

**PRESSE-
KONFERENZ**
30.01.2024

„WOHNEN AUF ZEIT“: UNFREIWILLIG, UNLEISTBAR, UNSICHER!

Massiver privater Neubau brachte auch viel mehr befristete Mietverhältnisse – AK Befragung zeigt: Mieter:innen werden in befristete Mietverträge gedrängt, diese sind teuer und verunsichern – Weg mit den Befristungen!

THOMAS RITT
Leiter der Abteilung Kommunal & Wohnen

SINA MOUSSA-LIPP
Abteilung Kommunal & Wohnen



Wohnwahnsinn Befristungen: Preistreiber „Wohnen auf Zeit“!

AK Befragung zeigt: Mieter:innen schließen befristete Mietverträge unfreiwillig ab, sie sind teuer und unsicher – AK verlangt: Weg mit den Befristungen, außer bei Eigenbedarf für Privatpersonen

In Österreich sind in den letzten Jahren sehr viele Wohnungen gebaut worden – trotzdem wird Wohnen noch teurer und unsicherer. Ein Grund dafür: Seit 2012 gibt es bei den befristeten Mietverhältnissen ein massives Plus – um 156.800 Verträge mehr als noch 2022! Eine Befragung des Sozialforschungsinstituts IFES im Auftrag der AK bei 803 Personen in Österreich zeigt: Unfreiwillig – drei von vier Wohnungen wurden nur deshalb befristet angemietet, weil keine passende unbefristete Wohnung zu haben war. Teuer – befristete Mieten kosten monatlich um 110 Euro mehr als noch 2022. Unsicher – wird die Befristung verlängert oder nicht? Mieter:innen sind unsicher, ob sich größere Investitionen in die vier Wände rentieren, und ob eine Nachfolgewohnung leistbar ist.

Thomas Ritt, Leiter AK Abteilung Kommunal & Wohnen: „Von einer langfristigen Lebensplanung können Mieter:innen mit befristeten Verträgen träumen. Es ist hanebüchen, in Befristungen gedrängt zu werden, die unsicher und kaum leistbar sind. Sie zahlen fast immer doppelt drauf – bei Vertragsverlängerung und den laufenden indexbasierten Erhöhungen. Wer übersiedelt, hat auch teure Kosten. Und wer eine unrechtmäßig hohe Miete einklagt, muss befürchten, dass der Vertrag nicht verlängert wird. Recht wird zu einer leeren Hülle. Mieter:innen brauchen Sicherheit – Wohnen muss leistbar sein. Daher weg mit den Befristungen, außer bei Eigenbedarf für Privatpersonen.“

Befristungen im Vormarsch

In den letzten Jahren sind in Österreich viele Wohnungen gebaut worden, meist von gewinnorientierten Bauträgern, also ohne Wohnbaufördermittel. Das hatte zur Folge, dass auch die Vermietung durch gewinnorientierte Gesellschaften und Privatpersonen stark zugenommen hat und damit die befristeten Mietverträge zugelegt haben.

Zehnjahres-Vergleich 2012 - 2022: Befristungen und Wohnungsneubau gingen fast Hand in Hand

Neue private Mietwohnungen	158.100
Zuwachs Befristungen	156.800
Zuwachs unbefristete Mietverhältnisse	1.300

Befristungsanteil im privaten Mietwohnungssegment

2012: 34,5 Prozent (rund 207.200)

2022: 48,0 Prozent (rund 364.000)

Quelle: Mikrozensus, Statistik Austria, AK Berechnungen

Befragung zu Auswirkungen von befristeten Mietverträgen

Die AK hat beim Sozialforschungsinstitut IFES eine Befragung beauftragt. Dabei geht es um die Auswirkungen von befristeten Mietverträgen. Befragt wurden im April/Mai 2023 österreichweit 803 Mieter:innen, die aktuell einen befristeten Mietvertrag hatten oder die vor einem Wohnungswechsel befristet gewohnt hatten.

AK Befragung zeigt: Unfreiwillig, überteuert, unsicher

1 In die Befristung „gedrängt“

„Befristungen machen Wohnen nicht nur teuer, sondern auch unsicher“, sagt AK Wohnexpertin Sina Moussa-Lipp. „Es ist daher nicht verwunderlich, dass die Menschen solche Verträge in aller Regel nur unfreiwillig abschließen.“

„Die AK Befragung zeigt: Drei von vier Wohnungen, also 75 Prozent, wurden nur deshalb befristet angemietet, weil keine passende Wohnung unbefristet zu haben war. 18 Prozent haben bewusst eine Befristung gewählt.“

2 Teure Befristungen

Laut Statistik Austria kosteten Mietwohnungen in Österreich im Jahr 2022 im Schnitt rund 580 Euro pro Monat. Befristete Mietwohnungen waren hingegen mit 740 Euro pro Monat deutlich teurer.

So teuer sind Bruttomieten von befristeten Mietverträgen

	AK Befragung Durchschnitt	Mikrozensus Statistik Austria 2022
Mietwohnungen befristet gesamt	846 Euro	739 Euro
davon privates Miethaus	880 Euro	745 Euro
davon Altbau	889 Euro	756 Euro
davon Neubau	880 Euro	740 Euro
gesamt inkl. unbefristete Mietwohnungen		582 Euro
davon privates Miethaus		677 Euro

Quelle: IFES 2024, Mikrozensus 2022, Statistik Austria, AK Berechnungen

Die AK Befragung zeigt: Befristet vermietete Wohnungen kosten nun bereits fast 850 Euro monatlich. „Damit zeigt sich einmal mehr, dass in Zeiten der aktuellen Teuerung prekäre Mietverhältnisse voll zu Lasten der Schwächeren gehen“, sagt Moussa-Lipp. „Die Teuerung schlägt voll auf die befristeten Mietverträge durch. Diese Mieten sind um 110 Euro pro Monat in weniger als einem Jahr gestiegen – und da ist von höheren Energiekosten noch gar keine Rede!“, so Moussa-Lipp.

Von einer Befristung zu nächsten – doppelter Preisdruck

Befristete Mietverhältnisse können immer wieder verlängert werden. Bei einer Vertragsverlängerung sind Mieter:innen den Vermieter:innen hinsichtlich möglicher Mieterhöhungen de facto ausgeliefert. Die Miete wird meist – eher gleich als später – erhöht. Diese Verlängerungserhöhungen kommen auf die laufenden Index-Erhöhungen noch obendrauf!

Die AK Befragung zeigt: In 90 Prozent der Fälle gab es bei mehrmaligen Vertragsverlängerungen eine Mieterhöhung. Daneben sind auch indexbasierte Erhöhungen während den Vertragslaufzeiten üblich. Hier herrscht also doppelter Preisdruck!

Konkret: Bei so vielen Befragten wurde die Miete bei Verlängerung der Befristung teurer

	einmal oder mehrmals teurer	nicht teurer
Einmal verlängert (185 Befragte)	52 Prozent	48 Prozent
Zweimal oder häufiger verlängert (63)	90 Prozent	10 Prozent

Prekäre Mietverträge treffen Personen mit schwierigen Lebensverhältnissen doppelt!

Befragte mit niedrigen Einkommen und/oder Migrationshintergrund werden durch befristete Mietverträge noch stärker belastet: Die Personen mit den niedrigsten Einkommen haben gehäuft kurze

Befristungsdauern von weniger als drei Jahren (21 Prozent). Auch Befragte mit Migrationshintergrund haben gehäuft besonders kurze Befristungsdauern (17 Prozent) und kommen öfter selbst für Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten (18 Prozent) auf.

3 Befristete Mietverträge verunsichern

„Bei befristeten Mietverträgen müssen Mieter:innen immer damit rechnen, dass ihre Verträge nicht verlängert werden und man ungewollt ausziehen muss. Mieter:innen sind daher unsicher, ob sich größere Investitionen in die Wohnqualität auszahlen. Zudem haben sie Sorge, ob sie gegebenenfalls eine leistbare Nachfolgewohnung finden können. Es verschärft sich durch befristete Mietverhältnisse auch eine langfristige Lebensplanung für viele Familien, vor allem für junge. Immerhin ist langfristiges und leistbares Wohnen eine wesentliche Voraussetzung für sichere Lebensbedingungen“, sagt die Wohnexpertin.

So unsicher sind die Befragten wegen einer möglichen Nichtverlängerung

	Sehr oder eher unsicher	Sehr oder eher sicher
Vergleichbare und leistbare Nachfolgewohnung finden können	76 Prozent	24 Prozent
Zahlen sich größere Investitionen in die Wohnqualität aus?	74 Prozent	26 Prozent

Das sind die Probleme, wenn der Mietvertrag durch Vermieter:innen nicht verlängert wird

	Ja	Nein	keine Angabe
Schwierig, eine leistbare Wohnung zu finden	79 Prozent	17 Prozent	3 Prozent
Hohe Übersiedlungskosten	55 Prozent	41 Prozent	3 Prozent

Quelle: IFES 2024

Es wurden auch Wohnungswechsler:innen befragt, die unfreiwillig aus ihrer vorherigen, befristeten Wohnung ausziehen mussten. Fast 80 Prozent gaben an, dass sie Schwierigkeit hatten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. 55 Prozent beklagten hohe Übersiedlungskosten.

Die Befragten haben folgende Probleme genannt (offene Frage): nur drei Monate Zeit, eine leistbare Wohnung in der passenden Größe und Lage zu finden; sehr viel Stress; keine Wohnung bekommen und Notunterkunft gewählt; es war in einer schwierigen Zeit (Pandemie) und das hat zusätzlich Nerven gekostet; Zeitdruck, Stress.

4 Altbaumietwohnungen – „Stolperfallen“, weil Mieter:innen nicht über Rechte Bescheid wissen

Bei Altbaumietwohnungen muss bei befristeten Mietverhältnissen eigentlich ein Abschlag von 25 Prozent abgezogen werden. 60 Prozent der Befragten im Altbaubereich gaben an, noch nie etwas von dem gesetzlichen Befristungsabschlag auf den Mietzins gehört zu haben. 22 Prozent haben schon einmal etwas davon gehört, sechs Prozent machten keine Angaben.

Einer von sieben Befragten im Altbaubereich hat bereits ihren oder seinen Mietzins überprüfen lassen (16 Prozent). Zählt man jene dazu, die das während der Vertragslaufzeit oder danach noch planen (in Summe 34 Prozent), kommt man lediglich auf rund die Hälfte aller Mietverhältnisse. Mehr als einem Drittel war die Möglichkeit, den Mietzins überprüfen zu lassen, nicht bekannt.

Ferner zeigt die Befragung: Nur rund ein Drittel der befragten Wohnungswechsler:innen hat schlussendlich ihren Mietzins überprüfen lassen. Hier wird vermutlich viel Geld liegen gelassen.

AK Berechnungen zeigen: In Österreich betragen die jährlichen Überzahlungen pro Wohnung im Schnitt über 1.400 Euro (inklusive Umsatzsteuer) – in Summe rund 140 Millionen Euro!

Befristete Mietverträge – so sieht die Realität aus: Fälle aus der AK Wohnrechtsberatung

Horrende Mietteuerung: Frau H. und ihr Mann haben im Juli 2006 einen Mietvertrag abgeschlossen. Sie möchten bis zur Pension des Mannes im Mietvertrag bleiben. Bei der letzten Verlängerung wollte der Vermieter statt 850 Euro (inklusive Umsatzsteuer, ohne Betriebskosten) plötzlich 1.200 Euro Miete.

Vertragsverlängerung – Wenn der Vermieter schweigt: Obwohl das befristete Mietverhältnis (Altbauwohnung) in vier Wochen auslief, weigerte sich der Vermieter nach wie vor, sich beim Mietvertrag von Frau M. hinsichtlich einer Vertragsverlängerung festzulegen. Eine für die Mieterin äußerst unangenehme Situation. Sie war sich unsicher, ein Mietangebot für eine andere Wohnung zu unterschreiben, wenn dann doch noch eine Verlängerung des bisherigen Vertrages möglich wäre.

Stopp dem Wohn-Befristungswahnsinn!

„Befristete Mietverträge sind für viele Mieter:innen eine Falle, der sie nicht ausweichen können“, resümiert Ritt. „Die Mieter:innen werden oft in befristete Verträge gezwungen, sie sind zunehmend unleistbar und bringen Unsicherheit – wird der Vertrag verlängert oder nicht? Fakt ist: Es wird in jedem Fall teurer. Bei einer Vertragsverlängerung ist man Vermietern hinsichtlich möglicher Mieterhöhungen de facto ausgeliefert und dann kommen noch die indexbasierten Erhöhungen dazu. Die Mieter:innen werden doppelt zur Kasse gebeten. Wer sich eine Wohnung suchen muss, muss mit Umzugs- und Kautionskosten rechnen. Wer seine zu hohe Miete und damit seine Rechte einklagt, muss auch befürchten, dass der Vertrag nicht verlängert wird. Viele tun das deshalb nicht. So wird Recht zu einer leeren Hülle! Es ist nachteilig, wenn Familien durch erzwungene Umzüge ihre sozialen Netze und das schulische und gesellschaftliche Umfeld verlieren – eine langfristige Lebensplanung ist nicht machbar.“

Die AK verlangt:

+ Weg mit den Befristungen: Was sofort ginge: Weg mit den befristeten Mietverträgen. Immobilienkonzerne, Versicherungen und andere große Wohnungsbesitzer:innen sollen zukünftig nur mehr unbefristet vermieten dürfen. Privatpersonen sollen hingegen eine Wohnung befristet vermieten dürfen für eigenen Bedarf oder für Kinder oder Enkel. Im Mietrechtsgesetz ist eine entsprechende Regelung, differenziert nach Art der Vermieter:innen, festzuschreiben

+ Mietzinsbegrenzungen verbessern und ausweiten: Die Zu- und Abschläge zum Richtwert müssen im Gesetz aufgelistet werden. Der Lagezuschlag soll reformiert werden – in seiner gegenwärtigen Form ist er unfair. Wenn mit Steuergeld der öffentliche Verkehr ausgeweitet oder neue Parks eröffnet werden, sollen Vermieter:innen mehr verlangen dürfen? Wo war da die Leistung? Generell sollen die möglichen Zuschläge mit 25 Prozent gedeckelt werden. Damit würde die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes deutlich erhöht. Und schließlich soll der Anwendungsbereich des Richtwertsystems auf alle Häuser, die 30 Jahre und älter sind, ausgeweitet werden.

+ Mietenbremse der Bundesregierungen reparieren: Eine Mietenbremse mit maximal zwei Prozent pro Jahr – auch rückwirkend für 2022 und 2023 – ist nötig. Eine Bremse von fünf Prozent für 2024 bis 2026 – wie es die Bundesregierung beschließen will – ist fast wirkungslos. Die größten Mieterhöhungen waren 2022 und 2023. Die Inflation wird heuer laut Prognosen bereits unter fünf Prozent liegen.

+ Offensive für geförderten Wohnbau: Geförderte Mietwohnungen sind sicher und leistbar, weil sie prinzipiell unbefristet und zu geregelten Konditionen vermietet werden. Um das Angebot hier deutlich zu erhöhen, ist eine Wohnbauförderungs-milliarde für die Länder aus dem Bundesbudget erforderlich. Zudem müssen öffentliche Grundstücke für den geförderten Wohnbau reserviert werden.