

# **AK-Wien**

## **Studie Mietenbelastung**

Wien 2009

**Berichtsband**

Diese Studie wurde erstellt für die:

**AK-Wien**

Wien, im Februar 2010  
Archivnummer: 21.917.026



INSTITUT FÜR EMPIRISCHE SOZIALFORSCHUNG GMBH

Teinfaltstraße 8 • 1010 Wien

Telefon: (01) 54 670-0 • Fax: (01) 54 670-312

E-Mail: ifes@ifes.at • Internet: <http://www.ifes.at>

## Inhaltsverzeichnis

Daten zur Untersuchung .....	3
Vorwort .....	4
I. Die Hauptergebnisse in Kurzform .....	5
II. Die Ergebnisse im Einzelnen .....	8
1. Struktur der Haushalte .....	8
2. Einzug und Mietvertrag .....	10
3. Ausstattung der Wohnung .....	11
4. Wohnungsgröße .....	11
5. Höhe der Miete .....	13
6. Belastung durch die Mietkosten .....	16
7. Erhöhung der Gesamtmiete seit dem Einzug .....	19
8. Anfangsbelastung durch Provisions- und Kautionszahlungen .....	21
9. Informiertheit über die Richtwertmiete .....	23
10. Finanzielle Einschränkungen durch die Mietkosten .....	24
11. Die AK-Wohnpolitik ist für die Mieter wichtig .....	30

## Daten zur Untersuchung

<b>Themen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnkosten</li><li>• Einkommen</li><li>• Mietenbelastungen</li><li>• AK-Wohnpolitik</li><li>• Statistikfragen</li></ul>
<b>Auftraggeber:</b>	Kammer für Arbeiter und Angestellte in Wien
<b>Grundgesamtheit:</b>	Haushalte, die in den letzten 5 Jahren in eine Altbauwohnung mit privatem Hauptmietvertrag gezogen sind
<b>Erhebungsgebiet:</b>	Wien, fokussiert auf die dicht bebauten Stadtgebiete, v.a. in Gürtelnähe
<b>Stichprobenumfang:</b>	192 Haushalte
<b>Zielpersonenauswahl:</b>	Zufallsauswahl nach einem Telefon-screening; befragt wurde jene Person, die den Mietvertrag abgeschlossen hat
<b>Art der Befragung:</b>	Telefonische Erhebung (CATI)
<b>Befragungszeitraum:</b>	Oktober bis Dezember 2009
<b>Projektleitung:</b>	Dr. Gert Feistritzer
<b>Projektassistenz:</b>	Mag. Susanne Völkl
<b>Auswertung:</b>	Elvira Sinkovits

## Vorwort

Das Institut für empirische Sozialforschung führte im Auftrag der AK Wien eine telefonische Befragung von Personen durch, die innerhalb der letzten fünf Jahre in Wien in eine private Hauptmietwohnung in einem Altbau eingezogen sind (nicht gemeint waren neue Dachausbauten). Befragt wurden insgesamt 192 Haushalte bzw. jeweils jene Person, die den Mietvertrag unterschrieben hat. Die Rekrutierung dieser Zielgruppe erfolgte über ein sehr aufwändiges Telefon-screening, das auf jene Bezirke fokussiert war, in welchen ein hoher Altbaubestand existiert. Dabei handelt es sich vor allem um das dicht-bebaute Stadtgebiet in Gürtelnähe - also um vergleichsweise „billige“ Wohngegenden. Die Ergebnisdaten sind für diese Wohngegenden repräsentativ (nicht für die besseren Wohnlagen in Wien; in diesen sind die Mietkosten noch deutlich höher). Die Befragung erfolgte von Oktober bis Dezember 2009.

Inhaltlich ging es dabei vor allem um folgende Bereiche:

- Wohnkosten
- Maklergebühren und Provision
- Befristung des Mietvertrages
- Fragen zur Richtwertmiete
- Einkommenssituation
- Leistbarkeit von grundlegenden Lebensbedürfnissen
- Wohnpolitische Fragen

Der vorliegende Band beinhaltet die Hauptergebnisse zu dieser Befragung. In einem separaten Tabellenband sind die Detailergebnisse in tabellarischer Form dokumentiert.

Wien, im Februar 2010

Dr. Gert Feistritzer  
Institut für empirische Sozialforschung

## I. Die Hauptergebnisse in Kurzform

- Das Institut für empirische Sozialforschung führte im Auftrag der AK Wien eine Befragung von Personen durch, die innerhalb der letzten fünf bis sechs Jahre in Wien in eine private Hauptmietwohnung in einem Altbau (Richtwertmietwohnungen) eingezogen sind. Im Mittelpunkt der Befragung stand die Einkommensbelastung dieser Mieterhaushalte durch die monatlichen Mietzahlungen.
- Befragt wurden 192 Mieter. Es handelt sich dabei vor allem um die jüngeren und mittleren Altersgruppen (18- bis 29-Jährige: 30 %; 30- bis 49-Jährige: 54 %; Ältere: 16 %) und um gut ausgebildete und im Berufsleben stehende Personen. Drei Viertel der Befragten haben zumindest die Matura. In fast allen Haushalten ist zumindest eine Person berufstätig (eine Person: 45 %; zwei oder mehr Personen: 47 %). Nur in 28 Prozent dieser Haushalte leben Kinder unter 18 Jahren.
- Das persönliche Durchschnittseinkommen liegt bei 1.535 Euro. Das Medianeinkommen macht 1.325 Euro aus: Das heißt, 50% der Befragten verdienen weniger als 1.325 Euro im Monat. Das gesamte Netto-Haushaltseinkommen beläuft sich pro Monat im Schnitt auf 2.037 Euro; 50% der Haushalte hatten ein Haushaltseinkommen von weniger als 1.681 Euro (Median). Damit entspricht das persönliche Nettoeinkommen (Median) in etwa dem Medianeinkommen der Gesamtgruppe der unselbständig Beschäftigten in Wien.
- Es besteht eine im Schnitt überdurchschnittlich hohe Belastung der Einkommen durch die Mieten. Der Prozentanteil der Mietkosten vom monatlichen Haushaltsnettoeinkommen aus Erwerbstätigkeit beträgt im Schnitt 43 Prozent. Bei 30 Prozent der Befragten ist der entsprechende Anteil sogar noch höher. Bei vielen Doppelverdienern wird ein Erwerbseinkommen für die Miete benötigt, die andernfalls gar nicht leistbar wäre.
- Die meisten dieser Wohnungen befinden sich in Gürtelnähe bzw. außerhalb des Gürtels, also in den nicht so guten Wohngegenden bzw. in eher ‚billigen‘ Stadtteilen. Die mittlere Wohnungsgröße belief sich auf 75 m<sup>2</sup>; die Mehrzahl der bezogenen Mietwohnungen hat 2 bis 3 Zimmer. In drei von zehn Mietwohnungen war beim Einzug keine Küche eingerichtet.

- Die durchschnittliche Miete über alle in diesen fünf Jahren bezogenen Wohnungen betrug 682 Euro bzw. 9,20 Euro pro m<sup>2</sup>. Die Mieten sind seit 2004/2005 von 8,70 Euro pro m<sup>2</sup> auf 9,60 Euro pro m<sup>2</sup> angestiegen. Das ist ein Anstieg von 2% pro Jahr.
- Über Makler vermittelte Wohnungen sind deutlich teurer. Bei den von Maklern vermittelten Wohnungen betrug die Durchschnittsmiete 9,60 Euro pro m<sup>2</sup>, bei denen ohne Maklervermittlung 8,60 Euro pro m<sup>2</sup>. Bei den von Maklern in den Jahren 2008/2009 vermittelten Wohnungen lag die Durchschnittsmiete bei 10 Euro pro m<sup>2</sup>.
- Ein Drittel der befragten Haushalte hat einen befristeten Mietvertrag. Seit den Jahren 2004-2005 ist der Anteil an befristeten Verträgen stark angestiegen (von 26 % auf 37 % in den Jahren 2008-2009). Bemerkenswert ist, dass der durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preis bei den befristeten Mietverträgen im Schnitt bei 9,40 Euro liegt und damit nicht geringer als bei den unbefristeten ist. Das Fehlen der Angaben über Zu- und Abschläge im Mietvertrag und die gesetzliche Unbestimmtheit des Richtwertmietensystems führen offensichtlich dazu, dass die vorgesehenen Abschläge in der Mietzinsfestlegung nicht berücksichtigt werden.
- Zusätzliche Kostenbelastungen ergaben sich für viele Mieter durch hohe Anfangskosten bei Bezug: so mußten 85 Prozent der Befragten bei Vertragsabschluss eine Kautions hinterlegen. Die durchschnittliche Höhe derselben betrug 2.020 Euro. Die mittlere Bandbreite bewegte sich zwischen rund 1.200 und rund 3.700 Euro.
- 57 Prozent der Haushalte haben die Mietwohnung über einen Makler bezogen, die anderen sind in Eigeninitiative zur Wohnung gekommen (über Bekannte oder via Internet). Ein Grund dafür ist, dass sich viele die hohen Maklergebühren nicht leisten können. Die Höhe der Maklerprovision lag im Schnitt bei 1.981 Euro. Die Bandbreite der Provision reichte von rund 1.200 bis rund 4.000 Euro.
- Die Mehrzahl der in den letzten fünf Jahren Eingezogenen musste seit dem Einzug Erhöhungen der Gesamtmiete hinnehmen (ca. 60 %). Von jenen, die in den Jahren 2004-2005 den Mietvertrag unterschrieben haben, gab es bei 67 Prozent zumindest zwei Mal eine Erhöhung der Gesamtmiete. Bezogen auf alle Befragten machte die monatliche Mietenerhöhung im Schnitt 45 Euro aus; bei den in den Jahren 2004-2005 Eingezogenen 63 Euro. Weitere Kostenbelastungen ergaben sich trotz der erst kurzen Mietdauer und laufenden

Mietenerhöhungen für 9 % der Mieter durch aufwendigere Erhaltungsarbeiten in der Wohnung (z.B. Therme).

- Nur die Hälfte der in den letzten Jahren in eine private Hauptmietwohnung Gezogenen wusste über das Richtwertmietensystem Bescheid. Von jenen Mietern, die in den letzten beiden Jahren die Wohnung bezogen haben, hatten sogar 58 Prozent noch nicht von der Richtwertmiete gehört. Auch 48 Prozent derer, die ihre Wohnung über einen Makler bekommen haben, wussten davon nicht (bzw. wurden vom Makler dazu nicht informiert). Lediglich 6 Prozent der Befragten haben ihren Mietzinssatz bereits einmal überprüfen lassen.
- 25 Prozent der Mieter, die in den letzten Jahren in eine private Altbauwohnung eingezogen sind, gaben an, dass sie sich wegen der (hohen) Mietkosten bei anderen ihnen wichtigen Dingen sehr oder ziemlich einschränken müssen. Dies gilt vor allem für jüngere Haushalte (unter 30-Jährige) und für Haushalte mit Kindern (jeweils für ca. 30 %). Bei Haushalten ohne Kinder sind es 24 Prozent.
- Von den Mietern wird der Einsatz der AK in der Mietenpolitik sehr begrüßt. Einen fast einhelligen Konsens gibt es darüber, dass es wichtig ist, dass sich die AK für klare Mietenbegrenzungen einsetzt („wichtig“: 95 %). So gut wie alle würden die Forderung der AK unterstützen, dass etwa für Heizthermenreparaturen und -instandhaltungen künftig nicht die Mieter, sondern die Hauseigentümer bzw. die Vermieter aufkommen sollten („wichtig“: 90 %). Sieben von zehn Befragten wünschen sich darüber hinaus, dass die AK auf eine Abschaffung der automatischen Index-Erhöhungen bei den Mieten drängt. Drei Viertel der Mieter unterstützen die Forderung der AK, dass die Kosten für die Hausverwaltung und die Grundsteuer in Hinkunft die Vermieter und nicht die Mieter zahlen sollten. Alle diese Maßnahmen wären wichtig, um die finanziellen Belastungen vieler Mieter spürbar zu lindern.
- Eine klare Mietenbegrenzung bzw. eine Entlastung der Mieter würde nicht nur den betroffenen Haushalten, welchen derzeit nur wenig für den privaten Konsum übrig bleibt, zugute kommen, sondern infolge der damit erhöhten Kaufkraft auch positive Effekte auf die österreichische Wirtschaft insgesamt gesehen haben.

## II. Die Ergebnisse im Einzelnen

### 1. Struktur der Haushalte

Die befragten Haushalte, die in den letzten 5 Jahren in ihre Mietwohnung eingezogen sind, haben folgende Strukturmerkmale:

Es handelt sich dabei vorwiegend um mittlere und jüngere Altersgruppen (30 % der Befragten sind unter 30 Jahre alt; 54 Prozent sind zwischen 30 und 49 Jahre alt). Obwohl es sich um die jüngeren und mittleren Altersgruppen handelt, ist die Mehrzahl der Haushalte kinderlos (72 %).

Bei einem Drittel der Befragten handelt es sich um Single-Haushalte. In fast allen Haushalten lebt zumindest eine Person, die berufstätig ist (größtenteils unselbständig erwerbstätig); in rund der Hälfte der befragten Haushalte sind zumindest zwei Personen berufstätig.

Die Mehrzahl der Befragten zählt zur 'oberen' Bildungsschicht: 30 Prozent von ihnen haben als höchsten Bildungsabschluss die Matura; weitere 47 Prozent haben ein Studium abgeschlossen (inkl. Akademie, Fachhochschule). Dieser hohe Bildungslevel resultiert auch daraus, dass der Anteil der MigrantInnen bzw. der Personen mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft mit 21 Prozent eher gering ist (davon ist wiederum die Hälfte aus Deutschland zugezogen), da die Befragung ausschließlich in deutscher Sprache durchgeführt worden ist.

Das persönliche Arbeits-Nettoeinkommen beläuft sich monatlich im Schnitt auf 1.535 Euro. Der Median liegt bei 1.325 Euro; d.h. die Hälfte der Befragten hat ein Einkommen, das maximal diesen Betrag ausmacht. In 8 Prozent der Haushalte bezieht jemand ein Karenzgeld oder ein Arbeitslosengeld.

Das mittlere Arbeits-Haushaltseinkommen, also das Einkommen aller erwerbstätigen Personen im Haushalt, liegt bei netto 2.037 Euro. Der Median beläuft sich hier auf 1.681 Euro. 16 Prozent der Haushalte beziehen noch andere Transferzahlungen (z.B. Stipendium, Pension etc.).

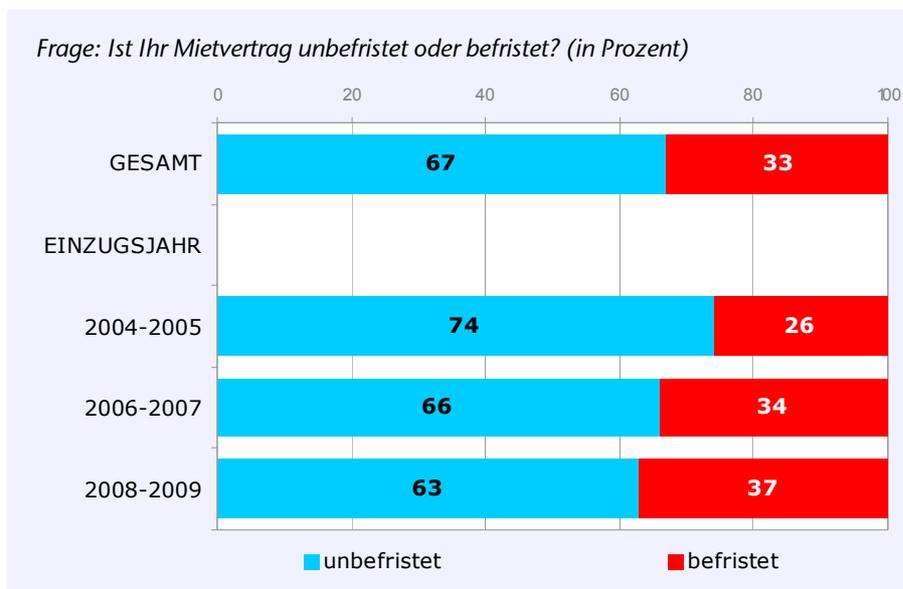
## Struktur der Haushalte

<b>Alter</b>	<b>in Prozent</b>
18 bis 29 Jahre	30
30 bis 49 Jahre	54
50 Jahre und älter	16
<b>Bildung</b>	
Ohne Matura	23
Mit Matura	77
<b>Berufstätige im HH</b>	
Berufstätig	92
Nicht berufstätig	8
1 Person berufstätig	45
2 oder mehr Personen berufstätig	47
<b>HH-Größe</b>	
1 Person	33
2 Personen	37
3 und mehr Personen	30
HH mit Kind unter 18 Jahren	28
HH ohne Kind unter 18 Jahren	72
<b>Persönliches Arbeitseinkommen</b>	
bis 800 EURO	19
bis 1.350 EURO	19
bis 1.800 EURO	19
bis 2.300 EURO	14
über 2.300 EURO	12
<b>HH-Arbeitseinkommen</b>	
bis 800 EURO	9
bis 1.350 EURO	16
bis 1.800 EURO	15
bis 2.300 EURO	15
über 2.300 EURO	26
Kein Arbeitseinkommen	8

## 2. Einzug und Mietvertrag

Rund 30 Prozent der Befragten bezog die Altbauwohnung in den letzten beiden Jahren; 40 Prozent in den Jahren 2006 oder 2007 sowie ca. 30 Prozent in den beiden Jahren zuvor.

In einem Drittel der Fälle handelt es sich um einen befristeten Mietvertrag. Differenziert nach dem Einzugsjahr zeigt sich, dass es einen starken Trend hin zu einer Befristung gibt. Der entsprechende Anteil hat sich in den letzten fünf Jahren von 26 Prozent auf 37 Prozent erhöht.



42 Prozent der Befristungen belaufen sich auf 3 Jahre; runde ebenso viele auf bis maximal 5 Jahre (34 %). Bei der Mehrzahl der Restgruppe ist der Mietvertrag auf 10 Jahre befristet. Auch dabei zeichnet sich ab, dass die kürzeren Befristungen in den letzten Jahren zugenommen haben. Während in den Jahren 2004 und 2005 der Anteil der Befristungen auf 3 Jahre 27 % ausmachte, belief der sich in den beiden letzten Jahren auf 60 Prozent.

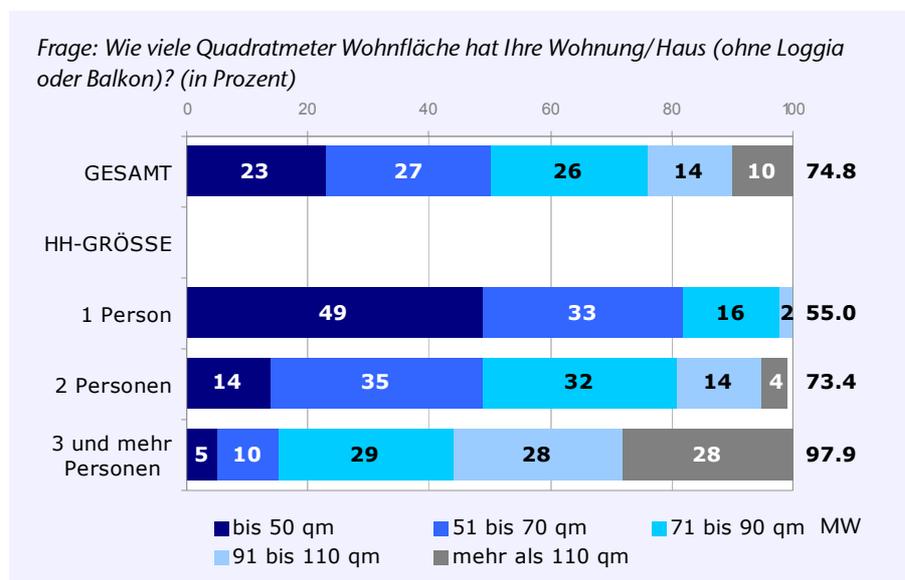
### 3. Ausstattung der Wohnung

Bei der Mehrzahl der Wohnungen war beim Einzug schon eine Küche eingerichtet; in drei von zehn Fällen traf dies nicht zu.

9 Prozent der in den letzten Jahren Eingezogenen sagten, dass sie nach ihrem Einzug, also während sie schon dort gewohnt haben, Geld für größere Instandsetzungsarbeiten in der Wohnung ausgeben mussten; also beispielsweise für eine Therme oder für neue Fenster.

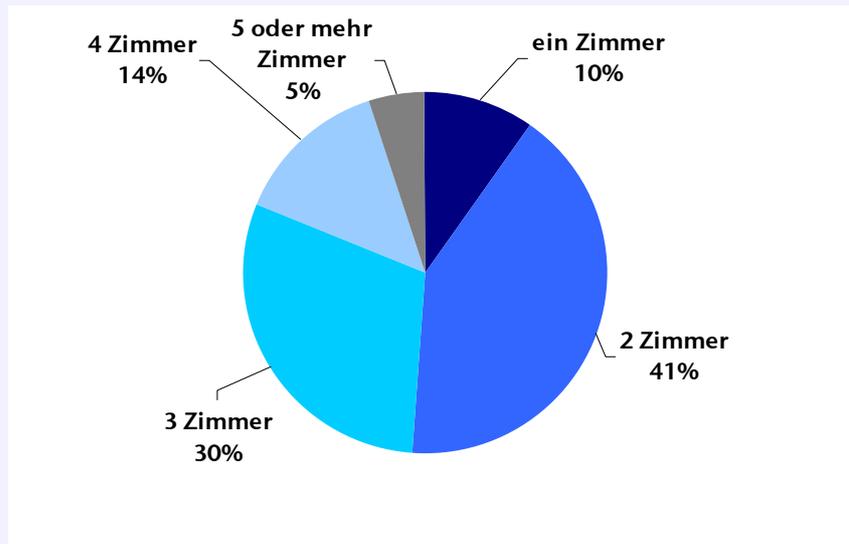
### 4. Wohnungsgröße

Die mittlere Wohnungsgröße der in den letzten Jahren in eine Altbauwohnung Eingezogenen betrug ca. 75 m<sup>2</sup>. Die folgende Grafik weist die Größenklassen gesamt und differenziert nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder aus:



Rund die Hälfte der bezogenen Wohnungen hat maximal zwei Wohnräume (ohne Bad etc.).

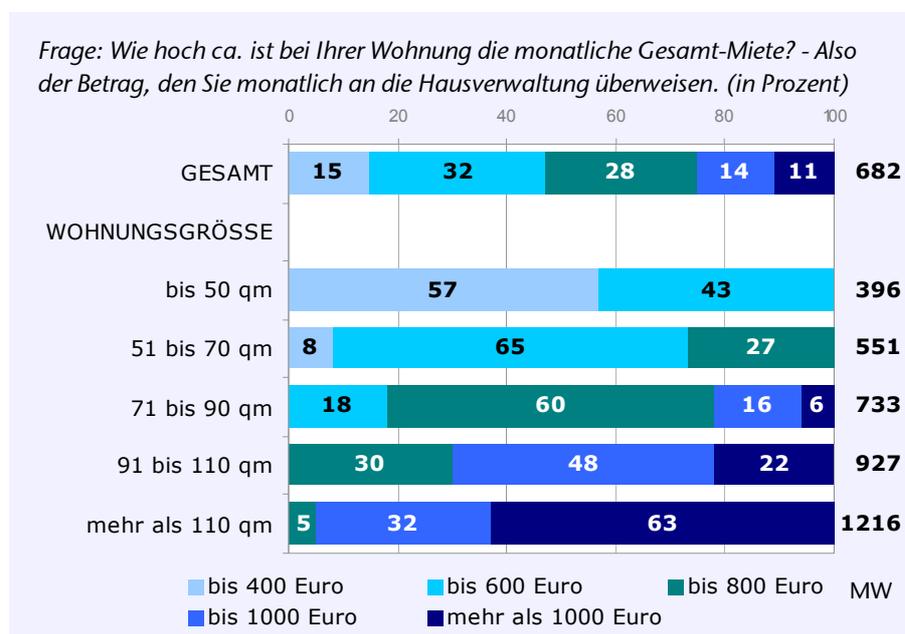
*Frage: Und wie viele Zimmer bzw. Wohnräume hat Ihre Wohnung? - Ohne Küche, Abstellraum, Bad etc.*



## 5. Höhe der Miete

Die durchschnittliche Gesamtmiete inklusive der Hausbetriebskosten, also der Betrag, der an die Hausverwaltung monatlich zu zahlen ist, beträgt nach Angaben der befragten Mieter 682 Euro.

Differenziert nach der Wohnungsgröße beläuft sich die Gesamtmiete folgendermaßen:



Mit überdurchschnittlich hohen Mietkosten sind Haushalte mit einem Kind bzw. mit Kindern konfrontiert. Sie zahlen im Schnitt (für die etwas größeren Wohnungen) 852 Euro Gesamtmiete pro Monat; bei Haushalten ohne Kinder sind es rund 615 Euro.

Bei den Mietern, die ihre Wohnung über einen Makler bezogen haben, ist die Gesamtmiete im Schnitt um 27 Prozent teurer, also deutlich höher als bei jenen, die keine Maklerdienste in Anspruch genommen haben, sondern zu ihrer Wohnung via Internet oder über Bekannte gekommen sind. Bei von Maklern vermittelten Mietwohnungen machen die gesamten Mietkosten durchschnittlich rund 750 Euro aus, bei den ohne Makler erworbenen Wohnungen rund 590 Euro.

Daraus, dass die über Makler bezogenen Mietwohnungen im Schnitt etwas größer sind, lassen sich diese Preisunterschiede nur zum Teil erklären.

Der durchschnittliche Mietpreis pro m<sup>2</sup> hat sich seit den Jahren 2004 bis 2005 von 8,70 auf 9,60 Euro erhöht. Das ist eine jährliche Kostensteigerung von rund 2 Prozent.

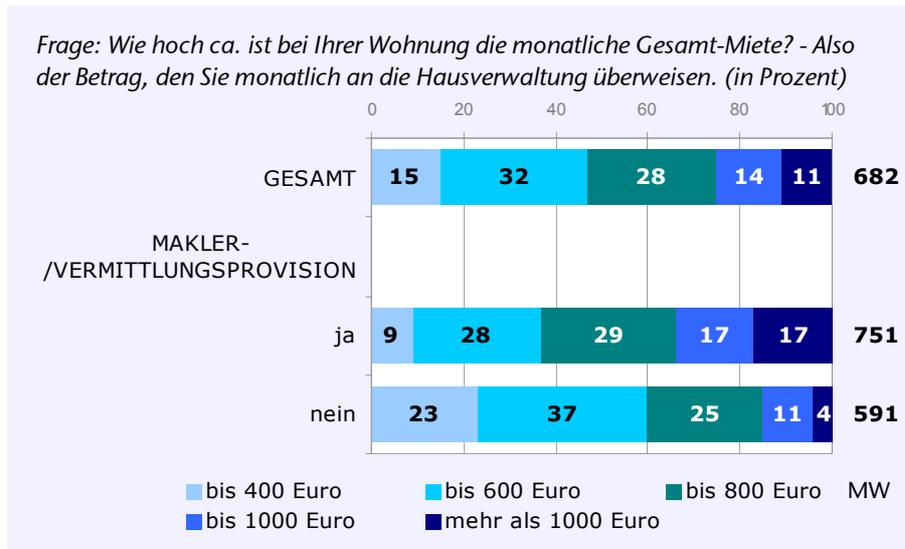
Der durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preis liegt bei den von den Maklern vermittelten Wohnungen bei Euro 9,60 (ohne Makler: Euro 8,60). Bei den in den Jahren 2008 bis 2009 bezogenen Wohnungen liegt der entsprechende Durchschnittspreis bei den über Makler erworbenen Mietwohnungen bei 10 Euro (bei den ohne Maklervermittlung gefundenen Wohnungen bei Euro 9,20).

#### Höhe der Miete

	in Euro	pro m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Miete gesamt</b>	682	9,20
<b>EINZUGSJAHR</b>		
2004-2005	665	8,70
2006-2007	679	9,20
2008-2009	701	9,60
<b>ERWERB</b>		
ohne Makler	591	8,60
mit Makler	751	9,60
mit Makler 2008-2009	808	10,00
<b>MIETVERTRAG</b>		
befristet	676	9,40
unbefristet	684	9,00

Auch an dieser Stelle sei nochmals betont, dass es sich bei den befragten Haushalten um eher ‚billige‘ Wohngegenden in Wien handelt.

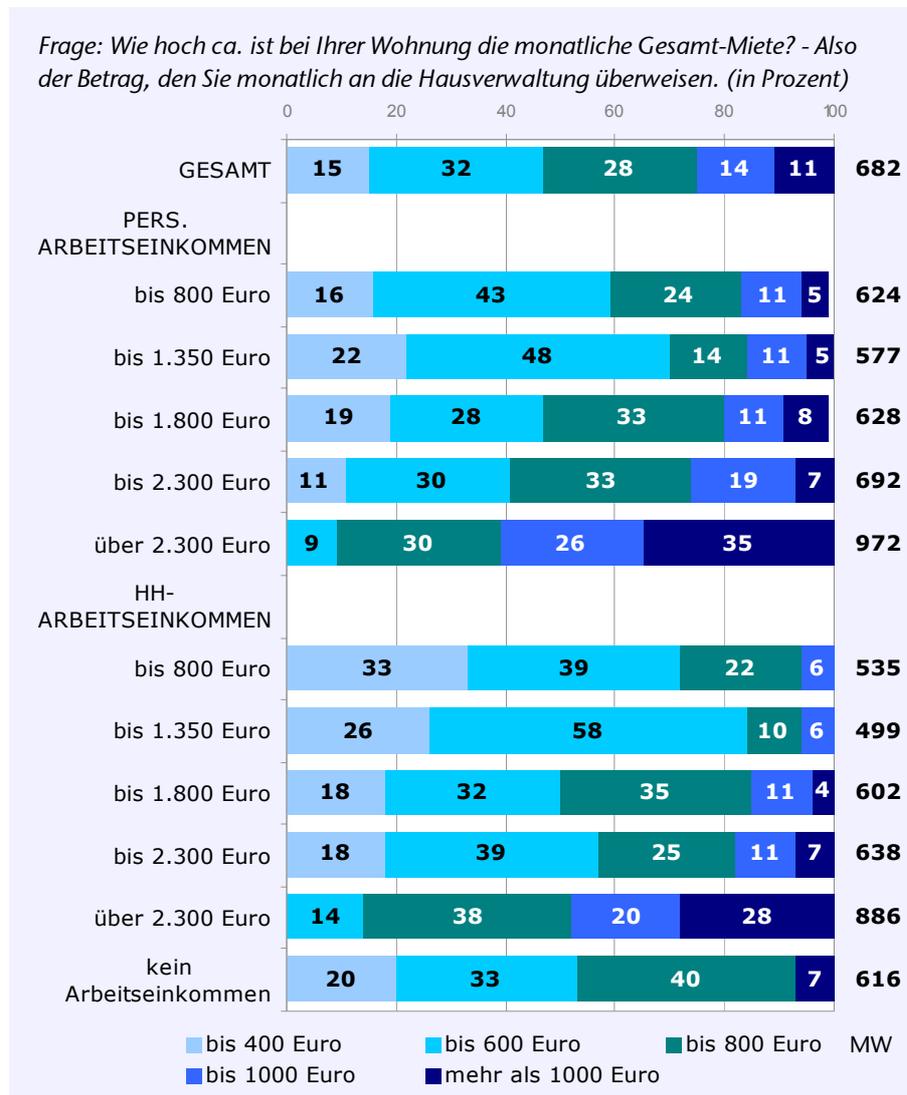
Die folgende Grafik illustriert, dass die vergleichsweise billigsten Mietwohnungen eher in Eigenregie, also ohne Makler erworben worden sind (zu den Maklergebühren siehe auch Kap. 6). Wer beschränkte finanzielle Mittel hat, versucht, diese Provisionszahlungen zu vermeiden.



## 6. Belastung durch die Mietkosten

Stellt man das monatliche Arbeits-Nettoeinkommen der Person, die den Mietvertrag abgeschlossen hat, den Mietkosten gegenüber, zeigt sich, dass die unteren Einkommensbezieher (bis 800 Euro) den Großteil ihres HH-Erwerbseinkommens für die Miete ausgeben müssen. Ohne zusätzliche Unterstützungen und Transferzahlungen (etwa durch die Eltern) wären diese Kosten gar nicht leistbar.

Bei jenen, deren Erwerbseinkommen aller Haushaltsmitglieder zwischen 800 und 1.350 Euro ausmacht, gehen rund 45 Prozent davon alleine in die Miete (bei ca. der Hälfte der Befragten sind zumindest zwei Personen berufstätig). Erst bei den höheren Einkommen machen die Mietkosten nur noch rund ein Drittel des HH-Erwerbseinkommens aus. Zur Gesamtmiete kommen dann auch noch die Kosten für Strom und Gas bzw. für die Heizung hinzu, womit sich der Anteil der Wohnausgaben am Einkommen weiter erhöht.



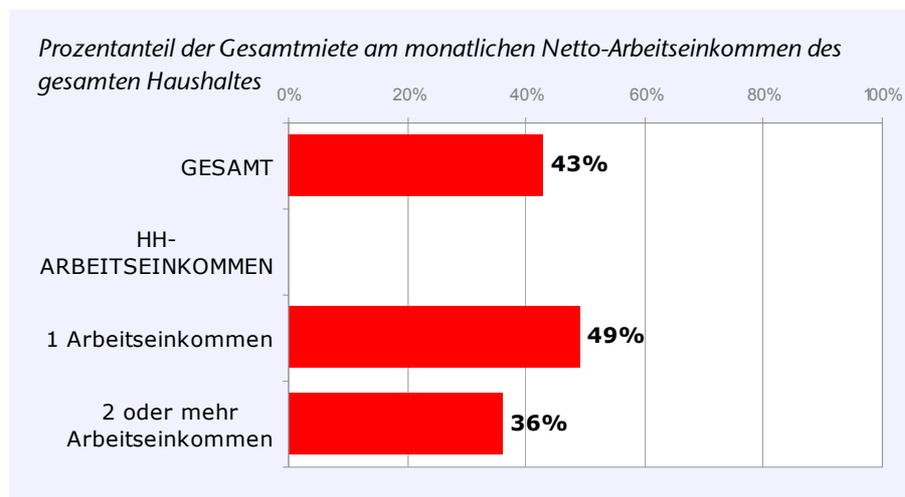
Der Prozentanteil der Mietkosten vom Arbeits-HH-Einkommen beläuft sich im Schnitt auf 43 Prozent. Bei einem Drittel der Haushalte machen sie bis zu 30 Prozent des Einkommens aus; bei einem Fünftel der Haushalte bis zu 40 Prozent und bei 30 Prozent der Befragten mehr als 40 Prozent.

Überdurchschnittlich hoch ist der Prozentanteil der Miete am Arbeitseinkommen aller Haushaltsmitglieder bei den unter 30-Jährigen: Er beläuft sich im Schnitt auf 59 Prozent.

Primär korreliert der Anteil der Mietkosten am Einkommen natürlich mit der Höhe desselben. Bei Haushalten mit einem Arbeitsein-

kommen von 800 bis 1.350 Euro beträgt der Mietenanteil im Schnitt 45 Prozent; bei den Einkommensgruppen bis 1.800 Euro rund 38 Prozent und erst bei den höheren Einkommensbeziehern sinkt der Mietkostenanteil auf ca. ein Drittel bis ein Viertel des Haushaltseinkommens.

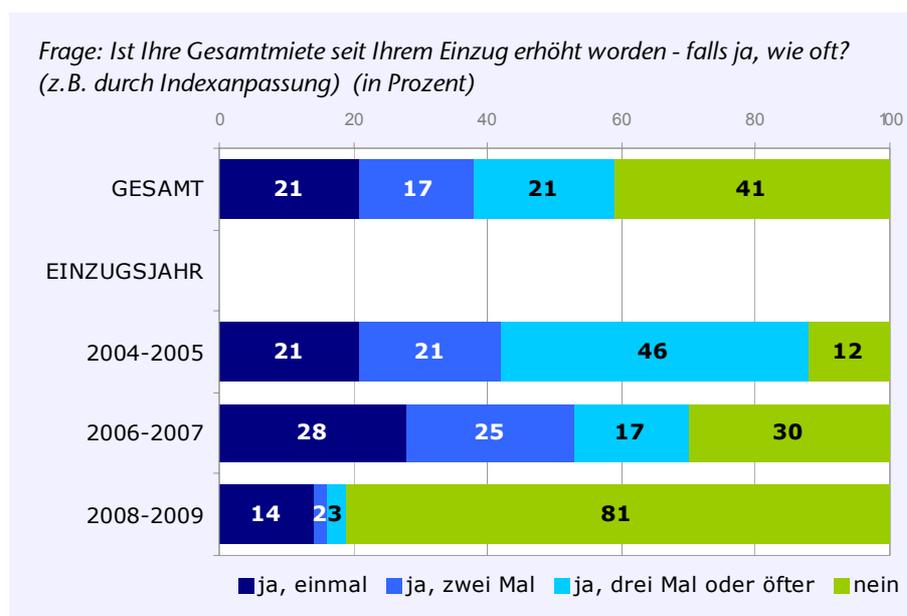
Haushalte mit einer berufstätigen Person zahlen für die Miete ca. die Hälfte ihres Einkommens (49 %). In Haushalten mit zumindest zwei berufstätigen Personen machen die Wohnkosten im Schnitt 36 Prozent des gesamten Haushaltseinkommens aus. Daraus ergibt sich, dass sich viele dieser Haushalte die Miete nur leisten können, solange beide Partner erwerbstätig sind.



## 7. Erhöhung der Gesamtmiete seit dem Einzug

Bei sechs von zehn der seit 2004 eingezogenen Haushalte hat sich seit dem Einzug die Gesamtmiete erhöht (z.B. durch die Indexanpassung). Bei jenen, die in den Jahren 2004 oder 2005 eingezogen sind, traf dies in neun von zehn Fällen zu; bei den 2006 oder 2007 Eingezogenen in sieben von zehn Fällen und bei den danach Eingezogenen auf jeden Fünften zu.

Bei jeweils rund einem Fünftel der Haushalte erfolgten seit dem Einzug entweder eine oder zwei Erhöhungen der Gesamtmiete; bei einem Viertel traf dies öfter zu. Differenziert nach dem Einzugsjahr ergibt sich folgende Verteilung:



Im Schnitt belief sich die Erhöhung der Gesamtmiete auf 45 Euro. Bei den in den Jahren 2004 oder 2005 Eingezogenen macht die Erhöhung im Mittel rund 63 Euro, bei den 2006 oder 2007 Eingezogenen rund 35 Euro und bei den rezent Eingezogenen rund halb so viel aus.

<b>Erhöhung der Gesamtmiete seit dem Einzug</b>	
Durchschnittliche Erhöhung der Miete gesamt	<b>45 Euro</b>
<b>Durchschnittliche Erhöhung seit dem Einzug</b>	
Einzug 2004/2005	<b>63 Euro</b>
Einzug 2006/2007	<b>35 Euro</b>
Einzug 2008/2009	<b>16 Euro</b>

## 8. Anfangsbelastung durch Provisions- und Kautionszahlungen

57 der Befragten haben für die Wohnung eine Maklerprovision zahlen müssen. Dieser Anteil erscheint auf den ersten Blick gering. Bei einer gezielten Nacherhebung bei jenen, die keinen Makler konsultiert haben, wurde angegeben, dass man alles versucht habe, um diese oft nicht leistbaren Zusatzkosten zu vermeiden. Deren Wohnungen wurden in diesen Fällen zumeist über Bekannte oder via Internet gefunden.

An Maklergebühr mussten im Schnitt 1.981 Euro bezahlt werden. Dabei geht die Bandbreite der durchschnittlichen Provisionszahlungen je nach Wohnungsgröße von rund 1.200 Euro bis rund 4.000 Euro.

*Frage: Haben Sie für die Wohnung eine Maklerprovision bzw. eine Vermittlungsprovision bezahlen müssen? Falls ja, wie hoch war diese?  
(Mittelwerte)*

	<b>MW</b>
<b>GESAMT</b>	1.981
<b>EINZUGSJAHR</b>	
2004-2005	1.747
2006-2007	1.941
2008-2009	2.300
<b>WOHNUNGSGRÖSSE</b>	
bis 50 qm	1.198
51 bis 70 qm	1.577
71 bis 90 qm	1.901
91 bis 110 qm	2.484
mehr als 110 qm	4.014

85 Prozent der Befragten haben für ihre Mietwohnung eine Kautions hinterlegen müssen. Die durchschnittliche Höhe beläuft sich auf rund 2.000 Euro. Differenziert nach der Wohnungsgröße ergeben sich dabei folgende mittlere Betragssummen:

*Frage: Und haben Sie eine Kautions hinterlegen müssen? Falls ja, wie hoch war diese?  
(Mittelwerte)*

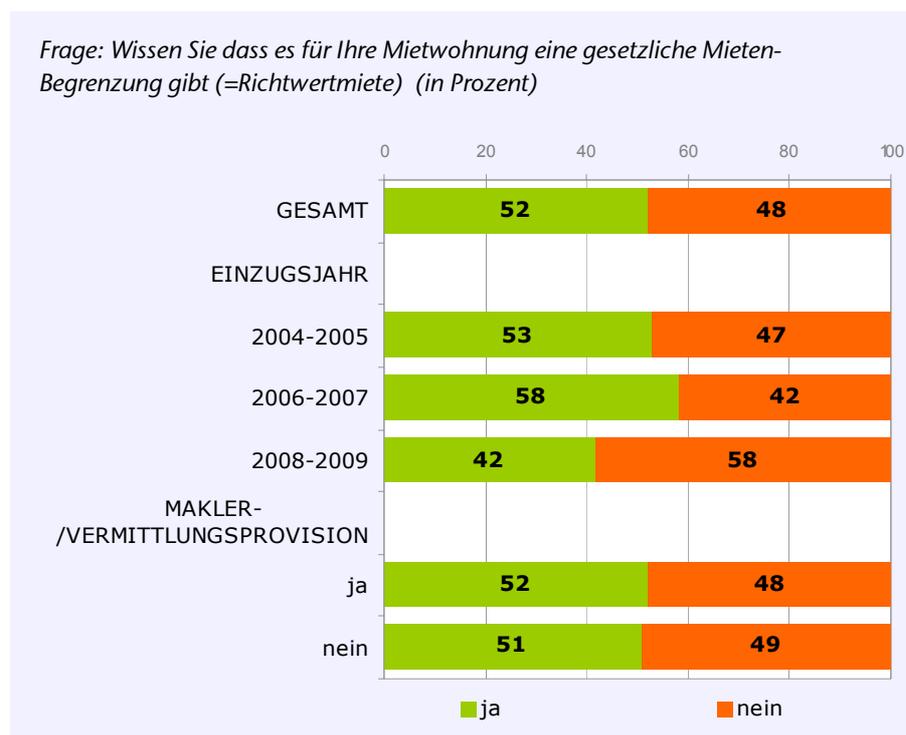
	<b>MW</b>
<b>GESAMT</b>	2.020
<b>EINZUGSJAHR</b>	
2004-2005	1.776
2006-2007	2.098
2008-2009	2.130
<b>WOHNUNGSGRÖSSE</b>	
bis 50 qm	1.244
51 bis 70 qm	1.673
71 bis 90 qm	2.140
91 bis 110 qm	2.731
mehr als 110 qm	3.682

Hinzu kommen zu diesen finanziellen Anfangsbelastungen bei vielen Mietern noch die Einbauarbeiten: rund 30 Prozent der Befragten mussten eine Küche einrichten. 9 Prozent investierten während ihrer Wohndauer in größere Instandsetzungsarbeiten (z.B. neue Therme, neue Fenster usw.). Man kann davon ausgehen, dass die meisten Haushalte auch für die sonstige Wohnungseinrichtung Ausgaben hatten und zum Teil wohl auch die einen oder anderen Renovierungsarbeiten finanziert werden mussten.

## 9. Informiertheit über die Richtwertmiete

Nur rund die Hälfte der in den letzten Jahren in eine private Hauptmietwohnung in einem Altbau eingezogenen Befragten gab an, darüber Bescheid gewusst zu haben, dass für solche Mietwohnungen das Richtwertmietensystem gilt. Überdurchschnittlich hoch sind die Informationsdefizite bei jenen, die in kleinere Wohnungen (bis 50 m<sup>2</sup>) gezogen sind. 61 Prozent von ihnen hatten zuvor von einem solchen Richtwert noch nichts gehört.

Auch die diesbezügliche Aufklärung durch die Makler ist offenkundig mangelhaft. 48 Prozent der Mieter, die über einen Makler zu ihrer Wohnung gekommen sind, wussten über die Richtwertmiete nicht Bescheid. Von jenen Mietern, die in den letzten beiden Jahren die Wohnung bezogen haben, sind es sogar nur 38 Prozent.



Insgesamt 6 Prozent der Befragten haben ihren Mietzinssatz bereits einmal überprüfen lassen; weitere 21 Prozent überlegen sich einen solchen Schritt. Sieben von zehn Befragten haben das auch künftig nicht vor.

## 10. Finanzielle Einschränkungen durch die Mietkosten

Ein Viertel derer, die in den letzten Jahren in eine private Altbau-mietwohnung eingezogen sind, müssen sich ihren Angaben zufolge wegen der Mietkosten bei anderen ihnen wichtigen Dingen sehr oder ziemlich einschränken (25 %). Bei weiteren 44 Prozent resultieren aus den (hohen) Mietzahlungen zumindest gewisse Einschränkungen.

Von stärkeren Einschränkungen sind in besonderem Maße Frauen betroffen (35 % versus 14 % bei den Männern). Dasselbe gilt generell für die Gruppe der unter 30-Jährigen sowie für Haushalte mit Kindern: "sehr bzw. ziemlich einschränken": jeweils 30 %.

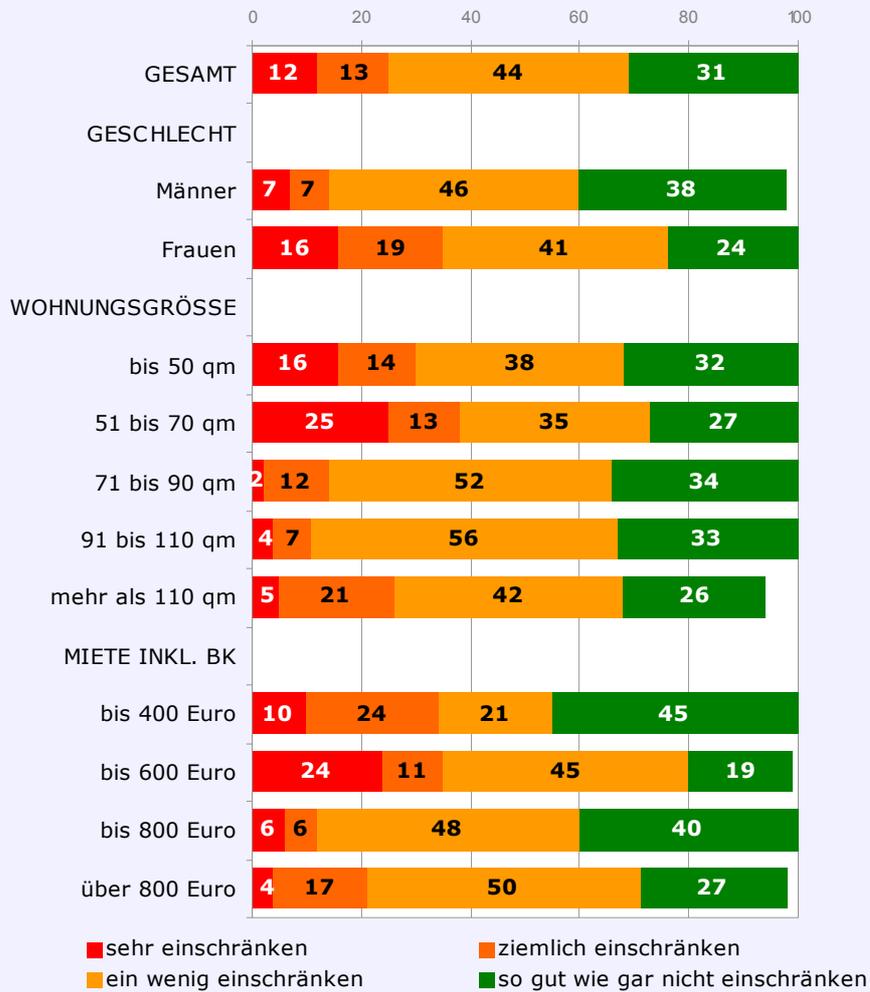
Überdurchschnittlich hoch sind die Belastungen für Personen, die in eher kleinere und mittelgroße Wohnungen gezogen sind (bis 70 m<sup>2</sup>), deren Mietkosten zwar geringer als bei größeren Wohnungen sind, die aber geringere finanzielle Ressourcen haben.

Besonders hoch ist die Mietenbelastung natürlich für die unteren, aber auch für die mittleren Einkommensbezieher. Von jenen, die ein persönliches Netto-Arbeitseinkommen von monatlich bis zu 1.350 Euro haben, müssen sich rund 40 Prozent durch die Mietzahlungen stark oder ziemlich einschränken; bei einem Erwerbseinkommen von bis zu 1.800 Euro trifft dies auf ein Fünftel der Betroffenen zu.

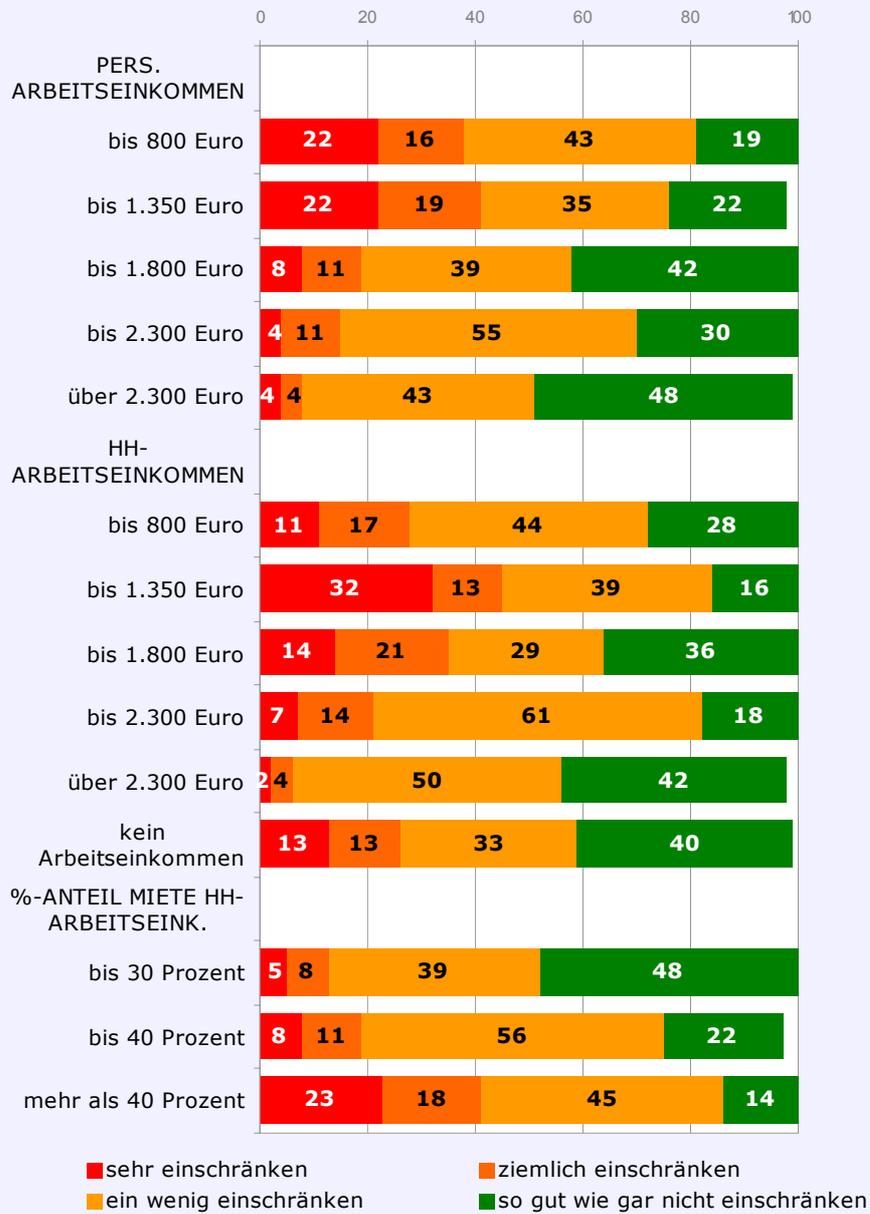
Bei einem eher geringen Haushaltseinkommen (Erwerbseinkommen aller Haushaltsmitglieder) sind die erforderlichen Einschränkungen in anderen Lebensbereichen aufgrund der Mietzahlungen zum Teil noch höher. Bei einem HH-Einkommen von maximal 1.350 Euro müssen sich 45 Prozent der Haushalte bei anderen Ausgaben gravierend einschränken; bei einem HH-Einkommen von bis zu 1.800 Euro sind es 35 Prozent.

Sehr ausgeprägt sind die finanziellen Einschränkungen generell bei jenen, deren Miete mehr als 40 Prozent vom HH-Arbeitseinkommen ausmacht. Vier von zehn der davon Betroffenen haben wegen der Mietkosten bei anderen Dingen sehr oder ziemlich große finanzielle Engpässe.

Frage: Wie sehr müssen Sie sich wegen der Mietkosten bei anderen Dingen, die Ihnen wichtig sind, finanziell einschränken? (in Prozent)



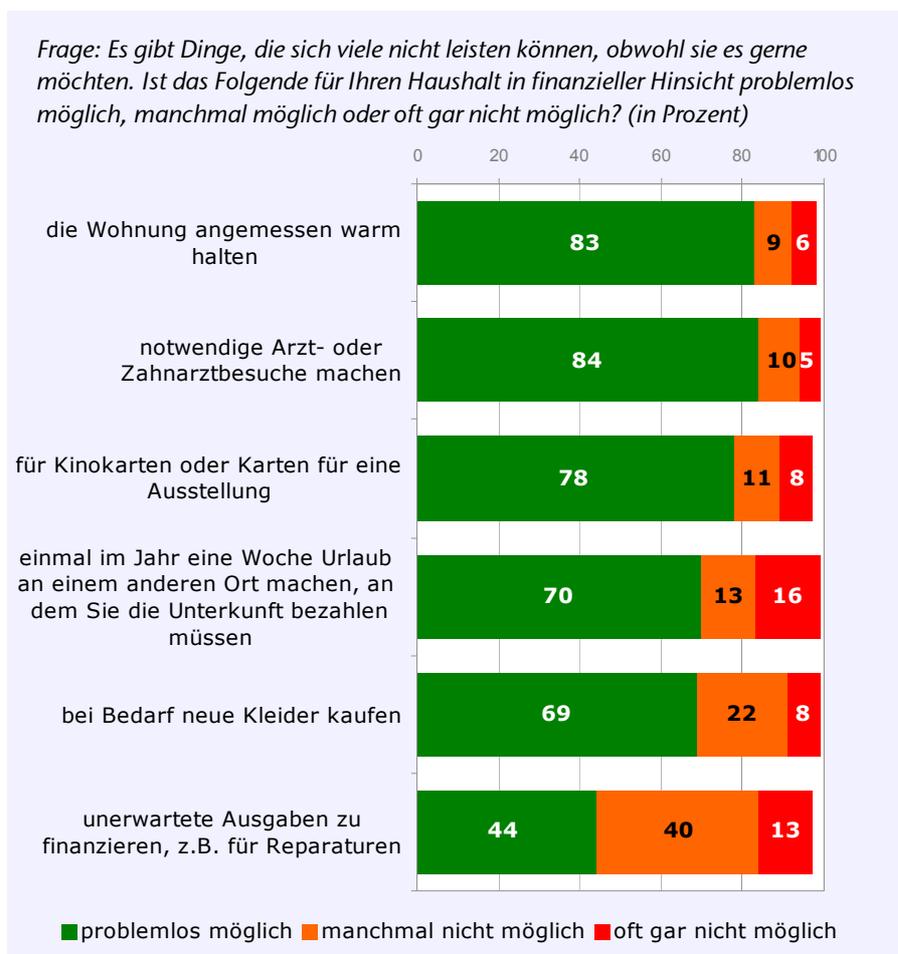
Frage: Wie sehr müssen Sie sich wegen der Mietkosten bei anderen Dingen, die Ihnen wichtig sind, finanziell einschränken? (in Prozent)



In diesem Zusammenhang wurde bei einzelnen Ausgaben- bzw. Bedarfsbereichen konkret erhoben, ob man sich diese leisten kann. Die Ergebnisse werfen ein noch klareres Bild auf die Problematik der nötigen Einschränkungen bei ganz grundlegenden Lebensbedürfnissen.

Für 15 Prozent der Haushalte ist es aus finanziellen Gründen nicht möglich, die Wohnung im Winter angemessen zu heizen. Ebenso viele können wegen der zu erwartenden Kosten nicht immer notwendige Arzt- oder Zahnarztbesuche machen. Für ein knappes Fünftel der Mieter ist es aus Kostengründen nicht problemlos möglich, in ein Kino oder eine Ausstellung zu gehen, wenn sie das gerne tun würden.

Mit 30 Prozent noch deutlich höher ist der Anteil derer, die sich nicht jedes Jahr einen selbst zu bezahlenden Urlaub von einer Woche leisten können. Ebenfalls drei von zehn Mietern können sich auch nicht immer bei Bedarf neue Kleider kaufen. Und mehr als die Hälfte der Befragten ist manchmal nicht in der Lage, unerwartete Ausgaben - etwa für nötige Reparaturen - zu finanzieren.



Auch bei diesen (Grund-)Bedürfnissen hängt die Leistbarkeit stark davon ab, wie viel Prozent des HH-Arbeitseinkommens die Miete ausmacht. Die folgenden Armutsindikatoren betreffen wieder am stärksten jene, die für die Miete mehr als 40 Prozent ihres Einkommens ausgeben müssen. 25 Prozent von ihnen können ihre Wohnung nicht immer angemessen warm halten; Ein Fünftel verzichtet aus Kostengründen manchmal auf nötige Arzt- bzw. Zahnarztbesuche. Für ein Viertel sind nicht immer Kino- oder Ausstellungskarten leistbar, und nur jeder zweite Haushalt kann sich einen einwöchigen bezahlten Urlaub an einem anderen Ort im Jahr leisten oder bei Bedarf neue Kleider kaufen. 74 Prozent dieser Haushalte sind nicht immer in der Lage, unerwartete Ausgaben (z.B. für eine Reparatur) zu tätigen.

*Frage: Es gibt Dinge, die sich viele nicht leisten können, obwohl sie es gerne möchten. Ist das Folgende für Ihren Haushalt in finanzieller Hinsicht problemlos möglich, manchmal nicht möglich oder oft gar nicht möglich? (in Prozent)*

Prozentanteile von „ist oft oder manchmal gar nicht möglich“	Gesamt	% - Anteil Miete vom HH - Arbeits-Einkommen		
		bis 30 %	bis 40 %	mehr als 40 %
die Wohnung angemessen warm halten	15	15	6	25
notwendige Arzt- oder Zahnarztbesuche machen	15	15	11	19
für Kinokarten oder Karten für eine Ausstellung	19	19	14	26
einmal im Jahr eine Woche Urlaub an einem anderen Ort machen, an dem Sie die Unterkunft bezahlen müssen	29	21	11	50
bei Bedarf neue Kleider kaufen	30	21	20	51
unerwartete Ausgaben zu finanzieren, z.B. für Reparaturen	53	48	55	74

Personen mit einem geringen Einkommen können sich natürlich noch weniger leisten. Dies trifft vor allem auch auf das Heizen im Winter zu. Von jenen, deren Arbeitseinkommen nicht über 800 Euro liegt, sagten 30 Prozent, dass dies nicht immer bzw. ausreichend möglich ist. Bei einem Einkommen von bis zu 1.350 Euro trifft dies auf 22 Prozent zu. Selbst jene, die ein gesamtes Arbeits-Haushaltseinkommen von bis zu 2.300 Euro haben, ist rund ein Fünftel finanziell nicht in der Lage, die Wohnung angemessen zu heizen.

Noch viel mehr Befragte können es sich bei den unteren Einkommensgruppen nicht immer leisten, sich bei Bedarf neue Kleidung zu kaufen. Dies gilt für rund sechs von zehn Personen mit einem Arbeitseinkommen von bis zu 800 Euro (“manchmal nicht möglich”: 41 %; “oft gar nicht möglich”: 22 %). Bei jenen, die im Monat bis zu 1.350 Euro verdienen, macht die entsprechende Gesamtgruppe 38 Prozent aus; bei den bis zu 1.800 Euro Verdienenden ein Viertel.

## **11. Die AK-Wohnpolitik ist für die Mieter wichtig**

Breiter Konsens besteht bei den Befragten darüber, dass es gut wäre, wenn sich die Arbeiterkammer dafür einsetzt, dass Heizthermenreparaturen und -instandhaltungen vom Vermieter bezahlt werden müssen. Diese Forderung halten 90 Prozent der Mieter für sehr oder für ziemlich wichtig.

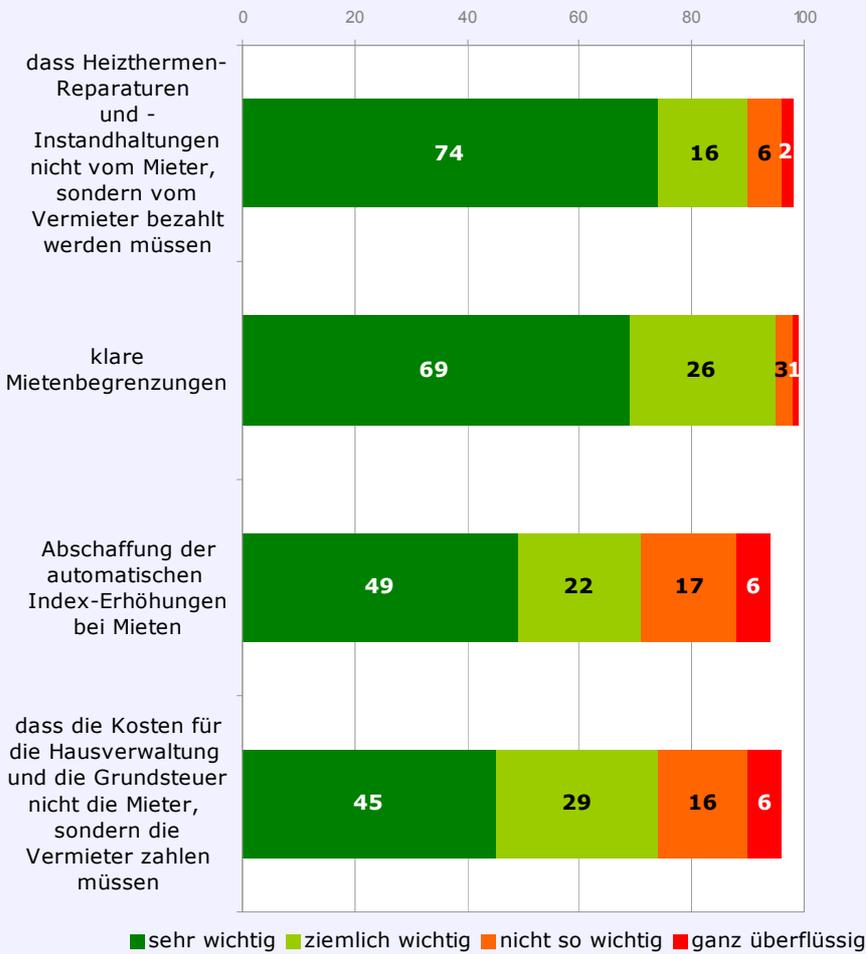
Dasselbe gilt für die Schaffung von Mietenbegrenzungen. So gut wie alle, nämlich 95 Prozent, erachten einen Einsatz der AK für die Schaffung einer klaren Mietenbegrenzung als sehr oder ziemlich wichtig. Darin sind sich so gut wie alle einig, weitgehend unabhängig von der derzeitigen Mietenbelastung und von ihrer finanziellen Situation.

Eine deutliche Mehrheit der Mieter würde es auch begrüßen, wenn sich die AK für die Abschaffung der automatischen Index-Erhöhungen bei den Mieten einsetzt. Dies bezeichnen 71 Prozent der Befragten als sehr oder ziemlich wichtig.

Drei Viertel (74 %) der Mieter erhoffen sich, dass die AK dabei erfolgreich ist, die Kosten für die Hausverwaltung und die Grundsteuer künftig nicht den Mietern, sondern den Eigentümern der privaten Mietwohnungen anzulasten.

Dieser hohen Wichtigkeitsbeimessung der Bemühungen der AK zur Begrenzung der Mieten und der Entlastung der Mieter liegt zugrunde, dass es die große Mehrzahl der Mieter nicht einsieht, dass sie angesichts der hohen Mietenbelastung diese Kosten zusätzlich auch noch tragen sollen.

Frage: Ich lese Ihnen nun eine mögliche Maßnahme im Mieten-Bereich vor. Für wie wichtig halten Sie es, dass sich die Arbeiterkammer dafür einsetzt? Für sehr wichtig, für ziemlich wichtig, für nicht so wichtig oder für ganz überflüssig. (in Prozent)



Für besonders wichtig halten einen verstärkten Einsatz der AK im Mietenbereich jene Mieter und Mieterinnen, deren Mietkosten mehr als 40 Prozent des Arbeits-HH-Einkommens ausmachen. Dies gilt für alle abgefragten Maßnahmen.

*Frage: Ich lese Ihnen nun einige mögliche Maßnahmen im Mieten-Bereich vor. Für wie wichtig halten Sie es, dass sich die Arbeiterkammer dafür einsetzt? Für sehr wichtig, für ziemlich wichtig, für nicht so wichtig oder für ganz überflüssig. (in Prozent)*

<b>Prozentanteile von „ist sehr wichtig“</b>	<b>Gesamt</b>	<b>%-Anteil Miete vom HH-Arbeits-Einkommen</b>		
		<b>bis 30 %</b>	<b>bis 40 %</b>	<b>mehr als 40 %</b>
dass Heizthermen-Reparaturen und -Instandhaltungen nicht vom Mieter, sondern vom Vermieter bezahlt werden müssen	74	71	72	86
klare Mietenbegrenzungen	69	68	64	72
Abschaffung der automatischen Index-Erhöhungen bei Mieten	49	53	36	56
dass die Kosten für die Hausverwaltung und die Grundsteuer nicht die Mieter, sondern die Vermieter zahlen müssen	45	44	33	56