

Lukas Tockner

MIETEN IN ÖSTERREICH UND WIEN 2008 BIS 2016

November 2017



WIEN

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

Einleitung

Der Wohnungsfragebogen im Mikrozensus wurde 2007 das letzte Mal umgestellt. Damit liegt mittlerweile eine vergleichbare, achtjährige Zeitreihe vor. Auf dieser Datenbasis wird nachstehend untersucht, wie sich das Wohnen zur Miete in Österreich und Wien mittelfristig verändert hat. Einerseits wird dabei das Neuvertragsgeschehen analysiert. Andererseits werden Entwicklungen im gesamten Mietwohnungsbestand dargestellt. Im Fokus sind diesbezüglich jeweils die Wohnkosten und die Wohnungssicherheit.

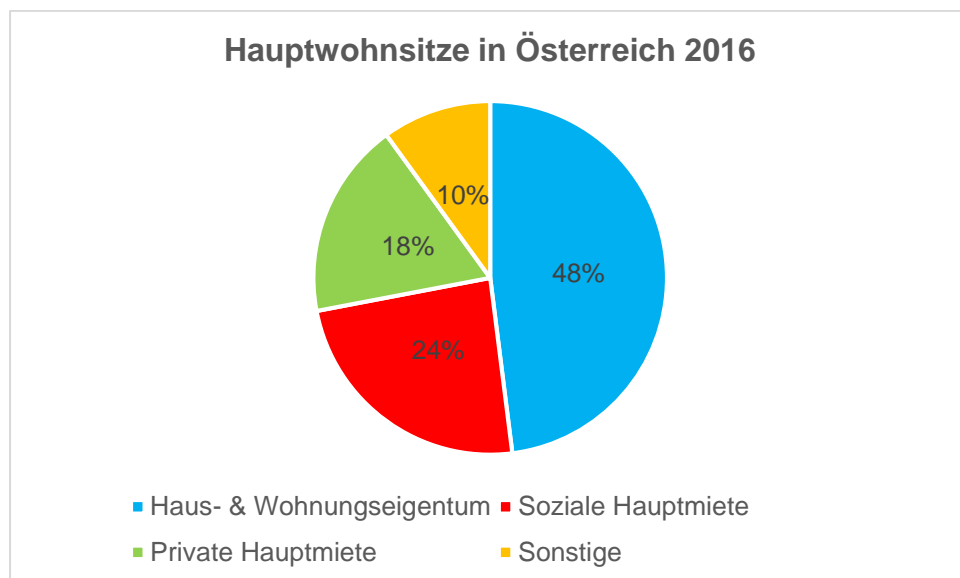
Die Analyse zeigt, dass insbesondere die privaten (Brutto-)Mieten – bei neuen Verträgen, wie auch im Bestand – im Beobachtungszeitraum überproportional teurer wurden. Dieser Umstand wird von einer ausgeprägten Dynamik bei den Hauptmietzinsen – den eigentlichen Vermietereinnahmen – verursacht. Hingegen sind die Steigerungen bei den Betriebskosten österreichweit und auch in Wien nicht maßgeblich für den ausgeprägten Preisanstieg bei den Mieten.

Ferner werden nicht dauerhaft gesicherte Wohnverhältnisse im privaten Segment ein immer größeres Problem. Mittlerweile hat ein erheblicher Anteil der dortigen Mieterinnen und Mieter lediglich einen befristeten Vertrag.

Abschließend wird anhand der wohnpolitischen Forderungen der Arbeiterkammer dargelegt, wie das Wohnen wieder leistbar werden kann.

Wohnungssuche und Wohnen zur Miete in Österreich

Während des Jahres 2016 wohnten 8.599.160 Menschen in Österreich an 3.864.819 Hauptwohnsitzen.¹ Rund 48 Prozent dieser Hauptwohnsitze waren in Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen. Im Detail liegt der Anteil von Einfamilienhäusern bei 37,7 Prozentpunkten und jener von Eigentumswohnungen bei 10,5 Prozentpunkten.



Quelle: Mikrozensus – Statistik Austria, eigene Berechnungen.

Etwa 24 Prozent der **Hauptwohnsitze** bestanden in sozialen Mietwohnungen, also entweder bei gemeinnützigen Bauvereinigungen oder in Gemeindewohnungen. Rund 18 Prozent der Haushalte hatten ihren Hauptwohnsitz in einer privaten Mietwohnung. Auf die Restkategorie Sonstige entfallen zirka 10 Prozent. Dabei handelt es sich in erster Linie um unentgeltlich oder mietfreigenutzte Hauptwohnsitze.² Hauptwohnsitze in Dienst- oder Naturalwohnungen sowie zur Untermiete haben in Summe einen Anteil von weniger als 1,7 Prozentpunkten (vgl. Statistik Austria 2017: 20ff).

In der nachstehenden Tabelle ist die **Anzahl der Hauptmietverhältnisse** nach Segmenten detailliert dargestellt. Von den rund 1.608.000 Hauptmietverhältnissen waren etwas mehr als 684.000 im privaten Segment. Beinahe 631.000 aufrechte Mietverträge gab es bei gemeinnützigen Bauvereinigungen und beinahe 294.000 in Gemeindewohnungen.

Tabelle 1: Hauptmietverhältnisse in Österreich 2016				
	Privat	GBV	Gemeinde	Gesamt
Anzahl	684.345	630.770	293.697	1.608.812
Quelle: Mikrozensus – Statistik Austria, eigene Berechnungen.				

¹ Die Bevölkerung im Jahresdurchschnitt 2016 beträgt 8.739.806 Personen, was auf 140.646 Personen in Anstaltshaushalten schließen lässt. In der Statistik zu den Hauptwohnsitzen sind die Anstaltshaushalte – etwa Pensionisten- und Pflegeheime, Justizvollzugsanstalten und Einrichtungen für Geflüchtete – nicht enthalten.

² Damit sind einerseits gänzlich gratis genutzte Wohnungen gemeint, etwa aufgrund familiärer Nahebeziehungen. Andererseits auch Nutzungen nur gegen Bezahlung von Betriebskosten, etwa im Rahmen eines Prekariumvertrages.

In Summe zeigt sich, dass die sozialen Mietwohnungen für die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbaren und qualitätvollen Wohnungen sehr wichtig sind. Bezogen auf die aufrechten Hauptmietverhältnisse sind über 57 Prozent entweder bei gemeinnützigen Bauvereinigungen oder in Gemeindewohnungen. Der Anteil der sozialen Mietwohnungen an allen Hauptwohnsitzen in Österreich beläuft sich mit 24 Prozent auf ein knappes Viertel.

In den folgenden Absätzen wird näher betrachtet, zu welchen Bedingungen die Menschen österreichweit zur Miete wohnen. Einerseits sind dabei die Kosten von Interesse. Andererseits werden unsichere Wohnverhältnisse – also befristete Mietverträge – thematisiert. Zuerst wird dabei die Situation von Wohnungssuchenden betrachtet. Es wird dargestellt, wie viele Wohnungen pro Jahr vermietet werden und zu welchen Konditionen. Dann wird die Mietpreisentwicklung im gesamten Bestand analysiert.

Diese Gliederung wird gewählt, weil die Neuvertragsmieten im Zeitverlauf weniger komplexe Daten sind als die Bestandsmieten. Neuvertragsmieten zeigen, was es jeweils kostet, neue Wohnungen anzumieten. Über die Zeit zeigt sich ferner, wie sich die Mietpreissteigerungen etwa zur Einkommensentwicklung und den allgemeinen Verbraucherpreisen verhalten.

Die Mieten im gesamten Bestand sind hingegen eine etwas komplexere Datenreihe. Ihre Entwicklung hängt nicht nur davon ab, wie sich die Neuvertragsmieten verändern, sondern auch davon, welche Mieten vormals in frei gewordenen und wiedervermieteten Wohnungen bezahlt wurden. Aber auch bei aufrechten Mietverträgen ändert sich mitunter die Miete unabhängig von der gängigen Praxis, sie periodisch im Ausmaß von vorangegangenen Verbraucherpreissteigerungen zu erhöhen.³ Beispielfhaft seien erhöhte Hauptmietzinse nach einem Verfahren gemäß § 18 Mietrechtsgesetz beziehungsweise § 14 Absatz 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz im Rahmen von umfassenden Erhaltungsarbeiten genannt. Schließlich besteht auch die Möglichkeit, dass bei neueren, geförderten Mietwohnungen welche von gewerblichen Bauträgern errichtet wurden, die förderrechtlichen Mietenbegrenzungen auslaufen und bei aufrechten Verträgen der Hauptmietzins erhöht wird. Für die Entwicklung der Bestandsmieten sind folglich mehrere Faktoren relevant.

Aus Tabelle 2 ist ersichtlich, dass im Jahr 2015 österreichweit etwas über 183.000 neue Mietverträge abgeschlossen wurden.⁴ Rund 112.800 dieser neuen Verträge wurden im privaten Segment abgeschlossen. Dieses Segment hat damit einen überproportionalen Anteil von knapp 62 Prozent an den Neuverträgen.⁵ Ersichtlich ist, dass mehr als zwei Drittel der neuen Verträge im privaten Segment lediglich befristet vergeben werden. Konkret gehen 68 von 100 Haushalten dort ein Wohnverhältnis ein, welches nicht dauerhaft gesichert ist.

Bei gemeinnützigen Bauvereinigungen wurden 2015 rund 51.600 neue Mietverträge abgeschlossen. Bei Gemeindewohnungen beträgt die entsprechende Zahl rund 18.800. Der Anteil der sozialen Mietwohnungen am Neuvertragsgeschehen liegt damit unterproportional bei etwas über 38 Prozent.⁶

³ In praktisch allen Mietverträgen sind vertragliche Wertsicherungsklauseln enthalten.

⁴ Da der Mikrozensus quartalsweise erhoben wird und jeweils ein Teil der Befragten aus der Stichprobe fällt und durch neu zu Befragende ersetzt wird, ist es nicht möglich, die Anzahl der Neuvermietungen 2016 mit dem Mikrozensus 2016 zu berechnen.

⁵ Die Zahl der neuen Verträge entspricht nicht dem Umschlag an Wohnungen. Befristete Verträge welche verlängert werden sind im Mikrozensus als neue Verträge erfasst. Wenn bei Vertragsverlängerungen Mieterhöhungen vorgenommen werden – wovon überwiegend auszugehen ist – liegt auch rechtlich ein neuer Vertrag vor.

⁶ Wenn man vergleichsweise den Bestandsanteil von 57 Prozent heranzieht.

Die Kosten von neuen Mietverträgen pro Quadratmeter und Segment sind in Tabelle 3 ersichtlich. Soziale Mietwohnungen liegen bei rund 7,1 €/m² brutto. Private Mietwohnungen kosten hingegen 9,35 €/m².⁷ Anhand einer Durchschnittswohnung mit 70 Quadratmetern Nutzfläche ergibt sich eine Differenz von rund 160 € monatlich beziehungsweise rund 1.900 € pro Jahr.

Tabelle 3: Neuvermietungsrenten brutto in €/m² - Österreich⁸				
	GBV ⁹	Gemeinde	Privat	Gesamt
2015/16	7,12 €	7,09 €	9,35 €	8,52 €
Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, eigene Berechnungen.				

Der Frage ob die hohen privaten Neuvertragsrenten hohen Hauptmietzinsen oder hohen Betriebskosten geschuldet sind, wird in Tabelle 4 nachgegangen. Es zeigt sich, dass die Hauptmietzinse im achtjährigen Vergleich um über 35 Prozent gestiegen sind, die Betriebskosten hingegen lediglich um knapp 17 Prozent. Daraus ergibt sich eine Steigerung der Bruttomieten um 31 Prozent bei einer allgemeinen Teuerung im Vergleichszeitraum von etwas über 14 Prozent.¹⁰ Die Neuvertragsrenten steigen österreichweit also deshalb überproportional, weil Wohnraum an sich markant teurer wird. Die Betriebskosten – etwa für Hausreinigung, Verwaltung oder Müll- und Wassergebühren – sind dafür nicht ausschlaggebend.

Schließlich ist auch ein deutlich überproportionaler Anstieg der privaten Neuvertragsrenten relativ zu den verfügbaren Haushaltseinkommen zu verzeichnen. Das Einkommen des mittleren Haushalts in Österreich – also im Median – ist in den letzten acht Jahren um 22 Prozent gestiegen.

Damit ist die Analyse der Neuvertragsrenten abgeschlossen. Nun werden die gesamten Mietvertragsbestände untersucht.

⁷ Dieser österreichische Durchschnittswert ist faktisch wenig aussagekräftig. Das regionale Preisniveau bei privaten Mietwohnungen ist in wachsenden Ballungszentren deutlich höher und in ländlichen Regionen mit Abwanderungstendenzen deutlich geringer.

⁸ Bei allen Auswertungen zu Mietkosten wurden jene Beobachtungen mit einem Hauptmietzins von Null ausgeschlossen. Die ausgewiesenen Zahlen stellen gewichtete Mittelwerte dar. Seitens der Statistik Austria (vgl. Statistik Austria 2017) wird eine entsprechende Gewichtung mit den Wohnungsgrößen nicht vorgenommen. Aus diesem Grund sind die hier präsentierten Zahlen durchgehend etwas niedriger als vergleichbare Werte aus den Publikationen der Statistik Austria.

⁹ Anteilige Finanzierungsbeiträge sind in diesem Wert nicht enthalten. In einer Studie wurde für neu angemietete Wohnungen von Gemeinnützigen in Wien ein durchschnittlicher Finanzierungsbeitrag von rund 200€/m² festgestellt (vgl. IFES 2014: 36ff). Aufgrund überdurchschnittlicher Grundstückskosten in der Hauptstadt scheint es angemessen, diesen Betrag auch für eine österreichweite Betrachtung heranzuziehen. Gemäß der Verwöhnung dieser Beträge um ein Prozent pro Jahr ergibt sich daraus ein monatlicher Betrag von rund 0,18 €/m² inklusive Umsatzsteuer. Wenn aus Sicht der Mietenden zusätzlich die Inflation berücksichtigt wird, welche zuletzt bei eineinhalb Prozent pro Jahr gelegen war, ergeben sich rund 0,46 €/m² inklusive Umsatzsteuer.

¹⁰ Der Baupreisindex ist im Vergleichszeitraum um 19 Prozent gestiegen.

	Privat Altbau	Privat Neubau	Privat gesamt	GBV	Gemeinde	Gesamt
Befristet	26.255	50.802	77.057			
Unbefristet	14.877	20.908	35.785			
Summe	41.132	71.710	112.842	51.584	18.812	183.238
Befristungsanteil	64%	71%	68%			

Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, eigene Berechnungen.

	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16
Bruttomieten/m ²	7,14 €	7,40 €	7,63 €	7,87 €	8,31 €	8,64 €	8,89 €	9,16 €	9,35 €
Nettomieten inkl USt/m ²	5,49 €	5,73 €	5,90 €	6,10 €	6,46 €	6,81 €	7,02 €	7,20 €	7,42 €
Betriebskosten inkl USt/m ²	1,65 €	1,67 €	1,72 €	1,76 €	1,85 €	1,83 €	1,88 €	1,96 €	1,93 €
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Verfügbares Einkommen, Median ¹¹	19.413 €	20.469 €	21.058 €	21.463 €	21.807 €	22.073 €	23.211 €	23.260 €	23.694 €
Index Bruttomieten	100,0	103,6	106,8	110,2	116,4	121,0	124,5	128,3	131,0
Index Hauptmietzinse	100,0	104,4	107,6	111,2	117,7	124,2	127,8	131,2	135,2
Index Betriebskosten	100,0	101,1	104,3	106,8	112,1	110,7	113,6	118,6	116,9
Index Verbraucherpreise (2008 = 100)	100,0	100,5	102,3	105,7	108,3	110,5	112,2	113,3	114,3
Index Verfügbare Haushaltseinkommen	100,0	105,4	108,5	110,6	112,3	113,7	119,6	119,8	122,1

Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, Eurostat, eigene Berechnungen.

¹¹ Ausgewiesen ist das im Median verfügbare, äquivalisierte Haushaltseinkommen. Um Haushalte unterschiedlicher Größe vergleichbar zu machen, werden dabei die tatsächlich verfügbaren Haushaltseinkommen anhand einer Skala korrigiert. Die erste (erwachsene) Person im Haushalt zählt 1, weitere Personen ab 14 Jahren jeweils 0,5 und Kinder unter 14 Jahren jeweils 0,3. Eine Familie mit einem Kleinkind hat folglich das Gewicht 1,8. Der oben ausgewiesene mediane Haushalt im Jahr 2016 kann also beispielsweise ein Singlehaushalt sein, welcher tatsächlich 23.694€ in diesem Jahr zur Verfügung hatte. Es könnte sich aber auch um die eben angesprochene Jungfamilie handeln, welche tatsächlich 42.649€ zur Verfügung hatte und demnach über ein äquivalisiertes Haushaltseinkommen von 23.694€ verfügt (= 42.649 / 1,8).

In der nachstehenden Tabelle 5 zeigt sich, dass ein erheblicher Anteil der aufrechten Mietverträge im privaten Segment lediglich befristet ist. Beinahe 300.000 Haushalte sind österreichweit betroffen. Das entspricht einem Anteil von mehr als 43 Prozent.

Tabelle 5: Befristete, private Mietverträge im Bestand 2016			
	Privat gesamt	davon befristet	Befristungsanteil
Österreich	684.345	297.658	43,5%
Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, eigene Berechnungen.			

Da die Haushaltsgröße bei befristet vermieteten, privaten Wohnungen etwas über dem Durchschnitt bei Mietwohnungen liegt, sind mehr als 600.000 Personen betroffen. Gemäß einer Studie des Instituts für empirische Sozialforschung beträgt die durchschnittliche Befristungsdauer rund fünf Jahre (vgl. IFES 2014: 19). Ins Verhältnis gesetzt bedeutet das, dass in den kommenden Jahren österreichweit alle Einwohnerinnen und Einwohner von Graz, Linz und Salzburg zusammen bängen müssen, ob ihr Mietvertrag verlängert wird oder nicht. Der vergleichsweise günstigere Fall einer Vertragsverlängerung wird den Betroffenen üblicherweise eine höhere Miete bescheren. Bei jenen Verträgen die nicht verlängert werden, müssen die Betroffenen eine neue Wohnung suchen und übersiedeln. Damit sind erhebliche Aufwände verbunden.

Im Arbeitsrecht sind Kettenbefristungsverträge unzulässig. Das ist im Wohnrecht nicht der Fall. Für Mieterinnen und Mieter ist diese Rechtslage nachteilig. Fakt ist, dass mittlerweile bei einem erheblichen Anteil der privaten Bestandverträge die Wohnung für die Nutzenden nicht dauerhaft gesichert ist.

In der nächsten Tabelle sind die Kosten für alle Hauptmietverhältnisse in Österreich im achtjährigen Vergleich dargestellt. Untergliedert wird nach Bruttomieten sowie Hauptmietzinsen und Betriebskosten jeweils inklusive Umsatzsteuer. Die Bruttomieten haben sich seit 2008 etwa um 1,54 € pro Quadratmeter erhöht – von 5,54 €/m² auf 7,08 €/m². Davon sind 1,27 € pro Quadratmeter dem Anstieg der Hauptmietzinse inklusive Umsatzsteuer zuzurechnen – diese erhöhten sich von 3,91 €/m² auf 5,18 €/m². Die Betriebskosten inklusive Umsatzsteuer tragen 0,27 € pro Quadratmeter zu dem Anstieg der Bruttomieten bei.

Tabelle 6: Bruttomieten, Hauptmietzinse und Betriebskosten in €/m²– Österreich, alle Hauptmieten				
	Bruttomieten	Hauptmietzinse inkl USt	Betriebskosten inkl USt	VPI 2005
2008	5,54 €	3,91 €	1,63 €	107,0
2009	5,74 €	4,09 €	1,65 €	107,5
2010	5,87 €	4,20 €	1,68 €	109,5
2011	6,08 €	4,38 €	1,69 €	113,1
2012	6,29 €	4,52 €	1,77 €	115,9
2013	6,48 €	4,69 €	1,79 €	118,2
2014	6,75 €	4,90 €	1,84 €	120,1
2015	6,93 €	5,04 €	1,89 €	121,3
2016	7,08 €	5,18 €	1,90 €	122,3
Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, eigene Berechnungen.				

Aus Tabelle 7 sind anhand von Indexwerten die entsprechenden prozentuellen Steigerungen abzulesen. Die Bruttomieten erhöhten sich innerhalb von acht Jahren um 28 Prozent. Das entspricht beinahe dem doppelten Anstieg der allgemeinen Verbraucherpreise im Vergleichszeitraum. Die weitere Untergliederung zeigt, dass die Hauptmietzinse um über 32 Prozent gestiegen sind – mehr als doppelt so stark wie die allgemeine Teuerung. Die Betriebskosten haben sich dem gegenüber mit 17 Prozent nur geringfügig über der Verbraucherpreisentwicklung erhöht.

Tabelle 7: Indexwerte zu Bruttomieten, Hauptmietzinsen und Betriebskosten – Österreich, alle Hauptmieten				
	Bruttomieten	Hauptmietzinse inkl USt	Betriebskosten inkl USt	VPI 2005 (2008 = 100)
2008	100,0	100,0	100,0	100,0
2009	103,7	104,7	101,4	100,5
2010	106,1	107,4	103,0	102,3
2011	109,8	112,2	104,0	105,7
2012	113,6	115,6	109,0	108,3
2013	117,1	120,0	110,2	110,5
2014	121,9	125,4	113,4	112,2
2015	125,2	128,9	116,1	113,4
2016	128,0	132,5	117,0	114,3

Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, eigene Berechnungen.

Wie bei den Neuvertragsmieten zeigt sich damit auch im Bestand, dass die überproportional steigenden Bruttomieten von markant steigenden Hauptmietzinsen verursacht werden.

Von diesem Resultat ausgehend wird in Tabelle 8 eine weitere Untergliederung vorgenommen. Sie zeigt die Entwicklung der Hauptmietzinse in den drei Mietwohnungssegmenten. In den letzten acht Jahren sind die Hauptmietzinse inklusive Umsatzsteuer im gesamten Bestand der gemeinnützigen Bauvereinigungen um 0,86€ pro Quadratmeter gestiegen. Die entsprechende Zahl für die Gemeindewohnungen beträgt 0,70€ pro Quadratmeter. Im Bestand der privaten Mietwohnungen ist dem gegenüber ein 1,82€ pro Quadratmeter mehr an Hauptmietzinsen inklusive Umsatzsteuer zu bezahlen.

Tabelle 8: Hauptmietzinse inklusive Umsatzsteuer in €/m²- Österreich¹²				
	GBV	Gemeinde	Privat	Gesamt
2008	3,71 €	3,24 €	4,37 €	3,91 €
2009	3,86 €	3,38 €	4,61 €	4,09 €
2010	3,93 €	3,42 €	4,80 €	4,20 €
2011	4,03 €	3,53 €	5,07 €	4,38 €
2012	4,18 €	3,57 €	5,25 €	4,52 €
2013	4,24 €	3,60 €	5,55 €	4,69 €
2014	4,40 €	3,85 €	5,80 €	4,90 €
2015	4,55 €	3,92 €	5,94 €	5,04 €
2016	4,59 €	3,94 €	6,19 €	5,18 €

Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, eigene Berechnungen.

¹² Es ist davon auszugehen, dass bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen das Verwaltungshonorar in den Hauptmietzinsen enthalten ist. Bei Wohnungen von Gemeinden oder Privaten werden die Verwaltungsaufwände im Rahmen der Betriebskosten erfasst.

Tabelle 9 zeigt wiederum die entsprechenden prozentuellen Anstiege. Es zeigt sich, dass die Hauptmietzinse im sozialen Mietwohnungsbestand jeweils einige Prozentpunkte über der allgemeinen Teuerung gestiegen sind. Bei Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen sind die Entgelte um 9,6 Prozentpunkte über der Verbraucherpreisentwicklung gestiegen. Bei Gemeindewohnungen waren es 7,1 Prozentpunkte. Bei privaten Mietwohnungen beläuft sich diese Differenz auf 27,5 Prozentpunkte. **Die Erträge von privaten Vermieterinnen und Vermietern sind damit in den letzten acht Jahren österreichweit beinahe dreimal so stark angestiegen wie das allgemeine Preisniveau.**

	GBV	Gemeinde	Privat	Gesamt
2008	100,0	100,0	100,0	100,0
2009	104,0	104,3	105,7	104,7
2010	106,0	105,4	109,9	107,4
2011	108,7	108,8	116,2	112,2
2012	112,6	110,0	120,2	115,6
2013	114,4	111,1	127,1	120,0
2014	118,5	118,9	133,0	125,4
2015	122,6	121,0	136,1	128,9
2016	123,9	121,4	141,8	132,5

Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, eigene Berechnungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass österreichweit die Hauptmietzinse sowohl bei Neuvermietungen wie auch in gesamten Bestand für die Mietensteigerungen verantwortlich sind. Insbesondere ist bei den Hauptmietzinsen in privaten Mietwohnungen eine markant überproportionale Preisdynamik auszumachen.

Kurze Erläuterung: wie ist eine derart überproportionale Preissteigerung im Bestand möglich, wenn beim Großteil der aufrechten Verträge Hauptmietzinserhöhungen gemäß der allgemeinen Verbraucherpreisentwicklung üblich sind?

Je nach Segment gibt es unterschiedliche Konstellationen, welche dazu beitragen können, dass im gesamten Vertragsbestand im Zeitverlauf die Hauptmietzinse überproportional steigen.

Im privaten Segment werden laufend alte, verhältnismäßig günstigere Mietverträge aus unterschiedlichen Gründen aufgelöst (etwa Übersiedelung in Alters- oder Pflegeheime, Todesfälle, etc.). Diese Wohnungen werden zu deutlich höheren Kosten wiedervermietet. Gleichzeitig steigen die Mieten bei neuen Verträgen ebenfalls überproportional, wie gezeigt wurde. Zudem werden befristete Mietverträge häufig verlängert und dabei Mieterhöhungen vorgenommen.

Ferner besteht bei aufrechten Mietverhältnissen in Altbauten die Möglichkeit, dass aufgrund eines Verfahrens nach § 18 Mietrechtsgesetz die Hauptmietzinse erhöht werden.

Des Weiteren besteht auch die Möglichkeit, dass bei neueren, geförderten Mietwohnungen welche von gewerblichen Bauträgern errichtet wurden, die förderrechtlichen Mietenbegrenzungen auslaufen und bei aufrechten Verträgen der Hauptmietzins erhöht wird. Das wird häufig in den Mietverträgen so vereinbart. Schließlich ist diese Vertragspraxis auch bei geförderten Sanierungen bekannt. Der Mietzins ist nur auf Dauer der Sanierungsförderung begrenzt, danach kann er deutlich steigen.

Diese möglichen Fälle erklären, warum im betrachteten, achtjährigen Zeitraum die Hauptmietzinse bei privaten Mietwohnungen insgesamt um beinahe 42 Prozent gestiegen sind. Es gibt aber sicherlich auch eine nicht unerhebliche Anzahl von Haushalten, deren Hauptmietzinse bei aufrechten, unbefristeten Mietverträgen aufgrund der üblichen Wertsicherung nur im Rahmen der allgemeinen Teuerung von etwas über 14 Prozent anstiegen.

Auch **bei Gemeindewohnungen** werden ältere, verhältnismäßig günstigere Mietverträge aus unterschiedlichen Gründen aufgelöst. Diese Wohnungen werden zu etwas höheren Kosten wiedervermietet. Das ist in der Regel notwendig, um die Wirtschaftlichkeit zu wahren. Üblicherweise wird hier viel weniger Miete verlangt, als gesetzlich zulässig wäre.

Bei Gemeindewohnungen besteht ebenfalls die Möglichkeit, dass aufgrund umfassender Erhaltungsarbeiten im Rahmen eines Verfahrens nach § 18 Mietrechtsgesetz die Hauptmietzinse bei aufrechten Verträgen erhöht werden. Schließlich besteht mitunter die Möglichkeit, dass aufrechte Mietverhältnisse teurer werden, weil sich die Konditionen der Wohnbauförderungsdarlehen ändern, mit welchen diese Wohnungen finanziert wurden. Notorisch war diesbezüglich etwa das 24. Jahr nach Bezug bei Mietwohnungen, welche gemäß Wohnbauförderungsgesetz 1984 gefördert worden waren. Diese möglichen Konstellationen erklären, warum im betrachteten, achtjährigen Zeitraum die Hauptmietzinse bei Gemeindewohnungen insgesamt um etwas über 21 Prozent gestiegen sind. Ein überwiegender Teil der Mieterinnen und Mieter von Gemeindewohnungen hatte bei aufrechten, unbefristeten Verträgen hingegen wie anzunehmen ist Hauptmietzinserhöhungen im Rahmen der allgemeinen Teuerung von etwas über 14 Prozent.

Bei **Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen** gilt Ähnliches wie bei den Gemeindewohnungen. Freiwerdende, ältere, verhältnismäßig günstige Wohnungen werden zu etwas höheren Kosten wiedervermietet. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ist das regelmäßig angezeigt. Zudem ermöglichen es diese etwas höheren Mieten den Gemeinnützigen im Sinne des gesetzlich vorgegebenen Generationenausgleichs zu agieren.

Umfassende Erhaltungsarbeiten führen gegebenenfalls nach einem Verfahren gemäß § 14 Absatz 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu höheren Entgelten bei aufrechten Verträgen. Ebenso können geänderte Konditionen bei Wohnbauförderungsdarlehen zu höheren Hauptmietzinsen bei aufrechten Verträgen führen.

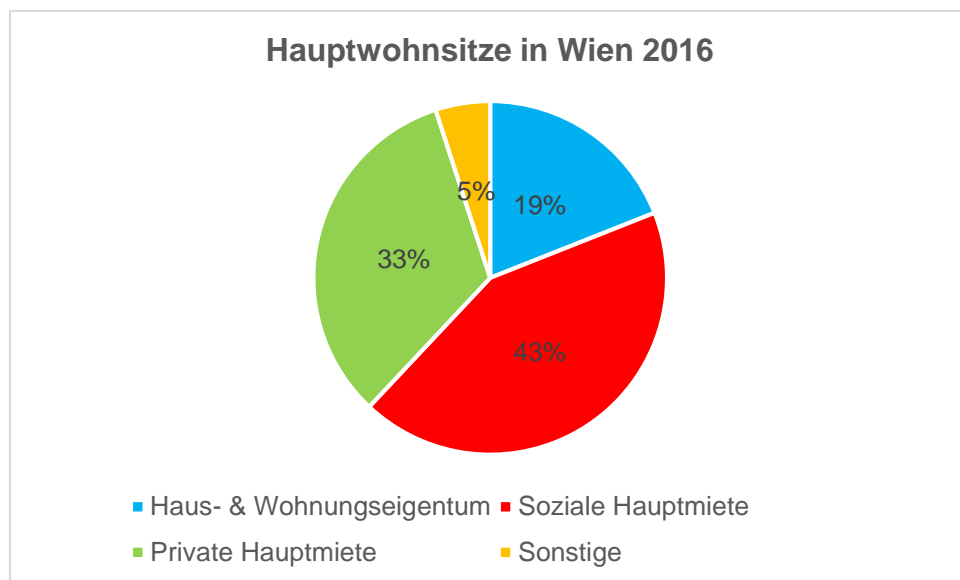
Im gemeinnützigen Segment kommt es bei aufrechten Mietverträgen fallweise auch zu Mietsenkungen. Diese sind gemäß § 14 Absatz 7a dann vorzunehmen, wenn die zum Bauen aufgenommenen Kredite vollständig zurückbezahlt wurden und das Entgelt einen bestimmten Betrag übersteigt.

Schließlich gibt es bei gemeinnützigen Bauvereinigungen eine rege Neubautätigkeit. Die Konditionen der Finanzierung von erhöhten Grund- und/oder Baukosten werden dabei gemäß dem Kostendeckungsprinzip den Mieterinnen und Mietern weiterverrechnet. Wenn Grundstücke und/oder Baukosten überproportional teurer werden, können daher auch die Mieten bei gemeinnützigen Neubauten stärker steigen, als die allgemeine Teuerung.

Diese möglichen Umstände erklären, warum im achtjährigen Vergleich die Entgelte bei gemeinnützigen Bauvereinigungen insgesamt um knapp 24 Prozent gestiegen sind.

Wohnungssuche und Wohnen zur Miete in Wien

Im Jahr 2016 wohnten 1.816.682 Menschen in Wien an 901.924 Hauptwohnsitzen.¹³ Rund 19 Prozent der Wiener Haushalte, also zirka 171.000, lebten in Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen.¹⁴ Etwa 43 Prozent der Haushalte wohnten in einer Gemeindewohnung oder bei einer gemeinnützigen Bauvereinigung.



Ein Drittel der Wiener Haushalte lebte in einer privaten Mietwohnung. 5 Prozent der Haushalte nutzen ihren Hauptwohnsitz aufgrund sonstiger Rechtsverhältnisse. Darunter fallen mietfrei und unentgeltlich genutzte Wohnungen, sowie Dienstwohnungen und die Untermiete.

In Tabelle 10 sind die Hauptmietverhältnisse nach Segmenten unterteilt. Etwa 299.300 aufrechte Verträge bestanden 2016 in privaten Mietwohnungen. Bei Wiener Wohnen – also in einer Gemeindewohnung – mieteten rund 213.000 Haushalte.

Tabelle 10: Hauptmietverhältnisse in Wien 2016				
	Privat	GBV	Gemeinde	Gesamt
Anzahl	299.330	178.548	213.035	690.913
Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, eigene Berechnungen.				

¹³ Die Wiener Bevölkerung im Jahresdurchschnitt 2016 betrug 1.853.140 Menschen, was auf 36.458 Personen in Anstaltshaushalten schließen lässt. In der Statistik zu den Hauptwohnsitzen sind die Anstaltshaushalte – etwa Pensionisten- und Pflegeheime, Justizvollzugsanstalten und Einrichtungen für Geflüchtete – nicht enthalten.

¹⁴ Faktisch ist der Unterschied zwischen Wien und Österreich nicht so groß, wie es möglicherweise auf den ersten Blick scheint. In Gemeinden mit mehr als 100.000 EinwohnerInnen (das sind Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck) lebte 2016 in Summe ebenfalls eine deutliche Mehrheit der Haushalte zur Miete. Eigentum am Hauptwohnsitz haben in diesen vier Städten insgesamt 32 Prozent. Zur Miete (sozial und privat) wohnen 61 Prozent und 7 Prozent der Haushaltliche haben sonstige Rechtsverhältnisse an ihrem Hauptwohnsitz (vgl. Statistik Austria 2017: 23).

Zudem gab es rund 178.500 Hauptmietverhältnisse bei gemeinnützigen Bauvereinigungen. Für Wien zeigt sich in Summe eine zentrale Rolle der sozialen Mietwohnungen, um eine bezahlbare und qualitätsvolle Wohnversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Ihr Anteil an den Hauptwohnsitzen der Haushalte beträgt 43 Prozent. Bezogen auf die Hauptmietverhältnisse ergibt sich so wie bei der österreichweiten Betrachtung ein Anteil von rund 57 Prozent.

Wohnungssuche in Wien

Wie zuvor im Abschnitt über ganz Österreich wird nun untersucht, zu welchen Konditionen die Wiener Bevölkerung zur Miete wohnt. Wiederrum beginnt die Analyse bei den Neuvertragsmieten.

Im Jahr 2015 wurden in Wien beinahe 58.000 neue Mietverträge abgeschlossen. Wie auch österreichweit ist der Anteil des privaten Segments am Neuvertragsgeschehen überproportional. Rund 34.700 neue Mietverträge wurden dort abgeschlossen, wobei etwa 21.600 lediglich befristet waren. Das entspricht einem Befristungsanteil von 62 Prozent. Damit gilt auch für Wien: der überwiegende Teil der Neuverträge im privaten Segment bietet den Mieterinnen und Mietern keine dauerhaft gesicherte Wohnmöglichkeit.

Bei den sozialen Mietwohnungen gab es rund 23.100 neue Mietverträge. Das entspricht einem unterproportionalen Anteil von rund 40 Prozent am Neuvertragsgeschehen. Auf Gemeindewohnungen entfielen dabei rund 12.700 neue Verträge, bei gemeinnützigen Bauvereinigungen waren es rund 10.400.

Soziale Mietwohnungen kosteten zuletzt in Wien rund 7,7€ pro Quadratmeter brutto. Bei neu angemieteten, privaten Mietwohnungen liegt der Quadratmeterpreis bei über 11€ brutto wie in Tabelle 11 ersichtlich ist. Seitens der Wirtschaftskammer wird im jährlich erscheinenden Immobilienpreisspiegel immer für einen Teil der neu vermieteten, privaten Wohnungen – jene die nicht dem Richtwertsystem unterliegen und von MaklerInnen vermittelt werden – ein Durchschnittspreis ausgewiesen. Dieser liegt in Wien aktuell bei 9,6€/m² exklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer (vgl. Wirtschaftskammer Österreich 2017). Inklusive Umsatzsteuer und den in Tabelle 12 ausgewiesenen Betriebskosten ergibt sich ein Wert von rund 13 €/m².¹⁵

	GBV ¹⁶	Gemeinde	Privat	Gesamt
2015/16	7,73 €	7,64 €	11,07 €	9,80 €
Quelle: Mikrozensus, Statistik Austria.				

¹⁵ Ursächlich für die Differenz von beinahe 2€/m² zu den Neuvertragsmieten gemäß Mikrozensus sind drei Gründe: Erstens werden verhältnismäßig günstige Eintritte in bestehende Mietverträge im Mikrozensus ebenfalls als Neuvermietungen ausgewiesen. Zweitens enthält der Mikrozensus auch Neuvermietungen welche im Rahmen von Verwandtschafts- und Freundschaftsverbindungen eingegangen werden, wobei gegebenenfalls weniger als die am Markt erzielbare Miete verlangt wird. Drittens ist davon auszugehen, dass sich ein gewisser Teil der VermieterInnen von Altbauwohnungen an das Richtwertsystem hält.

¹⁶ Wiederrum ohne anteilige Finanzierungsbeiträge. In einer Studie wurde für neu angemietete Wohnungen von Gemeinnützigen in Wien ein durchschnittlicher Finanzierungsbeitrag von rund 200€/m² festgestellt (vgl. IFES 2014: 36ff). Gemäß der Verwohnung dieser Beträge um ein Prozent pro Jahr ergibt sich daraus ein monatlicher Betrag von rund 0,18 €/m² inklusive Umsatzsteuer. Wenn aus Sicht der Mietenden zusätzlich die Inflation berücksichtigt wird, welche zuletzt bei eineinhalb Prozent pro Jahr gelegen war, ergeben sich rund 0,46 €/m² inklusive Umsatzsteuer.

Bezogen auf die Zahlen aus dem Mikrozensus sind private Mietwohnungen um rund 3,3€/m² teurer als soziale. Auf eine Durchschnittswohnung mit 70 Quadratmetern ergibt das rund 230€ pro Monat beziehungsweise beinahe 2.800€ pro Jahr.

Auch in Wien zeigt sich anhand der Tabelle 13 deutlich, dass die hohen Neuvermietungsrenten im privaten Segment von stark steigenden Hauptmietzinsen verursacht werden. Im achtjährigen Vergleich erhöhten sich diese um über 43 Prozent. Die Betriebskosten stiegen hingegen de facto im Ausmaß der allgemeinen Teuerung. In Summe ergab sich eine Steigerung der Bruttomieten bei privaten Neuverträgen von 36 Prozent. Das entspricht einer zweieinhalbfachen Zunahme relativ zu den Verbraucherpreisen.

Damit ist die Analyse der Neuvermietungen in Wien abgeschlossen. Es folgt die Untersuchung von Befristungen und Kosten im gesamten Wiener Vertragsbestand.

	Privat Altbau	Privat Neubau	Privat gesamt	GBV	Gemeinde	Gesamt
Befristet	12.882	8.710	21.592			
Unbefristet	8.449	[4.641]	13.090			
Summe	21.331	13.351	34.682	10.408	12.659	57.749
Befristungsanteil	60%	65%	62%			

Quelle: Mikrozensus, Statistik Austria.

	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16
Bruttomieten/m ²	8,14 €	8,40 €	9,16 €	9,17 €	9,78 €	10,15 €	10,69 €	10,85 €	11,07 €
Nettomieten inkl USt/m ²	6,05 €	6,34 €	6,99 €	7,03 €	7,57 €	7,88 €	8,38 €	8,45 €	8,67 €
Betriebskosten inkl USt/m ²	2,09 €	2,07 €	2,16 €	2,14 €	2,21 €	2,26 €	2,31 €	2,40 €	2,39 €
Index Bruttomieten	100,0	103,2	112,4	112,6	120,1	124,6	131,3	133,2	135,9
Index Hauptmietzinse	100,0	104,7	115,5	116,1	125,0	130,2	138,5	139,5	143,3
Index Betriebskosten	100,0	99,0	103,5	102,6	105,8	108,2	110,5	114,9	114,6
Index Verbraucherpreise (2008 = 100)	100,0	100,5	102,3	105,7	108,3	110,5	112,2	113,3	114,3
Index verfügbare Haushaltseinkommen	100,0	105,4	108,5	110,6	112,3	113,7	119,6	119,8	122,1

Quelle: Mikrozensus, Statistik Austria.

Der Anteil der befristeten Verträge im privaten Wiener Mietwohnungsbestand ist in Tabelle 14 dargestellt. Es handelt sich um über 101.000 Haushalte, betroffen sind gemäß Mikrozensus 198.845 Personen.

Tabelle 14: Befristete, private Mietverträge im Bestand 2016 - Wien			
	Privat gesamt	davon befristet	Befristungsanteil
Wien	299.330	101.096	33,8%
Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, eigene Berechnungen.			

Ins Verhältnis gesetzt bedeutet das, dass in den kommenden Jahren innerhalb von Wien eine Stadt die mehr EinwohnerInnen als Linz hat, potentiell umziehen muss, weil ihr befristeter Mietvertrag nicht verlängert wird. Für die Betroffenen ist abermals eine Vertragsverlängerung mit Mieterhöhung der vergleichsweise „günstigere“ Fall.

Aus Tabelle 15 ist abzulesen, dass die Bruttomieten im gesamten Wiener Bestand in den letzten acht Jahren um 1,72€ pro Quadratmeter gestiegen sind. Die Hauptmietzinse tragen 1,45€ zu diesem Zuwachs bei. Der Beitrag der Betriebskosten beträgt 0,27€/m².

Tabelle 15: Bruttomieten, Hauptmietzinse und Betriebskosten in €/m²– Wien, alle Hauptmieten			
	Gesamt BMZ	Gesamt HMZ inkl USt	Gesamt BK inkl USt
2008	5,71 €	3,82 €	1,89 €
2009	5,96 €	4,04 €	1,92 €
2010	6,16 €	4,23 €	1,94 €
2011	6,44 €	4,48 €	1,97 €
2012	6,64 €	4,61 €	2,03 €
2013	6,79 €	4,72 €	2,07 €
2014	7,09 €	4,97 €	2,12 €
2015	7,27 €	5,09 €	2,18 €
2016	7,43 €	5,27 €	2,16 €
Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, eigene Berechnungen.			

Anhand der Indexwerte in Tabelle 16 ist ersichtlich, dass die Preisentwicklung der Betriebskosten mittelfristig exakt den allgemeinen Verbraucherpreisen folgt. Der Anstieg der Hauptmietzinse war mit 38 Prozent in acht Jahren hingegen deutlich überproportional.

Tabelle 16: Indexwerte zu Bruttomieten, Hauptmietzinsen und Betriebskosten – Wien, alle Hauptmieten

	Gesamt BMZ	Gesamt HMZ inkl USt	Gesamt BK inkl USt	VPI 2005 (2008 = 100)
2008	100,0	100,0	100,0	100,0
2009	104,3	105,8	101,2	100,5
2010	107,9	110,7	102,3	102,3
2011	112,8	117,3	103,8	105,7
2012	116,2	120,7	107,3	108,3
2013	118,9	123,6	109,3	110,5
2014	124,1	130,1	112,0	112,2
2015	127,3	133,4	115,0	113,4
2016	130,1	138,0	114,1	114,3

Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, eigene Berechnungen.

Wie zuvor in der österreichweiten Analyse werden die Hauptmietzinse nun abschließend nach Segmenten untergliedert. In absoluten Zahlen betrug der Anstieg bei gemeinnützigen Bauvereinigungen rund einen Euro pro Quadratmeter. Bei den Gemeindewohnungen waren es 0,75 € pro Quadratmeter. Deutlich markanter stiegen die Hauptmietzinse im privaten Mietwohnungssegment. Dort beläuft sich der Anstieg auf 2,2€ pro Quadratmeter.

Tabelle 17: Hauptmietzinse inklusive Umsatzsteuer - Wien

	GBV	Gemeinde	Privat	Gesamt
2008	3,85 €	3,29 €	4,14 €	3,82 €
2009	4,01 €	3,44 €	4,42 €	4,04 €
2010	4,13 €	3,46 €	4,79 €	4,23 €
2011	4,28 €	3,56 €	5,20 €	4,48 €
2012	4,55 €	3,58 €	5,28 €	4,61 €
2013	4,49 €	3,60 €	5,55 €	4,72 €
2014	4,62 €	3,85 €	5,91 €	4,97 €
2015	4,74 €	3,95 €	6,07 €	5,09 €
2016	4,84 €	3,97 €	6,34 €	5,27 €

Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, eigene Berechnungen.

In Tabelle 18 sind wiederum die entsprechenden Indexwerte angeführt, anhand derer sich die prozentuellen Steigerungen ablesen lassen. In den sozialen Mietwohnungssegmenten lagen diese einige beziehungsweise mehrere Prozentpunkte über der allgemeinen Teuerung. Bei Wiener Wohnen waren es 7,2 Prozentpunkte über der Inflation im Vergleichszeitraum. Bei Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen sind die Entgelt im Bestand um 11,5 Prozentpunkte stärker gestiegen, als die allgemeine Teuerung.

	GBV	Gemeinde	Privat	Gesamt	VPI 2005 (2008 = 100)
2008	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2009	104,1	104,4	106,8	105,8	100,5
2010	107,2	105,3	115,7	110,7	102,3
2011	111,2	108,2	125,6	117,3	105,7
2012	118,2	108,8	127,7	120,7	108,3
2013	116,6	109,3	134,2	123,6	110,5
2014	120,1	116,9	142,9	130,1	112,2
2015	123,0	120,1	146,6	133,4	113,4
2016	125,8	120,5	153,3	138,0	114,3

Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, eigene Berechnungen.

Markant ist die Entwicklung bei den privaten Mietwohnungen. Die Erträge von privaten Vermieterinnen und Vermietern sind nominell um über 53 Prozent gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs von 39 Prozentpunkten über der Inflation.

Wie auch in ganz Österreich bestimmt in den einzelnen Wiener Mietwohnungssegmenten jeweils das Zusammenwirken mehrerer Faktoren den Verlauf der Hauptmietzinse im gesamten Vertragsbestand.

Zusammenfassung und politische Forderungen

Die vorstehenden Analysen haben gezeigt, dass Wohnungssuchende in den vergangenen acht Jahren fortwährend mit überproportional steigenden Mieten im privaten Segment konfrontiert waren. Am Beispiel Wien ist ersichtlich, dass zwischen neuen Mietverträgen im sozialen und privaten Segment ein erheblicher Kostenunterschied besteht. Es ist davon auszugehen, dass in anderen Ballungszentren im Land eine vergleichbare Situation gegeben ist.¹⁷ Für die rund 1.931.000 Haushalte in der unteren Einkommenshälfte ist bei diesen Preisen eine qualitativ angemessene Wohnversorgung regelmäßig nur bei spürbaren sonstigen Einschränkungen möglich.¹⁸ Den rund 965.500 Haushalten mit den niedrigsten Einkommen ist eine angemessene Wohnversorgung bei diesen Preisen fallweise gar nicht möglich.¹⁹ Das ist erstens ein gesellschaftliches Problem.

Es ist aber zweitens auch ein wirtschaftliches Problem. Die hohen Preise im privaten Segment verringern die Kaufkraft der Mieterhaushalte. Dadurch wird die effektive Nachfrage in der Gesamtwirtschaft verringert, was wiederum das Wirtschaftswachstum und die Beschäftigungsentwicklung dämpft. Der hohe Anteil befristeter Mietverträge im privaten Segment ist in diesem Zusammenhang ebenfalls ein ernstes Problem. Wie erörtert, werden in den kommenden Jahren über 600.000 Mensch österreichweit bangen müssen, ob ihr Mietvertrag verlängert wird.

Vor diesem Hintergrund ist aus Sicht der Arbeiterkammer eine zweigliedrige wohnpolitische Strategie angezeigt. Da die Ballungszentren wachsen, ist es erstens erforderlich, dass mehr soziale Mietwohnungen gebaut werden. Dadurch wüchse nicht nur das Angebot an bezahlbaren Wohnungen, sondern über einen entsprechenden Angebotseffekt könnte mittelfristig auch das Preisniveau im privaten Segment gedämpft werden.

Aufgrund des regen Zuzuges in den vergangenen Jahren ist in mehreren Ballungszentren ein ausgeprägter Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt entstanden. Folglich ist daher nicht zu erwarten, dass durch mehr sozialen Mietwohnungsbau kurzfristig ein preisdämpfender Effekt im privaten Segment erreicht werden kann. Deshalb und aufgrund des mittlerweile beunruhigend hohen Maßes an Wohnungsunsicherheit bei privaten Mietwohnungen ist es zweitens erforderlich, dass das Mietrechtsgesetz reformiert wird.

Die Hauptmietzinse im privaten Segment steigen – wie gezeigt wurde – im Bestand noch stärker, als bei den Neuverträgen. Demnach würden selbst bei einer tauglicheren Begrenzung der Neuvertragsmieten in älteren privaten Wohnungsbeständen die Hauptmietzinse in eben diesen insgesamt weiter steigen.

¹⁷ Eine Analyse der Neuvertragsmieten nach Segmenten in Städten wie Graz oder Linz ist anhand des Mikrozensus nicht möglich. Aus dem Immobilienpreisspiegel 2017 der Wirtschaftskammer ist aber zu entnehmen, dass jener Teil des privaten Mietwohnungssegments welcher dort ausgewiesen wird, in den Städten Innsbruck, Salzburg und Bregenz teurer ist als in Wien. Wenn man den ebendort ausgewiesenen Hauptmietzinsen für Graz und Linz durchschnittliche Betriebskosten und die Umsatzsteuer hinzuzählt, ergeben sich ferner Bruttomieten, welche über den Wiener Neuvertragsmieten gemäß Mikrozensus liegen (vgl. Wirtschaftskammer Österreich 2017: 320ff).

¹⁸ In der unteren Einkommenshälfte wohnen Haushalte überwiegend zur Miete. In der oberen Einkommenshälfte sind die Haushalte (erwartungsgemäß) überwiegend Eigentümer ihres Hauptwohnsitzes.

¹⁹ Angesprochen sind hier nicht ausschließlich die Obdachlosigkeit und Wohnungslosigkeit. Beispielhaft sei etwa ein nicht möglicher Auszug aus dem Elternhaushalt genannt.

Ursächlich dafür wäre, dass weiterhin laufend ältere, verhältnismäßig günstigere Mietverträge aus unterschiedlichen Gründen aufgelöst würden. Die Politik sollte sich daher von diversen Behauptungen seitens der gewerblichen Immobilienwirtschaft nicht aus der Fassung bringen lassen.²⁰ In ihrer Funktion als Gesetzgeberin sollte sie diese dazu anhalten, einen Beitrag dazu zu leisten, dass die wohnungssuchende Bevölkerung ihr Grundbedürfnis nach einer angemessenen Bleibe befriedigen kann.

Die wohnpolitischen Forderungen der Arbeiterkammer im Detail

1. Bodenpolitik im Hinblick auf leistbares Wohnen ermöglichen

Wohnungen welche nach Fertigstellung leistbar sein sollen, erfordern bereits zu Beginn der Projektplanung erschwingliches Bauland. Diesbezüglich wäre wünschenswert, dass folgende bereits ins letzte Regierungsprogramm aufgenommene Maßnahmen jedenfalls von der neuen Regierung umgesetzt werden: Erstens ist den Ländern die Kompetenz zu geben, eine durchsetzungsfähige Bodenpolitik im Hinblick auf Wohnbauförderungsaktivitäten zu betreiben. Zweitens soll beim Verkauf von öffentlichen Liegenschaften vom Höchstbieterprinzip teilweise abgewichen werden können, wenn diese in Folge zum Bau von leistbarem sozialem Wohnbau verwendet werden.

2. Ausweitung des sozialen Wohnungsangebots

Um mehr sozialen Wohnraum zu ermöglichen, braucht es neben zur Verfügung stehenden Flächen ausreichend langfristige und zinsgünstige Finanzierungsmöglichkeiten. Hilfreich wäre etwa eine weitere Reform des Wohnbauförderungsbeitrages. Zwar wird er ab 1. Jänner 2018 eine Abgabe sein, über deren Höhe die Länder selbst entscheiden können. Da die Gesetzgebungskompetenz allerdings weiter beim Bund liegt, sollte dieser den Kreis der Wohnbauförderungsbeitragspflichtigen erweitern. Es ist sachlich nicht gerechtfertigt, dass Landwirte und Selbstständige unter den jeweiligen landesrechtlichen Voraussetzungen Wohnbauförderungsmittel beziehen können, aber den Wohnbauförderungsbeitrag nicht leisten müssen.

Seitens des Bundes sollte ferner mittelfristig eine bedarfsadäquate Erhöhung des Haftungsrahmens für die Wohnbauinvestitionsbank erwogen werden. Derart wird zukünftig mehr sozialer Mietwohnungsbau budgetneutral angeregt werden können.

3. Mietrechtsgesetz reformieren

Das im Mietrechtsgesetz enthaltene Richtwertsystem hat in der Praxis kaum eine taugliche, mietenbegrenzende Wirkung. Ferner werden zwei von drei neuen Mietverträgen im privaten Segment lediglich befristet vergeben.

Eine Reform des Mietrechtsgesetzes muss daher mehrere Punkte umfassen. Die unterschiedlichen Anwendungsbereiche (Voll- und Teilanwendung sowie Vollaussnahme) sollten vereinheitlicht werden, um eine verständlichere und anwenderfreundlichere Rechtslage zu schaffen.

²⁰ Etwa wird seitens dieser behauptet, dass eine tauglichere Beschränkung der Neuvertragsmieten eine ordentliche Bewirtschaftung der betroffenen Immobilienbestände verunmöglichen würde.

Hinsichtlich der Mietenbegrenzungen sollte bei neu errichteten Wohnungen für einen erheblichen Zeitraum – beispielsweise 30 Jahre – eine freie Mietzinsvereinbarung zulässig sein, um entsprechende Anreize für Neubautätigkeiten zu gewährleisten. Bei älteren Wohnungen sollten die Mieten ausgehend von einem bundesweit einheitlichen Richtwert in der Höhe von 6 Euro pro Quadratmeter sowie anhand eines gesetzlich festgeschriebenen Katalogs von Zu- und Abschlägen begrenzt werden.

Die Möglichkeit, befristet zu vermieten, sollte auf gut begründeten Ausnahmefälle – etwa absehbarer Eigenbedarf von WohnungseigentümerInnen – beschränkt werden.

Literaturverzeichnis

Institut für empirische Sozialforschung (2014), „Wohnkostenbelastung junger ArbeitnehmerInnen in Wien“, *Studie im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien*, Wien.

Statistik Austria (2017), „Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik“, Wien.

Wirtschaftskammer Österreich (2017), „Immobilien-Preisspiegel 2017“, *Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder*, Wien.

**Der direkte Weg zu unseren Publikationen:
E-Mail: konsumentenpolitik@akwien.at**

Bei Verwendung von Textteilen wird um Quellenangabe und Zusendung eines Belegexemplares an die AK Wien, Abteilung Konsumentenpolitik, 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
Zulassungsnummer: AK Wien 02Z34648 M
AuftraggeberInnen: AK Wien, Konsumentenpolitik
Autoren: Lukas Tockner
Grafik Umschlag und Druck: AK Wien
Verlags- und Herstellungsort: Wien
© 2016: AK Wien

**Stand Oktober 2017
Im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien**

Gesellschaftskritische Wissenschaft: die Studien der AK Wien

Alle Studien zum Downloaden:

wien.arbeiterkammer.at/service/studien

