13 Abs 1 WGG). Daraus ergibt sich, dass selbst bei einem befristeten Mietvertrag im Bereich des WGG einer außerordentlichen Erhöhung der Miete bei Wiederverlängerung Grenzen gesetzt sind, und daher befristetes Wohnen in diesem Segment weniger prekär einzustufen ist als im privaten Mietsegment.

Die nachfolgende Tabelle 4 zeigt die Verteilung der Wohnungsgröße in der Stichprobe. Im Mittel (Median) haben die aktuell Befristeten 71 m² Wohnfläche (ohne Loggia oder Balkon) zur Verfügung – in Einpersonen-Haushalten ist dieser Wert mit 50 m² deutlich kleiner, in Mehrpersonen-HH mit Kindern unter 14 Jahren mit 84 m² deutlich höher.

	bis 40 m ² (%)	bis 60 m ² (%)	bis 80 m ² (%)	bis 100 m ² (%)	mehr als 100 m ² (%)	Mittel- wert	Median	w.n./ k.A. (%)
GESAMT	10	25	27	18	15	75,2	71	5
HAUSHALTSTYP								
Einpersonen-HH	28	46	18	3	1	51,0	50	4
Zwei-/Mehrpersonen- HH (ohne Kind)	6	24	27	17	20	80,4	75	7
HH mit Kind(ern) unter 14 Jahren	2	10	34	30	19	87,5	84	4
WOHNUNGSTYP								
Ein- oder Zweifamilienhäuser	9	14	16	15	36	94,5	85	10
Genossenschafts- /Gemeindewohnung	3	16	44	20	7	74,3	75	10
Wohnung in privatem Mietshaus gesamt								
davon Altbau	11	28	24	14	21	79,8	70	2
davon Neubau	9	32	31	18	8	68,5	66	2
Sonstiges (Dienstwohnung, etc.)	46	5	5	35	5	58,5	60	5

Tabelle 4: Wohnfläche bei aktuell Befristeten

Über einen mehrstufigen Frageprozess wurde die Bruttokaltmiete erhoben: zuerst wurde nach dem Betrag gefragt, den der Haushalt im Monat an den/die Vermieter:in bzw. die Hausverwaltung überweist. Anschließend wurde gefragt, ob in diesem Betrag auch die Kosten für Heizung und Warmwasser enthalten sind, bzw. die Kosten für eine Garage bzw. den KFZ-Abstellplatz. Wenn ja, wurde die Höhe dieses Betrages erhoben, um sie anschließend von den monatlich überwiesenen Kosten abziehen zu können. Nachfolgende Tabelle 5 gibt einen Überblick über die solcherart erhobene Bruttokaltmiete.

	pro Wohnung		pro m ²	
	Mittelwert (in €)	Median (in €)	Mittelwert (in €)	Median (in €)
GESAMT	846,2	800	12,0	12
HAUSHALTSTYP				
Einpersonen-HH	634,3	611	13,3	13
Zwei-/Mehrpersonen- HH (ohne Kind)	887,9	825	11,9	12
HH mit Kind(ern) unter 14 Jahren	956,9	900	11,3	11
WOHNUNGSTYP				
Ein- oder Zweifamilienhäuser	830,5	820	9,9	9
Genossenschafts- /Gemeindewohnung	713,1	665	9,6	10
Wohnung in privatem Mietshaus gesamt	880,1	830	12,8	13
davon Altbau	889,0	800	11,6	11
davon Neubau	880,1	840	13,3	13
Sonstiges (Dienstwohnung, etc.)	687,6	595	15,8	15

Tabelle 5: Bruttokaltmiete von aktuell Befristeten

Tabelle 5 zeigt, dass die aktuell Befristeten in der Stichprobe im Schnitt eine Bruttokaltmiete von 846€ (Mittelwert) bzw. 800€ (Median) aufzubringen haben; in Einpersonen-Haushalten ist der Wert niedriger, in größeren Haushalten höher. Laut Wohnen 2022 (Statistik Austria 2023a: 52) beträgt für Wohnungen mit befristeten Mietverträgen die „Miete mit Betriebskosten“ (d.h. die Bruttokaltmiete) in Euro 739,6€. Die Vergleichswerte der Statistik Austria beziehen sich allerdings verteilt auf 2022, während die vorliegende Studie im April und Mai 2023 erhoben wurde, sodass sich hier auch die Wohnkostenteuerungen niederschlagen.

Tabelle 6 zeigt den Anteil der Bruttokaltmiete am jeweiligen Haushaltseinkommen. Dabei ist zu beachten, dass ein bedeutsamer Teil der Respondent:innen dieser Zielgruppe entweder keine Angaben zum Haushaltseinkommen und/oder zu den Mietkosten gemacht hat, sodass sich für ein Fünftel der aktuell Befristeten der Anteil nicht errechnen ließ.

	bis 20%	über 20 bis 30%	über 30 bis 40%	über 40%	[nicht berechen- bar in %]	Mittel- wert	Median
GESAMT	15	26	20	20	20	33,7	30
HAUSHALTSTYP							
Einpersonen-HH	9	25	23	26	17	35,9	34
Zwei-/Mehrpersonen- HH (ohne Kind)	23	23	15	20	19	33,2	28
HH mit Kind(ern) unter 14 Jahren	10	29	22	14	24	32,6	30
WOHNUNGSTYP							
Ein- oder Zweifamilienhäuser	21	28	15	23	13	34,6	28
Genossenschafts- /Gemeindewohnung	19	29	19	18	15	29,9	29
Wohnung in privatem Mietshaus gesamt	14	27	21	18	20	33,7	30
davon Altbau	11	20	27	21	21	37,0	33
davon Neubau	15	29	20	17	19	32,6	29
Sonstiges (Dienstwohnung, etc.)	5	-	18	33	44	42,7	43

Tabelle 6: Anteil der Wohnkosten am Einkommen (bezogen auf die Bruttokaltmiete)

4.2. FREIWILLIGKEIT DER BEFRISTUNG

F14: Haben Sie bzw. Ihr Haushalt sich bewusst für einen befristeten Mietvertrag entschieden, oder war eine passende Wohnung nicht unbefristet zu bekommen?

[Basis: aktuell Befristete, n=613, Darstellung in Prozent]

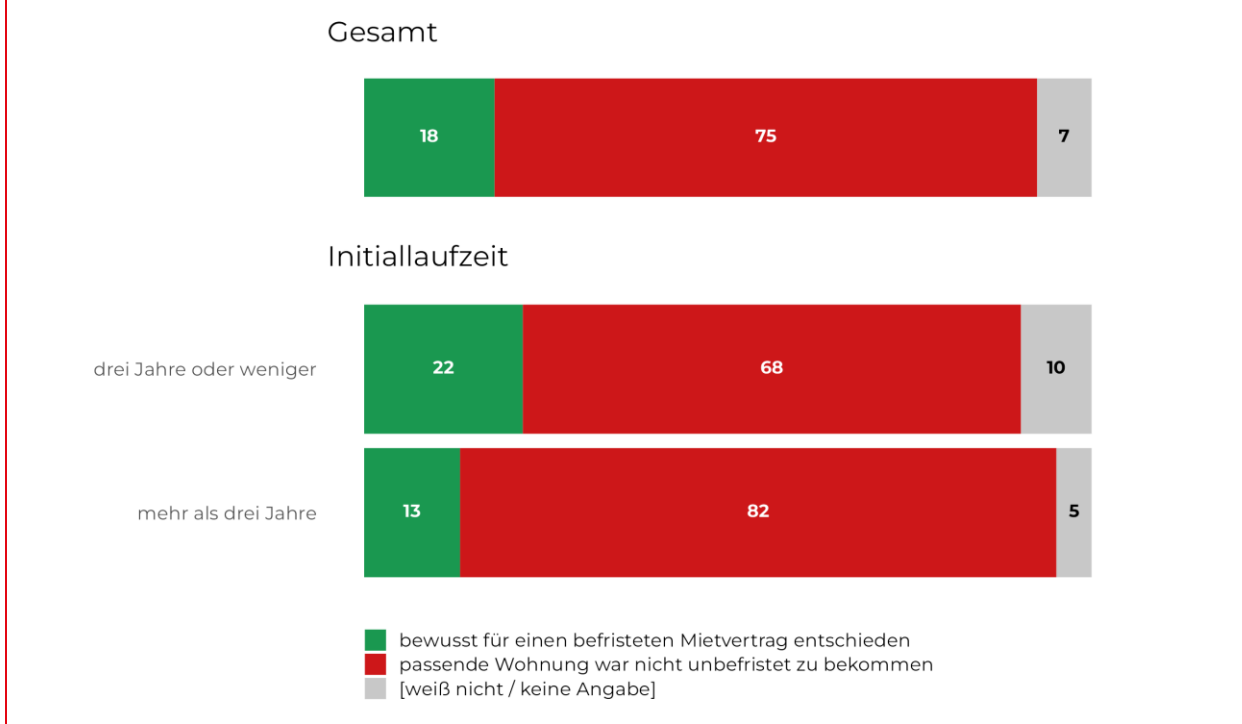


Abbildung 2: Freiwilligkeit der Befristung [Aktuell Befristete]

Die meisten aktuell Befristeten sind in einem befristeten Mietverhältnis, weil sie keine passende Wohnung unbefristet erhalten konnten (75%). 18% haben sich bewusst für einen befristeten Mietvertrag entschieden.

Höher ist der Anteil an bewussten Entscheidungen für die Befristung bei Mietverträgen, die im Vorhinein auf maximal drei Jahre Laufzeit befristet waren (22%), verglichen mit Mietverträgen mit mehr als drei Jahren Laufzeit (13%).

4.3. LAUFZEITEN DER MIETVERTRÄGE UND INFORMATION ÜBER DIE (NICHT-)VERLÄNGERUNG

F12: Auf wieviele Jahre ist Ihr derzeitiges Wohnverhältnis befristet? Wenn Ihr Vertrag schon einmal oder mehrmals verlängert wurde, denken Sie bitte an die aktuelle Befristung. (Initiallaufzeit)

[Basis: aktuell Befristete, n=613, Darstellung in Prozent]

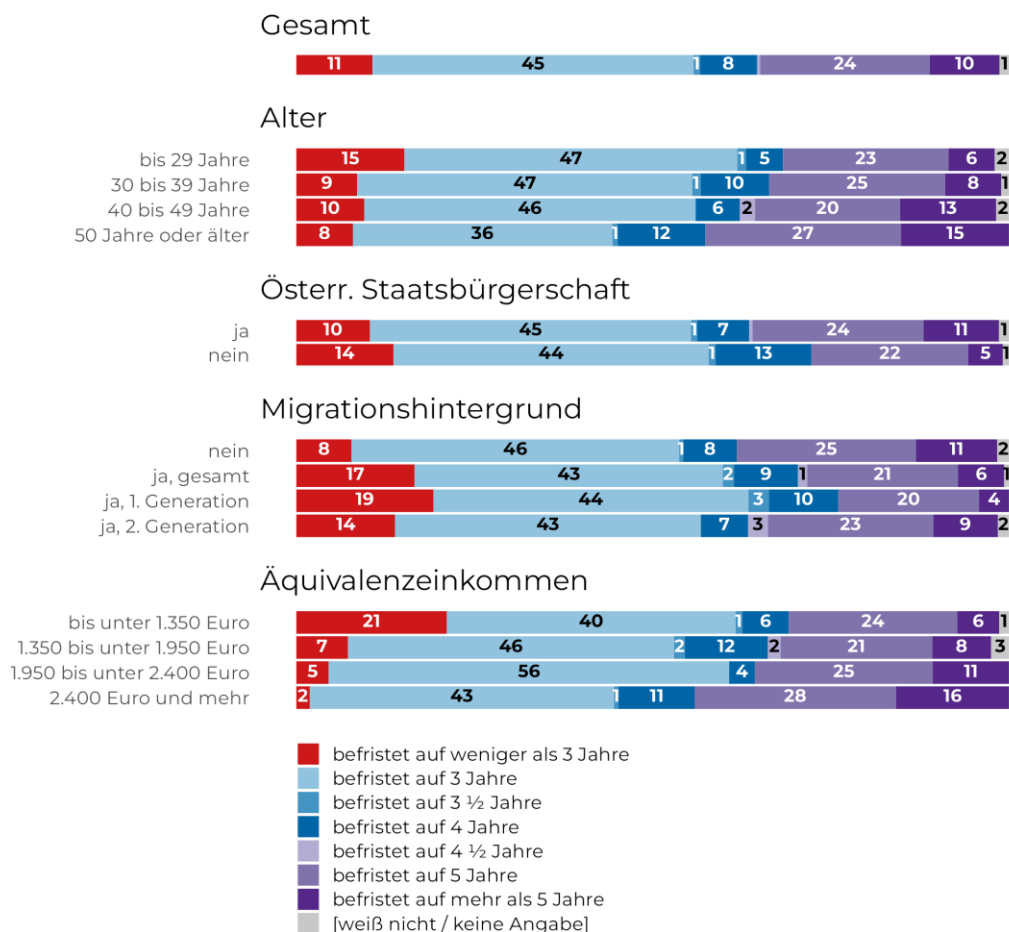


Abbildung 3: Initiale Laufzeit des befristeten Mietvertrages (1/2) [Aktuell Befristete]

Am häufigsten sind Mietverträge auf drei Jahre befristet (bei 45% der aktuell Befristeten). Bei fast einem Viertel der Befristeten ist die Laufzeit fünf Jahre (24%).

Mietverträge mit einer Laufzeit von unter drei Jahren kommen bei 11% der aktuell Befristeten vor, und damit am dritthäufigsten der abgefragten Kategorien. Höher ist der Anteil dieser sehr kurzen Mietvertragsbefristungen bei Personen mit Migrationshintergrund, und insbesondere bei Personen, die über ein niedriges monatliches Äquivalenzeinkommen verfügen (berechnet auf Jahresvierzehntel). Von den Befragten mit einem Haushalts-Äquivalenzeinkommen von unter 1.350 Euro (und damit etwas unterhalb der Armutgefährdungsschwelle von 1.392 Euro monatlich²), haben 21% einen sehr kurzen Mietvertrag unter drei Jahren.

² Gemäß EU-SILC (vgl. Statistik 2023b), in welchem allerdings auf Jahreszwölftel gerechnet wird. Approximiert man mit den Daten der vorliegenden Befragung das Haushaltsäquivalenzeinkommen bezogen auf

F12: Auf wieviele Jahre ist Ihr derzeitiges Wohnverhältnis befristet? Wenn Ihr Vertrag schon einmal oder mehrmals verlängert wurde, denken Sie bitte an die aktuelle Befristung. (Initiallaufzeit)

[Basis: aktuell Befristete, n=613, Darstellung in Prozent]

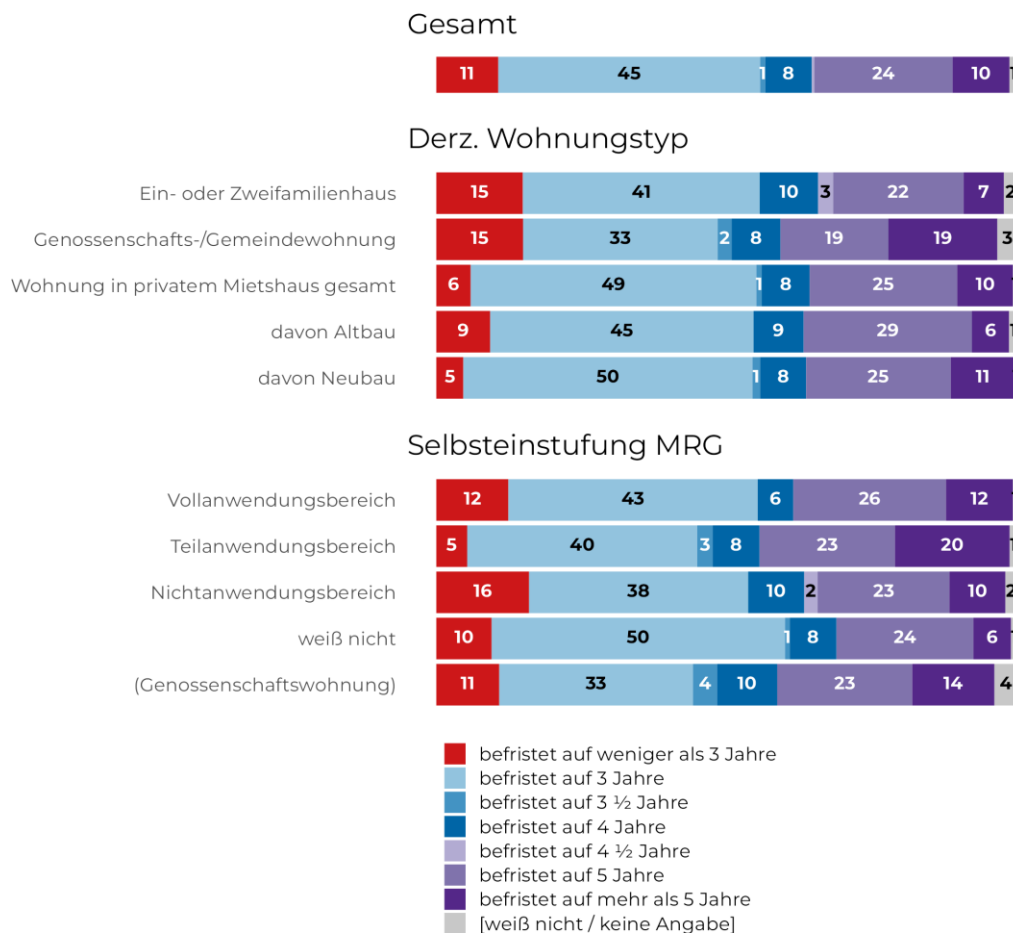


Abbildung 4: Initiale Laufzeit des befristeten Mietvertrages (2/2) [Aktuell Befristete]

Sehr kurze Befristungen unter drei Jahren sind im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG ungültig. Ob ein Mietverhältnis unter das MRG fällt, wurde (Großteils) anhand einer Selbsteinstufung erhoben (vgl. Abbildung 4; siehe dazu auch Abbildung 14 auf Seite 30). Während im Nichtanwendungsbereich des MRG der Anteil 16% beträgt, ist der Anteil auch im Vollanwendungsbereich mit 12% relativ hoch. Hier sind allerdings aufgrund der Selbstverortung bezüglich des MRG Unschärfen möglich.

Während zudem zunächst auffällig ist, dass die Angaben zu besonders kurzen Befristungen auch im Bereich Genossenschafts- und Gemeindewohnungen mit 15% überdurchschnittlich hoch sind, ist die Gruppe der aktuell Befristeten in der Gruppe Genossenschaft/Gemeindewohnung mit n=66 Fällen relativ klein. Diese 15% entsprechen damit n=10 Fällen, und daher sollte dieser Befund zurückhaltend interpretiert werden.

Jahreszwölftel, dann bleibt die Stoßrichtung des Befunds erhalten: 24% derjenigen, mit einem Äquivalenzeinkommen von unter 1.350€, haben einen befristeten Mietvertrag unter 3 Jahren. Hier ist nur eine Approximation möglich, weil zahlreiche Transferleistungen nur 12 Mal im Jahr ausbezahlt werden, und nicht 14 Mal wie das Erwerbseinkommen aus unselbstständiger Arbeit.

F13: Und wann läuft der aktuelle Mietvertrag aus? (Restlaufzeit)

[Basis: aktuell Befristete mit Angaben zur Initiallaufzeit des Mietvertrages, n=604, Darstellung in Prozent]

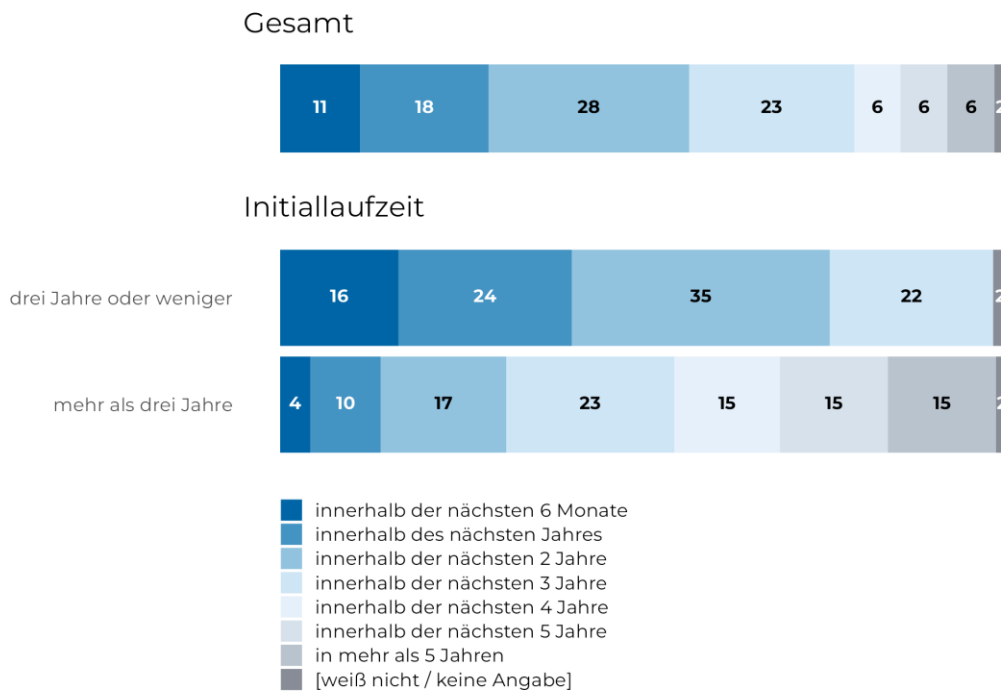
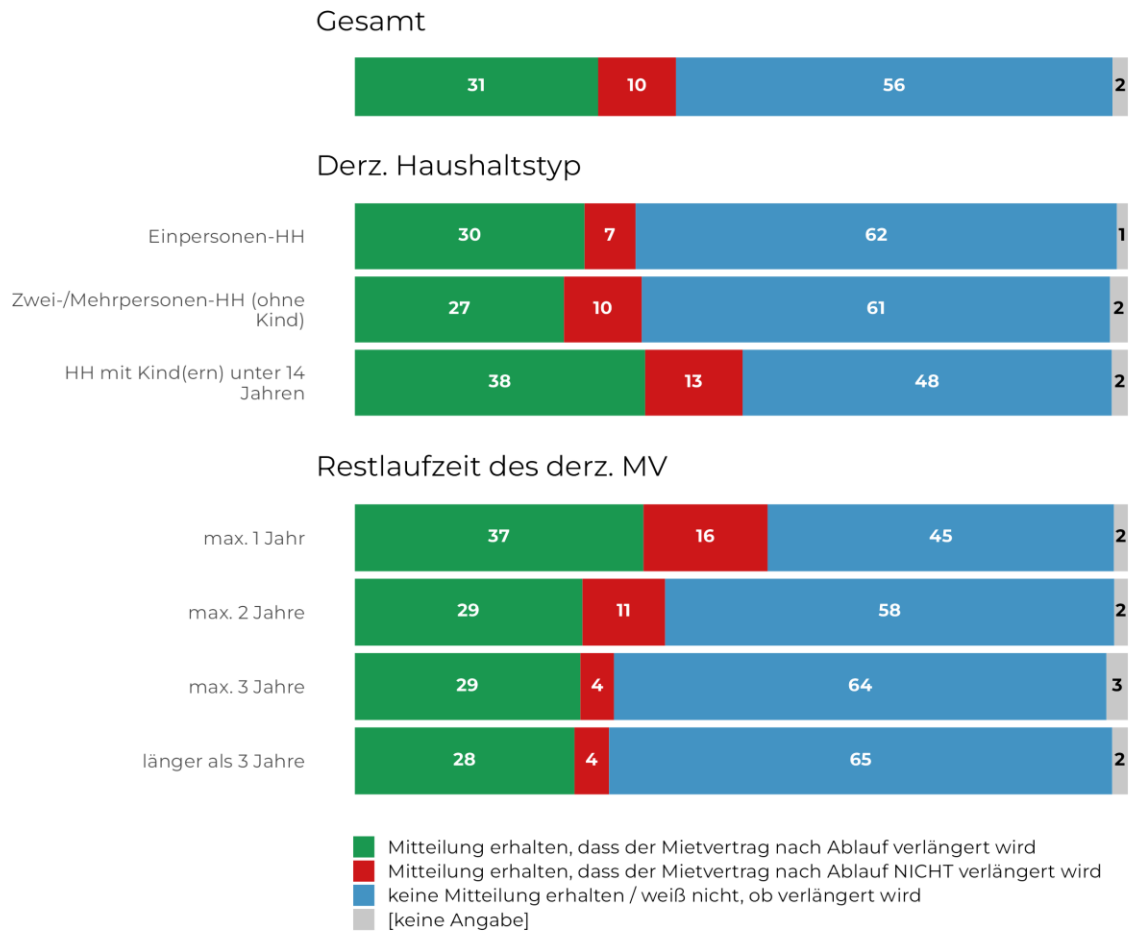


Abbildung 5: Restliche Laufzeit der Mietverträge [Aktuell Befristete]

Bezogen auf die Gesamtstichprobe läuft bei mehr als einem Viertel der Befragten (29%) das Mietverhältnis innerhalb des nächsten Jahres aus. Bei Mietverträgen, die überhaupt auf maximal drei Jahre befristet waren, ist der Anteil entsprechend höher: 40% dieser Gruppe haben einen Mietvertrag, der innerhalb des nächsten Jahres ausläuft.

F15: Und wurde Ihnen von Ihrem/Ihrer Vermieter:in bereits mitgeteilt, ob Ihr aktueller Mietvertrag verlängert wird oder ob Sie die Wohnung nach Ablauf des befristeten Mietvertrages verlassen müssen?

[Basis: aktuell Befristete, n=613, Darstellung in Prozent]



F16: Und hat Ihnen das der/die Vermieter:in von sich aus mitgeteilt, oder erst nachdem Sie aktiv nachgefragt haben?

[Basis: aktuell Befristete die schon eine Information erhalten haben, n=255, Darstellung in Prozent]

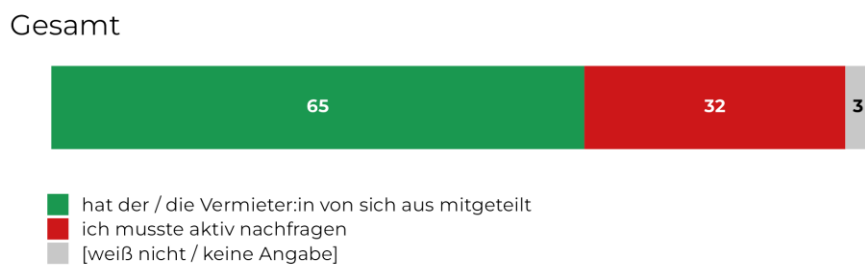


Abbildung 6: aktueller Informationsstand über Verlängerung oder Nichtverlängerung [Aktuell Befristete]

Wie sieht es mit einer Verlängerungsoption aus? In fast einem Drittel der Fälle haben die Betroffenen die Information erhalten, dass ihr Mietvertrag nach Ablauf des Vertrages erneut verlängert wird. Jede/r Zehnte wird allerdings voraussichtlich nicht verlängert. In der überwiegenden Mehrheit der Fälle wurde aber noch keine Information zur Verlängerung oder Nichtverlängerung gegeben.

Je näher das Auslaufen des Vertrages rückt, umso wichtiger ist für die Betroffenen, Klarheit über eine (Nicht-)Verlängerung zu erhalten. Berücksichtigt man die Restlaufzeit des Vertrages, dann zeigt sich, dass der Informationsstand besonders bei den Betroffenen mit einem innerhalb eines Jahres ablaufenden Vertrag etwas höher ist: 37% in dieser Gruppe wurde bereits eine Verlängerung in Aussicht gestellt, 16% werden voraussichtlich nicht verlängert. Auch in dieser Gruppe ist der Nicht-Informationsgrad mit 45% aber noch relativ hoch.

In den meisten Fällen (65%) hatten die Vermieter:innen dies von selbst mitgeteilt, 32% der Befragten dieser Gruppe hatten proaktiv nachgefragt.

F21: Und bevor zuletzt der Vertrag für Ihre jetzige Wohnung verlängert wurde: wurden Sie da von dem/der Vermieter:in ausreichend früh auf das kommende Vertragsende hingewiesen?

[Basis: aktuell Befristete die schon einmal verlängert wurden, n=188, Darstellung in Prozent]

Gesamt



F22: Und wenn Sie an die bisherigen Vertragsverlängerungen für Ihre Wohnung denken: wurden Sie da von dem/der Vermieter:in ausreichend früh auf das kommende Vertragsende hingewiesen?

[Basis: aktuell Befristete die schon mehrfach verlängert wurden, n=73, Darstellung in Prozent]

Gesamt

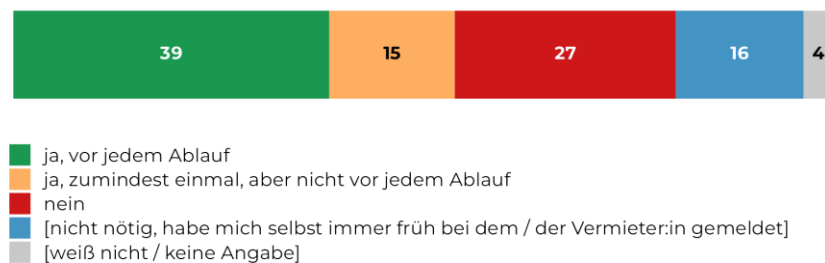


Abbildung 7: Informationsstand über Verlängerung oder Nichtverlängerung in der Vergangenheit [Aktuell Befristete]

Wer für dieselbe Wohnung schon mindestens einmal eine Mietvertragsverlängerung erhalten hat, wurde gebeten, dies auch für die vergangene(n) Mietvertragsverlängerung(en) zu beantworten, und daher danach gefragt, ob zuletzt die Vermieter:innen von sich aus aktiv auf die damals nahenden Vertragsenden hingewiesen hatten. In etwas mehr als einem Viertel der Fälle (26%-27%) war dies nie der Fall; bei den Mehrfach-Verlängerten zeigt sich, dass zumindest in manchen Fällen keine Information erfolgt war.

Ein deutlicher Prozentsatz der befristeten Mieter:innen hat sich jeweils proaktiv bei den jeweiligen Vermieter:innen zu diesem Thema gemeldet, und ist einer Information durch die Vermieter:innen damit zugekommen.

F17: Wurde Ihnen ursprünglich eine Verlängerung in Aussicht gestellt und dann wurde der Mietvertrag trotzdem nicht verlängert?

[Basis: aktuell Befristete die Mitteilung über Nichtverlängerung erhalten haben, n=62, Darstellung in Prozent]

Gesamt

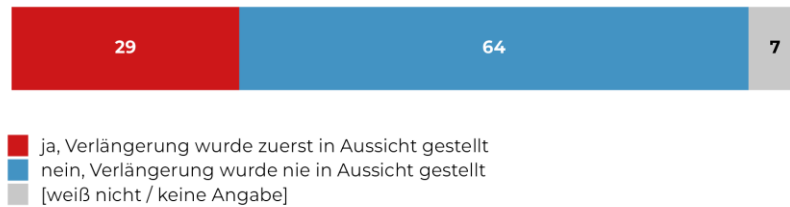


Abbildung 8: Durch Vermieter:in zurückgezogene Verlängerungsoption [Aktuell Befristete]

Für befristet Wohnende ist es besonders unangenehm, wenn zuerst eine Verlängerung in Aussicht gestellt wird, die dann während des Mietverhältnisses irgendwann zurückgezogen wird. Gemäß Abbildung 8 wurde deutlich mehr als einem Viertel derjenigen, die voraussichtlich nicht verlängert werden, ursprünglich sehr wohl eine Verlängerung in Aussicht gestellt (29%). In der Gruppe der Wohnungswechsler:innen war der Anteil mit 24% zurückgezogenen Verlängerungen ähnlich hoch (vgl. Abbildung 30 auf Seite 46).

4.4. MIETPERIODEN, KETTENMIETVERTRÄGE UND MIETERHÖHUNGEN

F18: Ist dies Ihre erste befristete Mietperiode in dieser Wohnung? Oder wurde schon einmal oder mehrfach ein auslaufender befristeter Mietvertrag für diese Wohnung verlängert?

[Basis: aktuell Befristete, n=613, Darstellung in Prozent]

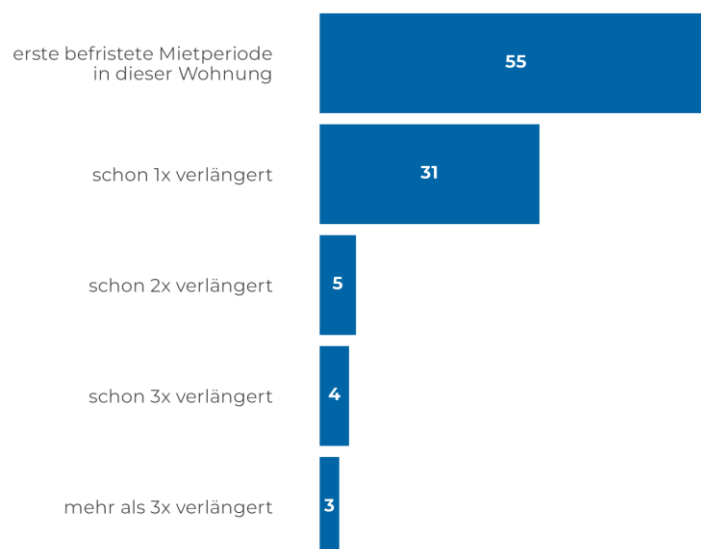


Abbildung 9: Anzahl der Mietperioden in der Wohnung [Aktuell Befristete]

Abbildung 9 zeigt, ob die aktuell Befristeten in ihrer ersten Mietperiode in der jeweiligen Wohnung sind, oder schon einmal oder mehrfach verlängert wurden. In mehr als der Hälfte der Fälle war dies die erste Mietperiode. In 43% der Fälle liegt ein Kettenmietvertrag vor, d.h. der Mietvertrag wurde (was am häufigsten vorkommt) einmal oder (seltener) bereits mehrfach verlängert.

Gefragt wurde in der vorliegenden Studie zudem, ob beim Verlängern des Mietvertrages auch die Miete erhöht wurde. Tabelle 7 zeigt in den Zeilen, wie häufig der Mietvertrag bereits verlängert wurde (zusammengefasst auf 1x verlängert, und 2x oder häufiger verlängert), und in den Spalten, wie häufig dies mit einer Erhöhung der Miete einhergegangen ist (zusammengefasst auf „keine Erhöhung“ und „1x oder häufiger erhöht“). Da die zugrunde liegende Fallbasis umso kleiner ist, je häufiger verlängert wurde, werden in der Tabelle sowohl absolute als auch Prozentangaben dargestellt.

ANZAHL VERLÄNGERUNGEN	ANTEIL DER MIETERHÖHUNGEN (absolut und Prozentangabe in Klammer)*	
	keine Erhöhung	1 x oder häufiger erhöht
1 x verlängert (n=185)	88 (47,6%)	97 (52,4%)
2 x oder häufiger verlängert (n=63)	6 (9,5%)	57 (90,5%)
* ohne Fälle, die nicht mehr sagen konnten, ob die Miete höher wurde oder nicht		

Tabelle 7: Mieterhöhung je nach Anzahl der bisherigen Verlängerungen

Die Tabelle zeigt, dass in 52% derjenigen Fälle, deren Vertrag 1x verlängert wurde, auch die Miete höher wurde. Bei denjenigen, deren befristetes Mietverhältnis zweimal oder häufiger verlängert wurde, war dies in 90% der Fällen mindestens einmal der Fall.

4.5. MAKLER:INNEN-BETEILIGUNG, VERMIETER:INNEN UND GELTENDMACHEN VON ANSPRÜCHEN

F23: War beim Erhalt Ihrer jetzigen Wohnung ein/eine Makler:in beteiligt?

[Basis: aktuell Befristete, n=613, Darstellung in Prozent]

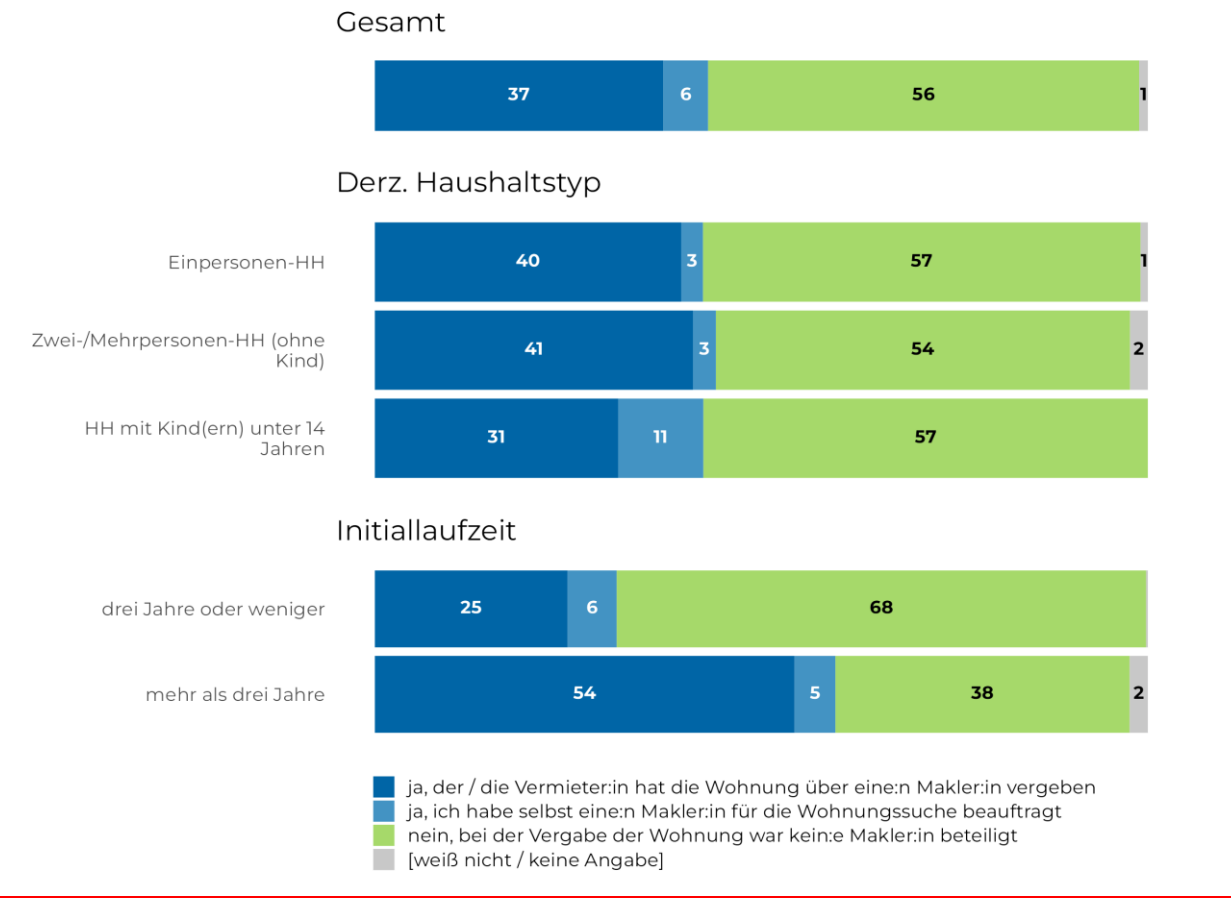


Abbildung 10: Maklerbeteiligung [Aktuell Befristete]

Wie Abbildung 10 zeigt, haben 37% der Respondent:innen zu Protokoll gegeben, dass beim Erhalt ihrer Wohnung von den Vermieter:innen ein Makler eingeschaltet worden war. Lediglich 6% haben selbst eine:n Makler:in mit der Wohnungssuche beauftragt. In mehr als der Hälfte der Fälle war kein:e Makler:in involviert. Besonders häufig werden diese von den Vermieter:innen bei der Vergabe von Wohnungen mit einer Befristung von mehr als drei Jahren beauftragt.

Besonders niedrig ist der Anteil der Makler:innen-Involvierung im Fall von Mietverträgen mit **weniger** als 3 Jahren Laufzeit: hier war in 72% der Fälle kein:e Makler:in beteiligt.

F24: Wie hoch war die Provision für den/die Makler:in?

[Basis: aktuell Befristete, bei denen ein:e Makler:in in den Wohnungserhalt involviert war, n=264, Darstellung in Prozent]

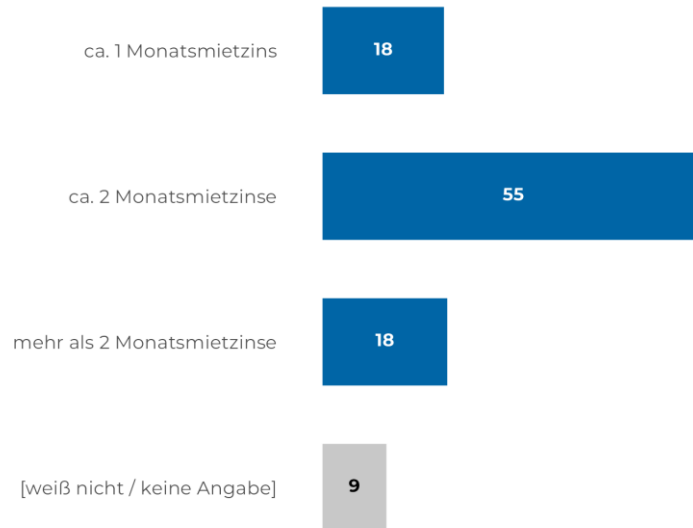


Abbildung 11: Höhe der Maklerprovision [Aktuell Befristete]

Sofern ein:e Makler:in involviert war, betrug die Provision in mehr als der Hälfte der Fälle (55%) ca. zwei Monatsmietzinse (vgl. Abbildung 11). Bei jeweils 18% der Befragten betrug sie einen Monatsmietzins oder aber mehr als zwei Monatsmietzinse.

Dabei ist zu beachten, dass hier aufgrund der unterschiedlichen Umsatzsteuersätzen, die auf laufende Mietzahlungen (10%) bzw. Provisionen (20%) entfallen, und unter Umständen auch etwaige Mietvertragserrichtungskosten von den Respondent:innen inkludiert werden, womöglich Unschärfen in der Deklaration der Maklerprovisionshöhe durch die Respondent:innen auftreten.

F40: Wissen Sie, ob die Person bzw. Firma, von der Sie die Wohnung mieten, nur eine oder aber mehr als eine Wohnung vermietet?

[Basis: aktuell Befristete in einer privat vermieteten oder von gewerblichem Anbieter vermieteten Wohnung, n=406, Darstellung in Prozent]

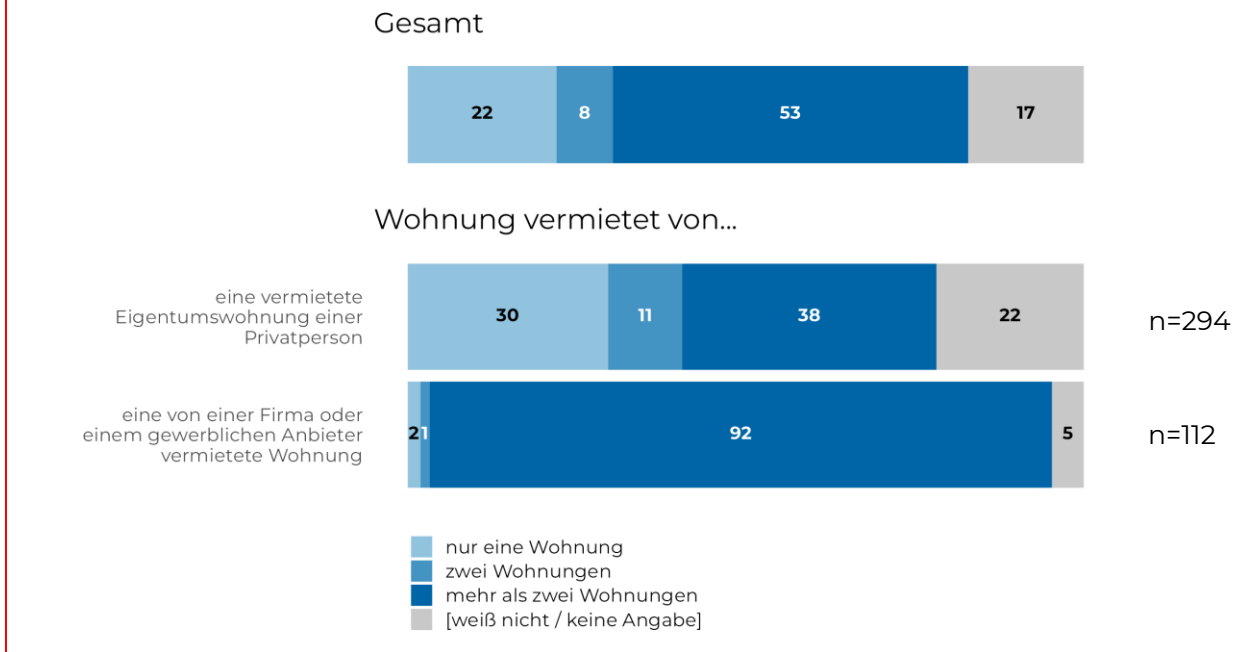


Abbildung 12: Umfang der Vermieter:innen-Tätigkeit [Aktuell Befristete]

Die Respondent:innen wurden gebeten, anzugeben, ob ihre jeweiligen Vermieter:innen (ihren Informationen zufolge) nur eine Wohnung vermieten, zwei Wohnungen, oder aber mehr als zwei Wohnungen (vgl. Abbildung 12). Hier zeigt sich, dass im Falle von gewerblicher Vermietung durch Firmen fast immer mehr als zwei Wohnungen vermietet werden. Dass Vermieter:innen lediglich eine Wohnung vermieten, kommt in erster Linie bei vermietenden Privatpersonen vor (30% der Respondent:innen, die eine Wohnung von einer Privatperson mieten, haben dies angegeben). Allerdings ist auch dort mit fast 50% der Anteil recht hoch, bei denen die Privatperson-Vermieter:innen mehr als eine Wohnung vermieten. In vielen Fällen waren hier die Respondent:innen aber überfragt (17% weiß nicht / keine Angabe).

F41: Haben Sie gegenüber den Vermietenden bereits Instandhaltungsansprüche (z. B. wegen kaputter Therme, Gegensprechanlage, ...) geltend gemacht?

[Basis: aktuell, n=613, Darstellung in Prozent]

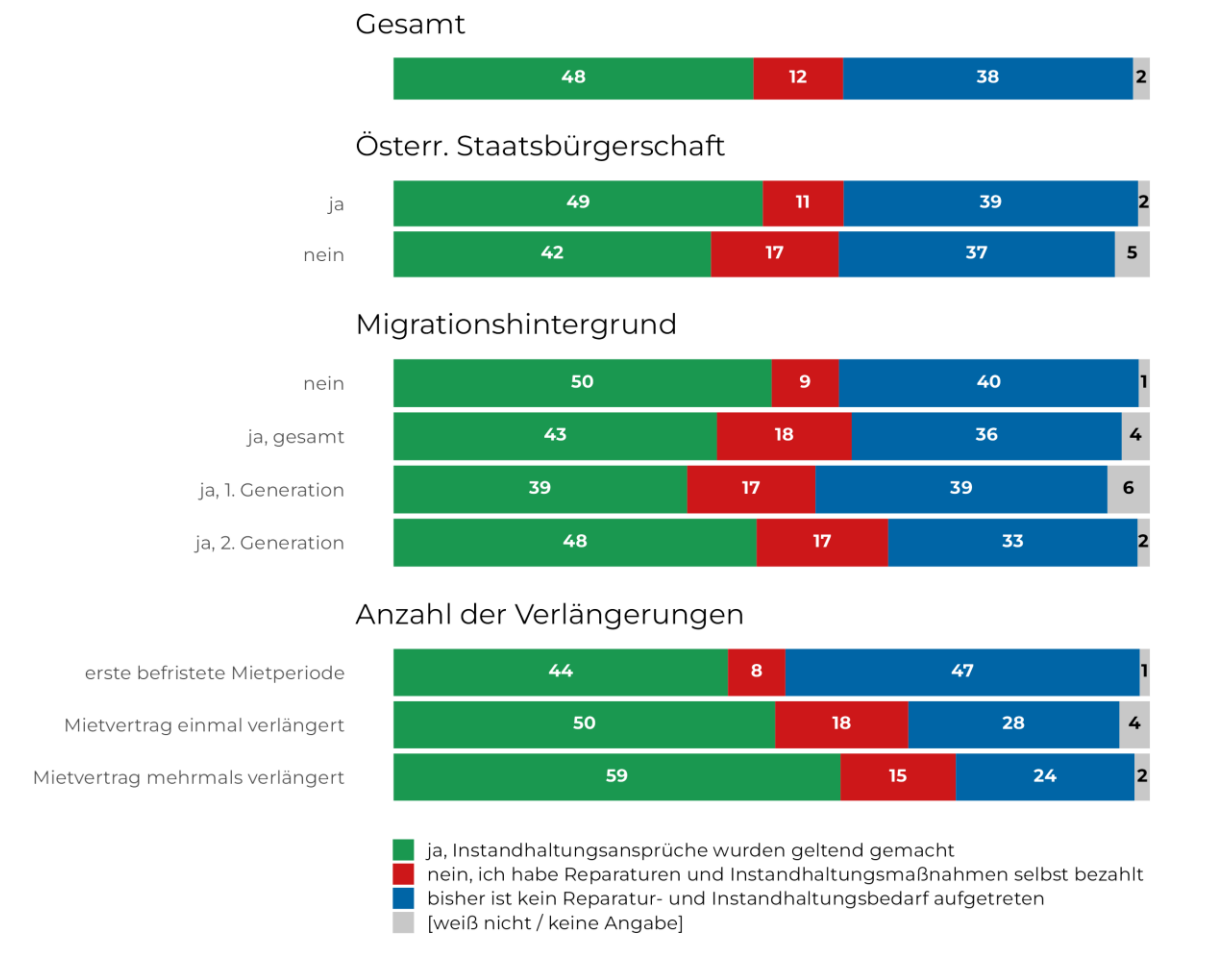


Abbildung 13: Geltendmachung von Instandhaltungsansprüchen [Aktuell Befristete]

Haben die aktuell Befristeten gegenüber ihren Vermieter:innen bereits Instandhaltungsansprüche geltend gemacht (vgl. Abbildung 13)? Vorauszuschicken ist bei dieser Frage, dass bei 38% der Befragten bisher kein Reparatur- oder Instandhaltungsbedarf aufgetreten ist. 48% haben dagegen schon einen solchen Bedarf geltend gemacht.

Wenig überraschend zeigt sich, dass mit längerem Verbleib in der Wohnung der Instandhaltungsaufwand zunimmt: in der ersten Mietperiode haben 44% der Befragten bereits Instandhaltungsansprüche geltend gemacht (und 8% Instandhaltungen selbst bezahlt). Von denen, deren Mietverhältnis schon mehrfach verlängert wurde (und die damit insgesamt schon länger in der Wohnung verbleiben) haben 59% Instandhaltungsansprüche geltend gemacht (und 15% angegeben, Instandhaltungen selbst bezahlt zu haben).

Überdurchschnittlich häufig war das Selbstaufkommen für Instandhaltungen bei Personen ohne österreichische Staatsbürgerschaft bzw. bei Personen mit Migrationshintergrund.

4.6. MIETRECHTSGESETZ UND BEFRISTUNG

Während das Mietrechtsgesetz (MRG) nicht das einzige Gesetz ist, in dem mietrechtsrelevante Thematiken behandelt werden, ist es zentral für Fragen u.a. des Mieter:innen-Schutzes. In der vorliegenden Erhebung wurden die Respondent:innen um eine Selbsteinstufung gebeten, ob ihr befristetes Mietverhältnis unter das MRG fällt (oder nicht). Da das MRG von zahlreichen Ausnahmen und Sonderbestimmungen geprägt ist, wurde versucht, den Respondent:innen eine Hilfestellung bei der Selbstverortung zu bieten, mit Hinweisen, welche Arten von Wohnungen typischerweise in die verschiedenen Anwendungsbereiche fallen:

- „Vollanwendungsbereich (gilt z.B. für Mietwohnungen in Altbauten, die vor 1953 errichtet wurden; mit öffentlichen Mitteln geförderte Neubauten)
- Teilanwendungsbereich (gilt z.B. für Neubauten ohne öffentliche Fördermittel, Dachgeschossausbau in Altbauten der nach 2001 errichtet wurde)
- Nichtanwendungsbereich (gilt für Gebäude mit nur ein oder zwei Wohneinheiten, z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser; auch z.B. Heime und Dienstwohnungen)“.

Forschungsleitend war die Annahme, dass Respondent:innen eher zuverlässige Angaben zum jeweiligen Typ der eigenen Wohnung (z.B. Genossenschaftswohnung, oder Ein- bzw. Zweifamilienhaus) machen können als zum MRG-Status des Mietvertrages. Daher wurde diese Frage nur Personen gestellt, die nicht bereits eine Genossenschafts- oder Gemeindebauwohnung mieten, da für Genossenschaftswohnungen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gilt und fast der gesamte kommunale Wohnbereich unter das MRG fällt. Mieter:innen im kommunalen Segment wurden daher dem Vollanwendungsbereich des MRG zugerechnet. Personen, die in einem Ein- oder Zweifamilienhaus wohnen, wurden für die Datenauswertung der Kategorie des Nichtanwendungsbereichs zugeordnet. Abbildung 14 gibt die diesbezüglichen Ergebnisse wieder. Wie erkennbar wird, wissen viele Befragte nach eigenen Angaben nicht, ob ihr Mietverhältnis unter das MRG fällt (46%).

F34: Wissen Sie, ob Ihr Mietverhältnis unter das Mietrechtsgesetz (MRG) fällt?

[Basis: aktuell Befristete, n=613, Darstellung in Prozent]

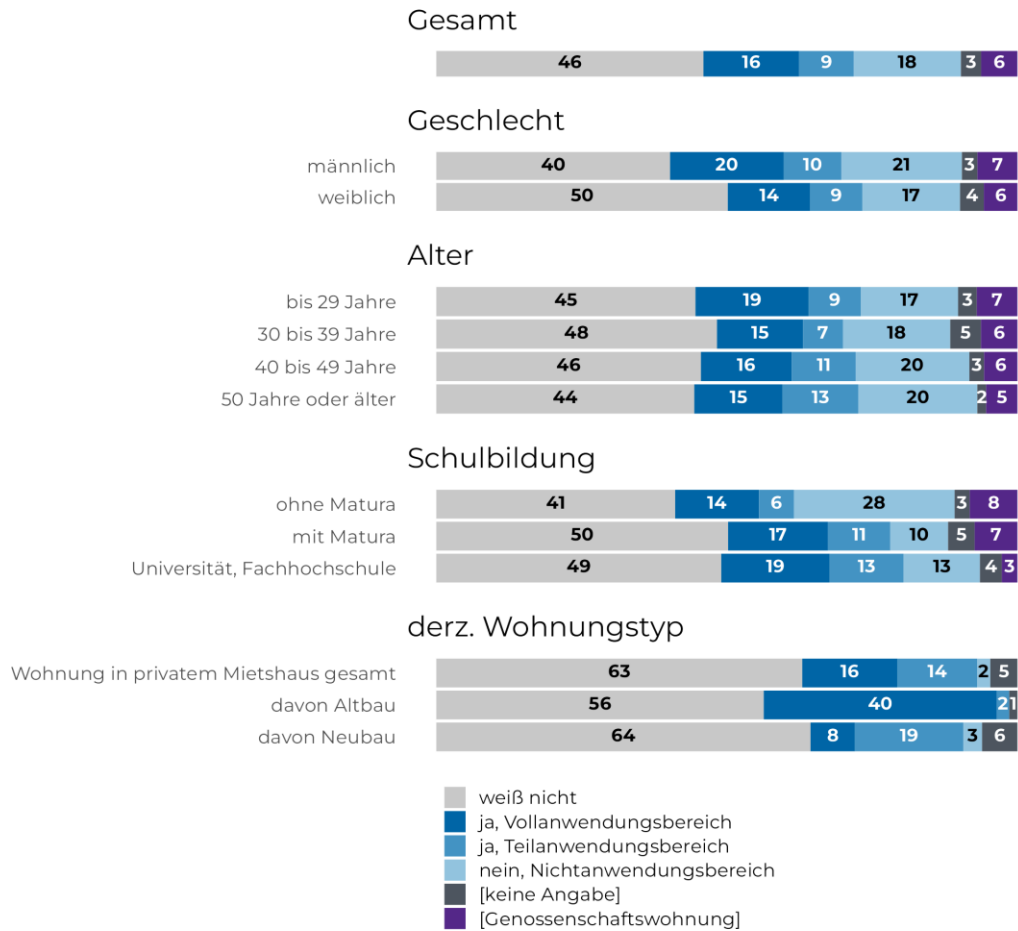


Abbildung 14: Einstufung bezüglich des Mietrechtsgesetzes [Aktuell Befristete]

F35: Wenn ein Mietvertrag im Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes eine Befristung von weniger als 3 Jahren hat, dann macht das die Befristung gesetzlich ungültig und der Mietvertrag gilt wie ein unbefristeter. Haben Sie davon schon gehört?

[Basis: aktuell Befristete, n=613, Darstellung in Prozent]

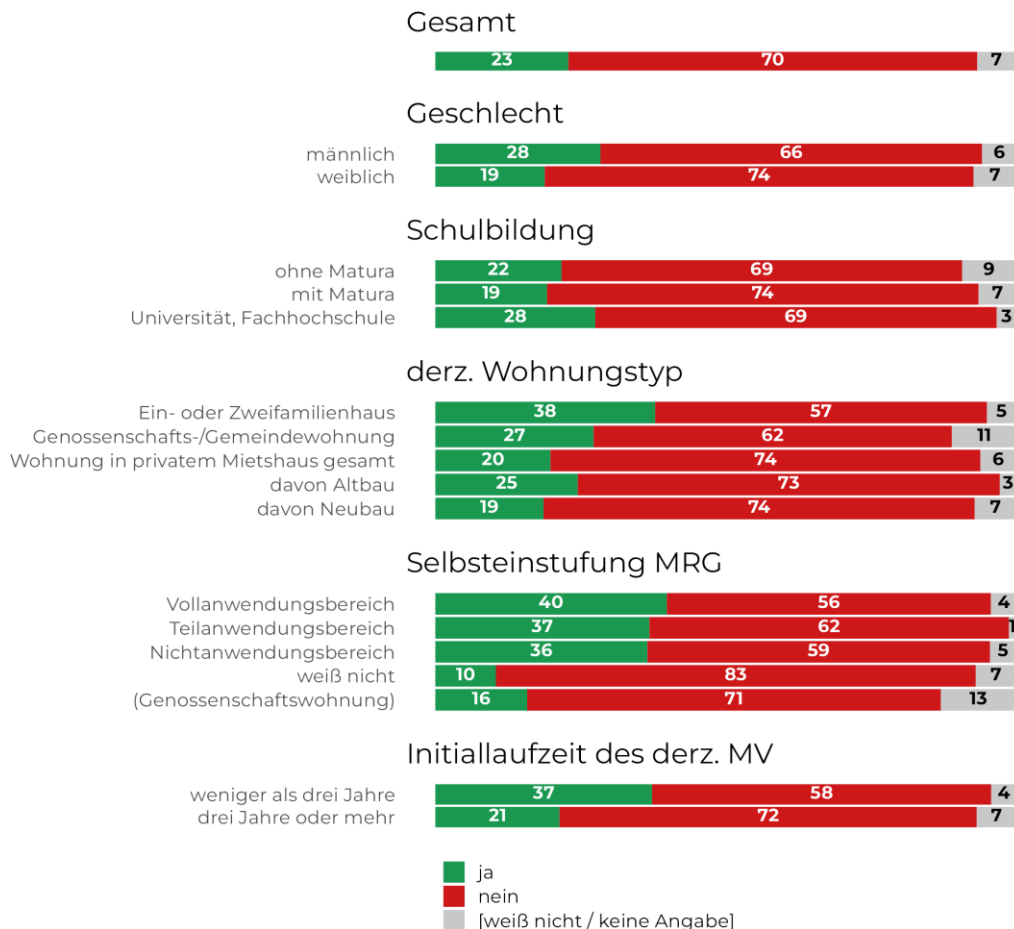


Abbildung 15: Bekanntheit der Ungültigkeit von zu kurzen Befristungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG [Aktuell Befristete]

Eine Mietvertragsbefristung unter drei Jahren ist im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG ungültig und führt dazu, dass der Vertrag wie ein unbefristeter Vertrag gilt. Alle Respondent:innen unabhängig von ihrer MRG-Selbsteinstufung wurden danach gefragt, ob ihnen dieser Umstand geläufig ist (vgl. Abbildung 15). Fast drei Viertel aller Befragten (70%) hatten davon im Vorfeld noch nicht gehört (und dazu sollten im Endeffekt auch noch weitere 7% gerechnet werden, die hier die „weiß nicht / keine Angabe“-Option wählten). Lediglich 23% war dieser Umstand bekannt. In der Zielgruppe der Wohnungswechsler:innen war dieser Wert mit 29% nur geringfügig höher (vgl. dazu Abbildung 33 auf Seite 49).

Überdurchschnittlich hohe Informiertheitsgrade gaben Männer, Personen mit Universitäts- oder Fachhochschulabschluss an. Personen, die selbst sehr kurze Befristungen unter drei

Jahren haben, sind ebenfalls überdurchschnittlich gut über diesen Umstand informiert (37%).³

Besonders selten haben v.a. diejenigen aktuell Befristeten, die ihr Mietverhältnis nicht bezüglich des MRG verorten konnten, davon gehört (10%).

4.7. ALTBAUSPEZIFISCHE FRAGEN

Wer in einem Altbau wohnt, erhielt eine Reihe von Fragen zu Altbau-Spezifika vorgelegt, nämlich zum Befristungsabschlag, zu den Richtwertmieten, und zur Überprüfung der Betriebskostenabrechnung. Da diese Gruppe insgesamt nur n=107 Personen umfasst, sollten die nachfolgenden Angaben zu den Untergruppen eher vorsichtig interpretiert werden. Ihnen kommt zwar ein starker Hinweisscharakter zu, die empirische Fallzahl zu den Untergruppen bewegt sich allerdings oft um die n=30 Fälle, was die Möglichkeit von deutlichen statistischen Schwankungen mit sich bringt.

In einigen der nachfolgenden Grafiken wird auch die Einstufung zum MRG dargestellt. Dabei werden nur die Angaben für die Gruppen derjenigen, die sich selbst in den Vollanwendungsbereich geben, und die die sich nicht verorten konnten („weiß nicht/keine Angabe“), dargestellt, weil die Gruppe derjenigen, die in den Teilanwendungsbereich fallen, äußerst klein war.

³ Die Fallzahlen erlauben keine belastbare Auswertung der Gruppe der Personen, die sowohl im Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG liegen und gleichzeitig eine initiale Befristung von weniger als drei Jahren haben.

F36: Ihren Angaben zufolge wohnen Sie befristet in einem Altbau. Das Mietrechtsgesetz sieht vor, dass bei befristeten Mietverträgen für Altbauten die Miethöhe um 25% verringert werden muss („Befristungsabschlag“). Ist in Ihrem Mietvertrag dieser Befristungsabschlag berücksichtigt?

[Basis: aktuell Befristete die im Altbau wohnen, n=107, Darstellung in Prozent]

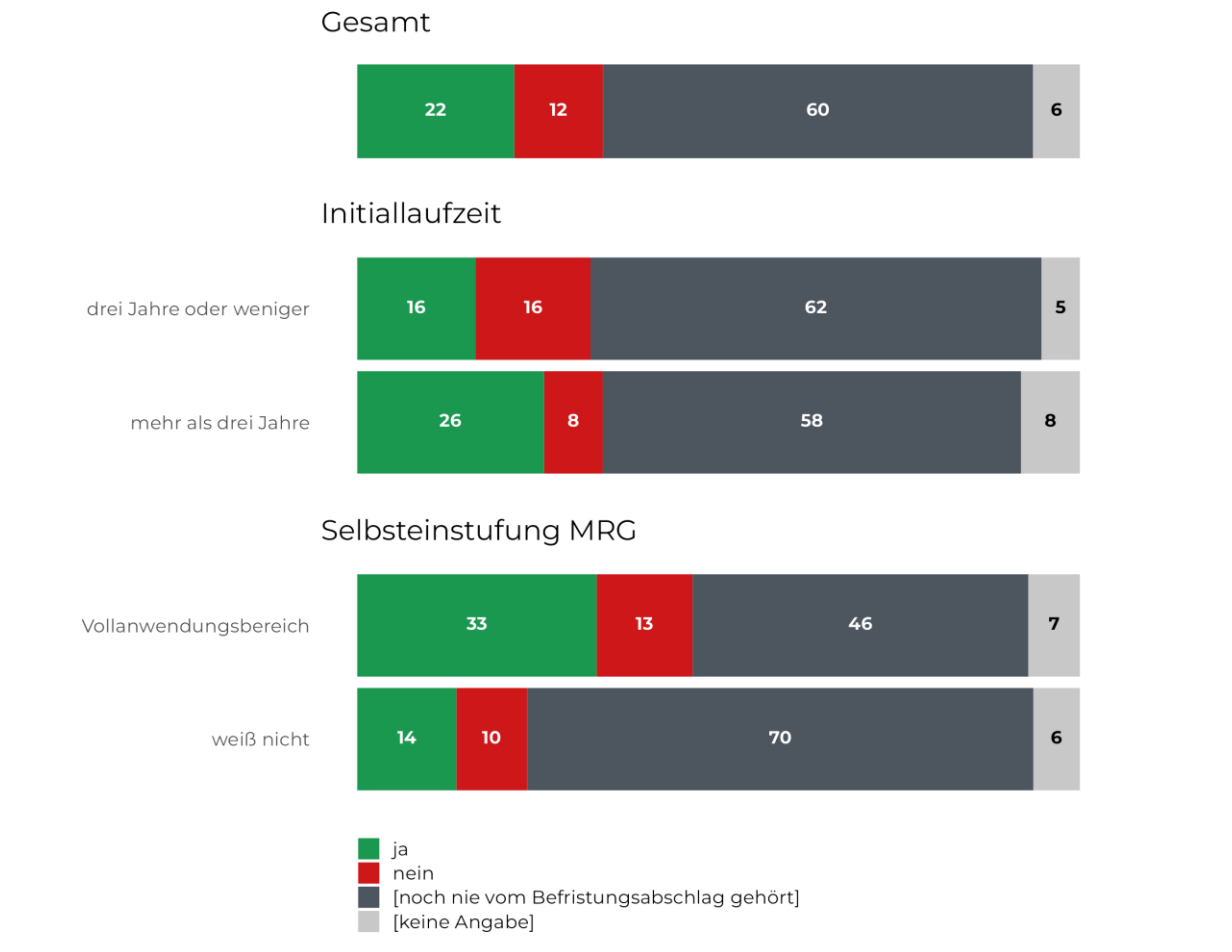


Abbildung 16: Bekanntheit Befristungsabschlag [Aktuell Befristete]

Gemäß Abbildung 16 haben 60% der aktuell Befristeten, die in einem Altbau wohnen, noch nie vom Befristungsabschlag gehört. Von den restlichen 40% entfallen 6 Prozentpunkte auf Personen, die diese Frage nicht beantworten konnten. Insgesamt haben somit 34% der Altbau-Bewohner:innen eine gültige Antwort auf diese Frage gegeben, wobei der größte Teil dieser Restgruppe die Frage bejahte.

F37: Der Mietpreis pro Quadratmeter für Altbau-Wohnungen darf gesetzlich einen bestimmten Betrag je nach Ausstattung und Lage der Wohnung nicht überschreiten. Welche der folgenden Aussagen trifft auf Sie zu?

[Basis: aktuell Befristete die im Altbau wohnen, n=107, Darstellung in Prozent]

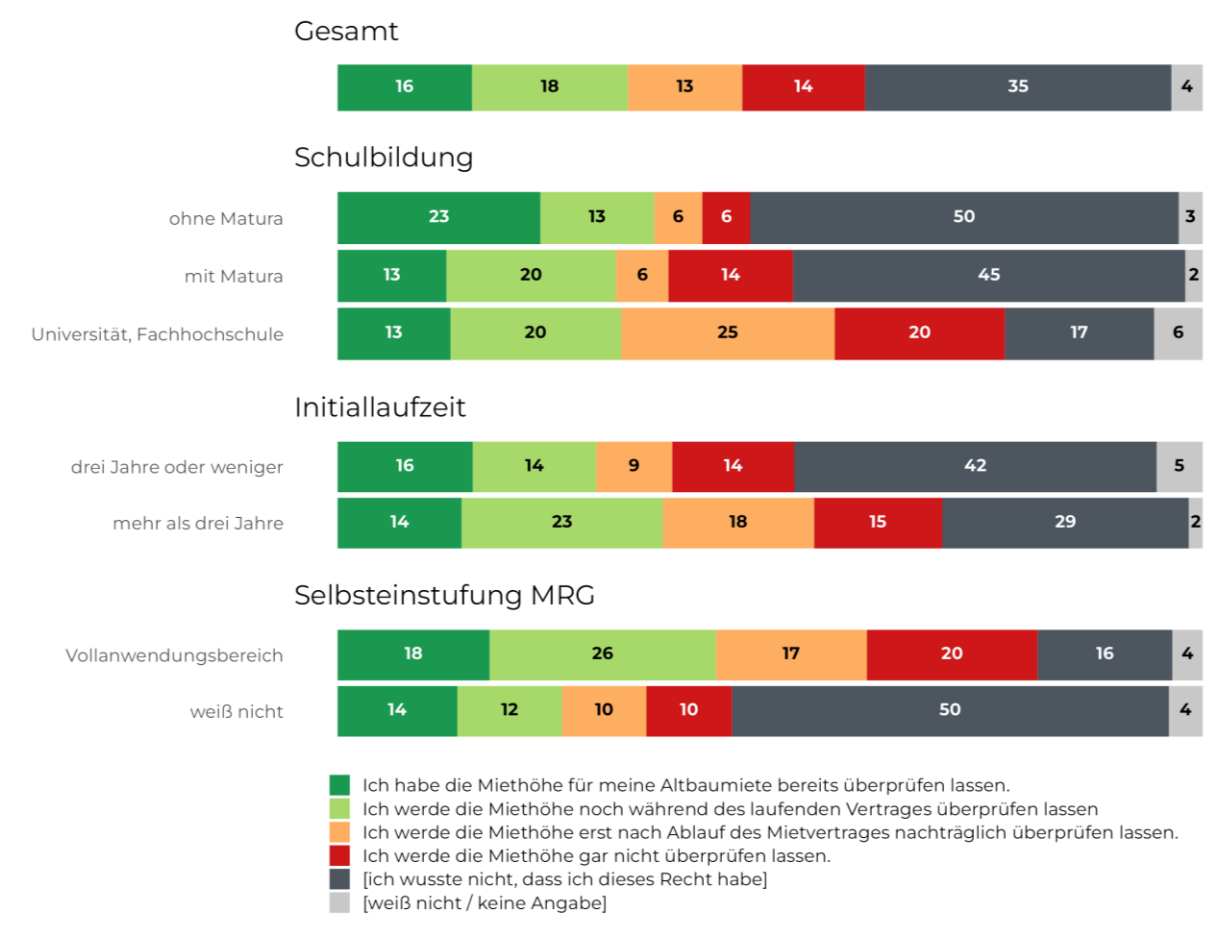


Abbildung 17: Bekanntheit der Mietpreisbegrenzung im Altbau [Aktuell Befristete]

Befragt nach der Überprüfung der Miethöhe für den Altbau, zeigte sich, dass auch hier mit 35% die Gruppe derjenigen am größten ist, die nicht wussten, dass sie die Höhe ihrer Altbaumiete überprüfen können. Auch hier zeigt sich, dass mit steigender formeller Schulbildung auch die Unkenntnis über die Möglichkeit, die Altbaumiete überprüfen lassen zu können, abnimmt (ohne Matura: 50%; Universität/Fachhochschule: 17%).

16% der befristet wohnenden Altbau-Bewohner:innen haben die Miethöhe bereits überprüfen lassen, und ein nur geringfügig höherer Anteil hat vor, dies noch während des laufenden Vertrages machen zu lassen (18%). Nicht immer führt die Angst vor negativen Folgen für das laufende Mietverhältnis dazu, die Miethöhe erst nach Ablauf des Vertrages zu überprüfen. Während zwar 13% angegeben haben, dies nach Vertragsende durchführen zu wollen, haben 14% der befristeten Altbau-Bewohner:innen zu Protokoll gegeben, dies auch nach Ende des Mietverhältnisses nicht machen zu lassen.

F38: Und haben Sie als Mieter:in im Altbau schon einmal von Ihrem Recht Gebrauch gemacht, die Betriebskostenabrechnung überprüfen zu lassen?

[Basis: aktuell Befristete die im Altbau wohnen, n=107, Darstellung in Prozent]

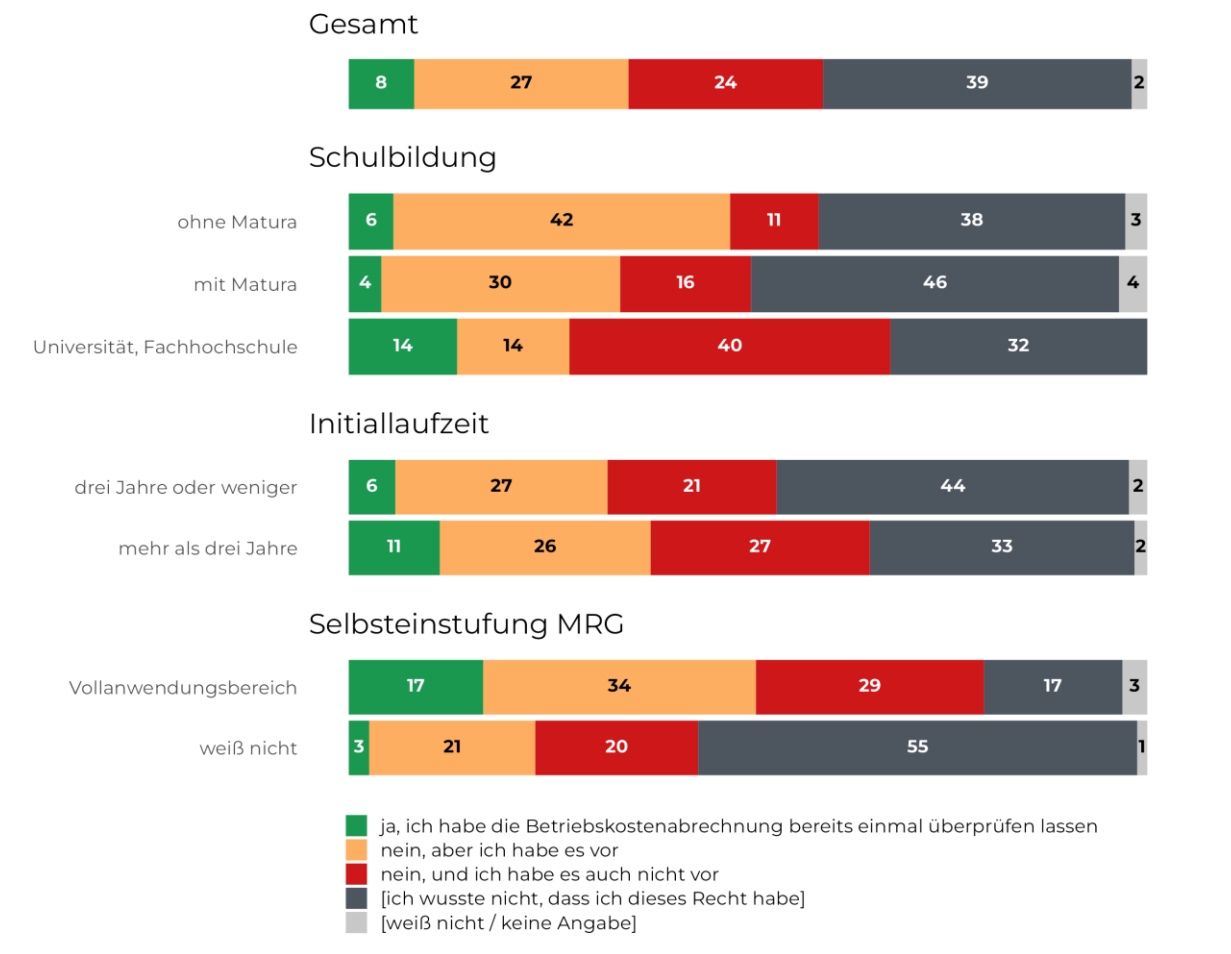


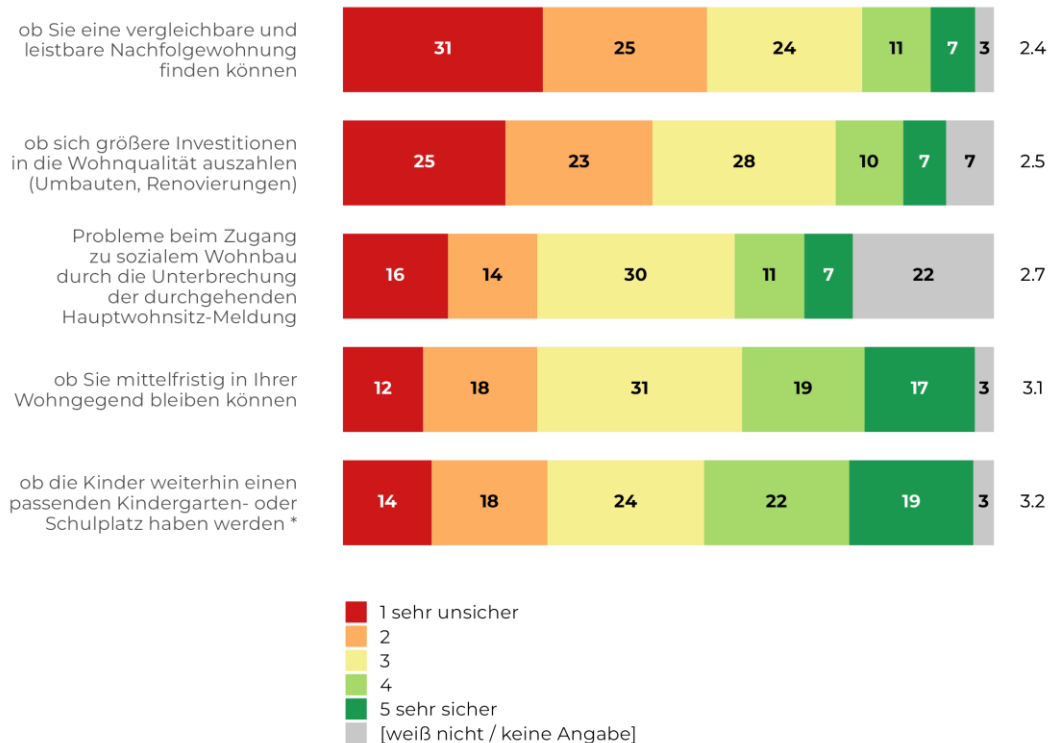
Abbildung 18: Bekanntheit der Betriebskostenabrechnungs-Überprüfung im Altbau [Aktuell Befristete]

Auch das Recht, die Betriebskostenabrechnung überprüfen zu lassen, war einem großen Teil der befristeten Altbau-Bewohner:innen unbekannt (39%; vgl. Abbildung 18). Ein kleiner Teil hat dies bereits einmal machen lassen (8%). 27% haben dies noch vor. Mit 24% ist der Anteil aber auch relativ hoch, die auch in Zukunft nicht vorhaben, das zu tun.

4.8. UNSICHERHEITSGEFÜHLE DURCH DIE BEFRISTUNG

F39: Falls ein befristeter Mietvertrag einseitig durch den/die Vermieter:in nicht verlängert wird, kann das zahlreiche Konsequenzen haben. Fühlen Sie sich durch die Befristung Ihres Mietverhältnisses in den folgenden Bereichen unsicher, oder fühlen Sie sich sicher? Bitte vergeben Sie eine Note zwischen 1 (sehr unsicher) und 5 (sehr sicher), dazwischen können Sie abstufen.

[Basis: aktuell Befristete, n=613, Darstellung in Prozent und Mittelwerte]



* nur gefragt falls Kinder im Alter von weniger als 14 Jahren im Haushalt leben

Abbildung 19: Unsicherheitsgefühle durch die Befristung [Aktuell Befristete]

Den aktuell Befristeten wurde eine Batterie von Aussagen vorgelegt, die sich auf mögliche Unsicherheits-Aspekte beziehen (vgl. Abbildung 19). Die größte Unsicherheit war jene, ob eine vergleichbare und leistbare Nachfolgewohnung gefunden werden könne: 56% der Befragten äußerten hier deutliche Unsicherheitsgefühle (Note 1+2). Ähnlich groß ist die Unsicherheit bezüglich eigener Investitionen in die Wohnqualität.

Mehr als ein Fünftel der Respondent:innen fühlte sich bezüglich der Probleme beim Zugang zum sozialen Wohnbau überfragt. Dennoch hat auch hier knapp ein Drittel (31%) größere Unsicherheit signalisiert.

Auch beim mittelfristigen Verbleib in der Wohngegend, oder ob die Kinder weiterhin einen passenden Kindergarten- oder Schulplatz haben werden, äußerte rund ein Drittel deutliche Unsicherheitsgefühle.

5. ZIELGRUPPE 2:

WOHNUNGSWECHSLER:INNEN

5.1. AKTUELLES WOHNVERHÄLTNIS DER WOHNUNGSWECHSLER:INNEN

Betrachtet man die aktuellen Wohnverhältnisse der Gruppe der Wohnungswechsler:innen anhand der Screening-Fragen (F1 und F2; ohne Abbildung), zeigt sich, dass 35% der Wohnungswechsler:innen nun „in Eigentum“ leben. 64% der Wohnungswechsler:innen leben weiterhin in Mietverhältnissen, allerdings in nicht befristeten (der Großteil, nämlich 59% davon, in einem Hauptmietverhältnis).

5.2. WOHNUNGSTYP WÄHREND DER BEFRISTUNG

Die Erfassung des Wohnungstyps des vorherigen, befristeten Mietverhältnisses in dieser Zielgruppe erfolgte wie im Abschnitt über aktuell Befristete mittels einer Reihe von aufeinanderfolgenden Fragen, die hier ebenfalls zusammengeführt dargestellt werden (vgl. Abbildung 20).

F56: Wohnten Sie in Ihrer vorherigen Wohnung...

F57: Und war Ihre vorherige Wohnung...

F58: Und war das Wohnhaus...

[Basis: Wohnungswechsler:innen, n=190, Darstellung in Prozent]

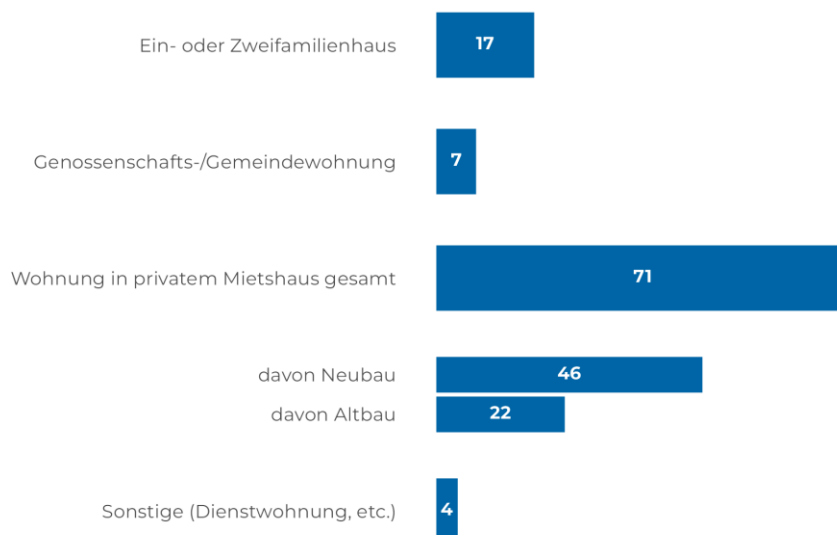


Abbildung 20: Wohnungstyp der vorherigen Wohnung [Wohnungswechsler:innen]

Der Großteil derjenigen, die aus einem befristeten Mietvertrag kommen, wohnten zuvor in einer Wohnung in einem privaten Mietshaus (71%) – wobei der Großteil auf Neubau-Wohnungen entfällt (46%), und nur ein kleiner Anteil auf Altbau-Wohnungen (22%; 3% gaben hier keine Angabe). Häuser mit 1-2 Wohneinheiten, die nicht dem MRG unterliegen, kommen bei 17% vor. Genossenschafts-/Gemeindewohnungen und sonstige Wohnungsformen machen gemeinsam 11% aus.

5.3. FREIWILLIGKEIT DER BEFRISTUNG

F45: Hatten Sie sich bewusst für einen befristeten Mietvertrag entschieden, oder war eine passende Wohnung nicht unbefristet zu bekommen?

[Basis: Wohnungswechsler:innen, n=190, Darstellung in Prozent]



Abbildung 21: Freiwilligkeit der Befristung [Wohnungswechsler:innen]

Wie bei den aktuell Befristeten gibt auch bei den Wohnungswechsler:innen nur ein kleiner Teil an, sich bewusst für einen befristeten Mietvertrag entschieden zu haben (18%; vgl. Abbildung 21). Die überwiegende Mehrheit wohnt dagegen in einem befristeten Mietverhältnis, weil keine passende Wohnung unbefristet zu bekommen war (73%).

Auch hier zeigt sich, dass bei befristeten Mietverhältnissen mit kurzer Laufzeit (drei Jahre oder weniger) der Anteil derjenigen, die sich bewusst für einen befristeten Mietvertrag entschieden hatten, höher ist (22%), verglichen mit denjenigen, deren Mietvertrag auf mehr als drei Jahre läuft (14%).

5.4. LAUFZEIT DES VORHERIGEN MIETVERTRAGES

F46: Auf wieviele Jahre war Ihr vorheriger Mietvertrag befristet? Wenn Ihr Vertrag einmal oder mehrmals verlängert wurde, denken Sie bitte an die letzte Verlängerung. (Initiallaufzeit)

[Basis: Wohnungswechsler:innen, n=190, Darstellung in Prozent]

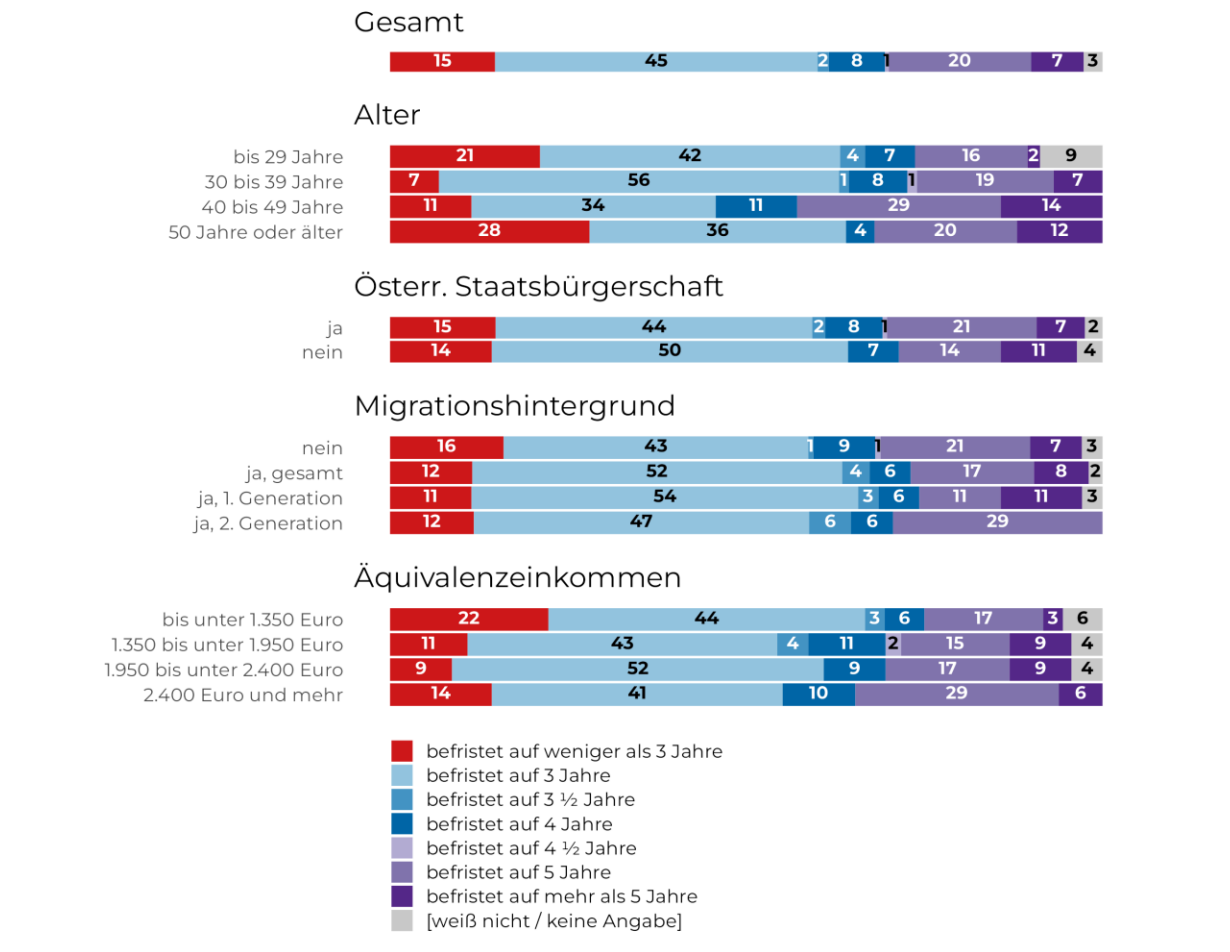


Abbildung 22: Initiale Laufzeit des vorherigen, befristeten Mietvertrages (1/2) [Wohnungswechsler:innen]

Die größte Gruppe der Wohnungswechsler:innen (45%) kommt aus einem auf drei Jahre befristeten Mietvertrag (vgl. Abbildung 22). 27% hatten einen Mietvertrag, der auf fünf oder mehr Jahre lief. Mit 15% ist auch der Anteil an sehr kurzen Befristungen unter drei Jahren bedeutsam hoch. Sehr junge Befragte bis 29 Jahre und Befragte ab 50 Jahren waren hiervon häufiger betroffen, ebenso Befragte mit niedrigem Äquivalenzeinkommen.

F46: Auf wieviele Jahre war Ihr vorheriger Mietvertrag befristet? Wenn Ihr Vertrag einmal oder mehrmals verlängert wurde, denken Sie bitte an die letzte Verlängerung. (Initiallaufzeit)

[Basis: Wohnungswechsler:innen, n=190, Darstellung in Prozent]

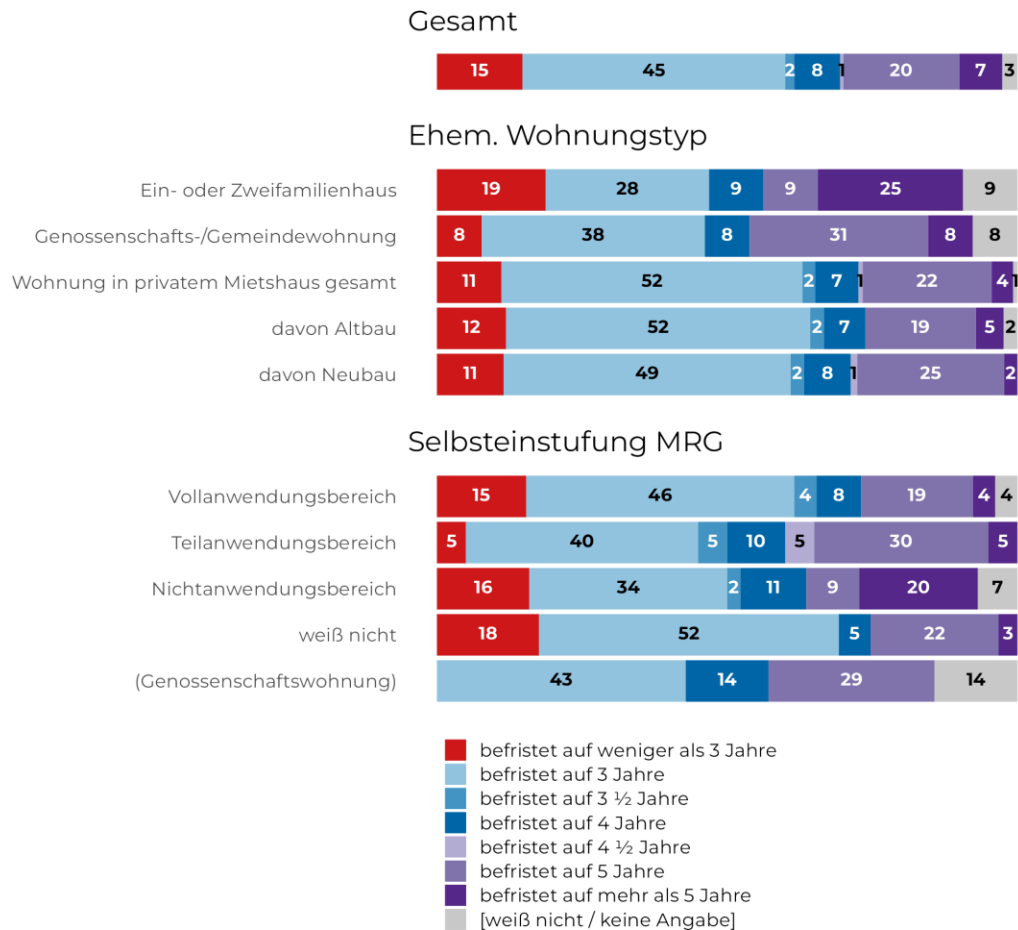


Abbildung 23: Initiale Laufzeit des vorherigen, befristeten Mietvertrages (2/2) [Wohnungswechsler:innen]

Wohnungswechsler:innen die zuvor in Häusern mit nur ein oder zwei Wohneinheiten gewohnt hatten, gaben häufiger eine sehr kurze Befristung unter drei Jahren zu Protokoll (19%; vgl. Abbildung 23).

Bei diesen Gruppenunterschieden ist zu beachten, dass statistische Schwankungseffekte aufgrund der in den Untergruppen nicht allzu großen Fallzahlen bereits deutlichen Einfluss auf die Ergebnisse haben können.

5.5. MIETPERIODEN, KETTENMIETVERTRÄGE UND MIETERHÖHUNGEN

F47: Hatten Sie für eine einzige befristete Mietperiode in Ihrer alten Wohnung gewohnt? Oder wurde einmal oder mehrfach ein auslaufender befristeter Mietvertrag für Ihre alte Wohnung verlängert? (Initiallaufzeit)

[Basis: Wohnungswechsler:innen, n=190, Darstellung in Prozent]

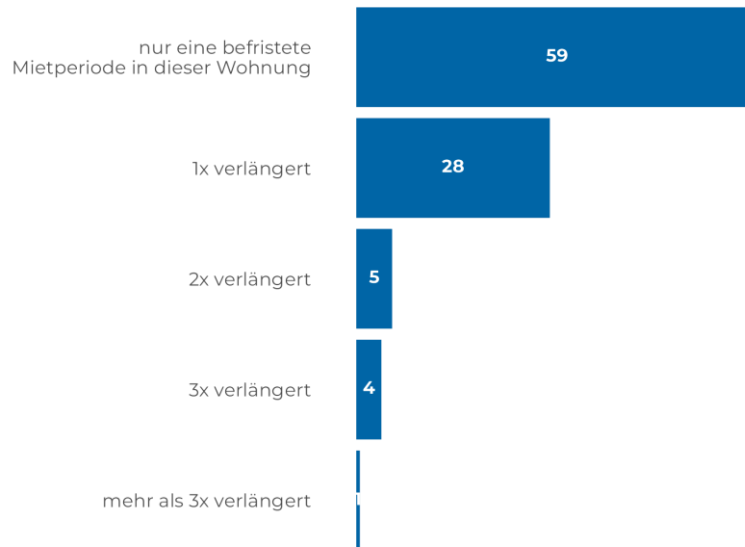


Abbildung 24: Anzahl der Mietperioden in der vorherigen Wohnung [Wohnungswechsler:innen]

Der Großteil der Wohnungswechsler:innen hat in der vorherigen Wohnung für eine Mietperiode gewohnt (59%; vgl. Abbildung 24). Damit ist nicht gesagt, dass die Wohnungswechsler:innen insgesamt nur einmal befristet gewohnt haben, bevor sie in unbefristete Wohnverhältnisse wechseln konnten, da es sehr wahrscheinlich ist, dass viele Personen aus dieser Gruppe in ihrem Leben zuvor auch schon in anderen Wohnungen befristet gewohnt haben, wozu die Ergebnisse dieser Befragung keine Auskunft geben können.

Bei 28% der Wohnungswechsler:innen wurde der Mietvertrag einmal verlängert. Bei insgesamt 10% kamen mehrfache Verlängerungen in unterschiedlichem Ausmaß vor.

F48: Als Ihr Mietvertrag für Ihre alte Wohnung verlängert wurde, wurde da auch die Miete höher?

[Basis: Wohnungswechsler:innen mit einer Verlängerung beim alten Mietvertrag, n=54, Darstellung in Prozent]

Gesamt



F49: Und wenn Sie an die Male denken, als der Mietvertrag für Ihre vorherige Wohnung verlängert wurde, wie oft wurde da auch die Miete höher?

[Basis: Wohnungswechsler:innen mit mehreren Verlängerungen beim alten Mietvertrag, n=18, Darstellung in Prozent]

Gesamt

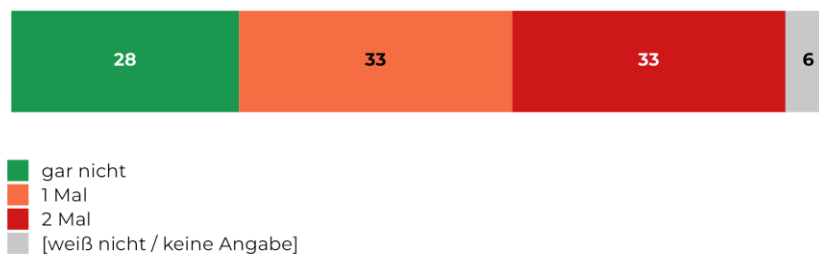


Abbildung 25: Mieterhöhungen beim Verlängern [Wohnungswechsler:innen]

Wie auch Abbildung 25 zeigt, gehen Verlängerungen in den meisten Fällen mit Mieterhöhungen einher. Bei 56%, deren befristeter Mietvertrag **einmal** verlängert wurde, passierte dies.

Die Fallzahl für Wohnungswechsler:innen mit **mehrfachen** Vertragsverlängerungen ist mit n=18 niedrig. Aber auch in dieser Gruppe zeigt sich, dass mit Verlängerungen häufig auch Mieterhöhungen einhergehen.

5.6. FREIWILLIGKEIT DES AUSZUGS UND INFORMATION ÜBER DIE NICHT- VERLÄNGERUNG

F50: Sind Sie freiwillig ausgezogen, oder wurde der Mietvertrag von dem/der Vermieter:in nicht mehr verlängert?

[Basis: Wohnungswechsler:innen, n=190, Darstellung in Prozent]

Gesamt

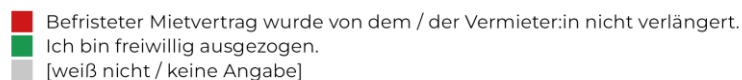


Abbildung 26: Freiwilligkeit des Auszugs [Wohnungswechsler:innen]

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass der überwiegende Großteil der Wohnungswechsler:innen (84%) freiwillig ausgezogen ist. Nur 15% haben angegeben, dass ihr befristeter Mietvertrag von den Vermieter:innen nicht verlängert wurde.

Dieses Ergebnis ist aber mit Vorsicht zu interpretieren. Der Schluss ist naheliegend, dass bei einer Nichtverlängerung durch die Vermieter:innen, speziell wenn die Information darüber sehr kurzfristig erfolgt, die Betroffenen unter großem Handlungsdruck stehen, und dann nicht immer die Möglichkeit haben, für ihr nachfolgendes Wohnverhältnis etwas Unbefristetes zu finden – und obige Ergebnisse spiegeln nur die Angaben derjenigen wider, denen dies gelungen ist.

Die nächste Abbildung (Abbildung 27) zeigt, dass fast die Hälfte (45%) derjenigen Wohnungswechsler:innen, die nicht freiwillig ausgezogen sind, sondern denen der Vertrag nicht verlängert wurde, weniger als 6 Monate vor dem Auslaufen des Vertrages von der Nichtverlängerung erfahren haben. Weitere 28% haben zumindest innerhalb eines Jahres vor dem Ablauf des Vertrages die Information erhalten. Die zugrunde liegende Fallzahl ist mit n=29 Fällen zwar sehr begrenzt, dennoch kommt den Ergebnissen ein starker Hinweischarakter zu: zusammengenommen hatten nämlich 73% dieser Gruppe maximal ein Jahr Zeit für die Suche nach einer passenden Nachfolgewohnung.

Dabei ist noch zu bemerken, dass in fast der Hälfte der Fälle (wo eine Verlängerung nicht schon vorab ausgeschlossen wurde) die Betroffenen selbst nachgehakt haben, ob ihnen verlängert oder nicht verlängert wird (vgl. Abbildung 28).

F51: Wie lange vor dem Ablauf wurde Ihnen mitgeteilt, dass Ihr damaliger befristeter Mietvertrag nicht verlängert würde? [Basis: Wohnungswechsler:innen ohne freiwilligen Auszug, n=29, Darstellung in Prozent]

Gesamt

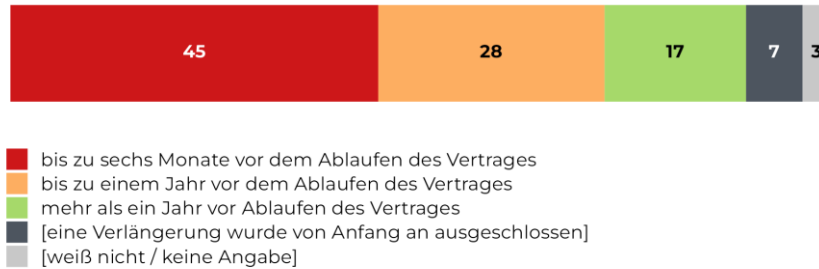


Abbildung 27: Zeitpunkt der Information über die Nichtverlängerung [Wohnungswechsler:innen]

F52: Und hatte Ihnen das der/die Vermieter:in von sich aus mitgeteilt, oder erst nachdem Sie aktiv nachgefragt haben?

[Basis: Wohnungswechsler:innen ohne freiwilligen Auszug und ohne ausgeschlossene Verlängerungsoption, n=26, Darstellung in Prozent]

Gesamt



Abbildung 28: Proaktivität der Information über die Nichtverlängerung [Wohnungswechsler:innen]

F53: Und als Ihr vorheriger Vertrag von dem/der Vermieter:in nicht verlängert wurde: Was waren daraufhin die größten Probleme für Sie? Welche der folgenden Antworten treffen zu? (Mehrfachantworten möglich)

[Basis: Wohnungswechsler:innen ohne freiwilligen Auszug, n=29, Darstellung in Prozent]



* nur Respondent:innen mit Kindern unter 14 Jahren im Haushalt gestellt; Angaben basieren auf einer sehr geringen Fallzahl (n=10)

Abbildung 29: Probleme durch die Nichtverlängerung [Wohnungswechsler:innen]

Diejenigen Wohnungswechsler:innen, die nicht freiwillig ausgezogen sind, sondern deren Mietvertrag letztendlich nicht verlängert wurde, wurden nach den Problemen gefragt, mit denen sie durch die Nichtverlängerung konfrontiert waren (vgl. Abbildung 29). Aufgrund der kleinen Fallzahl dieser Gruppe (n=29) werden die Angaben hierzu nur insgesamt wiedergegeben, und nicht nach Untergruppen. Zwei der abgefragten Problemlagen wurden nur Respondent:innen mit Kindern im Haushalt vorgelegt, was die Fallzahl noch einmal auf n=10 reduziert.

Die Ergebnisse in Abbildung 29 weisen dennoch darauf hin, dass die größte Schwierigkeit die ist, dass eine bezahlbare Nachfolgewohnung nicht leicht zu finden ist, gefolgt von hohen Übersiedlungskosten, und dass bei vielen auch eine Verschlechterung der Anreisezeit in die Arbeit erfolgt. Der Verlust von Sozialkontakten und das Fehlen einer durchgehenden Hauptwohnsitzmeldung war noch für einen kleineren Teil dieser Gruppe ein Problem. Die Ergebnisse zu den Problemen der unfreiwillig ausgezogenen Wohnungswechsler:innen mit Kindern im Haushalt werden hier zwar dargestellt, basieren aber auf der äußerst niedrigen Fallzahl von n=10 Fällen.

Ergänzt wurde obige Fragebatterie mit einer offenen Frage, in denen die Respondent:innen noch in eigenen Worten ihre Probleme schildern konnten. Folgende Probleme wurden dabei genannt:

- Aufteilung von einem Haushalt (3 Personen) auf zwei Haushalte (1 Person und 2 Personen), hohe Kosten für Neueinrichtung
- drohende Obdachlosigkeit, da das alte Gebäude abgerissen wurde, Schikanen durch den Vermieter, weil ich erst zu Vertragsende ausziehen konnte, z.B. Postkasten vorzeitig weggerissen, Parkplatzschikanen...
- Durch Corona waren Möbellieferungen teils überlang, was ein großes Problem war, da meine Miet-Dienstwohnung raschest zu räumen sein sollte.
- Es war in einer schwierigen Zeit (Pandemie) und das hat zusätzlich Nerven gekostet.
- Habe meine Provision nicht zurück erhalten, Geldverlust, wusste nicht wo ich was Leistbares finden kann
- Keine Wohnung bekommen und mussten Notunterkunft wählen.
- Nur 3 Monate Zeit eine leistbare Wohnung in der passenden Größe und Lage zu finden
- sehr viel Stress
- unangemeldete Besichtigungen durch Wohnungsinteressenten, Vermieter hatte Schlüssel
- Zeitdruck, Stress

F55: Wurde Ihnen ursprünglich vor Ablauf des Mietvertrags durch Ihren/Ihre ehemalige:n Vermieter:in eine Verlängerung des Mietvertrages in Aussicht gestellt, die dann aber zurückgezogen wurde? [Basis: Wohnungswechsler:innen ohne freiwilligen Auszug, n=29, Darstellung in Prozent]

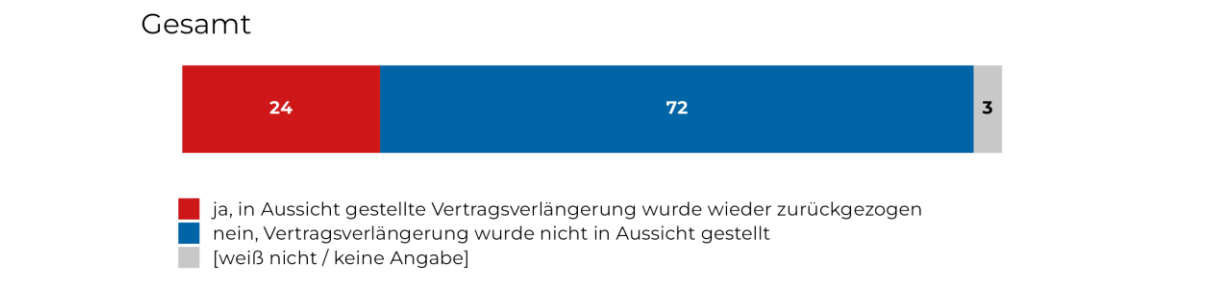


Abbildung 30: Durch Vermieter:in zurückgezogene Verlängerungsoption [Wohnungswechsler:innen]

Wie schon bei den aktuell Befristeten zeigt auch der historische Rückblick der Wohnungswechsler:innen, dass eine in Aussicht gestellte Verlängerungsoption manchmal zurückgezogen wird (Abbildung 30): 24% derjenigen, deren Mietvertrag durch die Vermieter:innen nicht verlängert wurde (n=29) haben angegeben, dass zunächst eine Verlängerung im Raum gestanden war. In der Gruppe der aktuell Befristeten war der Anteil mit 29% ähnlich hoch (vgl. Abbildung 8 auf Seite 23).

5.7. MIETRECHTSGESETZ, KÜNDIGUNGSBEDINGUNGEN, UNGÜLTIGKEIT VON ZU KURZEN BEFRISTUNGEN

F59: Wissen Sie, ob Ihre vorherige, befristete Wohnung unter das Mietrechtsgesetz (MRG) fiel?

[Basis: Wohnungswechsler:innen , n=190, Darstellung in Prozent]

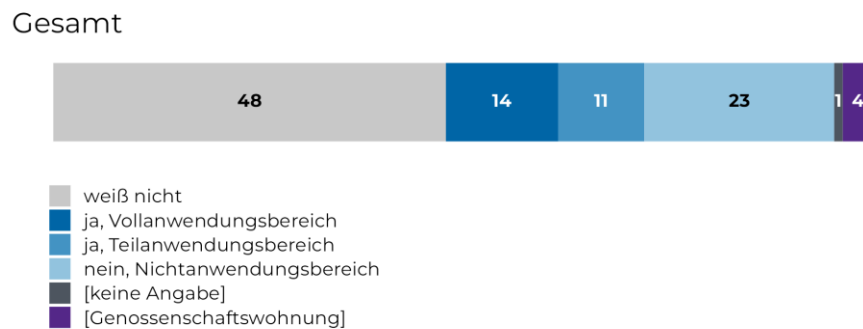


Abbildung 31: Selbsteinstufung bezüglich des Mietrechtsgesetzes [Wohnungswechsler:innen]

Wie schon im Abschnitt zu den aktuell Befristeten dargestellt, war für den MRG-Status die Annahme forschungsleitend, dass Respondent:innen eher zuverlässige Angaben zum jeweiligen Typ der eigenen Wohnung (z.B. Genossenschaftswohnung, oder Ein- bzw. Zweifamilienhaus) machen können als zum MRG-Status des Mietvertrages. Daher wurde diese Frage nur Personen gestellt, die nicht in einer Genossenschafts- oder Gemeindebauwohnung befristet gewohnt hatten, da für Genossenschaftswohnungen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gilt und fast der gesamte kommunale Wohnbereich unter das MRG fällt. Ehemalige Mieter:innen im kommunalen Segment wurden daher dem Vollanwendungsbereich des MRG zugerechnet. Personen, die in einem Ein- oder Zweifamilienhaus wohnten, wurden für die Datenauswertung der Kategorie des Nichtanwendungsbereichs zugeordnet.

Abbildung 31 gibt die Ergebnisse zur Einstufung der Wohnungswechsler:innen hinsichtlich ihres vorherigen MRG-Status wieder. Wie bei den aktuell Befristeten ist erkennbar, dass sich große Teile der Befragten diesbezüglich nicht verorten können (48% „weiß nicht“-Angaben). Kleine Teile (je 11-14%) unterliegen bezüglich ihres Mietverhältnisses dem Voll- oder Teilanwendungsbereich; fast ein Viertel dem Nichtanwendungsbereich.

F60: Bei einem befristeten Mietvertrag, der dem Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG unterliegt, hat man als Mieter:in gesetzlich erst nach Ablauf von 12 Monaten ein Kündigungsrecht mit dreimonatiger Kündigungsfrist. Man ist daher in der Regel 16 Monate an den Mietvertrag gebunden (da eine Kündigung in der Regel erst im 13. Monat zum Monatsletzten möglich ist). Wie problematisch waren diese Kündigungsbedingungen bei vorherigen Umzügen für Sie?

[Basis: Wohnungswechsler:innen mit freiwilligem Auszug, deren letztes Mietverhältnis voll oder teilweise in den Anwendungsbereich des MRG gefallen ist und ohne Gemeindewohnungen, n=35, Darstellung in Prozent]

Gesamt



Abbildung 32: Problematik der Kündigungsbedingungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG [Wohnungswechsler:innen]

Wer in den Voll- oder Teilanwendungsbereich gefallen ist (und keine Gemeindewohnung hatte, deren Mieter:innen in der vorliegenden Befragung erst nachträglich hinsichtlich ihres MRG Status verortet wurden), und freiwillig ausgezogen ist, wurde zur effektiven Mindestmietdauer von 16 Monaten befragt (vgl. Abbildung 32). Für die meisten Befragten in dieser Gruppe waren diese Kündigungsbedingungen gar nicht oder kaum problematisch (zusammengenommen 68%). Knapp jede sechste Person aus dieser Gruppe hatte dagegen Probleme damit (zusammengenommen 17%).

Wer nach eigenen Angaben in den Nichtanwendungsbereich des MRG gefallen ist und freiwillig ausgezogen ist, wurde gefragt, ob die daraus resultierenden Kündigungsbedingungen (nämlich die Notwendigkeit des Vorliegens wichtiger Gründe für die vorzeitige Beendigung) problematisch waren. Nur wenigen Befragten wurde aufgrund ihrer vorherigen Angaben diese Frage vorgelegt (n=12), weshalb diese Frage hier nicht ausgewertet wird.

F63: Wenn ein Mietvertrag im Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes eine Befristung von weniger als 3 Jahren hat, dann macht das die Befristung gesetzlich ungültig und der Mietvertrag gilt wie ein unbefristeter. Haben Sie davon schon gehört?

[Basis: Wohnungswechsler:innen, n=190, Darstellung in Prozent]

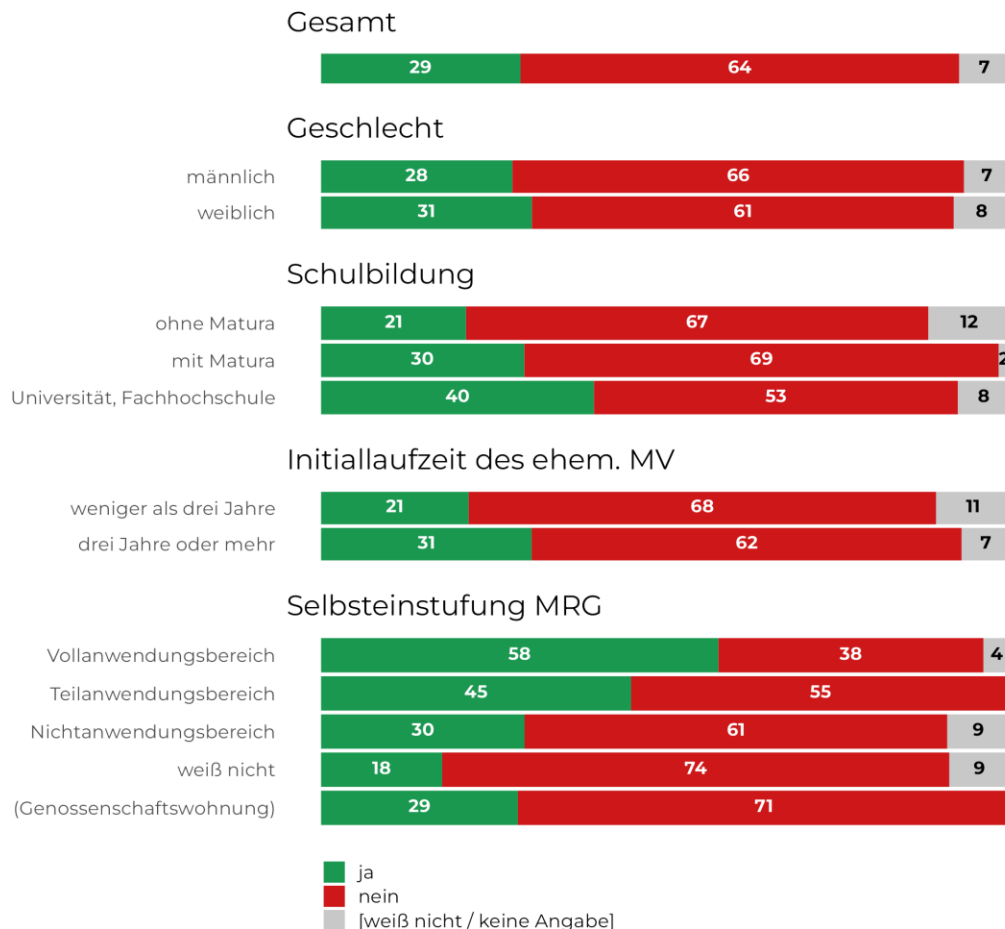


Abbildung 33: Bekanntheit der Ungültigkeit von zu kurzen Befristungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG [Wohnungswechsler:innen]

Allen Wohnungswechsler:innen wurde dagegen der Umstand vorgelegt, dass sehr kurze Befristungen mit weniger als drei Jahren Laufzeit im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG ungültig sind und eine unbefristete Wirksamkeit entfalten. Den meisten Befragten (64%) war dieser Umstand nicht bekannt (vgl. Abbildung 33). Personen mit höherer Bildung war dies etwas häufiger bekannt (40%), und wessen Mietverhältnis dem Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG unterlag, wusste ebenfalls zu höheren Anteilen darüber Bescheid. In der Zielgruppe der aktuell Befristeten war dieser Wert mit insgesamt 23% nur geringfügig niedriger (vgl. Abbildung 15 auf Seite 31).

Betrachtet man die Angaben der Respondent:innen, deren befristeter Mietvertrag **weniger** als drei Jahre ursprüngliche Laufzeit hatte, zeigt sich, dass (anders als bei den aktuell Befristeten, wo der Zusammenhang umgekehrt ist) diese Gruppe etwas weniger gut informiert ist im Vergleich zur Gruppe derjenigen mit drei Jahren Laufzeit oder länger (wobei die vorliegenden Ergebnisse auf einer sehr niedrigen Fallzahl beruhen).

5.8. KAUTIONSSCHWIERIGKEITEN BEIM AUSZUG

F62: Als Sie ausgezogen sind, wurde Ihnen von Ihrem/Ihrer Vermieter:in die volle Kautions für die Wohnung zurückerstattet, oder gab es Abzüge oder sonstige Probleme? Welche der folgenden Antworten treffen zu? (Mehrfachantworten sind möglich)

[Basis: Wohnungswechsler:innen, n=190, Darstellung in Prozent]

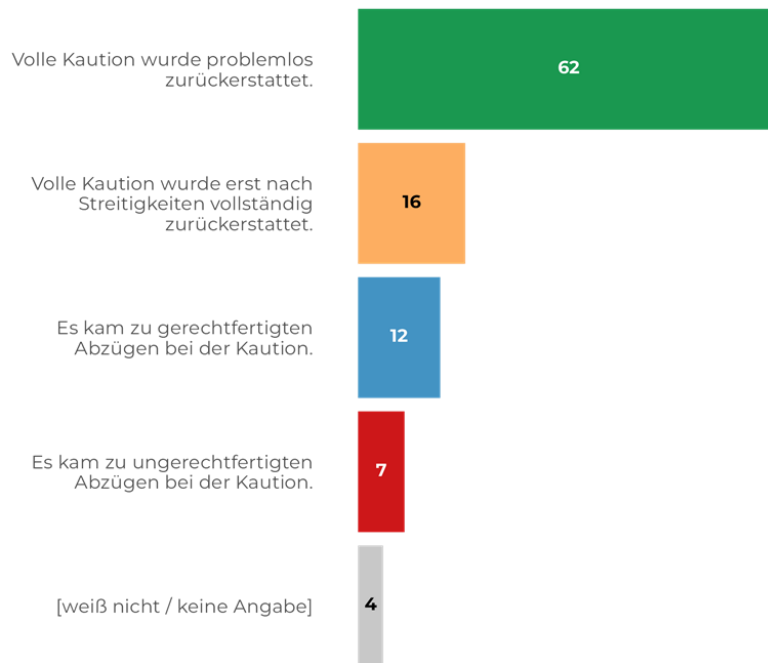


Abbildung 34: Kautionschwierigkeiten beim Auszug [Wohnungswechsler:innen]

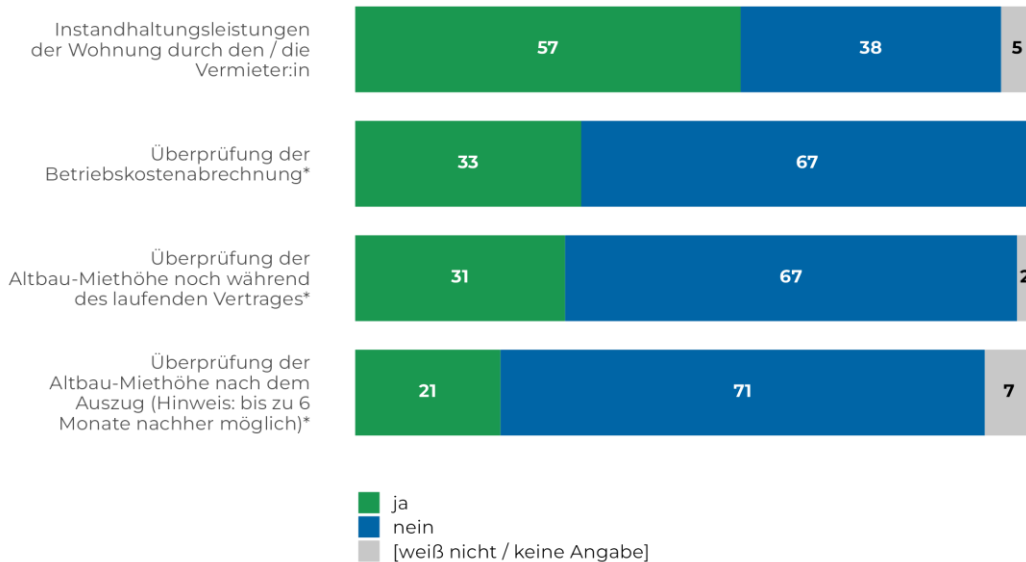
Abbildung 34 illustriert, dass die Mehrheit der Wohnungswechsler (62%) nicht mit Kautionschwierigkeiten nach dem Auszug konfrontiert war, und dass knapp jede/r Elfte gerechtfertigte Kautionsabzüge erlitten hatten. Es wird aber auch ersichtlich, dass 16% der Wohnungswechsler:innen erst nach Streitigkeiten mit den Vermieter:innen den vollen Kautionsbetrag zurückerhalten haben, und dass bei 7% aus Sicht der Respondent:innen ungerechtfertigte Kautionsabzüge vorgenommen wurden.

In der Gruppe derjenigen, die nicht freiwillig ausgezogen sind, sondern deren Mietvertrag nicht verlängert wurde (n=29), ist der Anteil der ungerechtfertigten Abzüge mehr als doppelt so groß als in der Gruppe der freiwilligen Wohnungswechsler:innen (14% versus 6%). Auch ist der Anteil derjenigen, die keine Kautionschwierigkeiten angegeben haben, mit 34% wesentlich kleiner als in der Gruppe der freiwilligen Wohnungswechsler:innen.

5.9. IN ANSPRUCH GENOMMENE RECHTE VOR DEM WOHNUNGSWECHSEL

F64: Welche der folgenden weiteren Rechte haben Sie für Ihre vorherige, befristete Wohnung in Anspruch genommen?

[Basis: Wohnungswechsler:innen, n=190, Darstellung in Prozent]



* nur Altbau (n=42)

Abbildung 35: In Anspruch genommene Rechte vor dem Wohnungswechsel [Wohnungswechsler:innen]

Abbildung 35 zeigt die Inanspruchnahme mögliche Rechte, die man als Mieter:in hat. Ein großer Teil der Wohnungswechsler:innen hat zumindest irgendwann einmal im vorherigen, befristeten Mietverhältnis Instandhaltungsansprüche gegenüber den Vermieter:innen geltend gemacht (57%). Dieses Item wurde allen aus dieser Zielgruppe vorgelegt. Daneben wurden noch drei Altbau-spezifische Rechte vorgelegt, die somit auf einer reduzierten Fallzahl (n=42) beruhen. Knapp ein Drittel der Wohnungswechsler:innen, die zuvor im Altbau gewohnt haben, hat demnach die Betriebskostenabrechnung (entweder während oder nach dem Mietverhältnis) in Anspruch genommen. Fast ebenso hoch ist der Anteil derjenigen, die noch während des damaligen Mietvertrages die Altbau-Miethöhe überprüfen hat lassen. Ein Fünftel der Befragten hat die Altbau-Miethöhe nach dem Auszug überprüfen lassen.

Hierbei ist zu bemerken, dass es Überschneidungen in den Angaben zur Überprüfung der Altbau-Miethöhe während des laufenden Vertrages und nach dem Auszug gibt. Dies kann daran liegen, dass manche Überprüfungsverfahren ihre Zeit benötigen, und das Verfahren zwar während des aufrechten Mietverhältnisses begonnen wurde, aber erst nach dem Auszug abgeschlossen wurde. Berücksichtigt man diese Überschneidungen, dann haben insgesamt 33% der Wohnungswechsler:innen, die in einem Altbau wohnten, die Altbau-Miethöhe überprüfen lassen.

LITERATURVERZEICHNIS

AK 2023: Mikrozensusauswertung zu befristeten Mietverträgen in den Bundesländern 2022. Wien: Arbeiterkammer Wien (unveröffentlicht).

Konsumentenfrage 2023: Online abrufbar unter https://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Bauen_Wohnen_und_Versorgungsleistungen/Wohnen/Rund_um_die_Miete/Gemeinnuetzige_Bauvereinigungen.html, zuletzt besucht am 11.9.2023.

Statistik Austria 2022: Statistisches Jahrbuch Migration & Integration. Zahlen Daten Indikatoren 2022. Wien: Statistik Austria.

Statistik Austria 2023a: Wohnen 2022. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien: Statistik Austria.

Statistik Austria 2023b: EU-SILC 2022 und Bundesländertabellen mit Dreijahresdurchschnitt EU-SILC 2020 bis 2022. Wien: Statistik Austria.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Wohnungstyp (Aktuell Befristete)	11
Abbildung 2: Freiwilligkeit der Befristung [Aktuell Befristete]	16
Abbildung 3: Initiale Laufzeit des befristeten Mietvertrages (1/2) [Aktuell Befristete]	17
Abbildung 4: Initiale Laufzeit des befristeten Mietvertrages (2/2) [Aktuell Befristete]	18
Abbildung 5: Restliche Laufzeit der Mietverträge [Aktuell Befristete]	19
Abbildung 6: aktueller Informationsstand über Verlängerung oder Nichtverlängerung [Aktuell Befristete]	20
Abbildung 7: Informationsstand über Verlängerung oder Nichtverlängerung in der Vergangenheit [Aktuell Befristete]	22
Abbildung 8: Durch Vermieter:in zurückgezogene Verlängerungsoption [Aktuell Befristete]	23
Abbildung 9: Anzahl der Mietperioden in der Wohnung [Aktuell Befristete]	23
Abbildung 10: Maklerbeteiligung [Aktuell Befristete]	25
Abbildung 11: Höhe der Maklerprovision [Aktuell Befristete]	26
Abbildung 12: Umfang der Vermieter:innen-Tätigkeit [Aktuell Befristete]	27
Abbildung 13: Geltendmachung von Instandhaltungsansprüchen [Aktuell Befristete]	28
Abbildung 14: Einstufung bezüglich des Mietrechtsgesetzes [Aktuell Befristete]	30
Abbildung 15: Bekanntheit der Ungültigkeit von zu kurzen Befristungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG [Aktuell Befristete]	31
Abbildung 16: Bekanntheit Befristungsabschlag [Aktuell Befristete]	33
Abbildung 17: Bekanntheit der Mietpreisbegrenzung im Altbau [Aktuell Befristete]	34
Abbildung 18: Bekanntheit der Betriebskostenabrechnungs-Überprüfung im Altbau [Aktuell Befristete]	35
Abbildung 19: Unsicherheitsgefühle durch die Befristung [Aktuell Befristete]	36
Abbildung 20: Wohnungstyp der vorherigen Wohnung [Wohnungswechsler:innen]	37
Abbildung 21: Freiwilligkeit der Befristung [Wohnungswechsler:innen]	38
Abbildung 22: Initiale Laufzeit des vorherigen, befristeten Mietvertrages (1/2) [Wohnungswechsler:innen]	39
Abbildung 23: Initiale Laufzeit des vorherigen, befristeten Mietvertrages (2/2) [Wohnungswechsler:innen]	40
Abbildung 24: Anzahl der Mietperioden in der vorherigen Wohnung [Wohnungswechsler:innen]	41
Abbildung 25: Mieterhöhungen beim Verlängern [Wohnungswechsler:innen]	42
Abbildung 26: Freiwilligkeit des Auszugs [Wohnungswechsler:innen]	43
Abbildung 27: Zeitpunkt der Information über die Nichtverlängerung [Wohnungswechsler:innen]	44

Abbildung 28: Proaktivität der Information über die Nichtverlängerung [Wohnungswechsler:innen].....	44
Abbildung 29: Probleme durch die Nichtverlängerung [Wohnungswechsler:innen].....	45
Abbildung 30: Durch Vermieter:in zurückgezogene Verlängerungsoption [Wohnungswechsler:innen].....	46
Abbildung 31: Selbsteinstufung bezüglich des Mietrechtsgesetzes [Wohnungswechsler:innen].....	47
Abbildung 32: Problematik der Kündigungsbedingungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG [Wohnungswechsler:innen].....	48
Abbildung 33: Bekanntheit der Ungültigkeit von zu kurzen Befristungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG [Wohnungswechsler:innen].....	49
Abbildung 34: Kautionschwierigkeiten beim Auszug [Wohnungswechsler:innen].....	50
Abbildung 35: In Anspruch genommene Rechte vor dem Wohnungswechsel [Wohnungswechsler:innen].....	51

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Bundesland-Befristungsverteilung im Vergleich.....	6
Tabelle 2: Auswirkungen der Gewichtung der Haushaltsgröße bei aktuell Befristeten auf die Stichprobenstruktur.....	8
Tabelle 3: Zusammensetzung der Stichprobe.....	9
Tabelle 4: Wohnfläche bei aktuell Befristeten-Befristungsverteilung im Vergleich.....	13
Tabelle 5: Bruttokaltmiete von aktuell Befristeten-.....	14
Tabelle 6: Anteil der Wohnkosten am Einkommen (bezogen auf die Bruttokaltmiete).....	15
Tabelle 7: Mieterhöhung je nach Anzahl der bisherigen Verlängerungen.....	24

KURZBIOGRAFIE



CHRISTOPH HOCHWARTER, BA BA MA MA

Projektleiter, Institut für empirische Sozialforschung (IFES)

Christoph Hochwarter absolvierte ein Master-Studium der Soziologie sowie das interdisziplinäre Masterstudium „Ethik für Schule und Beruf“. Er ist seit 2015 am IFES tätig und forscht zu den Bereichen Wohnen, Technik und Digitalisierung, Arbeitswelt sowie Sicherheit.



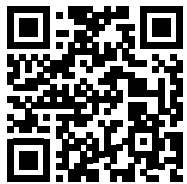
ALLE RATGEBER ZUM DOWNLOADEN

<https://wien.arbeiterkammer.at/service/Ratgeber/index.html>



BERATUNGSTERMIN VEREINBAREN UNTER

<https://wien.arbeiterkammer.at/ueberuns/kontakt/index.html>



ALLE STUDIEN ZUM DOWNLOADEN

<https://emedien.arbeiterkammer.at/>



WEITERE SERVICES UND INFORMATIONEN UNTER

<https://wien.arbeiterkammer.at/>

FOTOCREDITS

Porträtfoto Christoph Hochwarter: IFES/Wilke

DER DIREKTE WEG ZU UNSEREN PUBLIKATIONEN

<https://wissenschaft.arbeiterkammer.at/>

<https://emedien.arbeiterkammer.at/>

Bestelltelefon: +43 1 50165-13130

E-Mail: stadt@akwien.at

ZITIERFÄHIGER LINK ZUR STUDIE

<https://emedien.arbeiterkammer.at/resolver?urn=urn:nbn:at:at-akw:g-6583987>

CREATIVE COMMONS CC BY-SA

Sofern nicht anders ausgewiesen, steht der Inhalt dieses Werks unter der Creative Commons Lizenz CC BY-SA 4.0 zur Verfügung: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>



Bei Verwendung von Textteilen wird um Zusendung eines Belegexemplars an die AK Wien / Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen ersucht.

IMPRESSUM

Medieninhaber: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien,

Prinz-Eugen-Straße 20–22, 1040 Wien, Telefon: (01) 501 65 0

Offenlegung gem § 25 MedienG: siehe wien.arbeiterkammer.at/impressum

Auftraggeberin: AK Wien / Abt. Kommunalpolitik und Wohnen

Rückfragen an: Sina Moussa-Lipp (AK Wien), Lukas Tockner (AK Wien), Christoph Hochwarter (IFES)

Gestaltung: Alexander Ullrich | A SQUARED

Verlags- und Herstellungsort: Wien

Druck: ÖGB-Verlag

ISBN: 978-3-7063-1023-9

© 2024 AK Wien

UNSER SERVICE FÜR IHR RECHT

Was bleibt netto von brutto?
Wie behalte ich den Überblick über Arbeitszeiten?
Oder was muss ich über meinen Mietvertrag wissen?
Ob durch unsere Services, Ratgeber oder unser
Expertenteam in Ihrer Arbeiterkammer:
Wir helfen Ihnen weiter!

Klicken Sie rein: wien.arbeiterkammer.at



Beratung



AK-Rechner



Ratgeber



Musterbriefe



Eltern-
kalender



Zeitspeicher



WIEN.ARBEITERKAMMER.AT



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

BEFRISTETE MIETVERTRÄGE

Forschungsbericht

2024

