

Lukas Tockner

WOHNUNGSMIETEN UND WOHNUNGSPREISE IN WIEN 2015

Februar 2017



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

EINLEITUNG

Überproportional steigende Wohnungsmieten und –preise sind für weite Teile der Bevölkerung, die aus verschiedenen Gründen beabsichtigen oder sogar gezwungen sind, sich mit Wohnraum neu zu versorgen, ein ernstes und bisweilen sogar existenzielles Problem.

Nachstehende Analysen zeigen vor dem Hintergrund des markanten Wiener Bevölkerungswachstums der Jahre 2014 und 2015 wie sich die Anspannung im Wohnungsmarkt zuletzt weiter verstärkt hat.

In weiterer Folge werden die Höhe der Preise für neue Verträge in den verschiedenen Mietwohnungssegmenten diskutiert sowie die Problematiken der Befristungen im privaten Segment dargestellt. Ein Augenmerk in den Betrachtungen richtet sich auch auf die Bedeutung der unterschiedlichen Mietwohnungssegmente hinsichtlich ihres jeweiligen Anteils an den jährlichen Neuvermietungen. Aktuelle Preise für Eigentumswohnungen in Wien sowie deren Entwicklung im fünfjährigen Vergleich werden ebenfalls erörtert.

Rekordbevölkerungszuwächse 2014 und 2015

Es ist gemein hin bekannt, dass die Wiener Bevölkerung seit längerer Zeit kräftig wächst. Das Jahr 2015 stellte in dieser Hinsicht einen bisherigen Höhepunkt dar. Nach endgültigen Bevölkerungszahlen der Statistik Austria haben zu Beginn des Jahres 2016 beinahe 43.000 Menschen mehr in Wien gewohnt als Anfang 2015.

Datum	Bevölkerungsstand	Quartalszuwachs	Jahreszuwachs
01.01.2014	1.766.746		
01.04.2014	1.774.353	7.607	
01.07.2014	1.778.330	3.977	
01.10.2014	1.789.479	11.149	
01.01.2015	1.797.337	7.858	30.591
01.04.2015	1.804.568	7.231	
01.07.2015	1.810.481	5.913	
01.10.2015	1.823.109	12.628	
01.01.2016	1.840.226	17.117	42.889

Quelle: Statistik Austria.

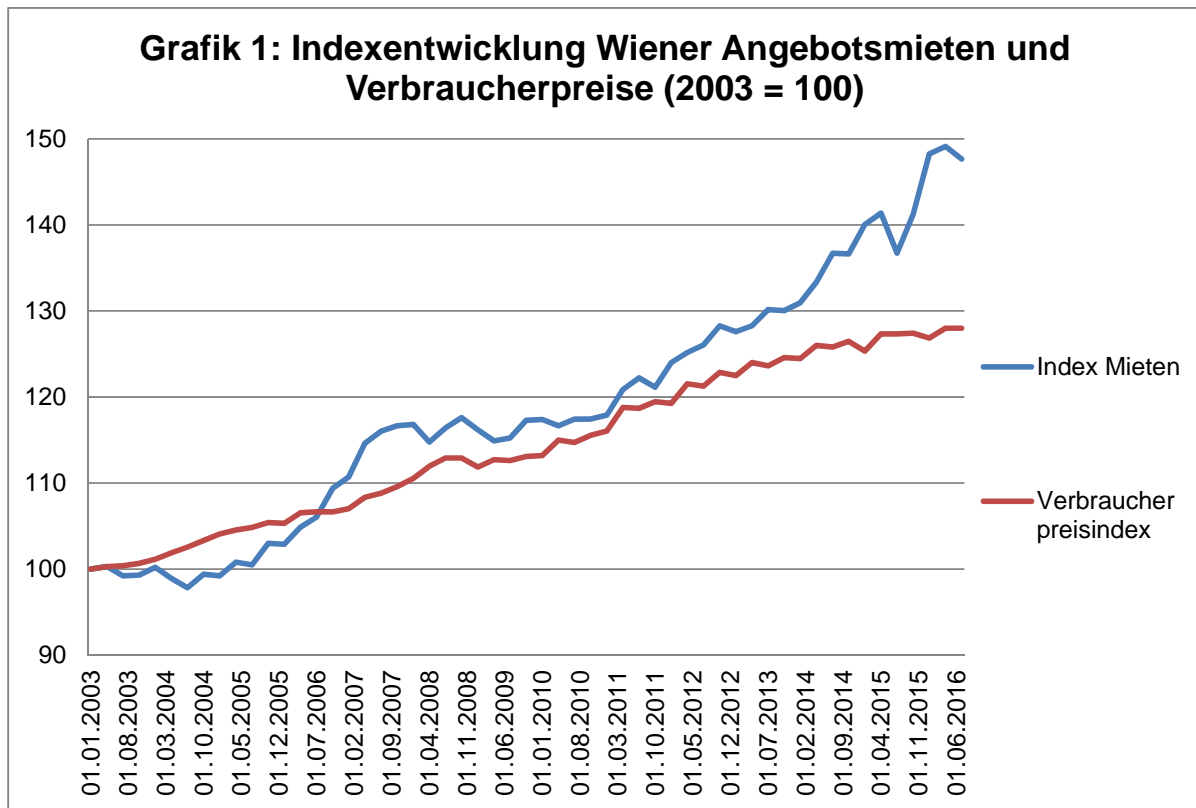
Bereits das Jahr 2014 war mit einem Bevölkerungsplus von über 30.000 Menschen in der Nachkriegszeit bisher einzigartig gewesen. Wie die obige Tabelle 1 zeigt, ergab sich die nochmalige Steigerung des Bevölkerungszuwachses 2015 insbesondere in der zweiten Jahreshälfte. Ursächlich dafür sind erwartungsgemäß die Menschen, welche aus den Krisengebieten des Nahen Ostens nach Wien geflohen sind.

Anspannung des Wiener Wohnungsmarktes verstärkt sich weiter

Ebenso ist bekannt, dass der Wiener Wohnungsmarkt bereits vor diesen beiden Jahren der Rekordbevölkerungszuwächse sehr angespannt war. Das belegt unter anderem etwa der Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien der Österreichischen Nationalbank. Gemäß den Ergebnissen der Nationalbank war der Wiener Immobilienmarkt bereits 2013 quartalsweise zwischen 15,4 und 18,8 Prozent überbewertet (vgl. Österreichische Nationalbank 2017).

In den umfangreichen Erhebungen der Nationalbank zum Wiener Wohnungsmarkt ist auch ein Index enthalten, welcher die Entwicklung der aktuellen privaten Angebotsmieten verfolgt.¹ In der nachstehenden Grafik ist die längerfristige Entwicklung dieses Indexes den Verbraucherpreisen gegenübergestellt.

¹ Diesem Index von Angebotsmieten liegt ein sogenanntes hedonisches Preismodell zu Grunde. Dabei wird versucht jenen der Teil der beobachteten Preissteigerungen, welcher durch höhere Qualitäten erklärt werden kann, herauszurechnen.



Quelle: Österreichische Nationalbank, Statistik Austria.

Dabei zeigt sich, dass insbesondere seit 2011 die seitens der Nationalbank ermittelten Angebotsmieten deutlich stärker steigen als das allgemeine Preisniveau. Am Ende der Zeitreihe, zwischen Mitte 2015 und Mitte 2016 ist ein sprunghafter Anstieg zu verzeichnen.

Neue Mietverträge nach Mietwohnungssegmenten

Betrachten wir den Wohnungsmarkt und seine Teilsegmente detaillierter: Einschränkend sei vorneweg festgehalten, dass realisierte Preise immer nur rückblickend analysiert werden können. Insbesondere bei den Zahlen zu Mietwohnungen stammen diese überwiegend aus dem Jahr 2014.² Gemäß dem letzten verfügbaren Mikrozensus wurden im Jahr 2014 etwas über 56.000 Mietverträge in Wien abgeschlossen.³

² Das ergibt sich aufgrund der Struktur der im Mikrozensus gezogenen Stichprobe. Bei den Befragungen im ersten Quartal 2015 konnten Haushalte, welche beispielsweise im November 2015 einen neuen Mietvertrag unterschrieben haben, natürlich noch nicht enthalten sein. Hinsichtlich des Umschlages an Mietwohnungen in einem Kalenderjahr kann deshalb jeweils nur das vorangegangene Jahr analysiert werden. Bei den Mietpreisberechnungen sind neben den 2014 abgeschlossenen neuen Verträgen auch die für 2015 bereits im Mikrozensus enthaltenen neuen Verträge zugezogen. Da hier auch Detailfragen von Interesse sind – etwa nach Alt- oder Neubau, bzw. befristet oder unbefristet – ist es zweckmäßig die Fallzahl zwecks geringerer statistischer Schwankungsbreite zu erhöhen. Dargestellt wird aber in erster Linie das Jahr 2014.

³ In diesen Zahlen sind auch Eintritte in bestehende Mietverträge enthalten.

Tabelle 3: Neue Mietverträge nach Segmenten in Wien 2014				
GBV	Gemeinde	Privat	Davon priv. Altbau	Gesamt
10.106	(6.349)	39.926	22.613	56.381
Quelle: Statistik Austria - Mikrozensus 2015.				

Bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen gab es etwas über 10.000 neue Mietverträge. Diese setzten sich einerseits aus erstmals bezogenen, neu errichteten Wohnungen und andererseits aus wiedervermieteten Wohnungen in den Beständen zusammen.

Bei Wiener Wohnen sind für 2014 nur etwas über 6.300 Wohnungen gemäß Mikrozensus als neu vermietet ausgewiesen. In den vorhergehenden fünf Jahren lag diese Zahl im Mittel bei etwas über 10.000 Wohnungen. Hier kann angenommen werden, dass im aktuellen Mikrozensus die tatsächlich 2014 neuvermieteten Gemeindewohnungen unterschätzt sind.⁴

Im privaten Mietwohnungssegment sind 2014 beinahe 40.000 neue Mietverträge zu verzeichnen. Davon wurden rund 22.600 in Altbauwohnungen abgeschlossen.

Auf Basis dieser Zahlen, sowie der entsprechenden Werte für die Jahre 2013 und 2012 zeigt sich, dass rund zwei Drittel der jeweils neuen Mietverträge dem privaten Segment zuzuordnen sind. Der Anteil des privaten Segments an den Neuvermietungen ist damit deutlich überproportional zum Anteil am gesamten Mietwohnungsbestand. Der Bestandsanteil liegt konstant bei rund 42 Prozent.

In Summe ergeben sich rund 56.400 neue Mietverträge. Für 2013 war diese Zahl mit rund 50.800 merklich darunter gelegen. Im Jahr 2012 betrug sie hingegen rund 54.500, was nur geringfügig weniger ist.

In der nachstehenden Tabelle 4 sind die neuen Mietverträge im privaten Segment nochmals untergliedert. Es zeigt sich, dass von den rund 39.900 Verträgen zirka 26.800 befristet sind.

Tabelle 4: Befristete Hauptmietverträge im privaten Segment - Wien 2014		
Anzahl der Neuverträge	Davon befristet	Befristungsanteil
39.926	26.824	67,2%
Quelle: Statistik Austria - Mikrozensus 2015.		

Das entspricht einem Befristungsanteil von zwei Drittel.⁵

⁴ Hochgerechnete Werte unter 8.000 gelten als stark zufallsbehaftet (vgl. Statistik Austria 2016: 73).

⁵ Befristete Verträge, welche mit oder ohne Mieterhöhung verlängert werden, sind ebenfalls in diesen Zahlen enthalten. Der Anteil dieser Fälle wird im Mikrozensus nicht erhoben. Es ist aber davon auszugehen, dass die Zahl der Wohnungswechsel im privaten Segment aufgrund dieser Tatsache geringer ist, als die Zahl der neuen Mietverträge.

Bruttokaltmieten bei neuen Verträgen nach Segmenten

In Tabelle fünf sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Mietverträge aus den Jahren 2014 und 2015 dargestellt.⁶ Mit rund 7,2 €/m² sind die Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen am günstigsten. In dieser Zahl sind wiederum sowohl erstmals vermietete, neu errichtete Wohnungen enthalten, wie auch Wiedervermietungen bei Bestandsobjekten. Die Verwohung von überwiegend üblichen Finanzierungsbeiträgen sowie etwaige Zinskosten bei diesbezüglichen Krediterfordernissen seitens der BewohnerInnen sind jedoch nicht enthalten.⁷ Damit sind die tatsächlichen Kosten für die Wohnungsnutzenden etwas höher als hier ausgewiesen.

Neu vermietete Gemeindewohnungen kosteten im Schnitt 8,2 €/m². Der rechnerische Unterschied zu den Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen beträgt einen Euro pro Quadratmeter. Faktisch ist er aufgrund der deutlich selteneren und in der Höhe merklich niedrigeren Finanzierungsbeiträge geringer.

Private Mietwohnungen kosteten im Schnitt rund 10,9 €/m². Das private Segment ist damit mit Abstand am teuersten.

	Gemeinnützige Bauvereinigungen	Gemeinde	Privat
€/m ² Bruttomiete ¹	7,17	8,17	10,85
¹ Verträge aus den Jahren 2014 und 2015			
Quelle: Statistik Austria - Mikrozensus 2015.			

⁶ Im Gegensatz zu den Publikationen der Statistik Austria (vgl. Statistik Austria 2016), wo die Quadratmeterkosten pro Wohnung gemittelt werden, handelt es sich hier um einen quadratmetergewichteten Mittelwert. Folgendes kurze Beispiel soll den Unterschied illustrieren: Zwei Wohnungen werden vermietet. Wohnung 1 hat 100m² und kostet brutto 800 €. Wohnung 2 hat 50m² und kostet brutto 600 €. Die erste Wohnung kostet damit 8 € brutto pro m², die zweite 12 € pro m². Der einfache, nicht gewichtete Mittelwert beläuft sich damit auf 10 € pro m². Insgesamt werden aber 150m² Wohnfläche um 1.400 € vermietet – was einen quadratmetergewichteten Mittelwert von 9,33 €/m² ergibt. Berechnungen etwa über im ganzen Mietwohnungsmarkt oder einzelnen Teilsegmenten geleistete Zahlungen sind nur anhand gewichteter Mittelwerte möglich.

⁷ Gemäß einer Studie des IFES über Wohnkosten von jungen Arbeitnehmerhaushalten in Wien war bei 77 von 100 neu vermieteten GBV-Wohnungen ein Finanzierungsbeitrag zu leisten. Der mediane Finanzierungsbeitrag belief sich auf rund 17.900 €, der Mittelwert der Finanzierungsbeiträge betrug rund 21.500 €. Dem gegenüber waren lediglich bei 40 von Hundert neu vermieteten Wiener Gemeindewohnungen Finanzierungsbeiträge zu leisten. Hier betrug der mediane Finanzierungsbeitrag nur rund 1.400 €, der Mittelwert der geleisteten Finanzierungsbeiträge belief sich auf rund 4.100 € (vgl. IFES 2014: 36ff).

In der nachstehenden Tabelle 6 ist das private Segment nochmals untergliedert. Einerseits nach dem Baujahr und andererseits nach befristeten und unbefristeten Verträgen.

Tabelle 6: Kosten neuer privater Mietverhältnisse in Wien - Detailbetrachtung		
	Vor 1945 errichtet	Nach 1945 errichtet
€/m ² Bruttomiete unbefristete Verträge ¹	10,07	(10,22)
€/m ² Bruttomiete befristete Verträge ¹	10,19	12,31
€/m ² Betriebskosten alle Verträge ¹	2,40	
¹ Verträge aus den Jahren 2014 und 2015		
Quelle: Statistik Austria - Mikrozensus 2015.		
	Freier Hauptmietzins	
€/m ² Nettomiete ohne USt	9,20	
Bruttomiete in €/m ² auf Basis obiger Betr.K.	12,52	
Quelle: Wirtschaftskammer Österreich - Immobilienpreisspiegel 2015.		

Sowohl für Altbauwohnungen wie auch für Wohnungen, welche nach 1945 errichtet wurden zeigt sich, dass befristet vermietete Wohnungen (etwas) teurer sind, als unbefristete. Bei den neuen, unbefristeten Verträgen in Altbauwohnungen sind aber auch Eintritte in bestehende Verträge enthalten, welche den Durchschnitt nach unten ziehen.⁸

Im privaten Altbausegment ist aber in Summe davon auszugehen, dass bei befristeten Verträgen ungerechtfertigte Zuschläge sehr häufig sind. Die Nettomiete ohne Umsatzsteuer betrug hier exakt 7 €/m² - dafür müssten vor dem Befristungsabschluss im Schnitt rund 73 Prozent (Netto-)Zuschlag zum Wiener Richtwert gerechtfertigt sein. Das ist sachlich nicht begründbar, womit sich erneut starke Indizien dafür ergeben, dass das Richtwertsystem die Mieten nicht tauglich begrenzt und gesetzwidrige Mietzinsvereinbarungen die Regel sind (vgl. Rosifka / Postler 2010).

Bei den nach 1945 errichteten privaten Mietwohnungen ist die Fallzahl bei den unbefristeten Vermietungen sehr niedrig – daher die Klammersetzung in der Tabelle. Diese Wohnungen sind auch merklich günstiger als die entsprechenden, lediglich befristet vermieteten. Eine mögliche Erklärung hierfür könnte sein, dass es sich überwiegend um Eigentumswohnungen handelt, welche im Rahmen von Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnissen vermietet werden.⁹ Befristete, nach 1945 errichtete private Wohnungen sind mit rund 12,3€/m² mit Abstand am teuersten. Ein Vergleich mit dem Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer legt nahe, dass es sich hier weitestgehend um das gleiche Segment handelt: von MaklerInnen vermittelte private Mietwohnungen, die keinen Mietzinsbegrenzungen unterliegen.

Im Vergleich zu Gemeindewohnungen sind private Mietwohnungen brutto um rund 2,7 €/m² teurer. Auf eine Wohnung mit 65 Quadratmetern ergibt das im Monat aus MieterInnensicht rund 175€ weniger verfügbares Einkommen, was zirka 2.100€ jährlich entspricht.

⁸ Von den knapp 10.500 neuen unbefristeten Verträgen im privaten Altbau welche hier zu Grunde liegen, sind etwas mehr 9.200 bezüglich der Nettomiete inklusive Umsatzsteuer teurer als 3,8 €/m². Das bedeutet im Umkehrschluss, dass schätzungsweise etwas weniger als 1.300 Eintritte gemäß § 12 und § 14 MRG in bestehende Verträge vorliegen. Die Mietanhebungsmöglichkeiten bei solchen Eintritten sind durch das Mietrechtsgesetz aktuell mit 3,43 €/m² netto ohne Betriebskosten und ohne Umsatzsteuer begrenzt.

⁹ In der bereits erwähnten Studie des IFES wurden bei privaten Mietwohnungen, welche nicht durch MaklerInnen vermittelt worden waren, spürbar günstigere Konditionen festgestellt (vgl. IFES 2014: 27)

Die nachstehende Tabelle 7 zeigt für zwei tendenziell schwächere Gesellschaftsgruppen – alleinerziehende und junge Haushalte – die Verteilung der jeweiligen Haushaltseinkommen. Für Singles unter 35 Jahren sagt sie beispielsweise aus, dass rund 69.500 eben dieser österreichweit im Jahr 2014 maximal etwa 12.490 € zur Verfügung hatten. In den Einkommenszahlen welche in der Tabelle präsentiert werden sind neben Urlaubs- und Weihnachtsgeld auch alle staatlichen Beihilfen sowie etwaige finanzielle Zuwendungen aus der Familie inkludiert.

Tabelle 7: Verfügbare Haushaltseinkommen in Österreich 2014			
	Anzahl, gerundet	Unterstes Viertel hat maximal	Untere Hälfte hat maximal (Median)
Haushalte insgesamt	3.810.000	€ 21.369	€ 34.534
Alleinerziehende Haushalte	117.000	€ 19.731	€ 27.043
<i>Haushalte mit maximal 35-jährigen Mitgliedern</i>	603.000	€ 17.402	€ 26.429
<i>davon Single</i>	278.000	€ 12.491	€ 19.025
<i>davon Paare</i>	145.000	€ 23.828	€ 37.182
<i>davon Paare mit Kindern</i>	179.000	€ 28.989	€ 38.179
Quelle: EU-SILC 2015, Berechnungen der Statistik Austria und <i>eigene Berechnungen</i> .			

Für einen jungen Singlehaushalt an der Grenze zum untersten Einkommensviertel würde eine neu angemietete private Wohnung mit 40 Quadratmetern gemäß obigen Ergebnissen kalt rund 440 € kosten. Das bedeutete noch vor Energiekosten eine Belastung des monatlich verfügbaren Einkommens von über 42 Prozent.

Für einen alleinerziehenden Haushalt in dem zwei Kinder leben kostete eine private Mietwohnung mit 75 Quadratmetern kalt rund 820 € monatlich. Bei einem verfügbaren monatlichen Einkommen von 2.000€ - also zwischen den tatsächlichen Werten des untersten Viertels und der unteren Hälfte – beliefe sich die Belastung auf 41 Prozent vor Energiekosten.

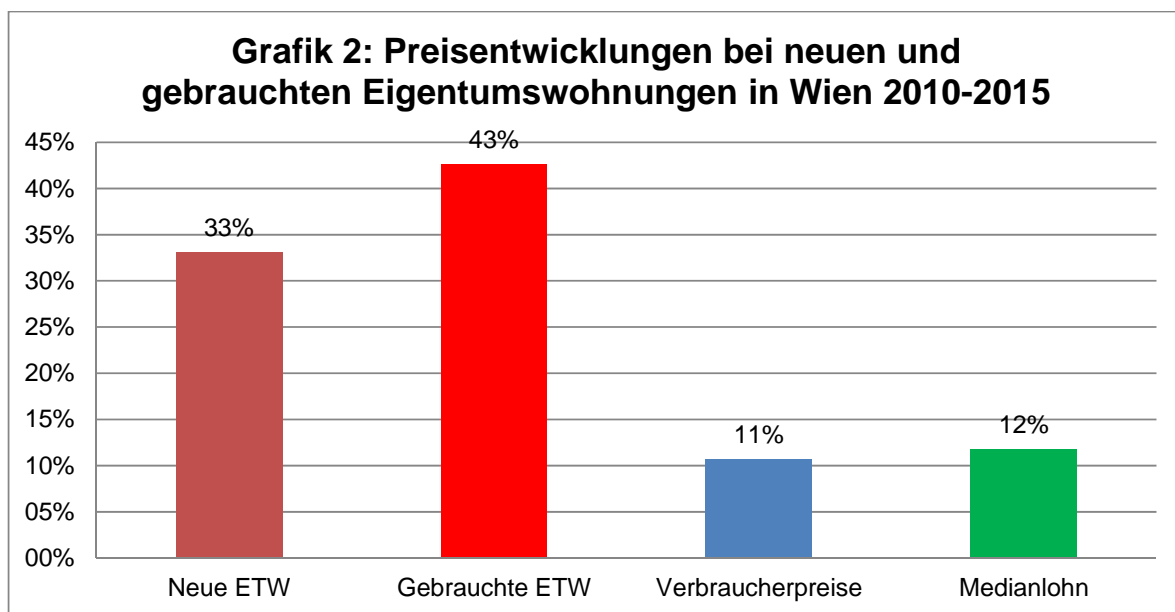
Es zeigt sich, dass die aktuellen privaten Mieten in der unteren Einkommenshälfte vielfach nicht mehr oder nur kaum erschwinglich sind.

Kaufpreise bei neu errichteten und gebrauchten Eigentumswohnungen

In Tabelle 8 sind die Preise für Eigentumswohnungen in Wien gemäß Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer dargestellt. Im Schnitt kosteten neue Eigentumswohnungen rund 4.000 €/m². Dieser Preis ist inklusive der Umsatzsteuer, aber ohne sonstige Nebenkosten welche mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung einhergehen. Gebrauchte Eigentumswohnungen kosteten im Schnitt rund 2.750 €/m²

Tabelle 8: Preise neu errichteter und gebrauchter Eigentumswohnungen 2015				
Lage	Normal	Gut	Sehr gut	Gesamt
Neu €/m ²	3.378	3.949	4.671	3.999
Gebraucht €/m ²	2.254	2.697	3.303	2.751
Quelle: Wirtschaftskammer Österreich - Immobilienpreisspiegel 2016				

Die nachstehende Grafik zeigt die drastischen Preisentwicklungen bei Eigentumswohnungen in Wien in den letzten Jahren.



Quelle: Wirtschaftskammer Österreich – Immobilienpreisspiegel 2016 & 2011; Statistik Austria; Hauptverband der Österreichischen Sozialversicherungsträger.

Die Preise neuer Eigentumswohnungen sind im fünfjährigen Vergleich dreimal so stark gestiegen wie die allgemeine Teuerung und fast dreimal so stark wie die Lohnzuwächse gemessen am Medianlohn der in Österreich beschäftigten ArbeiterInnen und Angestellten (ohne Lehrlinge). Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen, welche im Niveau erwartungsgemäß günstiger sind, war der Preisanstieg noch markanter.

Fazit und Forderungen der Arbeiterkammer Wien

Generell ist für den Wiener Wohnungsmarkt folgendes festzuhalten:

Am gesamten Wohnungsbestand in Wien (inklusive der Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser und sonstigen Rechtsverhältnissen, also alle Hauptwohnsitzwohnungen) kommt dem sozialen Mietwohnungsbestand (Mietwohnungen der Gemeinde Wien und im Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen) zwar eine relativ große Rolle zu, nämlich 45% jedoch nicht die immer wieder in den Raum gestellten 60%.

Betrachtet man nur einen Teilmarkt, nämlich den Bestand an Hauptwohnsitz –Mietwohnungen, dann sind die Teilmärkte „Gemeindewohnungen“ 31,5%, Genossenschaftswohnungen 26,3% und private Mietwohnungen 42,2%.

Dem sozialen und preisgeregelten Segment kommt aber beim Neuabschluss von Mietverträgen weniger große Bedeutung zu, als dem privaten Sektor. Mehr als zwei Drittel (gut 70%) aller jährlich neu abgeschlossenen Mietverträge in Wien werden im privaten Mietwohnungssegment abgeschlossen.

Privater Sektor heißt dabei aber nicht, dass diese Wohnungen unter Verzicht auf öffentliche Fördermittel errichtet oder saniert worden sind. So sind im Rahmen der Wiener Sanierungsförderung seit Mitte der 1980er Jahre rund 2,5 Milliarden € an öffentlicher Förderung aus Steuermitteln in die privaten Altbau-Liegenschaften geflossen. Ebenso werden öfters auch Neubauwohnungen von privaten Bauträgern mit Förderungsmitteln errichtet. In beiden Fällen haben die gewerblichen Bauträger als Gegenleistung für die Förderungen lediglich zeitlich beschränkte Mietpreisbindungen einzuhalten.

Nicht zuletzt auch deshalb hat aus Sicht der AK der Gesetzgeber die private gewerbliche Immobilienwirtschaft dazu anzuhalten, ihren Teil zu einer erschwinglichen Wohnraumversorgung für die Wienerinnen und Wiener beizutragen.

Auf Basis des Mikrozensus konnte gezeigt werden, dass neue Mietverträge in privaten Wohnungen markant teurer sind als jene in Wohnungen der Gemeinde oder von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Zudem werden im privaten Segment zwei von drei neuen Mietverträgen lediglich befristet vergeben. Bei den befristet vermieteten, privaten Altbauwohnungen ist erkennbar, dass die bezahlten Hauptmietzinse im Schnitt deutlich höher liegen, als bei gesetzeskonformen Richtwertmietzinsen abzüglich Befristungsabschlag zu erwarten wäre.¹⁰ Ferner wurde dargelegt, dass die Preise von Eigentumswohnungen in Wien in den letzten Jahren verglichen mit Löhnen und Gehältern oder auch der allgemeinen Teuerung, deutlich überproportional gestiegen sind.

Um der angespannten Situation auf dem Wiener Wohnungsmarkt Herr zu werden, muss die Politik verstärkt und nachhaltig reagieren. Es bedarf dazu nicht nur einer Einzelmaßnahme, vielmehr müssen sowohl der Bund als auch das Land Wien entsprechende Maßnahmen ergreifen und Regelungen treffen.

Jedenfalls sollten taugliche Mietpreisbegrenzungen in weiten Teilen der privaten Bestände gelten. Des Weiteren muss es ein größeres Angebot an bezahlbaren Wohnungen durch eine höhere Zahl an neu errichteten sozialen Mietwohnungen geben. Den sozialen Mietwohnungsbau auszuweiten ist dabei auch aus konjunktur- und beschäftigungspolitischen Gründen angezeigt.

¹⁰ Für die unbefristet vermieteten, privaten Altbauwohnungen ist eine derartige Aussage so nicht möglich. Der Grund dafür ist, dass seitens der Statistik Austria verhältnismäßig günstige Eintritte in bestehende Verträge ebenfalls als neue Mietverhältnisse klassifiziert werden. Die tatsächlichen Kosten neuer Mietverträge in diesem Teilsegment sind daher sicherlich höher als in der Analyse ausgewiesen.

Wenn diese beiden Maßnahmen konsequent umgesetzt werden ist zu erwarten, dass auch die Preise für Eigentumswohnungen zurückgehen. Dafür maßgeblich wären der preisdämpfende Effekt des zusätzlichen Angebots, sowie in den tauglich mietpreisbegrenzten, privaten Beständen das abgeschwächte Käufermotiv zu Vorsorge- oder Spekulationszwecken.

Forderungen der Arbeiterkammer an den Bund

Schaffung eines möglichst einheitlichen Mietrechts durch weitgehende Auflösung der vielseitigen Anwendungsbereiche

Klare Mietzinsobergrenzen: ein bundesweit einheitlicher Basishauptmietzins, der sich an einer klar definierten Normwohnung orientiert; gesetzlich der Art und der Höhe nach klar geregelte Zu- und Abschläge, sodass sich Vermieter/Hausverwalter und Mieter ohne Beiziehung eines Sachverständigen die zulässige Miete ausrechnen können; Zuschläge sollten nicht Zufallsgewinne widerspiegeln, die sich etwa im Zuge öffentlicher Infrastrukturinvestitionen ergeben, sondern aus besonderen Investitionen des Vermieters resultieren.

Weg mit den Befristungen: Befristungen sollen nur noch bei Eigenbedarf zulässig sein Ziel eines fairen Mietrechts muss sein, den Familien bessere Wohnverhältnisse, mehr Rechtssicherheit und leistbares Wohnen zu ermöglichen sowie ihnen den Erhalt der sozialen Netze und des städtischen/schulischen und gesellschaftlichen Umfeldes zu gewährleisten.

Betriebskosten senken: Grundsteuer und Versicherungskosten aus dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog streichen; die Grundsteuer ist eine Vermögenssteuer, die mit der Nutzung durch die Mieter nichts zu tun hat. Die Kosten der Versicherungen stellen ebenfalls keine Betriebskosten im eigentlichen Sinn dar; die Versicherungsprämien sind den Erhaltungskosten zuzuordnen.

Klare Regeln bei Erhaltungspflichten der Mieterinnen und Mieter: **Erhaltungspflicht bei der Vermieterseite**, mit Ausnahme von Bagatellreparaturen.

Bodenpolitische Maßnahmen der Länder für leistbaren Wohnungsbau sollen durch eine kompetenzrechtliche Klarstellung in der Bundesverfassung rechtlich abgesichert werden.

Forderungen an die Stadt Wien

Zusicherung von **mind. 9.000 geförderten Wohnungen pro Jahr in Wien** im nächsten Jahrzehnt.

Wenn Wohnungen von gewerblichen Eigentümern gefördert saniert werden, soll die förderungsrechtliche Mietpreisbegrenzung auf 25 Jahre gestreckt werden.

Quellenverzeichnis

Fachverband der Immobilientreuhänder (2016), „Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2016 – Pressekonferenzunterlage“, *Wirtschaftskammer Österreich*, Wien.

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

Österreichische Nationalbank (2017), „Factsheet Wohnimmobilienmarkt Österreich – Jänner 2017“, Wien.

Rosifka Walter und René Postler (2010), „Die Praxis des Richtwertmietzinssystems“, *Studie der AK Wien*, Wien.

Statistik Austria (2016), „Wohnen 2015. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik“, 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
ISBN: 978-3-7063-0666-9
AuftraggeberInnen: AK Wien, Konsumentenpolitik
Fachliche Betreuung: Lukas Tockner
Autoren: Lukas Tockner
Grafik Umschlag und Druck: AK Wien
Verlags- und Herstellungsort: Wien
© 2016: AK Wien

**Stand Februar 17
Im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien**

Gesellschaftskritische Wissenschaft: die Studien der AK Wien

Alle Studien zum Download:

wien.arbeiterkammer.at/service/studien



ISBN 978-3-7063-0630-0