



Lukas Tockner

MIETENSTEIGERUNGEN IN ÖSTERREICH UND WIEN

AUSWERTUNGEN AUS DEM MIKROZENSUS

Januar 2012

1,6 Millionen Haushalte leben in Mietwohnungen

In Österreich leben rund 1,6 Millionen Haushalte in Mietwohnungen. Das sind mit 45% nahezu die Hälfte der Haushalte. Davon lebt mit 1,45 Millionen die überwiegende Anzahl in Hauptmietwohnungen. Weitere 1,1 Prozent der Haushalte leben in Untermietwohnungen und 3,3 Prozent in Wohnungen mit mietähnlichen Rechtsverhältnissen wie Werks- und Dienstwohnungen.¹ Miethaushalte sind durchschnittlich etwas kleiner als Hauseigentümer- und Wohnungseigentümerhaushalte.

Die Zahl der Hauptmiethaushalte variiert beträchtlich zwischen den Bundesländern wie die folgende Tabelle zeigt.² Das obere Ende markiert Wien mit einem Anteil von über 75 Prozent. Im Burgenland leben hingegen nur gut 15 Prozent der Haushalte in Mietwohnungen. Für die restlichen Bundesländer beträgt dieser Anteil zwischen 23 und knapp 34 Prozent.

Hauptwohnsitzwohnungen nach Rechtsverhältnis und Bundesland					
Anteile in Prozent					
	Hauptmiete	Untermiete	Dienst-, Werkswohnungen, etc.	Einfamilienhaus	Wohnungs- eigentum
Österreich	40	1	3	39	11
Burgenland	15	1	2	73	2
Kärnten	33	1	3	51	6
NÖ	23	1	3	59	8
OÖ	34	1	5	44	8
Salzburg	32	1	5	38	16
Steiermark	30	1	3	47	13
Tirol	30	1	4	40	18
Vorarlberg	29	1	4	48	14
Wien	76	2	2	7	13

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus.

Die nachstehende Tabelle zeigt eine Untergliederung der rund 1,45 Millionen Miethaushalte nach Vermietertypen. Gemeindewohnungen machen rund ein Fünftel des Mietwohnungsbestandes aus. Genossenschaftswohnungen beziehungsweise Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen stellen rund zwei Fünftel des Gesamtbestandes dar, ebenso wie das für private Mietwohnungen der Fall ist.

¹ In der Folge werden nur die Preisentwicklungen bei Hauptmietwohnungen analysiert.

² Die Kategorie ‚Verwandte der Hauseigentümer‘ ist aus Platzgründen nicht angeführt.

Hauptmietwohnungen in Österreich 2010				
	GBV	Gemeinde	Privat	Zusammen
Bestand	575.298	286.882	583.280	1.445.460
Miete €/m ²	5,97	5,50	6,81	6,17

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus.

Für einen beträchtlichen Teil der österreichischen Haushalte sind damit die Höhe der Mieten und deren Entwicklung von besonderer Bedeutung für ihre finanzielle Situation und ihre Wohnsicherheit. Gemeindewohnungen sind mit einer durchschnittlichen Quadratmetermiete im Bestand von 5,5 Euro die günstigste Wohnform.³ Die Preisdifferenz zu privaten Mietwohnungen beläuft sich auf über 1,3 Euro pro Quadratmeter. Bei einer Wohnung mit 75 m² Nutzfläche entspricht das höheren Kosten von 97,5 Euro pro Monat beziehungsweise 1170 Euro pro Jahr. Genossenschaftswohnungen oder Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen liegen mit einem Quadratmeterpreis von 5,97 um 47 Cent über jenem von Gemeindewohnungen. Sie sind allerdings noch immer um 84 Cent günstiger als private Mietwohnungen. Bei einer Wohnung mit 75 m² Nutzfläche entspricht das immerhin einer Ersparnis von 63 Euro pro Monat beziehungsweise 756 Euro pro Jahr.

Mieten sind deutlich stärker als Inflationsrate und Löhne gestiegen

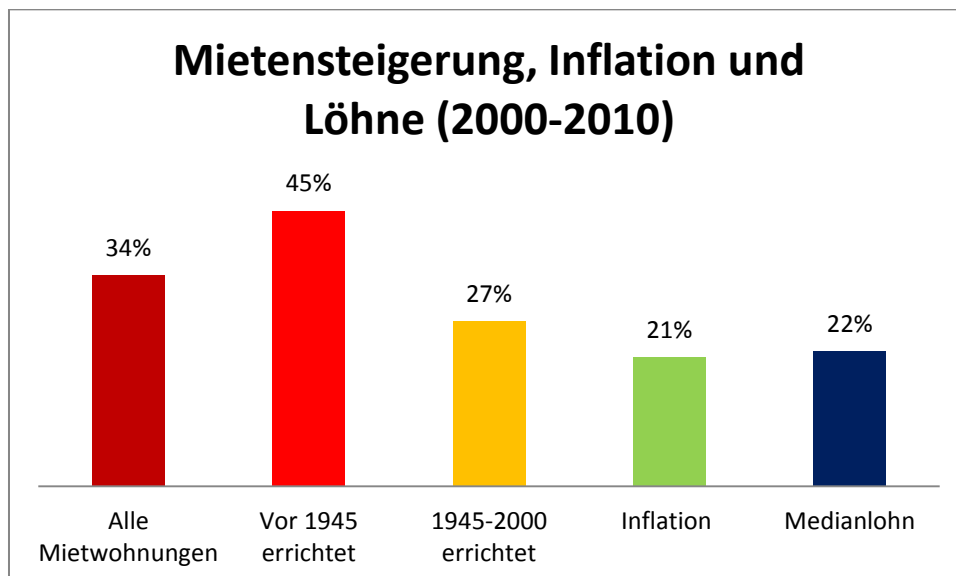
Ein Zehnjahresvergleich der Mieten im Bestand zeigt, dass die Mieten in der letzten Dekade kräftig gestiegen sind.

Mietsteigerungen in Österreich im Zehnjahresvergleich (€/m²)			
	2010	2000	Anstieg
Insgesamt	6,17	4,59	34,5%
Vor 1945 errichtete Wohnungen	5,89	4,07	44,5%
1945-2000 errichtete Wohnungen	6,16	4,84	27,2%

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus.

Zwischen 2000 und 2010 ist die durchschnittliche Quadratmetermiete von 4,59 auf 6,17 Euro gestiegen. Das bedeutet einen Anstieg von 34,5 Prozent. In den einzelnen Segmenten des Wohnungsbestandes war die Preissteigerung jedoch recht unterschiedlich. Bei Wohnungen die vor 1945 errichtet wurden, sind die Mieten um rund 45 Prozent gestiegen. Demgegenüber war der Preisanstieg von nach 1945 errichteten Wohnungen deutlich geringer. Das ist vor allem auf den hohen Anteil an gemeinnützigen Mietwohnungen und Gemeindewohnungen bei den nach 1945 errichteten Wohnungen zurückzuführen. Dieser beträgt bei nach 1945 errichteten Wohnungen 73%, bei vor 1945 errichteten Wohnungen aber nur 27%.

³ Die Mieten beinhalten den Hauptmietzins inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer.



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus / Hauptverband der Sozialversicherungsträger.

Wie obige Grafik zeigt, belief sich die kumulierte Inflation über dieselbe Zeitspanne lediglich auf rund 21 Prozent. Das heißt die Mieten sind in allen Segmenten überdurchschnittlich stark gestiegen und besonders stark bei den Altbaumietwohnungen.

Besonders gravierend ist die Tatsache, dass die Mietsteigerung auch deutlich markanter ausgefallen ist als die Entwicklung der Löhne. Diese sind zwischen 2000 und 2010 in etwa im Gleichschritt mit der Inflation gestiegen, in Summe um 22 Prozentpunkte. Das bedeutet, dass unselbstständig erwerbstätige Miethaushalte einen immer größeren Anteil ihres Einkommens für die Wohnkosten aufwenden müssen. Diese höheren Wohnkosten dämpfen die Konsumausgaben dieser Haushalte in anderen Bereichen. In Summe haben alle Miethaushalte 2010 pro Monat 615,2 Millionen Euro für ihre Wohnungen bezahlt, das entspricht einem Jahresmietenvolumen von 7382 Millionen Euro, also beinahe 7,4 Milliarden Euro. Aufgrund des Ausmaßes dieser Zahlungsströme ist davon auszugehen, dass überdurchschnittliche Mietensteigerungen merklich negativ auf den Konsum und damit auch auf die Beschäftigung wirken.

Mietensteigerungen nach Vermieter sehr unterschiedlich

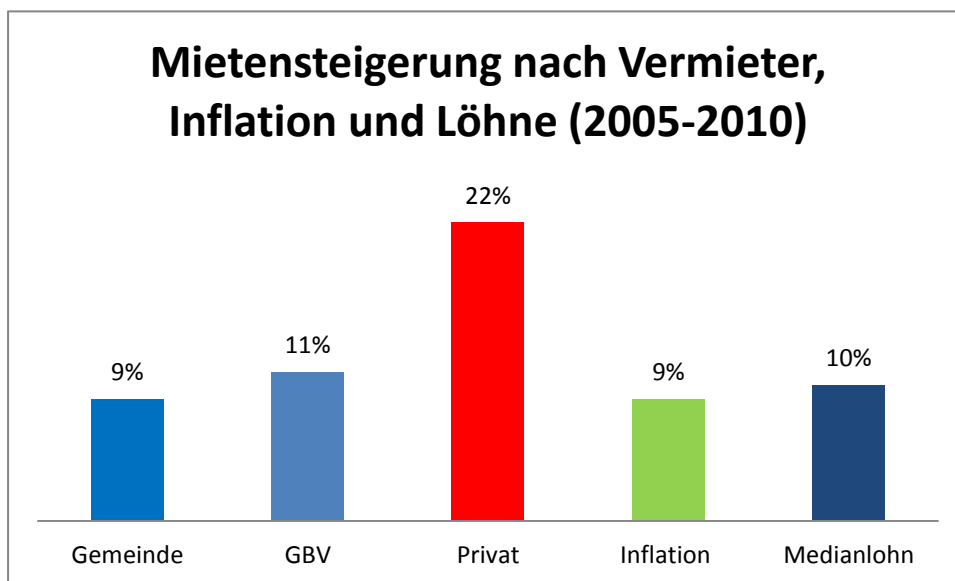
Ein Fünfjahresvergleich für die Periode 2005 bis 2010 ergibt, dass die Mieten in diesem Zeitraum insgesamt um 14,8 Prozent gestiegen sind.⁴ Bei den verschiedenen Vermietern fällt der Anstieg aber sehr uneinheitlich aus. GBV-Mietwohnungen haben sich im Schnitt von 5,36 Euro pro Quadratmeter auf 5,97 Euro verteuert, das entspricht einem Anstieg von 11,5%. Bei Gemeindewohnungen ist der Anstieg noch verhaltener ausgefallen. Diese haben sich von 5,06 Euro pro Quadratmeter um 8,8% auf 5,5 Euro verteuert. Dem gegenüber war der Anstieg bei privaten Mietwohnungen weit über dem Durchschnitt. Die Verteuierung des Quadratmeters von 5,59 Euro auf 6,81 Euro bedeutet einen Anstieg von 21,7%.

⁴ Aufgrund der Datenverfügbarkeit war hier kein Zehnjahresvergleich möglich.

Mietensteigerungen in Österreich nach Vermieter im Fünfjahresvergleich (Bestandsdaten, €/m²)			
	2010	2005	Anstieg
GBV	5,97	5,36	11,5%
Gemeinde	5,50	5,06	8,8%
Privat	6,81	5,59	21,7%
Zusammen	6,17	5,43	14,8%

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus.

Die nachstehende Grafik setzt diese unterschiedlichen Mietensteigerungen in Relation zur Entwicklung der Inflation und des Medianlohnes. Gemeindewohnungen sind ident mit der Inflation gestiegen, GBV-Mietwohnungen etwas über der allgemeinen Teuerung. Der Medianlohn ist in dieser Periode nur unwesentlich stärker gestiegen als die Inflation, das heißt hier gab es real keinen Anstieg. Das heißt eine Mieterin einer Gemeinde- oder GBV-Wohnung zahlt im Jahr 2010 in etwa denselben Anteil ihres Einkommens an Miete wie 2005, wenn sie ungefähr den Medianlohn verdient. Anders sieht es bei privaten Mietwohnungen aus. Hier ist die Steigerung weit über der Inflationsentwicklung und dem Anstieg des Medianlohnes. Nachdem die privaten Mieten im Fünfjahresvergleich mehr als doppelt so stark gestiegen sind wie die beiden Vergleichszahlen, müssen entsprechende MieterInnen einen immer höheren Anteil ihres Einkommens an den privaten Vermieter abliefern.



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus / Hauptverband der Sozialversicherungsträger.

Hauptmieten steigen deutlich stärker als Betriebskosten

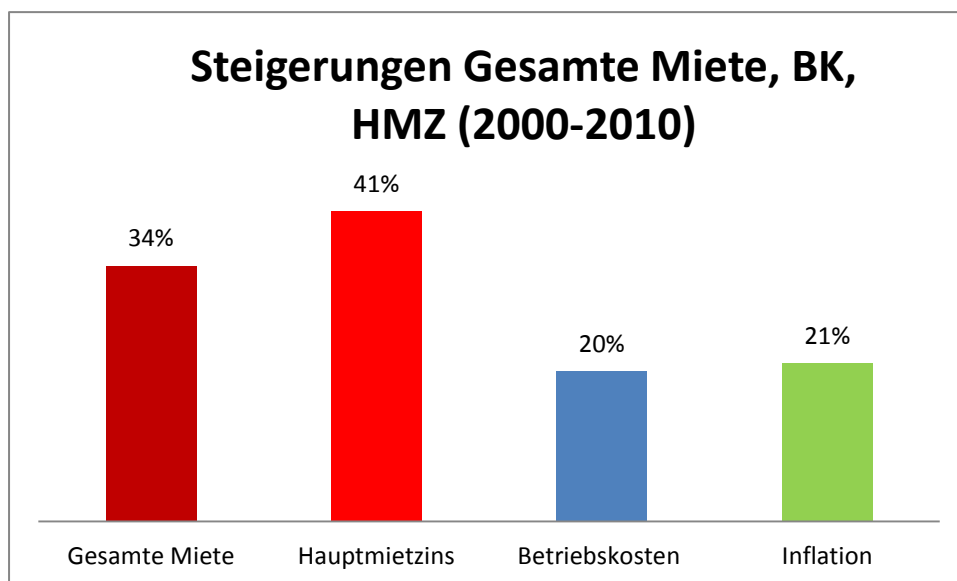
Die Statistiken zeigen, dass die Mietensteigerungen ausschließlich auf Steigerungen des Hauptmietzinses (Mietzins ohne Hausbetriebskosten und ohne Umsatzsteuer) zurückzuführen sind. Dieser ist im Zehnjahresvergleich von durchschnittlich 3,17 Euro pro Quadratmeter auf 4,46 Euro gestiegen. Das entspricht einer Steigerung von 40,6 Prozent. Wie erwähnt lag die kumulierte Inflation über diesen Zeitraum bei 21,1 Prozent.

Der durchschnittliche Hauptmietzins ist also wesentlich stärker gestiegen, als die gesamten Mieten bzw. die in der Miete zusätzlich überwälzbaren Nebenkosten (sogenannte Betriebskosten wie Müll, Wasser, Abwasser, Hausversicherungskosten, Hausbetreuung etc.) Dem gegenüber haben sich die Betriebskosten lediglich um 20,4 Prozent erhöht – von 1,42 Euro pro Quadratmeter auf 1,71 Euro. Die Betriebskosten sind damit im Gleichschritt mit der allgemeinen Inflationsrate gestiegen.

In einer Studie für die Arbeiterkammer Wien wurden die negativen Auswirkungen von steigenden Hauptmietzinsen berechnet: „Grob gesprochen darf man davon ausgehen, dass in Österreich eine reale Mietensteigerung um 10% das reale gesamtwirtschaftliche Konsumniveau um 2% reduziert“ (Gstach 2005: 4). Die reale Steigerung der Hauptmietzinse zwischen 2000 und 2010 beläuft sich auf knapp 20 Prozent. Unterstellt man, dass die von Gstach errechneten Zusammenhänge weiterhin gelten, dann sinkt aufgrund dieser Mietsteigerungen der Konsum insgesamt um ca 4%.

Steigerungen der Hauptmiete, der Betriebskosten und des gesamten Mietzinses			
	2010	2000	Anstieg
Hauptmietzins (ohne Betriebskosten)	4,46	3,17	40,6%
Betriebskosten	1,71	1,42	20,4%
Gesamte Miete	6,17	4,59	34,5%

Betriebskosten im Sinne von § 21 MRG, das heißt Müll, Wasser, Abwasser, sowie Verwaltungsgebühren, Versicherungskosten, Hausbetreuung und Ähnliches.



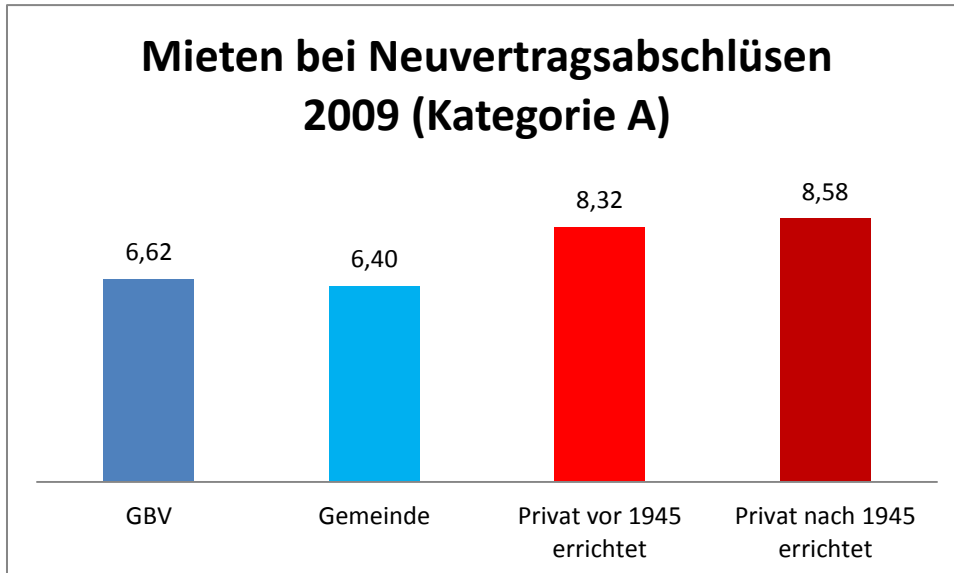
Betriebskosten im Sinne von § 21 MRG, das heißt Müllabfuhr, Wasser, Abwasser sowie Verwaltungsgebühren, Versicherungskosten, Hausbetreuung und Ähnliches.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus.

Hohe Mietsteigerungen bei Neuvermietungen im privaten Wohnungssegment

Wenn von Mieten gesprochen wird, sind insbesondere auch die Neuvermietungen von Interesse.

Die Daten zu Neuvermietungen geben Auskunft über die Situation für die aktuell Wohnungssuchenden. Die nachstehende Grafik zeigt die Mietkosten von Wohnungen der Kategorie A welche im Jahr 2009 neu vermietet wurden.



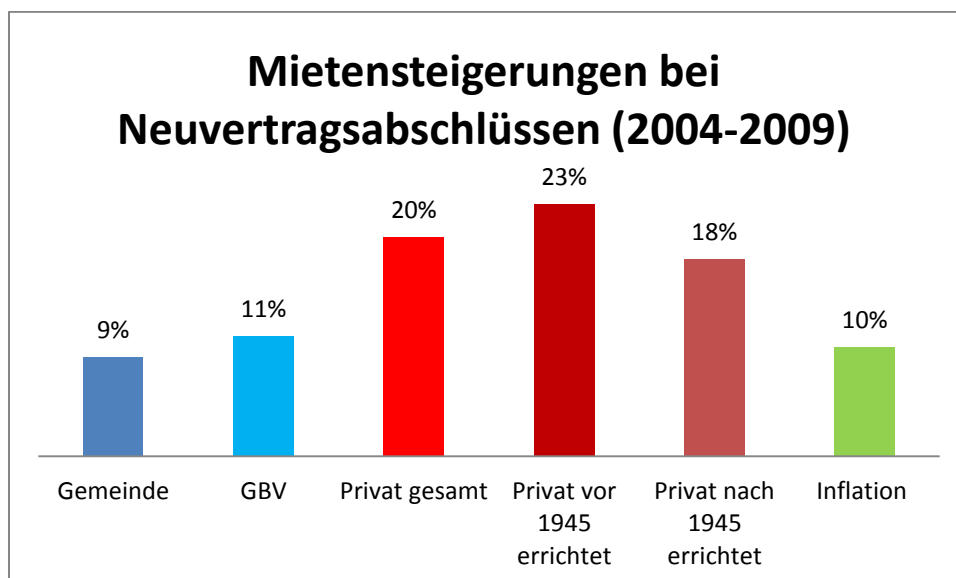
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus.

Dabei wird offensichtlich, dass die Mietdifferenz zwischen Gemeindewohnungen und gemeinwirtschaftlich bereitgestellten Wohnungen der Kategorie A verglichen mit ebensolchen privaten Mietwohnungen sehr ausgeprägt ist. Diese Differenz war auch schon bei den Bestandsmieten zu beobachten, allerdings ist sie bei den Neuvermietungen noch größer. Eine neuvermietete Wohnung von gemeinwirtschaftlichen Bauvereinigungen kostete im Schnitt 6,62 Euro pro Quadratmeter. Gemeindewohnungen waren mit 6,4 Euro noch etwas billiger. Demgegenüber kostete ein neuer Mietvertrag in privaten Wohnungen deutlich über 8 Euro pro Quadratmeter. In den vor 1945 errichteten Gebäuden, für die grob gesprochen das Richtwertmietzinssystem gilt, betrug der Quadratmeterpreis 8,32 Euro. In diesem Segment werden mehr als die Hälfte der Neuvertragsabschlüsse befristet vergeben. Diese Wohnungen müssten laut Richtwertmietengesetz im Schnitt deutlich günstiger sein als unbefristete Wohnungen. Im Gesetz ist bei Befristungen ein Mietenabschlag von 25 Prozent vorgesehen. Die Zahlen des Mikrozensus bekräftigen damit die unlängst von der Arbeiterkammer vorgelegte Studie zum Richtwertmietzinssystem, wonach dieses systematisch ignoriert wird – insbesondere bei befristeten Mietverträgen (vgl. Rosifka / Postler 2010). Bei Wohnungen privater Vermieter, welche nach 1945 errichtet wurden ist der Quadratmeterpreis für neue Mietverträge noch höher. Er beträgt im Schnitt 8,58 Euro. Mietverträge in diesem Segment sind somit um 1,96 Euro teurer als in gemeinwirtschaftlichen Wohnungen beziehungsweise um 2,18 Euro teurer als in Gemeindewohnungen. Bei einer 75 Quadratmeterwohnung bedeutet dies jährlich höhere Mietkosten von 1.764 Euro beziehungsweise 1.962 Euro.

Aufgrund der Datenlage war bezüglich der Neuvermietungen lediglich ein Fünfjahresvergleich möglich.⁵ Die unten stehende Grafik zeigt die entsprechenden kumulierten Ergebnisse für die Periode 2004 bis 2009, wiederum bei Wohnungen der Kategorie A.

Neuvertragsabschlüsse in Gemeindewohnungen haben sich in diesem Zeitraum um rund 9 Prozent verteuert, bei Wohnungen gemeinwirtschaftlicher Bauträger belief sich der Anstieg auf rund 10,8 Prozent. Die kumulierte Inflationsrate über den entsprechenden Zeitraum betrug 9,9 Prozent. Neue Mietverträge in Gemeindewohnungen sind damit im Preis etwas weniger stark angestiegen als die allgemeine Teuerung, bei gemeinwirtschaftlichen Bauvereinigungen lag die Teuerungsrate knapp über der Inflation.

Die Mieten bei Neuvertragsabschlüssen bei privaten Vermietern haben sich jedoch um 20% erhöht und stiegen damit doppelt so stark wie die Inflationsrate. Innerhalb des privaten Segments sind die Mieten insbesondere bei den vor 1945 errichteten Wohnungen gestiegen. Die Steigerung beträgt dort 23%. Das ist ein weiteres Indiz dafür, dass das Richtwertmietensystem von den entsprechenden Vermietern systematisch nicht eingehalten wird.



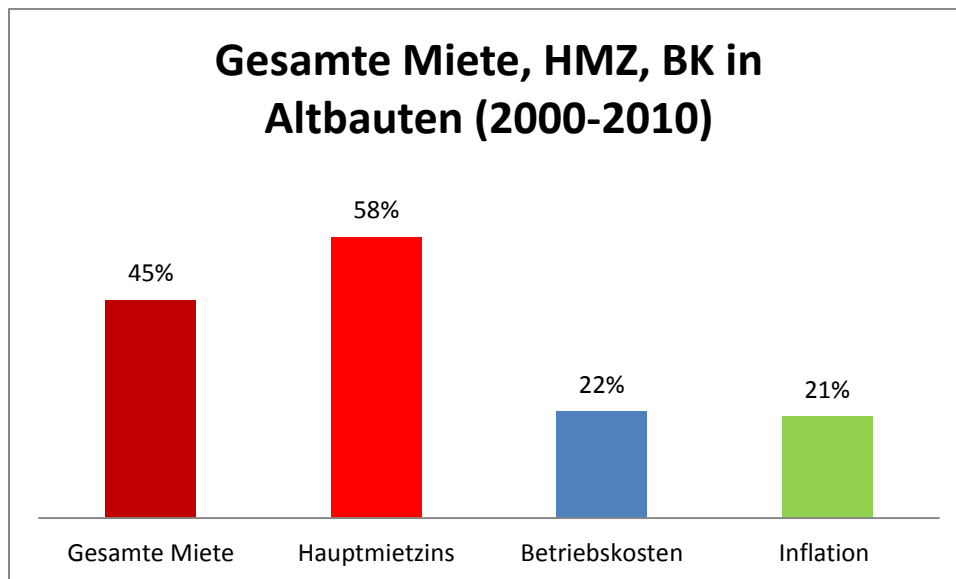
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus.

Die Einnahmen aus Altbauvermietung sind weit überdurchschnittlich gestiegen

Besonders drastisch ist der durchschnittliche Hauptmietzins in vor 1945 errichteten Wohnungen gestiegen, wie die nachstehende Grafik zeigt. In diesem Segment ist wie bereits erwähnt die durchschnittliche Miete um 45% gestiegen. Nachdem die Betriebskosten in etwa im selben Tempo wie die Inflation angestiegen sind bedeutet das: Der Hauptmietzins in Altbauten ist zwischen 2000 und 2010 um 58% gestiegen.

⁵ Die Statistik Austria fragt erst seit 2004 nach dem Jahr des Mietvertragsabschlusses.

Die Einnahmen der AlthausbesitzerInnen haben sich also um 58% erhöht, während die Löhne im selben Zeitraum nur um 22% gestiegen sind.

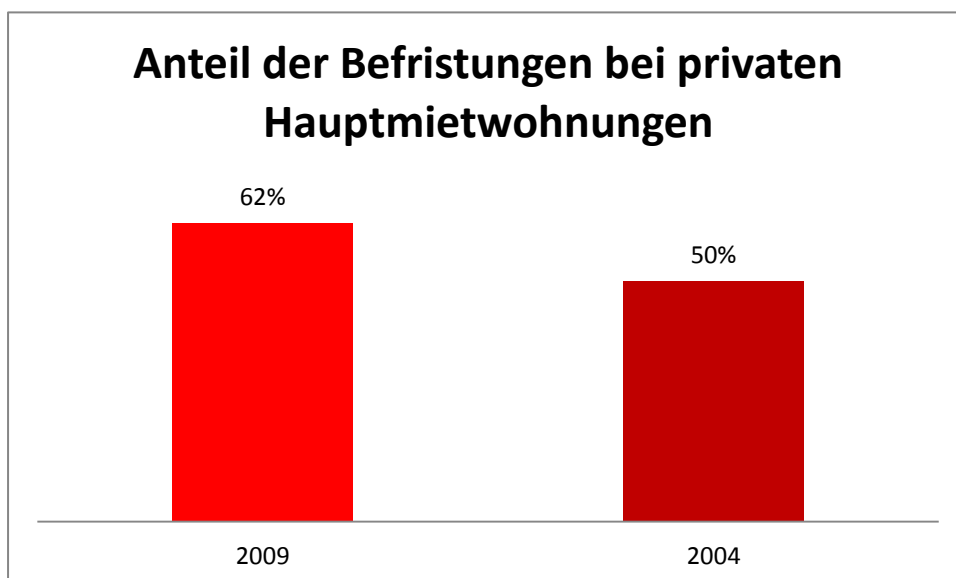


Betriebskosten im Sinne von § 21 MRG, das heißt Müllabfuhr, Wasser, Abwasser sowie Verwaltungsgebühren, Versicherungskosten, Hausbetreuung und Ähnliches.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus.

Anteil befristeter Mietverträge im privaten Wohnsegment steigt weiter stark

Schließlich ist die Frage nach der Befristung von Mietverträgen von Interesse. Aufgrund der Datenlage war ihr ebenfalls lediglich ein Fünfjahresvergleich möglich. Die Grafik zeigt, dass der Anteil der befristeten Verträge bei privaten Mietwohnungen von einem hohen Niveau ausgehend weiter stark angestiegen ist.



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus.

Im Jahr 2004 wurden die Hälfte aller neuen Verträge befristet vergeben (das entspricht 37.005 Mietverträgen). 2009 waren es beinahe 62 Prozent (45.658 Mietverträge). Dem gegenüber wurden bei GBV-Wohnungen nur 6,9 Prozent der Mietverträge befristet vergeben und bei Gemeindewohnungen lediglich 3,5 Prozent.⁶ Das Wohnumfeld der MieterInnen ist bei privaten Mietwohnungen also substantiell unsicherer.

Mietensteigerungen in Wien

Wie erwähnt ist der Anteil von Mietwohnungen in der Bundeshauptstadt besonders hoch. Über drei Viertel der Haushalte leben in Hauptmietwohnungen (vgl. Statistik Austria 2010: 27). In Wien ist der Anteil der Gemeindewohnungen bedeutend höher als im Rest des Landes. Knapp ein Drittel der 640.000 Mietwohnungen werden von der Gemeinde Wien bereitgestellt. Diese Gemeindewohnungen sind mit einer durchschnittlichen Miete von 5,64 Euro pro Quadratmeter die günstigste Wohnform. Der Anteil von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen beläuft sich auf gut ein Viertel. Dort betragen die Mieten durchschnittlich 6,32 Euro pro Quadratmeter. Die restlichen 43 Prozent der Hauptmietwohnungen sind im Eigentum von Privaten. Das ist das teuerste Segment am Mietwohnungssektor, durchschnittlich kostet der Quadratmeter dort 6,81 Euro. Das ergibt 1,2 Euro Unterschied im Vergleich zur Gemeindewohnung und immer noch 50 Cent verglichen mit einer Genossenschaftswohnung.

Hauptmietwohnungen in Wien 2010					
	Genossenschaft	Gemeinde	Privat	Zusammen	davon privat befristet
Bestand	160.725	205.582	274.155	640.462	58.235
Miete €/m ²	6,32	5,64	6,81	6,34	9,41
HMZ €/m ²	4,54	3,47	4,89	4,39	7,23

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus.

Besonders ins Auge stechen die hohen Mieten bei befristeten Verträgen. Von den rund 61.700 Befristungen entfallen über 58.200 auf private Mietverhältnisse. Das entspricht mehr als 94 Prozent. Bei privaten Mietwohnungen in Gebäuden welche vor 1945 errichtet wurden, bestehen über 35.000 befristete Mietverträge.

Die durchschnittliche Miete liegt dort mit 8,65 Euro pro Quadratmeter weit über dem zulässigen Richtwert und auch sehr deutlich über den Mieten bei unbefristeten Verträgen. De jure sollte bei diesen Wohnungen ein Abschlag von 25 Prozent auf den Richtwert gewährt werden. De facto werden hier allerdings weit überhöhte Mieten gefordert.

Bei einem Zehnjahresvergleich der Wiener Mieten ergibt sich ein ähnliches Bild wie in ganz Österreich.

⁶ Aufgrund der geringen Fallzahlen kann hier der Stichprobenfehler größer als +/- 20 Prozent sein.

Mietsteigerungen in Wien im Zehnjahresvergleich (€/m²)			
	2010	2000	Anstieg
Gesamtmiete (alle Wohnungssegmente)	6,34	4,57	37,4%
Vor 1945 errichtete Wohnungen	6,12	4,12	48,5%
1945-2000 errichtete Wohnungen	6,20	4,98	24,6%
Hauptmietzins (alle Wohnungssegmente)	4,39	2,96	48,3%
Hauptmietzins vor 1945 errichtet	4,22	2,53	66,8%

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus.

Insgesamt liegt der Anstieg der Mieten mit 37,4 Prozent deutlich über der Inflationsrate von 21 Prozent für den Zeitraum 2000 bis 2010. Besonders ausgeprägt ist die Mietensteigerung bei Wohnungen in vor 1945 errichteten Gebäuden. Mit 48,5 Prozent liegt diese Steigerung um mehr als das Doppelte über der Inflation. Verhaltener und in etwa im Gleichschritt mit der Inflation fällt der Mietenanstieg bei den Wohnungen in nach 1945 errichteten Gebäuden aus.

Besonders dramatisch - mit fast plus 67 Prozent - ist der Anstieg der Hauptmietzinse in Wiener Altbauwohnungen.

Überdurchschnittlicher Mietenanstieg wird vor allem durch privaten Vermieter verursacht

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass sowohl die Bestandsmieten wie auch die neuen Mietverträge deutlich stärker als die Inflation gestiegen sind. Bei den Bestandsmieten zeigt sich eine weit überdurchschnittliche Teuerung bei Altbauwohnung (vor 1945 errichtet). Diese sind beinahe um 45 Prozent teurer geworden, was einer realen Preissteigerung von über 20 Prozent entspricht. In diesem Segment überwiegen mit 73% in Österreich und 78% in Wien die privaten Vermieter. Dabei zeigt sich auch, dass es nicht die Betriebskosten waren, die die Mieten in die Höhe getrieben haben, sondern die reinen Hauptmieten. Letztere stiegen, wenn man den ganzen Mietwohnungsbestand betrachtet, insgesamt um 41%, während die Betriebskosten mit 20% im Rahmen der Inflationsrate anstiegen.

Auch ein Blick auf die Neuvermietungen identifiziert die Preistreiber. Im Fünfjahresvergleich sind die Mietpreise bei Gemeindewohnungen und Wohnungen von gemeinwirtschaftlichen Bauvereinigungen in etwa im selben Tempo wie die Inflation gestiegen. Der Preis für private Wohnungen ist im selben Zeitraum hingegen doppelt so stark wie die Inflationsrate gestiegen.

Die beiden Beobachtungen zu den Preissteigerungen stützen sich gegenseitig. In der Periode vor 1945 ist der Anteil von privaten Wohnungen viel größer, er beläuft sich auf rund 311.000 bei einem Bestand von 425.000. Der starke Anstieg in der Periode vor 1945 ist also auf die starken Mietensteigerungen in diesem Segment des privaten Wohnungsbestandes zurückzuführen.

Diese Mieten unterliegen rechtlich dem Richtwertmietzinssystem. De facto wird dieses System allerdings offensichtlich von vorneweg nicht angewandt und ist damit eine

ineffiziente Rechtsnorm, wie eine Studie der Arbeiterkammer gezeigt hat (vgl. Rosifka / Postler 2010).

Die Bestandsmieten für nach 1945 errichtete Wohnungen sind merklich verhaltener gestiegen. Dem nominellen Anstieg von 27 Prozent steht eine Inflation von 21 Prozent gegenüber. Das ist darauf zurückzuführen, dass die überwiegende Mehrzahl der Wohnungen in diesem Segment gemeinwirtschaftlichen Bauvereinigungen und Gemeinden zuzurechnen ist.

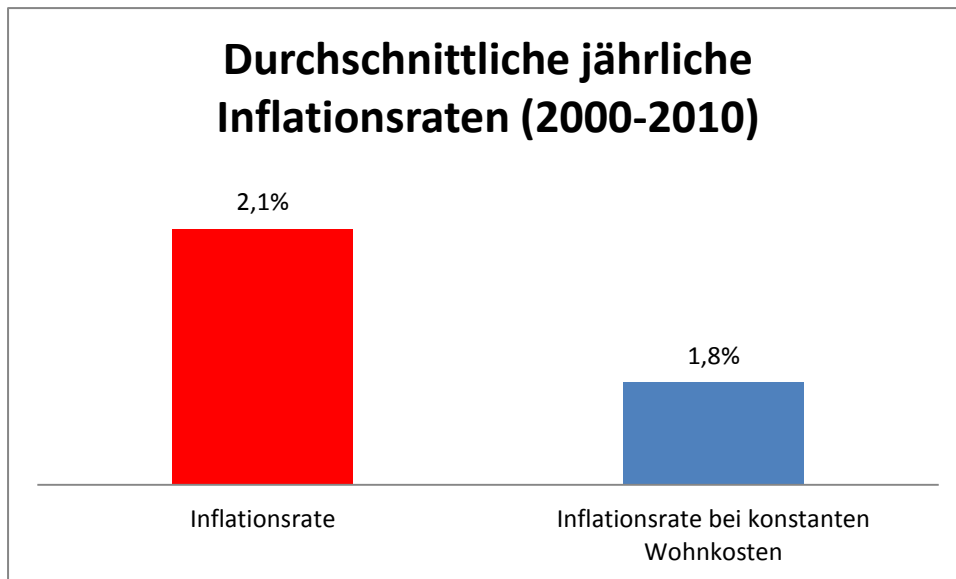
Ihr Anteil beträgt mit 748.000 nahezu drei Vierteln (73%) des gesamten Bestandes an Mietwohnungen, die nach 1945 errichtet wurden (1.020.000 Wohnungen). In Wien ist die gleiche Faktenlage gegeben. Im Segment der nach 1945 errichteten Mietwohnungen, wo die Gemeinde und gemeinnützige Bauvereinigungen anteilmäßig dominieren, ist der Quadratmeterpreis deutlich moderater angestiegen.

Negative gesamtwirtschaftliche Konsequenzen durch überproportionale Mietensteigerungen

Die weit über den Lohnsteigerungen und der Inflation liegenden Mietenanstiege haben deutlich negative volkswirtschaftliche Auswirkungen (vgl. Gstach 2005). Insgesamt mussten die Mieterhaushalte im Jahr 2010 mit 7,38 Milliarden um 1,89 Milliarden Euro mehr an Miete zahlen als noch im Jahr 2000. Umgelegt im Schnitt bedeutet das pro Haushalt Mehrausgaben von über 1300 Euro pro Jahr. Im Segment der vor 1945 errichteten Mietwohnungen, wo die Mieten besonders stark gestiegen sind, beläuft sich die Mehrbelastung pro Haushalt sogar auf über 1500 Euro. Der gesamte Haushaltskonsum wird durch diese Mehrbelastungen gedämpft. Der Konsumverlust über die Periode 2000 bis 2010 kann hier jedoch nicht quantifiziert werden.

Gstach schätzt in der Studie für die Arbeiterkammer, dass die reale Hauptmietzinssteigerung von 22% zwischen 1994 und 2004 zu einem Konsumverlust von zirka 4 Milliarden Euro geführt hat (vgl. Gstach 2005: 4). Es ist davon auszugehen, dass ein Konsumverlust dieses Ausmaßes eine beträchtliche Zahl von Arbeitsplätzen kostet. Laut dem Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung hat diese Konsumeinschränkung zwischen 1994 und 2004 zum Verlust von mindestens 30.000 Arbeitsplätzen geführt (vgl. Gstach 2005: 4).

In der in dieser Studie betrachteten Zeitspanne ist der reale Anstieg der Hauptmietzinse mit rund 20% im Zehnjahresvergleich ebenfalls drastisch ausgefallen. Da keine Zahl zum gesamten Konsumverlust zwischen 2000 und 2010 vorliegt, kann nicht genau beziffert werden, wie viele Arbeitsplätze deswegen weniger entstanden sind. Vor dem Hintergrund der Resultate von Gstach kann allerdings davon ausgegangen werden, dass es sich dabei um mehrere Tausend Arbeitsplätze handelt.



Die hohen Mietensteigerungen haben ebenfalls einen deutlichen Einfluss auf die Inflationsrate, wie die obige Grafik zeigt. Die jährliche Durchschnittsinflation wäre bei nominell konstanten Mieten jedes Jahr um rund 0,3% geringer gewesen. In Folge der hohen Mietensteigerungen betrug die Durchschnittsinflation zwischen 2000 und 2010 jedoch 2,1% und nicht 1,8%.

Durch die überproportionalen Einnahmensteigerungen aus der Vermietung privater Altbauwohnungen ist es auch zu einer starken Umverteilung von Arbeitnehmereinkommen zu Immobilieneinkommen gekommen.

AK Forderungen

Die dargestellten Mietensteigerungen haben eine Reihe von negativen Konsequenzen. Nicht nur die einzelnen Mieterinnen und Mieter werden zur Kasse gebeten, sondern auch die gesamte Volkswirtschaft nimmt Schaden an den überdurchschnittlichen Preisanstiegen. Die AK fordert deshalb:

Wirksame Mietzinsbegrenzung – Konkretisierung der gesetzlichen Bestimmungen zum Richtwertmietzins:

Das im Mietrechtsgesetz (MRG) als Mietzinsobergrenze enthaltene Richtwertsystem hat in der Praxis keine mietenbegrenzende Wirkung. Ausgehend vom per Gesetz betraglich (je nach Bundesland unterschiedlich) festgesetzten Richtwert (z.B. derzeit in Wien 4,91 €/m², in Sbg 6,78 €/m²) kann der Vermieter unter Heranziehung von gesetzlich weitgehend unklaren Kriterien Zuschläge veranschlagen und dann einen sehr hohen Richtwertmietzins vereinbaren und verlangen.

Dieses System ist gesetzlich zu unbestimmt, für Mieter völlig undurchschaubar und kaum überprüfbar und führt in der Praxis dazu, dass auch für solche Wohnungen einfach der am Markt erzielbare freie Mietzins verlangt wird. Die obige Analyse hat gezeigt, dass bei befristeten Neuvertragsabschlüssen im privaten Wohnungssegment in der Praxis gleich hohe Mieten wie bei unbefristeten Mietverhältnissen vereinbart werden, obwohl im Gesetz ein Abschlag von 25% vorgesehen ist.

Seit dem Jahr 2004 ist ein starker Mietenanstieg bei privaten Neuvermietungen zu beobachten. Haushalte die in den letzten Jahren eine Altbauwohnung bezogen haben müssen bereits 40% des Einkommens und mehr für die Miete (ohne Heizung etc.)

aufwenden (vgl. IFES 2010). Familien mit Kindern können sich Altbauwohnungen oft nicht mehr leisten.

- Nötig ist eine Verbesserung des Richtwertsystems durch einen im Gesetz klaren Katalog für Art und Höhe der Zuschläge und Abschläge zum Richtwert. Dabei ist die Art der Zuschlagsmöglichkeiten auf bauliche Qualitätskriterien des Hauses und der Wohnung zu reduzieren.
- Weiters muss das Richtwertsystem für die Mieter transparent gemacht werden. Die Zuschläge und Abschläge müssen deshalb im Mietvertrag angeführt werden. Nur so ist eine Überprüfung für die Mieter möglich.
- Deshalb sollen Zuschläge zum Richtwert nur rechtswirksam sein, wenn diese Zuschläge auch im Mietvertrag der Art und Höhe nach angegeben sind.
- Darüber hinaus muss der Lagezuschlag gestrichen werden. Es ist ungerecht, wenn Vermieter nur etwa deshalb eine höhere Miete verlangen können, weil die öffentliche Hand aus allgemeinen Steuermitteln eine U-Bahn baut oder sonst die Infrastruktur verbessert. Dem steht keinerlei Leistung des Hauseigentümers gegenüber.
- Um eine klare Dämpfung der Mieten zu erreichen, sind auch die Zuschläge zum Richtwert generell auf höchstens 20% des Richtwertes zu begrenzen.

Mietkostenentlastung durch Streichungen bei den auf die Mieter überwälzbaren Betriebskosten – insbesondere der Grundsteuer:

Der Betriebskostenkatalog des MRG wurde seinerzeit (1981) unter Rücksichtnahme auf die damals in Kraft gesetzten Regelungen zum klar begrenzten Hauptmietzins (Kategoriemietzins) erstellt. Relativ niedrige gesetzliche Hauptmietzinse wollte der Gesetzgeber dadurch ausgleichen, dass es dem Vermieter gestattet wurde, zusätzlich verschiedene Kosten auf die Mieter zu überwälzen, obwohl diese keine „echten“ Betriebskosten darstellen.

In diesem Katalog von Kosten, die Mieter zusätzlich zum Hauptmietzins zu tragen haben, sind verschiedene Kostengruppen zu finden, welche mit „dem laufenden Betrieb“, also mit der Nutzung durch die Mieter, nichts zu tun haben.

So findet sich dort etwa die Grundsteuer, eine Abgabe der Vermieter auf ihr Vermögen. Sie wird von den Mietern – im Gegensatz etwa zum Wasserverbrauch – auch nicht „verursacht“.

Ebenso stellen die Kosten der Versicherungen keine echten Betriebskosten dar. Beschädigt etwa ein Sturm das Dach und besteht keine Sturmschadenversicherung, dann hat der Vermieter die Reparaturkosten am Dach aus den eingenommenen Hauptmietzinsen zu tragen. Besteht jedoch eine Versicherung, springt sie für den Hauseigentümer ein und stellt diesen (weitgehend, je nach Deckungssumme) schadensfrei. Wenn aber die Mieter die Versicherungsprämien (also das Entgelt dafür, das ein Dritter den Vermieter von Reparaturkosten befreit) über die Betriebskosten bezahlen, so tragen die Mieter eigentlich Reparaturkosten. Dies ist ein Widerspruch zum Grundsatz, dass Kosten der Erhaltung von dem Vermieter aus den eingehobenen Hauptmietzinsen zu tragen sind.

Abzulehnen ist auch, dass der Mieter die Verwaltungsauslagen zu tragen hat, da die Hausverwaltung ja in der Regel immer im Auftrag, im Namen und zum Vorteil der Vermieter tätig wird.

Bei den sehr hohen Richtwertmieten, angemessenen und freien Hauptmietzinsen sollen als Betriebskosten nur solche Kosten überwälzt werden können, die unmittelbar durch die Nutzung der Mieter entstehen: das sind etwa Wasserkosten, Abwasserkosten, Müllgebühren und ähnliches.

Aus dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog wären aber die Kosten zu streichen, welche die Mieter gar nicht „verursachen“ oder die Vermieter von der prinzipiell sie treffenden Erhaltungspflicht entlastet.

Daher sind insbesondere die Grundsteuer, die gesamten Kosten der Versicherungen sowie die „Auslagen für die Verwaltung des Hauses“ aus dem Betriebskostenkatalog des § 21 MRG zu streichen; ebenso die Kosten des Vermieters im Zusammenhang mit seinen Pflichten nach § 93 STVO (Gehsteigreinigung bzw. –streuung).

Dazu kann auch auf die Judikatur zur Abgrenzung zwischen entgeltlicher Miete und unentgeltlicher Leihe verwiesen werden (8 Ob 25/06v, 1 Ob 695/86 = JBI 1987, 320). In diesen Entscheidungen wurden als „echte“ Betriebskosten lediglich „Gebrauchskosten“ anerkannt. Die Übernahme jener Kosten hingegen, die ihrer Natur nach keine Gebrauchskosten darstellen, (Grundsteuer, ... schließlich im Regelfall auch Kosten für die Versicherung der Liegenschaft) wurden als Entgelt (im Sinn von Hauptmietzins und also nicht als „Betriebskosten“) gewertet.

Stärkere Entkoppelung von Inflation und Mieten:

Seit 1994 werden die gesetzlichen Kategoriebeträge (maßgeblich für viele zwischen 1982 und 1994 abgeschlossene Mietverhältnisse) angehoben, wenn der VPI um 5% steigt.

Für Mietverträge auf Richtwertbasis (eingeführt 1994) gibt es für den jeweils individuell vereinbarten Richtwertmietzins für eventuelle Erhöhungen während der Laufzeit des Mietverhältnisses prinzipiell keine gesetzliche Indexierungsvorschrift. Allerdings werden die Richtwerte (= Basis für den Richtwertmietzins) aufgrund des § 5 Richtwertgesetz alle zwei Jahre um den VPI angehoben (Verlautbarung durch BMJ). Viele Vermieter vereinbaren daher, dass auch der vereinbarte Richtwertmietzins während eines laufenden Mietverhältnisses genauso wie der Richtwert steigt. Mittelbar bewirkt damit die gesetzliche Steigerung der Richtwerte alle zwei Jahre auch bei laufenden Mietverhältnissen die Erhöhung der dort vereinbarten Mietzinse. Deshalb sollten Hauptmietzinsanpassungen für alle Wohnmietverhältnisse erst nach frühestens fünf Jahren erfolgen dürfen. Dabei sollte auch nicht automatisch die gesamte Verbraucherpreisindexerhöhung angerechnet werden dürfen. Damit kann verhindert werden, dass etwa überdurchschnittliche Indexerhöhungen durch Faktoren wie steigende Ölpreise etc für Mieterhöhungen berücksichtigt werden.

Geltung des Mietrechtsgesetzes (MRG) für alle Wohnmietverhältnisse:

Für die Rechtsanwender – Mieter, Vermieter, aber auch Rechtsanwälte und Gerichte – bereitet es im Alltag große Schwierigkeiten, dass Mietverhältnisse in vielen Detailfragen nicht einheitlichen rechtlichen Rahmenbedingungen unterliegen.

Es existiert nämlich zwar das Mietrechtsgesetz, dieses ist aber auf Mietverhältnisse nur in sehr unterschiedlichem Umfang anwendbar. Man unterscheidet dabei den Vollanwendungsbereich und den Teilanwendungsbereich des MRG, sowie die Vollausnahmen vom MRG.

Diese Zersplitterung der Rechtslage und die unterschiedliche rechtliche Behandlung von Mietverhältnissen sind jedoch nur für wenige Ausnahmefälle gerechtfertigt, etwa bei der Unterscheidung zwischen dauerhafter Wohnungsmiete und der Miete eines Hotelzimmers.

Auch ist etwa die Tatsache, dass Mietverhältnisse im selben Haus (z.B. in einem Altbau) einerseits dem MRG gar nicht unterliegen (z.B. Dienstwohnungen), andererseits dem MRG teilweise (z.B. ein Dachbodenausbau aus dem Jahr 2004)

oder voll unterliegen (z.B. die Wohnungen in den unteren Geschoßen) können, sachlich nicht zu rechtfertigen.

Wenn so in einem Haus bestimmte Mieter keinen Anspruch auf Betriebskostenabrechnungen haben, andere Mieter aber schon, manche Mieter die zwingenden Erhaltungspflichten der Vermieter z.B. hinsichtlich der allgemeinen Teile des Hauses nicht durchsetzen können, andere Mieter aber schon, ist dies schlichtweg objektiv nicht nachvollziehbar.

Ebenso ist es nicht zu rechtfertigen, dass etwa auf gefördert errichtete Mietwohnungen zwar das MRG (oder WGG) voll anwendbar ist, dieselben Wohnungen dann aber durch Umwandlung in Eigentumswohnungen plötzlich nur einem sehr geringen Teil des MRG unterliegen.

Das Mietrechtsgesetz sollte daher für alle Mietverhältnisse einheitlich gelten, bis auf sachlich begründete Ausnahmefälle (z.B. Mietverträge im Rahmen von Beherbergungsbetrieben).

Eine allenfalls begründbare weitere Differenzierung hinsichtlich bestimmter Vertragsgegenstände (etwa bei Geschäftsräumlichkeiten, Dachgeschoßausbauten oder Einfamilienhäusern) kann bei einzelnen Bestimmungen des MRG vorgenommen werden; so etwa auch eine Regelung, dass nur Wohnungen, die jünger als 30 Jahre sind, in der Mietzinsbildung frei sind.

Quellen:

Daten:

Sämtliche Daten stammen aus dem Mikrozensus der Statistik Austria. Teilweise sind sie aus den Publikationen Statistik Austria (2011) und Statistik Austria (2001) entnommen, teilweise sind sie das Ergebnis von Sonderauswertungen, welche die Arbeiterkammer Wien bei der Statistik Austria beauftragt hat.

Literatur:

Gstach, Dieter (2005), „Der Einfluss steigender Wohnungsmieten auf den Konsum“, Studie für die AK Wien, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte.

IFES (2010), „Studie Mietenbelastung. Wien 2009“, Studie für die AK Wien, Wien; Kammer für Arbeiter und Angestellte.

Rosifka, Walter und René Postler (2010), „Die Praxis des Richtwertmietzinssystems“, Studie der AK Wien, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte.

Statistik Austria (2011), „Wohnen 2010“, Wien: Statistik Austria.

Statistik Austria (2001), „Wohnungen 2000/01“, Wien: Statistik Austria.