

Kosten des Wohnens in der Steiermark



©Solisimages - stock.adobe.com

AK Steiermark, Abteilung Marktforschung, 2018, Susanne Bauer

Mieten und Betriebskosten in der Steiermark 2017

Meine AK. Ganz groß für mich da. **AK-Hotline** ☎ 05 7799-0

AK 
www.akstmk.at

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung und Forderungen	3
2	Einleitung	5
2.1	Grundlegende Definitionen:	5
3	Anzahl und Größe der Wohnungen 2017	7
4	Miet- und Betriebskosten in der Steiermark 2017	11
4.1	Miet- und Betriebskosten in Gemeindewohnungen, Genossenschaftswohnungen und privat vermieteten Wohnungen	11
4.2	Miet- und Betriebskosten bei befristeten und unbefristeten Mietverhältnissen .	17
4.3	Mietkosten in Altbauten und Neubauten	20
5	Interpretation	23
5.1	Vergleich der Bruttomieten mit Inflation und Tariflohnindex	23
5.2	Vergleich Nettomieten, Betriebskosten und Tariflohnindex bzw. Inflation	24
5.3	Mietenanstieg von Gemeindewohnungen	25
6	Schlussbetrachtungen und Forderungen	27
7	Quellen.....	31

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Verteilung der Wohnformen in der Steiermark 2017	8
Abbildung 2: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen	8
Abbildung 3: Vergleich Wohnungsgrößen Steiermark und Österreich 2017	10
Abbildung 4: Entwicklung der Bruttomieten in der Steiermark	12
Abbildung 5: Entwicklung der Nettomieten in der Steiermark:	14
Abbildung 6: Entwicklung der Betriebskosten in der Steiermark.....	16
Abbildung 7: Entwicklung der Bruttomieten befristeter und unbefristeter Wohnungen in der Steiermark.....	18
Abbildung 8: Entwicklung der Bruttomiete in Alt- und Neubauten.....	20
Abbildung 9: Vergleich des Anstiegs der Bruttomieten mit Inflation und Tariflohnindex.....	23
Abbildung 10: Vergleich des Anstieges von Nettomiete und Betriebskosten.....	24
Tabelle 1: Vergleich der Anzahl der Befristungen 2017 zu 2015	9
Tabelle 2: Vergleich der Anzahl der Befristungen 2017 zu 2008	9
Tabelle 3: Vergleich Bruttomiete Steiermark und Österreich	13
Tabelle 4: Vergleich Nettomiete Steiermark und Österreich	15
Tabelle 5: Vergleich Betriebskosten Steiermark und Österreich.....	16
Tabelle 6: Vergleich Bruttomieten befristeter und unbefristeter Wohnungen Steiermark und Österreich	18
Tabelle 7: Vergleich Nettomiete & Betriebskosten von befristeten und unbefristeten Wohnungen	19
Tabelle 8: Vergleich Bruttomiete in Alt- und Neubauten Steiermark und Österreich	21
Tabelle 9: Vergleich Nettomiete und Betriebskosten von Alt- und Neubauten	22
Tabelle 10: Vergleich der Bruttomieten bei Gemeindewohnungen in der Steiermark....	25
Tabelle 11: Vergleich der Nettomieten bei Gemeindewohnungen in der Steiermark.....	26

1 Zusammenfassung und Forderungen

Die Auswertung der Mikrozensusdaten der Statistik Austria von 2017 bezogen auf die 184.400 steirischen Mietwohnungen – welche aus rund 75.200 Genossenschafts-, 16.000 Gemeinde- und 93.200 privat vermieteten Wohnungen bestehen – zeigt folgende Ergebnisse:

- Die durchschnittliche Bruttomiete (Miete inklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer) beträgt im Jahr 2017 in der Steiermark 7,16 €/m². Das sind 0,28 €/m² mehr als 2016, was sich bei einer durchschnittlichen steirischen Wohnungsgröße von 66,88 m² mit rund 18,72 € mehr Miete pro Monat bemerkbar macht.
- Gemeindewohnungen weisen zwar mit 6,10 €/m² die geringsten Bruttomieten, mit einem Plus von 6,09 % aber auch den größten Anstieg gegenüber dem Vorjahr auf. Die durchschnittliche Bruttomiete in Genossenschaftswohnungen beträgt 6,31 €/m² (2016 waren es 6,01 €, im Vergleich zu 2016 entspricht dies einem Anstieg von 4,99 %. Privat vermietete Wohnungen weisen mit durchschnittlich 8,03 €/m² die höchsten Bruttomieten auf.
- Die Gegenüberstellung von Brutto- und Nettomiete – die Differenz zeigt die Höhe der Betriebskosten – ergibt, dass der Anstieg der Bruttomiete vor allem auf den Anstieg des reinen Mietzinses zurückzuführen ist.
- Der Anstieg der Mieten liegt in allen betrachteten Kategorien über der Inflation und bei einigen sogar über dem Anstieg des Tariflohnindex.
- Der Anteil an Wohnungen mit befristeten Mietverträgen und an Wohnungen in Altbauten ist bei privat vermieteten Wohnungen größer als im Durchschnitt. Die Anzahl von Wohnungen mit befristeten Mietverträgen ist seit 2008 um 81,22 % gestiegen. Die Bruttomiete von diesen Wohnungen liegt mit 9,00 €/m² über dem Durchschnitt. 90,36 % aller befristet vermieteten Wohnungen werden privat vermietet. Bei Altbauten liegt die Bruttomiete 2017 mit 7,27 €/m² über der Bruttomiete von Neubauten. Seit 2008 ist die Bruttomiete von Altbauten um 37,17 % gestiegen.

Wohnen zählt zu den Grundbedürfnissen der Menschen in unserem Land. Es soll leistbar sein und der ordnungspolitische Rahmen soll sich an den gesellschaftlichen Bedürfnissen (junge bzw. älter werdende Gesellschaft, Anzahl der benötigten Wohnungen, Wohnformen) orientieren.

Demzufolge ist der Bundesgesetzgeber aufgefordert, besonders für klare und verständliche Regelungen im Mietrecht Sorge zu tragen, wie z. B. die Begrenzung der Zu- und Abschläge vom Richtwert.

Weiters ist der Gesetzgeber aufgefordert:

- das Richtwertesystem von der Inflation zu entkoppeln,
- ein einheitliches Mietrecht zu schaffen,
- zusätzliche Schlichtungsstellen einzurichten,
- Befristungen abschaffen,
- den Betriebskostenkatalog zu überarbeiten und zu beschränken,
- die Grundsteuer und Versicherungen aus dem Betriebskostenkatalog zu streichen,
- sowie null Prozent Mehrwertsteuer für Mieten bei vollem Vorsteuerabzug einzuführen.

2 Einleitung

Wohnen ist eines der Grundbedürfnisse unserer Gesellschaft und ein Menschenrecht, gleichzeitig gehören die Wohnkosten, insbesondere bei Mietwohnungen, zu den größeren, regelmäßig wiederkehrenden Ausgaben eines Haushaltes. Daher ist es nicht verwunderlich, dass Fragen rund ums Wohnen und den damit verbundenen Kosten einen wesentlichen Teil der an die Arbeiterkammer herangetragenen Anfragen von KonsumentInnen darstellen. Somit ist es notwendig und wichtig, die Entwicklung der Kosten im Wohnbereich zu beobachten; insbesondere auch um einen subjektiv wahrgenommenen Anstieg der Mieten auch mit Zahlen überprüfen zu können. Deshalb werden in dieser Arbeit Daten aus der Mikrozensus-Auswertung der Statistik Austria für die Steiermark im Zeitraum von 2008 bis 2017 hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen, der Mietpreise und der Betriebskosten in der Steiermark ausgewertet und interpretiert.

2.1 Grundlegende Definitionen:

Der Mikrozensus ist eine Erhebung der Statistik Austria, in deren Rahmen pro Quartal ca. 20.000 Haushalte österreichweit befragt werden.¹ Die Grundgesamtheit besteht dabei aus Hauptwohnsitzhaushalten, womit private Haushalte, in denen laut zentralem Melderegister mindestens eine Person hauptwohnsitzgemeldet ist, gemeint sind.²

Der hier behandelte Datensatz umfasst nur Angaben von Hauptmietwohnungen in der Steiermark. Hauptmietwohnungen werden nach dem Rechtsverhältnis unterschieden in:³

- **Gemeindewohnungen:** die Gemeinde ist Eigentümerin des Mietshauses, in dem sich die Wohnung befindet.
- **Genossenschaftswohnungen:** Eigentümerin bzw. Eigentümer des Miethauses ist eine Genossenschaft oder gemeinnützige Bauvereinigung. Hierzu zählen auch Vereinigungen und Bauträger, die ihre Gemeinnützigkeit aufgegeben haben (z. B.

¹ http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/index.html

Vgl. Statistik Austria, „Wohnen 2017“ Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC, Wien 9.10.2018; S. 11.

² Vgl. ebd. S. 12.

³ Vgl. ebd. S. 21.

BUWOG). Auch Wohnungen in „Miete mit Kaufoption/Eigentumsoption“, sofern die Wohnung noch nicht gekauft wurde, werden damit bezeichnet.

- **Andere Hauptmiete**, (auch „sonstige“ oder „private“ Hauptmiete): In dieses Wohnsegment fallen all jene Wohnungen, die von einer Privatperson oder sonstigen juristischen Person (z.B. Bank, Versicherung) besessen und vermietet werden.

Untermiete, Dienst-/Naturalwohnungen, „mietfreie“ und „unentgeltliche“ Mietverhältnisse, aber auch Wohnungs- und Hauseigentum werden (außer im Abschnitt 3) nicht berücksichtigt.

Die Hauptmietwohnungen werden weiters darin unterschieden, ob sie einem befristeten Mietverhältnis unterliegen (das Mietverhältnis endet nach Ablauf einer bestimmten Frist ohne Kündigung) oder nicht; diese werden als *befristet* bzw. *unbefristet* bezeichnet.⁴

Weiters werden die Hauptmietwohnungen nach Errichtungsjahr (das Jahr der Errichtung des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet bzw. das Jahr der völligen Neuinstandsetzung) unterschieden.⁵ Wohnungen, die vor 1945 errichtet wurden, werden hier als *Altbauten* bezeichnet und Wohnungen, die nach 1945 errichtet wurden, werden als *Neubauten* bezeichnet.

Bei den Angaben zu Mietkosten ist folgendes zu beachten: Als *Nettomiete* oder Miete ohne Betriebskosten wird der „reine“ Mietzins (inkl. Umsatzsteuer) bezeichnet. *Bruttomiete* bzw. Miete mit Betriebskosten bezeichnet die an die Hausverwaltung bezahlte Miete inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer, jedoch ohne Heizungs- bzw. Warmwasserkosten oder Kosten für Garagen- oder Abstellplätze.⁶ Die *Betriebskosten* ergeben sich hier aus der Differenz von Brutto- und Nettomiete.

⁴ Vgl. ebd, S. 16.

⁵ Vgl. ebd, S. 12.

⁶ Vgl. ebd, S. 19, 20.

3 Anzahl und Größe der Wohnungen 2017

In der Steiermark gab es im Jahr 2017 ca. 540.800 Hauptwohnsitzwohnungen (worin auch Eigentumswohnungen enthalten sind); mehr als die Hälfte davon, nämlich 54,4 %, befindet sich in Gebäuden mit nur einer oder zwei Wohnungen.⁷ Ein durchschnittlicher Haushalt in der Steiermark besteht aus 2,3 Personen; die Anzahl der Einpersonenhaushalte liegt 2017 bei 35,6 %.⁸

Der Großteil der Hauptwohnsitzwohnungen in der Steiermark, nämlich 95,5 %, zählt zur Ausstattungskategorie A, was bedeutet, dass diese Wohnungen über ein Bad bzw. eine Dusche, ein WC und eine Zentralheizung (oder gleichwertige Heizung) verfügen. 81,9 % der Hauptwohnsitzwohnungen haben auch einen Balkon, eine Loggia, Terrasse oder Wintergarten.⁹

Die Mehrheit der Hauptwohnsitzwohnungen in der Steiermark, nämlich 55,5 %, befindet sich im Eigentum der BewohnerInnen, zur Miete (Haupt- und Untermiete) werden 34,1 % der Hauptwohnsitzwohnungen bewohnt. Die Wohnungen in Hauptmiete lassen sich in 50,50 % private Wohnungen, 40,80 % Genossenschaftswohnungen und 8,70 % Gemeindewohnungen unterteilen.¹⁰

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die Verteilung der Wohnformen in der Steiermark:

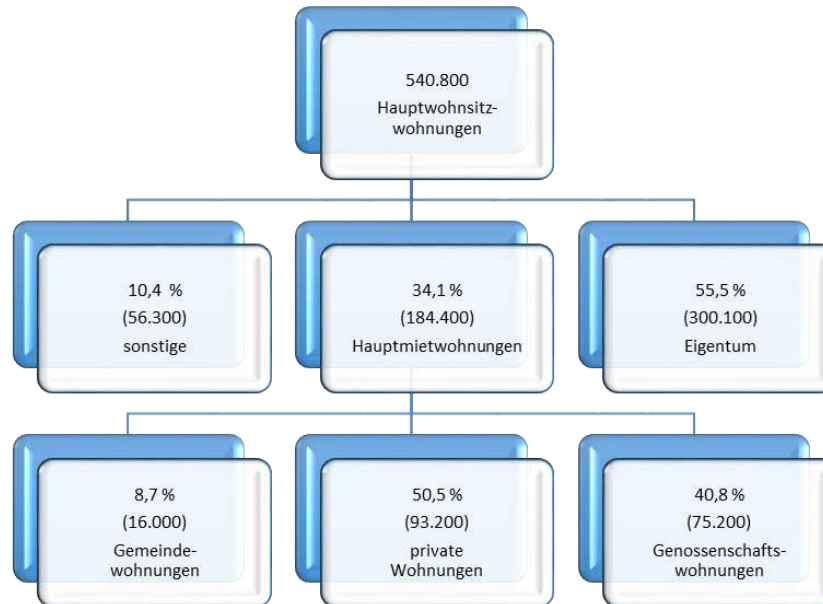
⁷ Vgl. ebd. Tabelle 2.

⁸ Vgl. ebd. Tabelle 4.

⁹ Vgl. Statistik Austria, „Wohnen 2017“ Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Wien 2018, S. 28

¹⁰ Vgl. Statistik Austria, „Wohnen 2017“ Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC, Wien 9.10.2018; Tabelle 3 und Eigenberechnung.

Abbildung 1: Verteilung der Wohnformen in der Steiermark 2017

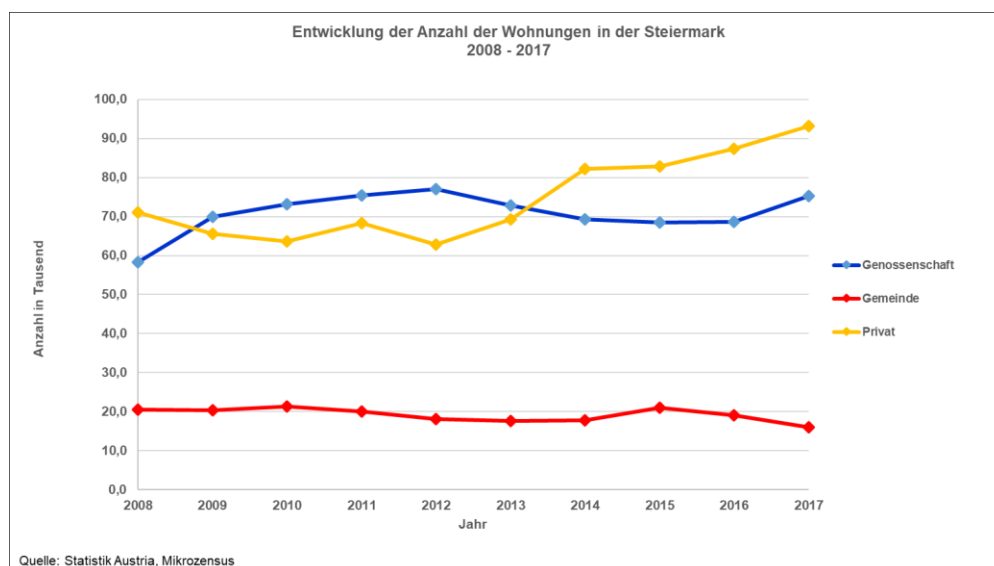


Quelle: Statistik Austria, Tabellenband „Wohnen 2017“: Kapitel 1 Mikrozensus und Eigenberechnungen

Die 184.400 Hauptmietwohnungen, die 2017 in der Steiermark bewohnt wurden, bestehen aus 75.200 Genossenschaftswohnungen, 16.000 Gemeindefwohnungen und 93.200 privat vermieteten Wohnungen.

Die Entwicklung der Anzahl der Hauptmietwohnungen seit 2008 lässt sich aus der folgenden Grafik ablesen:

Abbildung 2: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen



Stark gewachsen ist auch die Anzahl der befristeten Wohnungen: während es im Jahr 2008 nur 22.900 befristete Wohnungen gab, sind es im Jahr 2017 insgesamt 41.500. Diese 18.600 neuen befristeten Wohnungen seit 2008 entsprechen einem Anstieg von 81,22 % und von 2015 auf 2017 einem Anstieg von 18,91 % (6.600 Wohnungen). Die folgenden Tabellen zeigen die Entwicklungen seit 2008 im Detail:

Tabelle 1: Vergleich der Anzahl der Befristungen 2017 zu 2015

Anzahl befristeter Wohnungen Vergleich 2017 zu 2015									
Steiermark					Österreich				
Anzahl			Anteil an Wohnungen gesamt		Anzahl			Anteil an Wohnungen gesamt	
2017 in 1.000	2015 in 1.000	Anstieg in %	2017 in %	2015 in %	2017 in 1.000	2015 in 1.000	Anstieg in %	2017 in %	2015 in %
41,5	34,9	18,91	22,53	20,24	359,3	299,5	20,00	21,93	19,09

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

Tabelle 2: Vergleich der Anzahl der Befristungen 2017 zu 2008

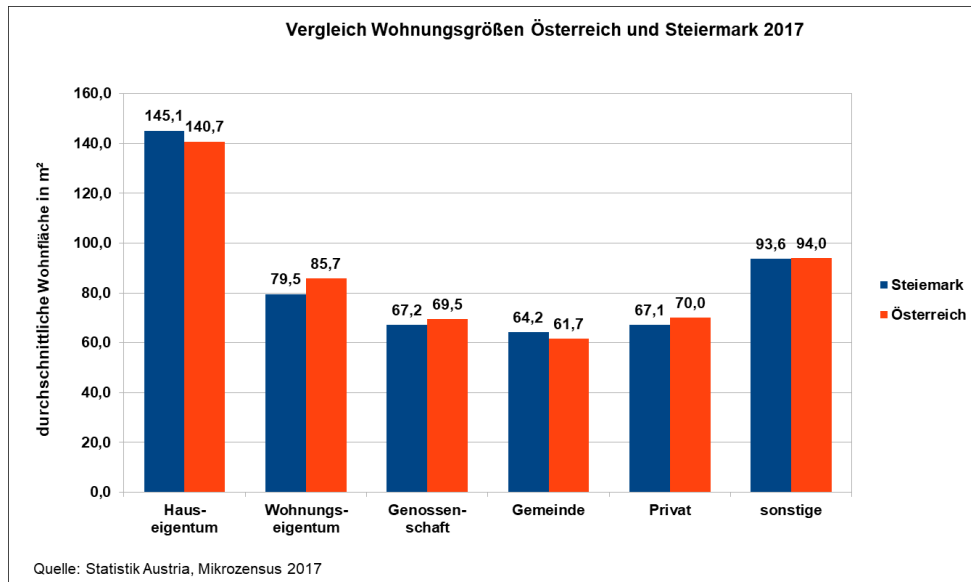
Anzahl befristeter Wohnungen Vergleich 2017 zu 2008									
Steiermark					Österreich				
Anzahl			Anteil an Wohnungen gesamt		Anzahl			Anteil an Wohnungen gesamt	
2017 in 1.000	2008 in 1.000	Anstieg in %	2017 in %	2008 in %	2017 in 1.000	2008 in 1.000	Anstieg in %	2017 in %	2008 in %
41,5	22,9	81,22	22,53	15,29	359,3	202,6	77,34	21,92	14,48

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

Ein weiterer Aspekt, der im Mikrozensus abgefragt wurde, war die Wohnungsgröße. Die durchschnittliche Größe einer Hauptmietwohnung liegt 2017 in der Steiermark bei 66,88 m². Nach Wohnkategorien variiert dieser Wert allerdings: Genossenschaftswohnungen mit 67,24 m² und privat vermietete Wohnungen mit 67,06 m² sind etwas größer als Gemeindewohnungen mit 64,15 m². Der Vergleich mit den durchschnittlichen Wohnungsgrößen österreichweit zeigt, dass die Hauptmietwohnungen 2017 in der

Steiermark – mit Ausnahme der Gemeindewohnungen - kleiner waren als im österreichischen Durchschnitt.¹¹

Abbildung 3: Vergleich Wohnungsgrößen Steiermark und Österreich 2017



¹¹ Vgl. Statistik Austria, „Wohnen 2017“ Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC, Wien 9.10.2018; Tabelle 5

4 Miet- und Betriebskosten in der Steiermark 2017

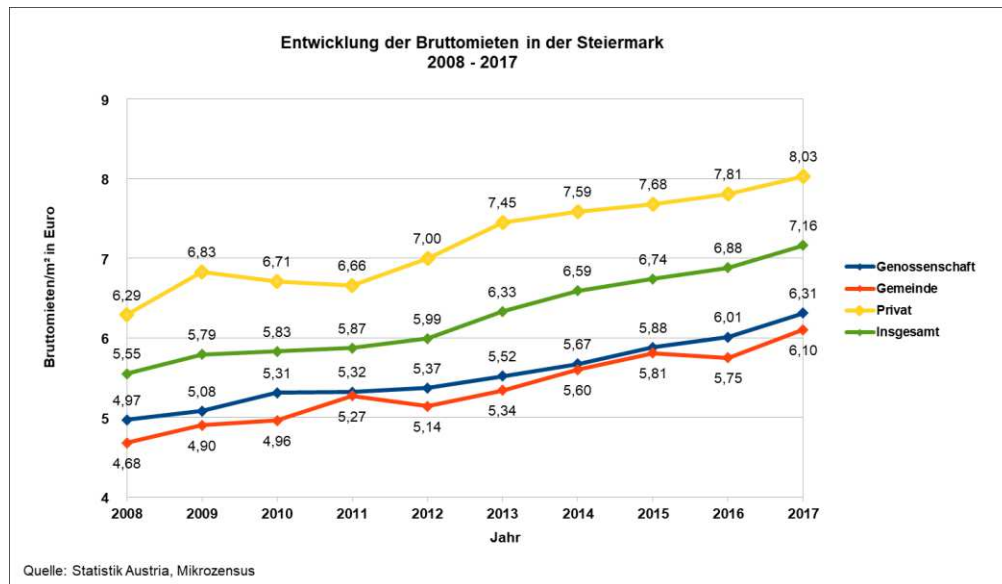
4.1 Miet- und Betriebskosten in Gemeindewohnungen, Genossenschaftswohnungen und privat vermieteten Wohnungen

Die durchschnittliche Bruttomiete beträgt 2017 in der Steiermark 7,16 €/m². In privat vermieteten Wohnungen liegt diese mit 8,03 €/m² darüber, in Genossenschaftswohnungen mit 6,31 €/m² und in Gemeindewohnungen mit 6,10 €/m² darunter. Im Vergleich mit 2015 entspricht dies einem Anstieg von durchschnittlich 6,23 %; bei Gemeindewohnungen beträgt dieser Anstieg 4,99 %, bei Genossenschaftswohnungen 7,31 % und bei privat vermieteten Wohnungen 4,56 %. Somit setzt sich der Anstieg der Mieten der letzten Jahre also auch weiterhin fort.

Auf die ganze Wohnung hochgerechnet bedeutet ein Anstieg der durchschnittlichen Bruttomiete um 6,23 % folgendes: Ein Haushalt in einer Mietwohnung von 65,84 m² zahlte 2015 durchschnittlich € 443,76 und 2017 € 471,41 Miete im Monat. Somit stieg die Miete für eine 65,84 m²-Wohnung von 2015 auf 2017 in der Steiermark um € 27,65 pro Monat.¹² In der Grafik zeigt sich der Trend der letzten Jahre:

¹² Für diese Berechnung wurden die durchschnittliche Wohnungsgröße 2015 von 65,84 m² verwendet (nachdem angenommen wird, dass die Wohnung die gleiche bleibt), sowie die durchschnittliche Bruttomiete 2015 von 6,74 €/m² und die durchschnittliche Bruttomiete 2017 von 7,16 €/m².

Abbildung 4: Entwicklung der Bruttomieten in der Steiermark



Der Vergleich mit den österreichweiten Durchschnittswerten zeigt, dass die steirischen Bruttomieten 2017 jeweils unter den durchschnittlichen österreichischen Bruttomieten der gleichen Kategorie liegen. Bei den steirischen Bruttomieten lässt sich auch ein geringerer Anstieg seit 2008 feststellen. Eine Ausnahme bildet die Bruttomiete von Gemeindewohnungen, die zwar auch 2017 unter der Bruttomiete von Gemeindewohnungen in Österreich liegt, jedoch stärker gestiegen ist als die restlichen steirischen Bruttomieten und als die Bruttomieten von Gemeindewohnungen österreichweit.

Die Tabelle zeigt die Details zum vorangegangenen Absatz:

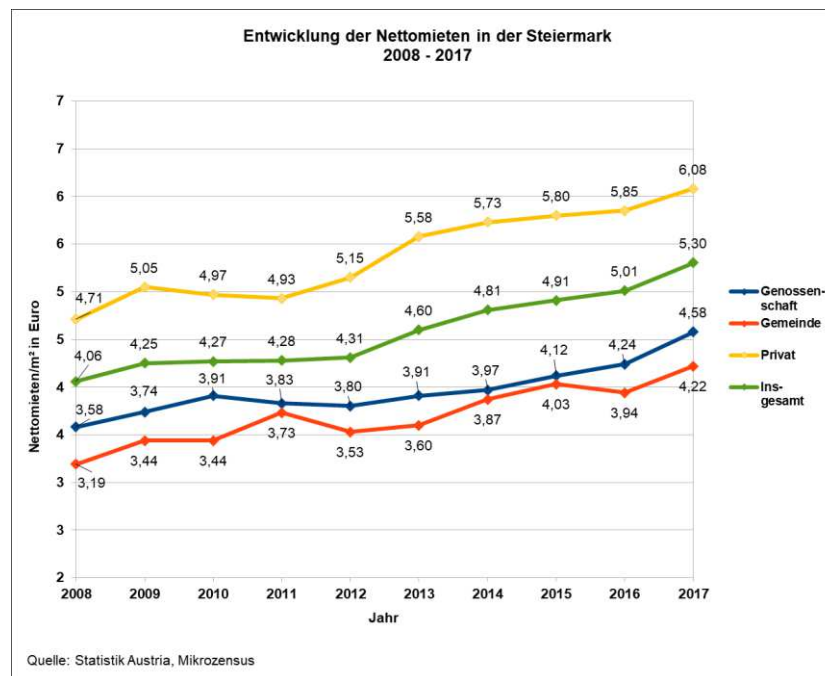
Tabelle 3: Vergleich Bruttomiete Steiermark und Österreich

Vergleich Bruttomieten Steiermark und Österreich										
Brutto- miete	Steiermark					Österreich				
	2017 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %		2017 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %	
				2017 zu 2015	2017 zu 2008				2017 zu 2015	2017 zu 2008
Insgesamt	7,16	6,74	5,55	6,23	29,01	7,63	7,14	5,68	6,86	34,33
Gemeinden	6,10	5,81	4,68	4,99	30,34	6,48	6,23	5,13	4,01	26,32
Genossen- schaften	6,31	5,88	4,97	7,31	26,96	6,83	6,39	5,28	6,89	29,36
Private	8,03	7,68	6,29	4,56	27,66	8,82	8,26	6,31	6,78	39,78

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus und eigene Berechnungen

Die Nettomiete, also die Miete ohne Betriebskosten, weist eine ähnliche Entwicklung wie die Bruttomiete auf: die durchschnittliche Nettomiete liegt 2017 bei 5,30 €/m²: in Genossenschaftswohnungen liegt sie bei 4,58 €/m², in Gemeindewohnungen bei 4,22 €/m² und in privat vermieteten Wohnungen bei 6,08 €/m². Der Anstieg von 2008 auf 2017 liegt insgesamt bei 7,94 %. Dieser verteilt sich auf 11,17 % bei Genossenschaften, 4,71 % bei Gemeindewohnungen und 4,83 % bei privat vermieteten Wohnungen. Von 2008 bis 2017 betrachtet ergibt sich eine den Bruttomieten ähnliche Entwicklung des Nettomietzinses, wie die folgende Grafik zeigt:

Abbildung 5: Entwicklung der Nettomieten in der Steiermark:



Wie ebenfalls bereits bei den Bruttomieten beobachtet, liegt der Nettomietzins im österreichischen Durchschnitt über dem steirischen Durchschnitt (nur bei den Gemeindewohnungen liegt die Nettomiete in der Steiermark mit 4,22 €/m² gegenüber dem österreichischen Durchschnitt von 4,20 €/m² minimal höher). Der Anstieg seit 2008 ist im österreichischen Durchschnitt auch größer als im steirischen, die Ausnahme hier bilden die Gemeindewohnungen. Die folgende Tabelle zeigt dies im Detail:

Tabelle 4: Vergleich Nettomiete Steiermark und Österreich

Vergleich Nettomieten Steiermark und Österreich										
Nettomiete	Steiermark					Österreich				
	2017 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %		2017 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %	
				2017 zu 2015	2017 zu 2008				2017 zu 2015	2017 zu 2008
Insgesamt	5,30	4,91	4,06	7,94	30,54	5,60	5,15	3,98	8,74	40,70
Gemeinden	4,22	4,03	3,19	4,71	32,29	4,20	3,96	3,24	6,06	29,63
Genossenschaften	4,58	4,12	3,58	11,17	27,93	4,91	4,55	3,72	7,91	31,99
Private	6,08	5,80	4,71	4,83	29,09	6,78	6,25	4,58	8,48	48,03

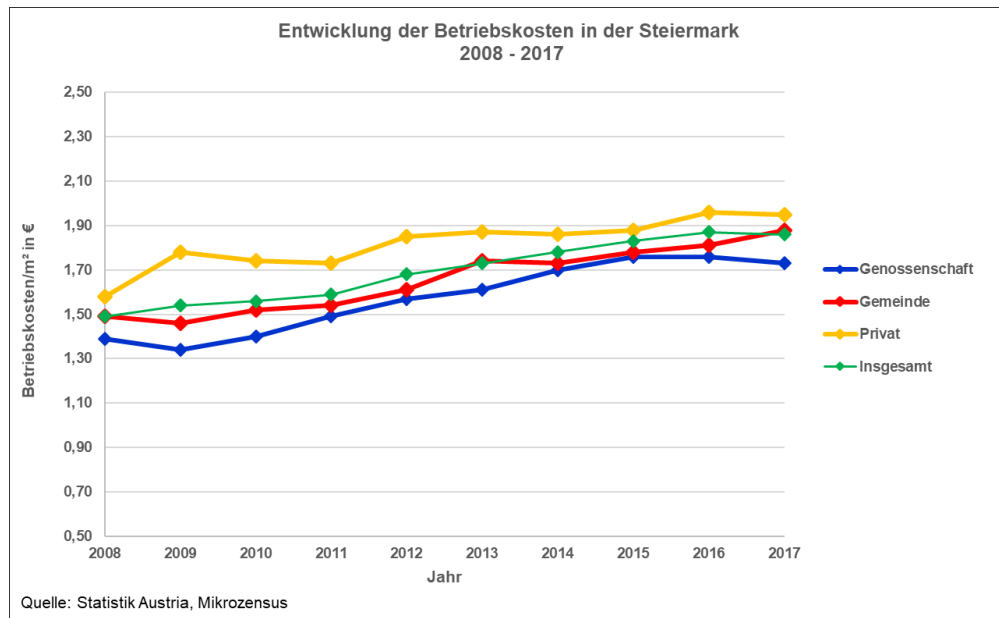
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus und Eigenberechnungen

Die durchschnittlichen Betriebskosten für Hauptmietwohnungen betragen in der Steiermark 2017 insgesamt 1,86 €/m², für Genossenschaftswohnungen 1,73 €/m² und für Gemeindewohnungen 1,88 €/m². Bei privat vermieteten Wohnungen liegen die Betriebskosten bei 1,95 €/m². Es fällt auf, dass die Betriebskosten in allen Mietkategorien relativ ähnlich sind, während die Nettomieten in verschiedenen Kategorien doch um 1,86 €/m² auseinanderliegen.

Durchschnittlich stiegen die Betriebskosten von 2015 auf 2017 um 1,64 % (die Betriebskosten von privat vermieteten Wohnungen stiegen um 3,72 % an, die von Gemeindewohnungen um 5,62 %, bei den Genossenschaftswohnungen sanken sie um 1,70 %) an.

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Betriebskosten seit 2008:

Abbildung 6: Entwicklung der Betriebskosten in der Steiermark



Die Betriebskosten in steirischen Hauptmietwohnungen sind geringer als die Betriebskosten im österreichischen Durchschnitt; bei Genossenschaften liegt der steirische Wert ebenfalls unter dem österreichischen. Die Betriebskosten sind seit 2008 in der Steiermark jedoch stärker gestiegen als im österreichischen Durchschnitt. Die Tabelle zeigt die Werte wieder im Detail:

Tabelle 5: Vergleich Betriebskosten Steiermark und Österreich

Vergleich Betriebskosten Steiermark und Österreich										
Betriebskosten	Steiermark					Österreich				
	2017 in €/m²	2015 in €/m²	2008 in €/m²	Anstieg in %		2017 in €/m²	2015 in €/m²	2008 in €/m²	Anstieg in %	
				2017 zu 2015	2017 zu 2008				2017 zu 2015	2017 zu 2008
Insgesamt	1,86	1,83	1,49	1,64	24,83	2,03	1,99	1,70	2,01	19,41
Gemeinden	1,88	1,78	1,49	5,62	26,17	2,28	2,27	1,89	0,44	20,63
Genossenschaften	1,73	1,76	1,39	-1,70	24,46	1,92	1,84	1,56	4,35	23,08
Private	1,95	1,88	1,58	3,72	23,42	2,04	2,01	1,73	1,49	17,92

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus und eigene Berechnungen

4.2 Miet- und Betriebskosten bei befristeten und unbefristeten Mietverhältnissen

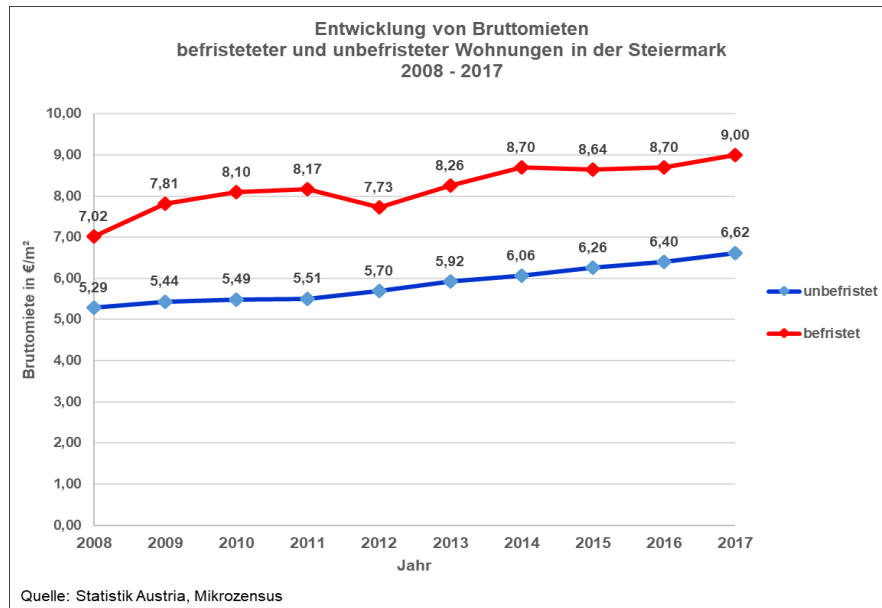
In Wohnungen mit einem befristeten Mietvertrag beträgt die Bruttomiete 2017 in der Steiermark durchschnittlich 9,00 €/m², in befristeten und privat vermieteten Wohnungen sogar 9,09 €/m². Die Bruttomiete einer Wohnung mit unbefristeten Mietvertrag beträgt hingegen 6,62 €/m².

Für einen Haushalt in einer durchschnittlich großen Wohnung bedeutet diese Differenz folgendes: 2017 sind für eine Wohnung mit befristetem Mietvertrag pro Monat 601,92 € Miete zu bezahlen; ist der Mietvertrag hingegen unbefristet, sind bei einer gleich großen Wohnung nur 442,75 € pro Monat zu bezahlen. Die Differenz hier beträgt also 159,17 € (35,95 %) im Monat.¹³

Die Bruttomieten von befristeten Wohnungen sind seit 2008 auch stärker gestiegen als die von unbefristeten Wohnungen: während befristete Wohnungen um 28,21 % gestiegen sind, sind unbefristete Wohnungen um 25,14% gestiegen. Von 2015 auf 2017 lässt sich bei befristeten Mieten ein Anstieg von 4,17 % (Österreich: 6,52 %) feststellen, während die Bruttomieten von unbefristeten Wohnungen um 5,75 % (Österreich 5,44 %) gestiegen sind. Die Entwicklung von 2008 bis 2017 lässt sich in der Grafik verfolgen.

¹³ Für die Berechnung wurde die durchschnittliche Größe einer Hauptmietwohnung in der Steiermark 2017 verwendet, nämlich 66,88 m², sowie die Bruttomiete einer befristeten Wohnung (9,00 €/m²) und einer unbefristeten Wohnung (6,62 €/m²).

Abbildung 7: Entwicklung der Bruttomieten befristeter und unbefristeter Wohnungen in der Steiermark



Die Bruttomiete von befristeten bzw. unbefristeten Wohnungen liegt im österreichischen Durchschnitt über der Bruttomiete von befristeten bzw. unbefristeten Wohnungen in der Steiermark. Getrennt nach den Kategorien ist von 2015 auf 2017 in der Steiermark der Anstieg bei den unbefristeten und österreichweit bei den befristeten stärker, im Vergleichszeitraum 2008 zu 2017 weist Österreich die höheren Anstiege aus. Die Tabelle zeigt die Werte im Detail:

Tabelle 6: Vergleich Bruttomieten befristeter und unbefristeter Wohnungen Steiermark und Österreich

Vergleich Bruttomieten befristeter und unbefristeter Wohnungen Steiermark und Österreich										
Mietvertrag	Steiermark					Österreich				
	2017 in €/m²	2015 in €/m²	2008 in €/m²	Anstieg in %		2017 in €/m²	2015 in €/m²	2008 in €/m²	Anstieg in %	
				2017 zu 2015	2017 zu 2008				2017 zu 2015	2017 zu 2008
Unbefristet	6,62	6,26	5,29	5,75	25,14	6,98	6,62	5,39	5,44	29,50
Befristet	9,00	8,64	7,02	4,17	28,21	9,97	9,36	7,42	6,52	34,37

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus und eigene Berechnungen

Die Nettomiete einer befristeten Wohnung beträgt 2017 in der Steiermark 6,91 €/m², während die einer unbefristeten Wohnung nur 4,84 €/m² beträgt. Der Anstieg der Nettomiete ähnelt dem der Bruttomiete: während von 2017 auf 2008 der Anstieg bei befristeten Wohnungen 29,89 % beträgt, liegt der Anstieg bei unbefristeten Wohnungen im selben Zeitraum nur bei 26,37 %. Beim Vergleich von 2017 auf 2015 lässt sich bei der Nettomiete bei befristeten Wohnungen ein Plus von 4,86 % feststellen, während der Anstieg bei unbefristeten Wohnungen bei 7,80 % liegt.

Die Betriebskosten liegen 2017 in Wohnungen mit befristetem Mietvertrag bei 2,09 €/m², bei Wohnungen mit unbefristetem Mietvertrag hingegen bei 1,79 €/m². Die folgende Tabelle stellt die genannten Werte für Nettomiete und Betriebskosten gegenüber:

Tabelle 7: Vergleich Nettomiete & Betriebskosten von befristeten und unbefristeten Wohnungen

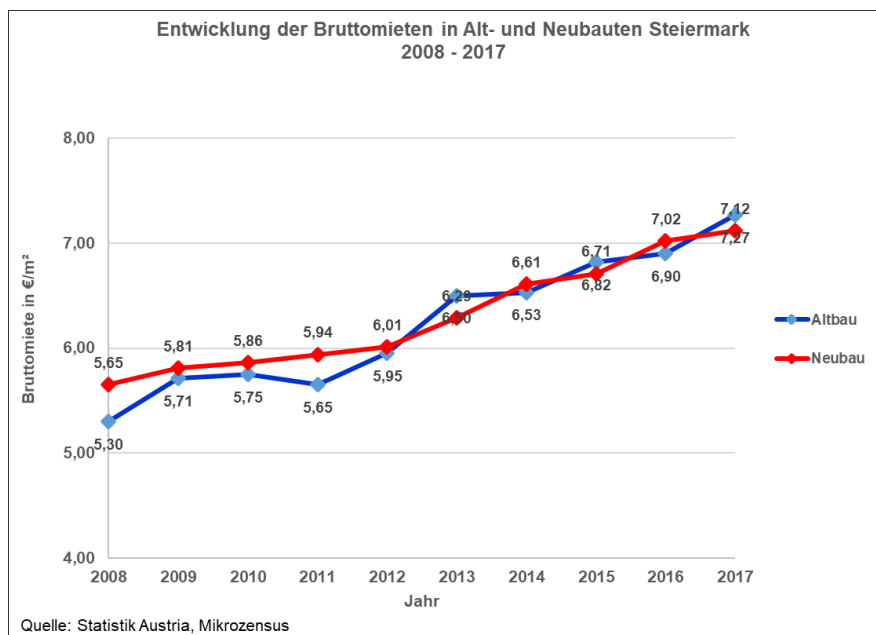
Vergleich Nettomiete und Betriebskosten von befristeten und unbefristeten Wohnungen										
	Nettomiete					Betriebskosten				
	2017 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %		2017 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %	
				2017 zu 2015	2017 zu 2008				2017 zu 2015	2017 zu 2008
Unbefristete	4,84	4,49	3,83	7,80	26,37	1,78	1,77	1,46	0,56	21,92
Befristete	6,91	6,59	5,32	4,86	29,89	2,09	2,05	1,70	1,95	22,94

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus und eigene Berechnungen

4.3 Mietkosten in Altbauten und Neubauten

Im Jahr 2017 beträgt die Bruttomiete für Altbauten in der Steiermark durchschnittlich 7,27 €/m² und liegt somit über der Bruttomiete für Neubauten, die bei 7,12 €/m² liegt. Von 2015 auf 2017 stieg die Bruttomiete von Altbauten um 6,60 %, während die von Neubauten um 6,11 % gestiegen ist. Der Anstieg der Bruttomiete von 2008 auf 2017 liegt bei Altbauten bei 37,17 %, bei Neubauten hingegen nur bei 26,02 %. In der folgenden Grafik ist die Entwicklung der vergangenen Jahre zu sehen:

Abbildung 8: Entwicklung der Bruttomiete in Alt- und Neubauten



Der Anstieg von 6,60 % bei Altbauten bedeutet in absoluten Zahlen im Vergleich von 2015 zu 2017 folgendes: während ein Haushalt 2015 in einer durchschnittlich großen Altbauwohnung noch 451,14 € Monatsmiete zahlte, sind in der gleichen Wohnung 2017 nun 480,91 € zu zahlen. Die durchschnittliche Monatsmiete steigt also von 2015 auf 2017 um 29,77 € an.¹⁴

Im österreichischen und im steirischen Durchschnitt liegen 2017 die Bruttomieten für Hauptmietwohnungen in Altbauten jeweils über denen der Neubauten; die österreichischen Werte sind jedoch höher als die steirischen Durchschnittswerte. Die

¹⁴ Für die Berechnung wurden die durchschnittliche Wohnungsgröße (66,15m²) einer Altbauwohnung im Jahr 2015 verwendet sowie der Bruttomietzins einer Altbauwohnung im Jahr 2015 (6,82€/m²) und 2017 (7,27€/m²).

Bruttomiete von Altbauten ist im österreichischen Durchschnitt sogar noch stärker gestiegen als im steirischen Durchschnitt.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick:

Tabelle 8: Vergleich Bruttomiete in Alt- und Neubauten Steiermark und Österreich

Vergleich Bruttomieten in Alt- und Neubauten Steiermark und Österreich										
Mietvertrag	Steiermark					Österreich				
	2017 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %		2017 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %	
				2017 zu 2015	2015 zu 2008				2017 zu 2015	2015 zu 2008
Altbauten	7,27	6,82	5,30	6,60	37,17	7,66	7,07	5,47	8,35	40,04
Neubauten	7,12	6,71	5,65	6,11	26,02	7,62	7,17	5,77	6,28	32,06

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus und eigene Berechnungen

Betrachtet man die Nettomieten von Hauptmietwohnungen in Altbauten und Neubauten ergibt sich ein ähnliches Bild: auch in dieser Kategorie liegt im Jahr 2017 der Nettomietzins von Wohnungen in Altbauten mit 5,41 €/m² über dem von Neubauten mit 5,27 €/m². Ebenfalls lässt sich bei den Altbauten von 2015 auf 2017 ein Anstieg von 8,63 % (7,77 % im gleichen Zeitraum bei Neubauten) und von 2008 auf 2017 ein Anstieg von 39,07 % (hier 27,60 % bei Neubauten) feststellen.

Die Betriebskosten liegen hingegen bei Hauptmietwohnungen in Altbauten mit 1,86 €/m² und 1,85 €/m² in Neubauten fast gleichauf. Hier lässt sich ein stärkerer Anstieg bei den Altbauten feststellen: von 2008 auf 2017 stiegen die Betriebskosten in Altbauten um 31,91 %, während die Betriebskosten in Neubauten nur um 21,71 % stiegen.

Die Tabelle stellt Betriebskosten und Nettomiete gegenüber.

Tabelle 9: Vergleich Nettomiete und Betriebskosten von Alt- und Neubauten

Vergleich Nettomieten und Betriebskosten von Alt- und Neubauten										
	Nettomiete					Betriebskosten				
	2017 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %		2017 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %	
				2017 zu 2015	2017 zu 2008				2017 zu 2015	2017 zu 2008
Altbauten	5,41	4,98	3,89	8,63	39,07	1,86	1,84	1,41	1,1	31,91
Neubauten	5,27	4,89	4,13	7,77	27,60	1,85	1,82	1,52	1,6	21,71

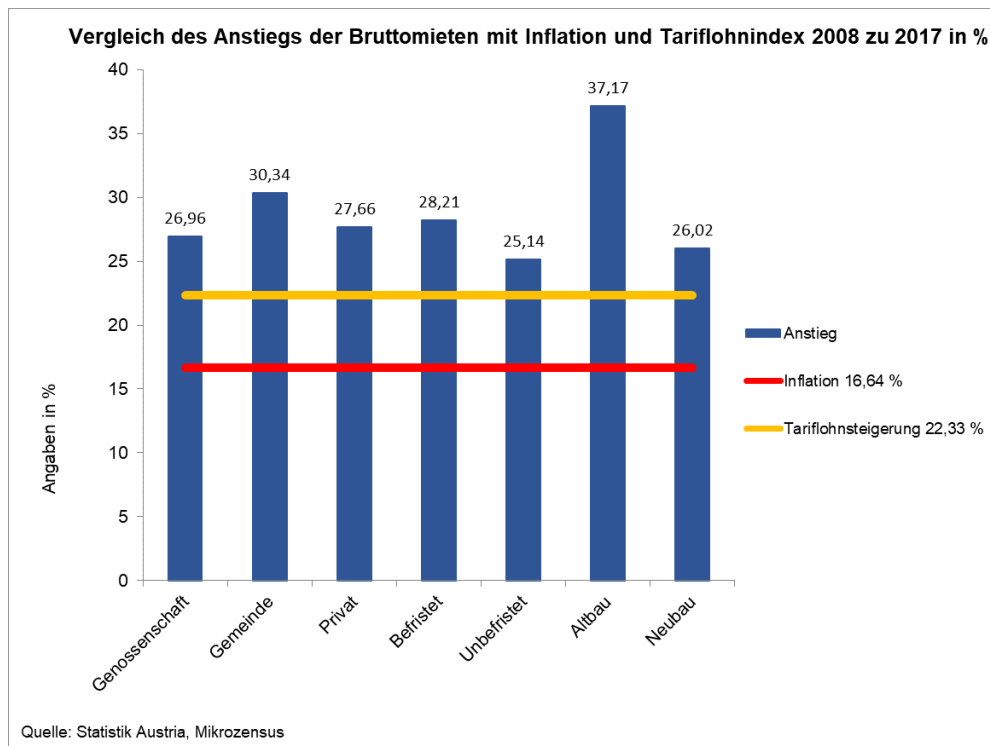
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus und eigene Berechnungen

5 Interpretation

5.1 Vergleich der Bruttomieten mit Inflation und Tariflohnindex

Die Inflation von 2008 bis 2017 lag bei 16,64 %, der Tariflohn stieg im gleichen Zeitraum um 22,33 %, damit lag der Anstieg der Bruttomiete in allen betrachteten Kategorien von 2008 bis 2017 sowohl über der Inflation als auch dem Anstieg der Tariflöhne.¹⁵

Abbildung 9: Vergleich des Anstiegs der Bruttomieten mit Inflation und Tariflohnindex



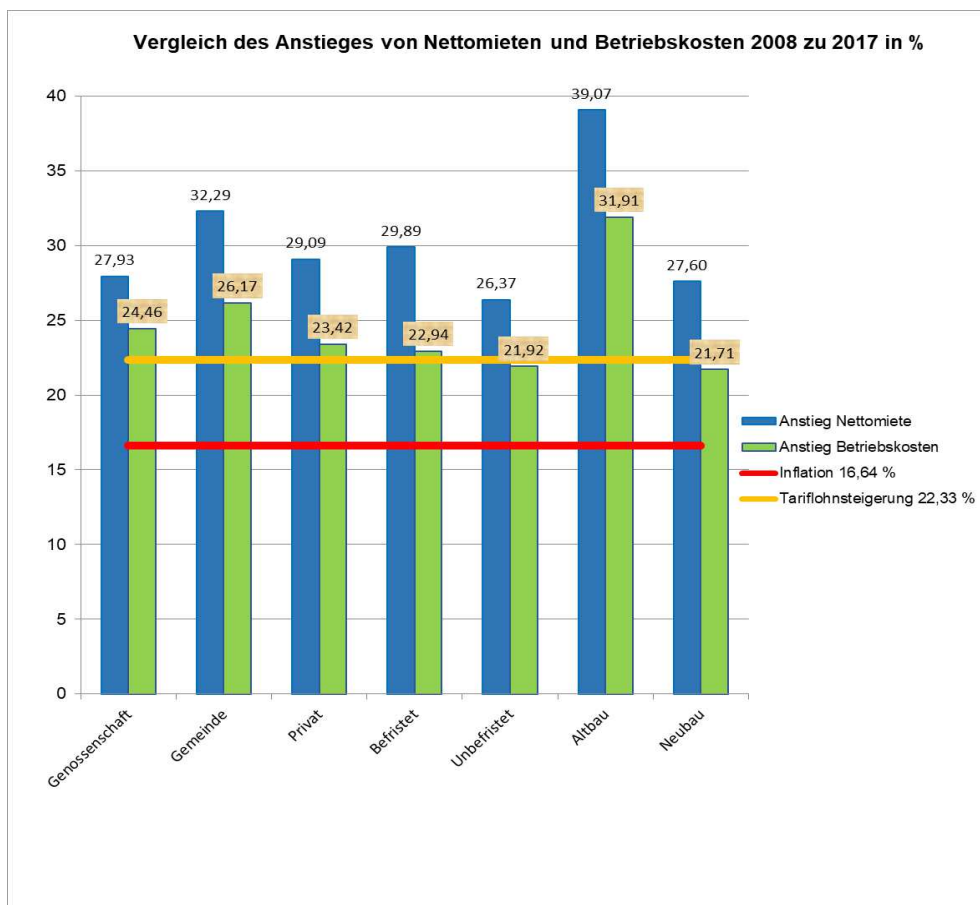
¹⁵ Vgl. Statistik Austria, VPI 2005 sowie Tariflohnindex 66:

www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/verbraucherpreisindex_vpi_hvpi/index.html
www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/tariflohnindex/index.html

5.2 Vergleich Nettomieten, Betriebskosten und Tariflohnindex bzw. Inflation

Die vorliegenden Daten zeigen, dass im Zeitraum 2008 bis 2017 die Nettomietzinse in allen Kategorien stärker anstiegen als die Betriebskosten. Zudem lagen die Anstiege der Nettomietzinse als auch der Betriebskosten weit über der Inflation in diesem Zeitraum. Daraus ist vor allem zu schließen, dass Wohnen im Vergleich zu anderen Ausgaben der Haushalte übermäßig teuer wurde. Zur Veranschaulichung der verschiedenen Anstiege dient die folgende Grafik:

Abbildung 10: Vergleich des Anstieges von Nettomiete und Betriebskosten



5.3 Mietenanstieg von Gemeindewohnungen

In der Vorarbeit wurde festgestellt, dass für den Zeitraum 2008 bis 2015 die Nettomieten bei den Gemeindewohnungen in der Steiermark im Vergleich zu den anderen Kategorien am stärksten anstiegen, dies allerdings einem sehr niedrigen Niveau ausgehend.

Für den Zeitraum 2015 bis 2017 lag der Anstieg der Nettomieten bei Gemeindewohnungen jedoch nur bei 4,79 % und war damit vergleichsweise am geringsten. Dennoch: auch für den Zeitraum 2008 bis 2017 war der Anstieg der Nettomieten bei den Gemeindewohnungen mit 32,39 % am stärksten.

In weiterer Folge zeigen die Tabellen 10 und 11 die Entwicklung der Brutto- und Nettomieten bei den Gemeindewohnungen in der Steiermark, wobei die Ausstattungskategorie A gesondert ausgewiesen wird.

Tabelle 10: Vergleich der Bruttomieten bei Gemeindewohnungen in der Steiermark

Vergleich der Bruttomieten bei Gemeindewohnungen in der Steiermark					
Bruttomietzins	2017 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %	
				2017 zu 2015	2017 zu 2008
Gemeindewohnungen gesamt	6,10	5,81	4,68	4,99	30,34
Gemeindewohnungen Kat. A	6,24	5,91	4,86	5,58	28,40
Insgesamt	7,16	6,74	5,55	6,23	29,01

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

Tabelle 11: Vergleich der Nettomieten bei Gemeindewohnungen in der Steiermark

Vergleich der Nettomieten bei Gemeindewohnungen in der Steiermark					
Nettomietzins	2017 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %	
				2017 zu 2015	2017 zu 2008
Gemeindewohnungen gesamt	4,22	4,03	3,19	4,71	32,29
Gemeindewohnungen Kat. A	4,37	4,12	3,38	6,07	29,29
Insgesamt	5,30	4,91	4,06	7,94	30,54

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

Wie aus den Tabellen 3 und 4 (Seite 13 und 15) schon ersichtlich, sind sowohl die Brutto- als auch die Nettomieten von Gemeindewohnungen in der Steiermark überdurchschnittlich angestiegen.

6 Schlussbetrachtungen und Forderungen

Weil Mietzinssteigerungen den Konsum schmälern, schaden sie der Volkswirtschaft im gesamten.¹⁶ Zudem existieren bereits seit Jahren im Wohnbereich Unzulänglichkeiten, die sich negativ auf VerbraucherInnen auswirken. Daher werden nachstehende Maßnahmen empfohlen:

Bereits seit Jahrzehnten wird eine tiefgreifende Reform des Mietrechtes diskutiert. Dennoch ist nach wie vor im Mietrechtsgesetz (MRG)¹⁷ vorgesehen, dass der Hauptmietzins an einen vom jeweiligen Bundesland abhängigen Richtwert gekoppelt wird. Von diesem können anhand komplexer Kriterien Zu- oder Abschläge erfolgen. Diese Regelungen sind zu komplex, zu unklar und teilweise sogar verwirrend, sodass es nur für Spezialisten nachvollziehbar ist, wie hoch die konkreten Mieten tatsächlich sind.

Weiters ist vorgesehen, dass sich bei Wohnungen mit befristeten Mietverträgen der höchstmögliche Hauptmietzins um 25 % verringert. In der Praxis passiert das jedoch nicht. Wie in den Tabellen 6 und 7 (Seite 18 und 19) gezeigt wird, liegt der Hauptmietzins (sowohl brutto als auch netto) von befristeten Wohnungen über dem von unbefristeten Wohnungen.

Deshalb muss das Richtwertsystem reformiert werden. Es soll klar definiert werden, wann welche Höchstmietzinse gelten. Zu- und Abschläge sollten sich nur an baulichen Kriterien von Haus und Wohnung orientieren. Insbesondere sind etwa Infrastruktur-investitionen, die durch die öffentliche Hand finanziert werden, keine Leistung des Vermieters, die vom Mieter extra zu bezahlen sind. Daher sollte im Zuge der Mietrechts-reform der Lagezuschlag abgeschafft werden. Jedenfalls sollten aber, um Transparenz für die MieterInnen zu gewährleisten, die Zu- und Abschläge im Mietvertrag verpflichtend angeführt werden. Um rechtswirksam zu sein, sollten sie so im Mietvertrag in Art und Höhe angeführt sein, dass der Mietzins leicht nachzuvollziehen ist. Zudem sollten diese Zuschläge schließlich auch auf höchstens 20 % des Richtwerts beschränkt werden.¹⁸

¹⁶ Vgl.: Lukas Tockner: „Mietensteigerungen in Österreich und Wien. Auswertungen aus dem Mikrozensus“, Kammer für Arbeiter und Angestellte Wien, 2012, S. 11.

¹⁷ Zum MRG: siehe Link auf S. 27.

¹⁸ Vgl. ebd. S. 13f.

Abschaffung von befristeten Mietverhältnissen: Der Mietzins in befristeten Mietverhältnissen ist höher als in unbefristeten Mietverhältnissen. Gleichzeitig unterliegen MieterInnen in befristeten Mietverhältnissen einem schlechteren Kündigungsschutz, da befristete Mietverhältnisse grundsätzlich mit dem Ablauf der Befristung enden, während unbefristete Mietverhältnisse, sofern sie dem MRG zumindest teilweise unterliegen, nur gerichtlich gekündigt werden können. Befristete Mietverhältnisse, ursprünglich als Ausnahme von der Regel gesehen, stellen 2017 mit 22,53 % verglichen zu 15,29 % im Jahr 2008 einen immer weiter steigenden Anteil an den Mietverhältnissen in der Steiermark dar.

Um einem weiteren Anstieg vorzubeugen, sollen befristete Mietverträge weitgehend abgeschafft werden und nur noch in sachlich gerechtfertigten Fällen, z. B. bei Eigenbedarf des Vermieters oder der Vermieterin, möglich sein.

Stärkere Entkoppelung von der Inflation: Die Richtwerte, denen die Hauptmietzinse zugrunde liegen, werden alle zwei Jahre anhand des Verbraucherpreisindex (VPI) angehoben. Für laufende Mietverhältnisse existiert zwar keine gesetzlich vorgesehene Indexierung, jedoch wird in der Praxis oft vereinbart, dass der Mietzins auch während des Mietverhältnisses indexiert ist. Damit sind Mieterhöhungen auch abhängig von den Indexerhöhungen (z. B. aufgrund von steigenden Ölpreisen). Um dies zu verhindern, sollte nicht automatisch die gesamte Verbraucherpreisindexierung angerechnet werden und eine Anpassung für alle Mietverhältnisse frühestens nach fünf Jahren erfolgen dürfen.¹⁹

Vereinheitlichung und Überarbeitung des Mietrechts: Derzeit gibt es für Mietwohnungen keine einheitliche Rechtslage, sondern kommen das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch, das Mietrechtsgesetz samt Nebengesetzen (insbesondere Richtwertgesetz) oder das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz für Genossenschaftswohnungen zur Anwendung. Das führt dazu, dass die mietrechtlichen Regelungen unübersichtlich und für die MieterInnen kaum verständlich sind.

¹⁹ Vgl. ebd. S. 14.

Überhaupt nicht nachvollziehbar ist, dass die Geltung bzw. teilweise Geltung des kündigungsschutzbietenden Mietrechtsgesetzes vom Datum der erstmaligen Benützungsbewilligung von Häusern oder Dachböden abhängt. Gründe dafür mag es in der Vergangenheit gegeben haben, jedoch ist dies überholt und wird daher die Forderung nach einer Vereinheitlichung des Mietrechtsgesetzes für alle MieterInnen und eine Anpassung an die derzeitigen Erfordernisse wiederholt.

Schlichtungsstellen einrichten: Vor Schlichtungsstellen für wohnrechtliche Angelegenheiten können MieterInnen ihr Recht suchen. Schlichtungen sind im Gegensatz zu gerichtlichen Verfahren kostenlos und auf gütliche Streitbeilegung ausgerichtet. Schlichtungsstellen gibt es in der Steiermark jedoch nur in Graz, Leoben und Mürzzuschlag und stehen nur den EinwohnerInnen dieser Städte offen. Um auch anderen BürgerInnen den Zugang zu ihnen zu ermöglichen, sollten sie zahlenmäßig ausgebaut werden.

Überarbeitung und Einschränkung des Betriebskostenkatalogs: Nicht alle im § 21 MRG angeführten Betriebskosten sind von den MieterInnen verursacht oder sind Teil des laufenden Betriebs. Diese Kosten sollten nicht als Betriebskosten gelten. Grundsteuern etwa sind Abgaben auf das Vermögen von VermieterInnen. Sie auf diejenigen abwälzen zu können, die die Vermögensgegenstände nicht besitzen, ist nicht zielführend. Weiters finden sich auch Kosten für Versicherungen, die doch eigentlich das Vermögen von VermieterInnen absichern, unter den Betriebskosten. Ohne eine solche Versicherung müsste der Vermieter oder die Vermieterin die Kosten für etwaige Reparaturen aus den eingenommenen Hauptmietzinsen bezahlen, eine Versicherung schützt hingegen vor diesen Kosten. Werden die Kosten für die Versicherung auf die MieterInnen abgewälzt, so tragen diese die Reparaturkosten, was jedoch im Widerspruch zu dem Grundsatz steht, dass die Kosten der Erhaltung von den Hauptmietzinsen zu tragen sind. Somit ist die Überarbeitung des Betriebskostenkatalogs dringend angezeigt.²⁰

²⁰ Vgl. ebd. S. 13.

Zusammenführung unterschiedlichster Förderungen im Wohnbaubereich: Zur Vereinfachung für die FörderungswerberInnen sollen die verschiedenen wohnbaubezogenen Förderungen von Land und Bund förder- und abwicklungstechnisch zusammengeführt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Doppelgleisigkeiten entstehen, aber auch keine Förderungen wegfallen.

7 Quellen

Daten:

Sämtliche verwendete Daten stammen aus dem Mikrozensus der Statistik Austria. Die Daten wurden aus der Publikationen

„Wohnen 2017 – Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC“ und

„Wohnen 2017 – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik“

sowie aus einer Sonderauswertung, die von der Arbeiterkammer Steiermark beauftragt wurde, entnommen.

Die Daten zur Inflation wurden dem Verbraucherpreisindex der Statistik Austria entnommen:

www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/verbraucherpreisindex_vpi_hvpi/index.html

Die Daten zur Lohnsteigerung wurden dem Tariflohnindex der Statistik Austria entnommen:

www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/tariflohnindex/index.html

Literatur:

Statistik Austria (2018),

„Wohnen 2017 – Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC“ und

„Wohnen 2017 – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik“ Wien: Statistik Austria.

Lukas Tockner (2012): „Mietensteigerungen in Österreich und Wien. Auswertungen aus dem Mikrozensus“, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte.

AK Steiermark, Abteilung Marktforschung (2016): „Kosten des Wohnens in der Steiermark 2015“, Graz: Kammer für Arbeiter und Angestellte Steiermark.

Geltende Fassung Mietrechtsgesetz:

www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531

Forderungskatalog Mietervereinigung:

www.mietervereinigung.at/9894/Forderungskatalog-der-Mietervereinigung

Anwendungsbereich des MRG:

www.verbraucherrecht.at/development/typo/test/fileadmin/downloads/Unterscheidung_Voll_Teilanwendung_MRG.pdf