

## Wohnen in Wien

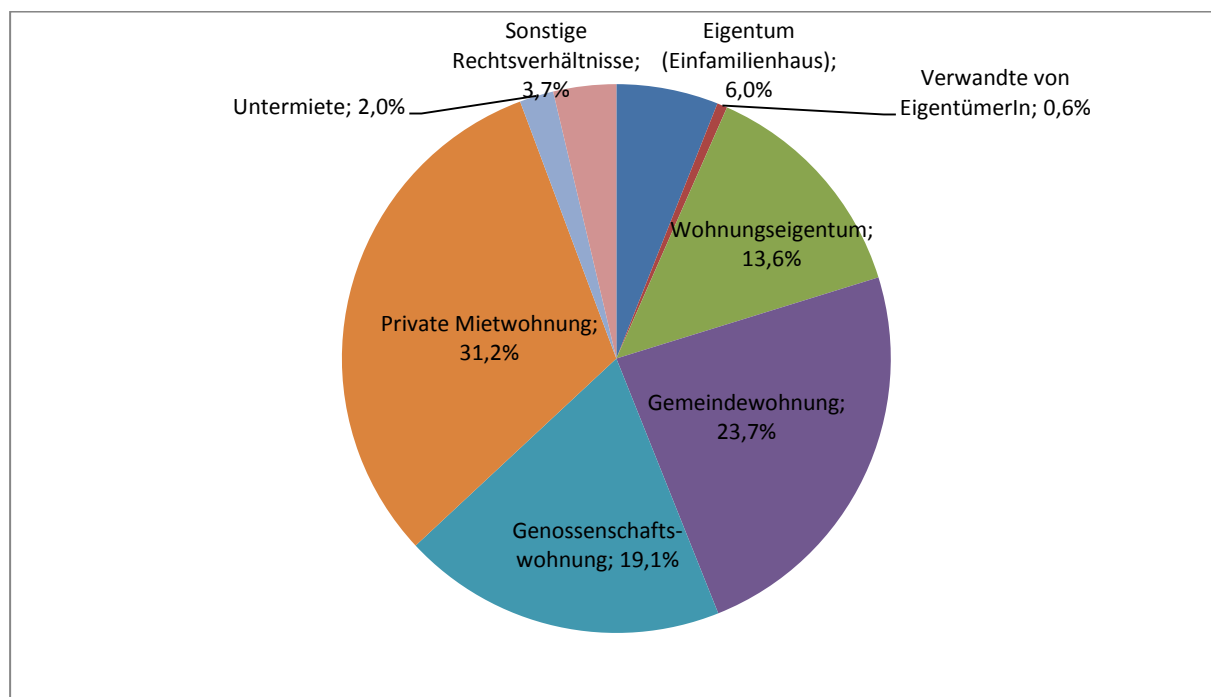
### WUSSTEN SIE, DASS...

- ⇒ beinahe drei Viertel der Wiener Haushalte in Hauptmiete wohnen?
- ⇒ private Mietverträge oft nur mehr befristet vergeben werden?
- ⇒ ein neuer Mietvertrag 2011 in einer Durchschnittswohnung (70m<sup>2</sup>) bei gemeinnützigen Bauvereinigungen um rund 200 Euro pro Monat günstiger war als im privaten Mietwohnungssegment?
- ⇒ private VermieterInnen im Altbaubereich - wo die Mieten durch das Mietrechtsgesetz beschränkt sind - alleine im Jahr 2011 bei neuen Mietverträgen rund 21 Millionen Euro unrechtmäßig an Miete eingenommen haben?

## Überwiegend Mietverträge

Wien ist eine Stadt der Mieterinnen und Mieter. Im Jahr 2011 gab es in der Hauptstadt rund 853.500 Hauptwohnsitze. Wie die untenstehende Tabelle zeigt, machen private Mietwohnungen den größten Anteil an der Wohnversorgung in Wien aus.

**Abbildung 1: Wohnverhältnisse in Wien 2011 (Haushaltsebene)**



Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung.

Etwas mehr als 31% der Haushalte leben in einer privaten Mietwohnung. Als nächstes folgen die Gemeindewohnungen, in denen knapp 24% der Wiener Haushalte wohnen. In Genossenschaftswohnungen sind etwa 19% der Haushalte zu Hause. Das heißt in Summe beläuft sich der Anteil der Hauptmiete an der gesamten Wohnversorgung in Wien auf beinahe drei Viertel. Das ist deutlich mehr als im Rest von Österreich.

In Eigentumswohnungen leben 13,6% der Wiener Haushalte, etwas mehr als im Österreichdurchschnitt. Dafür leben nur 6% der Haushalte in der Hauptstadt in einem Einfamilienhaus, markant weniger als im Rest des Landes.

**Tabelle 1: Wohnverhältnisse in Wien 2011 (Haushaltsebene)**

	In Prozent	In 1000 Haushalten
Eigentum (Einfamilienhaus)	6,0%	51,5
Verwandte von EigentümerIn	0,6%	5,3
Wohnungseigentum	13,6%	116,1
Gemeindewohnung	23,7%	202,8
Genossenschaftswohnung	19,1%	163,0
Private Mietwohnung	31,2%	266,7
Untermiete	2,0%	16,8
Sonstige Rechtsverhältnisse	3,7%	31,3
<b>Summe</b>	<b>100,0%</b>	<b>853,5</b>

Quelle: Statistik Austria

## **Private Mietwohnungen für viele nicht mehr leistbar**

Das Thema Wohnen wurde in den letzten Monaten intensiv und kontrovers diskutiert. Ursache dafür sind die massiven Preissteigerungen in den letzten Jahren, sowohl bei privaten Mietwohnungen, wie auch bei Eigentumsobjekten.

Was die privaten Mieten betrifft, haben zuerst die Arbeiterkammer Wien und dann das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung nachgewiesen, dass die Preisanstiege seit 2005 weit über den Lohnzuwächsen und der allgemeinen Teuerung liegen. Gründe dafür sind das rege Bevölkerungswachstum in den Ballungszentren, eine geförderte Neubauleistung, die wegen der aufgehobenen Zweckbindung in der Wohnbauförderung deutlich unter dem Bedarf liegt, sowie unzureichende Regelungen im Mietrechtsgesetz.

Seit der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2008 ist zu dem auch ein deutlicher Anstieg der Wohnungseigentumspreise zu beobachten. Dieser fußt vor allem auf der Tatsache, dass vermögende Haushalte aufgrund der Bankenkrise Angst um ihr Ersparnis bekommen hatten und dieses zunehmend in ‚Betongold‘ umschichteten.

Da der Großteil der Wiener Haushalte in Mietwohnungen lebt, wird im Folgenden die Problematik bei den privaten Neuvermietungen genauer dargestellt.

**Tabelle 2: Neuvermietungen im Jahr 2011 in Wien**

	Genossenschaft	Gemeinde	Privat
Anzahl	11.240	13.027	27.722
Bruttomiete/m <sup>2</sup> (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer)	7,18	6,28	10,01

Quelle: Statistik Austria

Die Daten zu den Neuvermietungen aus den jeweiligen ‚Jahrgängen‘ des Mikrozensus sind leider immer erst mit einjähriger Verspätung zugänglich, daher sind die aktuellsten Werte jene für 2011. Die Tabelle spricht aber dennoch eine deutliche Sprache: Während die Bruttomieten für private Mietwohnungen bei ziemlich genau 10 Euro/m<sup>2</sup> liegen – inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer, aber ohne Heizung und Strom – sind Wohnungen bei Genossenschaften und der Gemeinde Wien deutlich billiger. Bei Genossenschaften beläuft sich die Kostendifferenz auf rund 2,8 Euro/m<sup>2</sup>, bei Gemeindewohnungen sind es sogar rund 3,7 Euro. Die durchschnittliche Mietwohnung in Wien ist 70 m<sup>2</sup> groß. Das heißt, wer 2011 eine solche Wohnung neu angemietet hat, erspart sich bei einer Genossenschaftswohnung relativ zur privaten Mietwohnung etwa 200 Euro im Monat, und bei einer Gemeindewohnung sogar 260 Euro.

Tatsache ist, dass der überwiegende Teil des privaten Mietwohnungsbestandes in Wien bereits vor 1945 errichtet wurde – von den rund 267.000 privaten Mietwohnverhältnissen 2011 waren rund 211.000 in Altbauwohnungen. Diese Wohnungen unterliegen damit bis auf wenige Ausnahmen dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und die Mieten sind durch das Richtwertsystem begrenzt. Tatsache ist leider auch, dass erstens vielen Wohnungssuchenden diese Regelungen nicht bekannt sind und zweitens das Gesetz selbst sehr intransparent ist, was es auch Gerichten verunmöglicht, eine eindeutige, gesetzlich zulässige Miete für eine bestimmte Wohnung festzumachen. Die Konsequenz ist, dass private VermieterInnen in Altbauten sehr häufig viel mehr an Miete verlangen als gesetzlich zulässig wäre. Vor allem bei befristeten Verträgen wo laut Gesetz ein Befristungsabschlag von 25% vorgesehen ist.

### **Mieten bei Neuvertragsabschluss im Altbau gesetzeswidrig überhöht**

In den nächsten beiden Tabellen wird das Ausmaß dieser Problematik anhand der verfügbaren Mikrozensusdaten geschätzt.

**Tabelle 3: Kategorie A Neuvermietungen 2011 im Altbaubereich**

	Anzahl	Bruttomiete in Euro/m <sup>2</sup>	Betriebskosten	Nettomiete inkl. USt	Nettomiete exkl. USt
<b>gesamt</b>	<b>14.711</b>	<b>9,62</b>	<b>2,22</b>	<b>7,40</b>	<b>6,72</b>
davon unbefristet	8.413	9,77	2,14	7,62	6,93
davon befristet	6.299	9,36	2,35	7,01	6,37

Quelle: Statistik Austria

In Tabelle 3 ist vor allem die letzte Spalte – Nettomiete exklusive Umsatzsteuer – relevant. Sie bezeichnet die tatsächlichen Einnahmen der VermieterInnen pro m<sup>2</sup> bei Neuvermietungen im Wiener Altbau im Jahr 2011. Bei den rund 8.400 unbefristeten Neuvermietungen von Kategorie A Wohnungen betrug die reine Nettomiete bei 6,93 Euro/m<sup>2</sup>, bei den rund 6.300 befristeten Neuverträgen lag sie mit 6,37 Euro/m<sup>2</sup> nur unwesentlich darunter.

Welche Nettomieten wären dem gegenüber erlaubt gewesen? Das wird in der folgenden Tabelle geschätzt. Der Richtwert betrug im Jahr 2011 4,91 Euro/m<sup>2</sup>. Als durchschnittlich zulässiger Lagezuschlag über das ganze Stadtgebiet wurden 63 Cent/m<sup>2</sup> ermittelt. Unter der Annahme, dass sich die sonstigen wohnungsbezogenen Zu- und Abschläge die Waage halten, ergibt sich daraus für einen unbefristeten Vertrag eine zulässige Nettomiete von 5,54 Euro/m<sup>2</sup>.

**Tabelle 4: Zulässige Nettomieten bei Kat. A Neuvermietungen im Altbaubereich 2011**

	Richtwert	Lagezuschlag	Nettomiete zulässig	Verlangte Nettomiete	Unrechtmäßiger Aufschlag
Unbefristet	4,91	0,63	5,54	6,93	25,1%
Befristet	4,91	0,63	4,16	6,37	53,3%

Quelle: AK-Berechnungen

Bei befristeten Verträgen ist noch der Befristungsabschlag von 25% abzuziehen, was zu einer zulässigen Nettomiete von 4,16 Euro/m<sup>2</sup> führt. Wenn man diese Werte mit den tatsächlich verlangten Nettomieten vergleicht, zeigt sich, dass bei unbefristeten Verträgen ein unrechtmäßiger Aufschlag von 25 % verlangt wurde, und bei befristeten sogar von 53 %! Anhand dieser Zahlen lässt sich auch zeigen, was die einzelnen Mieterinnen und Mieter zu viel gezahlt haben, und was die VermieterInnen im Jahr 2011 in Summe unrechtmäßig an Miete eingenommen haben.

**Tabelle 5: Unrechtmäßig eingennommene Nettomiete im Jahr 2011**

	Anzahl	Wohnungsgröße	Überhöhte Nettomiete/m <sup>2</sup>	Überzahlung pro Haushalt & Monat	Gesamte Überzahlung
Unbefristet	8.413	76,7	1,39	107	10.773.361
Befristet	6.299	60,5	2,22	134	10.141.515

Quelle: Statistik Austria; AK-Berechnungen

Für die durchschnittliche neu angemietete Wiener Altbauwohnung zahlte ein Haushalt im Jahr 2011 pro Monat 107 Euro zu viel an Nettomiete. Bei einem befristeten Neuvertrag waren es sogar 134 Euro monatlich. In Summe über alle rund 14.700 neuen Altbaumietverträge beträgt die Überzahlung knapp 21 Millionen Euro. Anders ausgedrückt: In einem einzigen Jahr zahlen jene, die eine Altbauwohnung neu anmieten knapp 21 Millionen Euro mehr an die EigentümerInnen, als diesen vom Gesetz her zusteht.

Dazu kommt noch, dass von den insgesamt rund 27.700 neuen privaten Mietverträgen (alle Kategorien und Baujahre – siehe weiter oben) rund 15.000 lediglich befristet vergeben wurden. Das heißt der befristete Mietvertrag überwiegt mittlerweile und stellt eher die Regel als die Ausnahme dar. Das bedeutet für die MieterInnen mehr Unsicherheit und die Unmöglichkeit langfristiger Planungen, zusätzliche Kosten durch Umzüge oder Mieterhöhungen bei Vertragsverlängerung und generell eine viel schlechtere Verhandlungsposition gegenüber den VermieterInnen. Insbesondere bei den preisgeschützten Altbauwohnungen, wo im Jahr 2011 wie erwähnt ein unzulässiger Aufschlag von 53% verlangt wurde, laufen die MieterInnen Gefahr, dass ihr Vertrag einfach nicht verlängert wird, wenn sie ihre rechtmäßige Miete einfordern.

Die **Arbeiterkammer** setzt sich ein für

- eine umfassende Reform des Mietrechtsgesetzes, inklusive Begrenzung der Zuschläge auf max. 20% des Richtwertes,
- Streichung jener Betriebskosten aus dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog, die nicht von den MieterInnen verursacht werden – etwa Grundsteuer, oder Versicherungs- und Verwaltungskosten für die Liegenschaft,
- Einschränkung befristeter Mietverträge auf Fälle mit triftigen Gründen – wie etwa künftigem Eigenbedarf,
- Reform der Wohnbauförderung, inklusive erneuter Zweckbindung der Überweisungen des Bundes an die Länder, da sich ein bedarfsgerechtes Neubauangebot preisdämpfend auf dem privaten Wohnungsmarkt auswirkt.

## Glossar

**Nettomiete:** Aus Sicht der Mietenden ein Teil der gesamten Wohnkosten. Die Nettomiete ist jener Teil, welcher vollständig den VermieterInnen zufließt, also deren Einnahme aus der Vermietung. Werden zur Nettomiete noch die Betriebskosten (Müll, Wasser, Reinigung, Verwaltung, Versicherung, Grundsteuer, u.A.) und die Umsatzsteuer hinzugezählt, dann spricht man von der **Bruttomiete oder Bruttokaltmiete**. Die gesamten Wohnkosten oder aber auch die Bruttowarmmiete erhält man, wenn noch Kosten für Strom und Heizung addiert werden.

**Richtwert:** Basiswert für die Berechnung der Nettomiete in privaten Altbaumietwohnungen, welche durch das Mietrechtsgesetz preisgeregelt sind. Der Richtwert ist je nach Bundesland unterschiedlich und liegt in Wien aktuell bei 5,16 €/m<sup>2</sup>. Zu- und Abschläge je nach Zustand und Ausstattung der Wohnung, des Hauses und der Lage im Stadtgebiet sind möglich. Grob gesprochen ist der Richtwert für jene Wohnungen relevant, die vor 1945 errichtet wurden.

**Lagezuschlag:** In Wien zulässiger Zuschlag zum Richtwert in privaten Altbauwohnungen. Je nach Lage der Wohnung im Stadtgebiet unterschiedlich hoch und nach Zählsprengeln geregelt, das heißt, dass auch innerhalb eines Bezirks unterschiedliche Lagezuschläge möglich sind. Der Lagezuschlag liegt aktuell überwiegend zwischen 0 und 1.93 €/m<sup>2</sup>, nur im Ersten Bezirk ist er deutlich höher. Einfach überprüfbar unter folgendem Link: <https://www.wien.gv.at/richtwert/Lagezuschlag/>.

Wollen Sie dieses Informationsservice **abonnieren**?

Ganz einfach unter:

<http://wien.arbeiterkammer.at/newsletter.htm?submit=anmelden>

„Sozial- und Wirtschaftsstatistik aktuell“ auswählen und auf „abschicken“ klicken.

Feedback und Rückfragen bitte an [SWSA@akwien.at](mailto:SWSA@akwien.at)