

Kosten des Wohnens in der Steiermark

Fotowerk - stock.adobe.com



AK-Marktforschung, November 2019

Mieten und Betriebskosten in der Steiermark 2018

AK. Gerechtigkeit muss sein. AK-Hotline ☎ 05 7799-0



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung und Forderungen	4
2	Einleitung	7
2.1	Grundlegende Definitionen:	7
3	Anzahl und Größe der Wohnungen 2018.....	9
4	Miet- und Betriebskosten in der Steiermark 2018	14
4.1	Miet- und Betriebskosten in Gemeindewohnungen, Genossenschaftswohnungen und privat vermieteten Wohnungen	14
4.2	Miet- und Betriebskosten bei befristeten und unbefristeten Mietverhältnissen .	20
4.3	Mietkosten in Altbauten und Neubauten	23
5	Interpretation	26
5.1	Vergleich der Bruttomieten mit Inflation und Tariflohnindex.....	26
5.2	Vergleich Nettomieten, Betriebskosten und Tariflohnindex bzw. Inflation.....	27
5.3	Mietenanstieg von Gemeindewohnungen	28
6	Schlussbetrachtungen und Forderungen	30
7	Quellen.....	34

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Verteilung der Wohnformen in der Steiermark 2018.....	9
Abbildung 2: Entwicklung der Anzahl der Wohnungen	11
Abbildung 3: Vergleich Wohnungsgrößen Steiermark und Österreich 2018	13
Abbildung 4: Entwicklung der Bruttomieten in der Steiermark.....	14
Abbildung 5: Entwicklung der Nettomieten in der Steiermark.....	16
Abbildung 6: Entwicklung der Betriebskosten in der Steiermark.....	18
Abbildung 7: Entwicklung der Bruttomieten befristeter und unbefristeter Wohnungen in der Steiermark.....	20
Abbildung 8: Entwicklung der Bruttomiete in Alt- und Neubauten.....	22
Abbildung 9: Vergleich des Anstiegs der Bruttomieten mit Inflation und Tariflohnindex.....	25
Abbildung 10: Vergleich des Anstiegs von Nettomiete und Betriebskosten.....	26
Tabelle 1: Vergleich der Anzahl der Befristungen 2018 zu 2015.....	11
Tabelle 2: Vergleich der Anzahl der Befristungen 2018 zu 2008.....	12
Tabelle 3: Vergleich Bruttomiete Steiermark und Österreich.....	15
Tabelle 4: Vergleich Nettomiete Steiermark und Österreich.....	17
Tabelle 5: Vergleich Betriebskosten Steiermark und Österreich.....	18
Tabelle 6: Vergleich Bruttomiete befristeter und unbefristeter Wohnungen Steiermark und Österreich.....	20
Tabelle 7: Vergleich Nettomiete befristeter und unbefristeter Wohnungen Steiermark und Österreich.....	21
Tabelle 8: Vergleich Bruttomiete in Alt- und Neubauten Steiermark und Österreich.....	23
Tabelle 9: Vergleich Nettomiete und Betriebskosten von Alt- und Neubauten.....	24
Tabelle 10: Vergleich der Bruttomieten bei Gemeindewohnungen in der Steiermark.....	27
Tabelle 11: Vergleich der Nettomieten bei Gemeindewohnungen in der Steiermark.....	28

1 Zusammenfassung und Forderungen

Die Auswertung der Mikrozensusdaten der Statistik Austria von 2019 bezogen auf die 187.100 steirischen Mietwohnungen – welche aus rund 73.500 Genossenschafts-, 17.500 Gemeinde- und 95.500 privat vermieteten Wohnungen bestehen – zeigt folgende Ergebnisse:

- Die durchschnittliche Bruttomiete (Miete inklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer) beträgt im Jahr 2018 in der Steiermark 7,35 €/m². Das sind 0,19 €/m² mehr als 2017, was sich bei einer durchschnittlichen steirischen Wohnungsgröße von 65,92 m² mit rund 12,52 € mehr Miete pro Monat bemerkbar macht.
- Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen weisen geringere Mietkosten als privat vermietete Wohnungen auf. 2018 beträgt die durchschnittliche Bruttomiete in Gemeindewohnungen 6,04 €/m² (2017 waren es 6,10 €/m², das entspricht einem Rückgang von 0,98 %), in Genossenschaftswohnungen 6,27 €/m² (2017: 6,31 €/m²; Rückgang von 0,63 %) und 8,42 €/m² in privat vermieteten Wohnungen (Anstieg von 4,86 % verglichen mit 8,03 €/m² 2017)
- Die Nettomieten blieben im Vergleich zu 2017 bei den Genossenschaftswohnungen und den Gemeindewohnungen gleich und stiegen bei den privaten Vermietern im Schnitt um ca. 6%.
- Auch die Betriebskosten sanken in den Bereichen Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen und stiegen nur bei den privat vermieteten Wohnungen an.
- Der Anstieg der Bruttomieten von 2008 bis 2018 liegt in allen betrachteten Kategorien sowohl über der Inflation als auch 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 88,48 % gestiegen. Die Bruttomiete von diesen Wohnungen liegt mit 9,35 €/m² über dem Durchschnitt. 91,34 % aller befristet vermieteten Wohnungen werden privat vermietet. Bei Altbauten liegt die

Bruttomiete 2018 mit 7,59 €/m² über der Bruttomiete von Neubauten mit 7,28 €/m². Seit 2008 ist die Bruttomiete von Altbauten um 43,13 % 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. durch die Schaffung eines bundesweiten einheitlichen Basishauptmietzinses für eine Normwohnung mit nachvollziehbaren Zu- und Abschlägen.

Weiters ist der Gesetzgeber aufgefordert:

- das Richtwertesystem von der Inflation zu entkoppeln,
- ein einheitliches Mietrecht zu schaffen,
- zusätzliche Schlichtungsstellen einzurichten,
- Befristungen mit Ausnahme beim Eigenbedarf abschaffen,
- den Betriebskostenkatalog zu überarbeiten und zu beschränken,
- die Grundsteuer und Versicherungen aus dem Betriebskostenkatalog zu streichen, weil sie nichts mit dem Mietverhältnis zu tun haben und es sich nur um die Überwälzung von Kosten vom Vermieter auf den Mieter handelt,
- Begrenzung der Entgelte für mitvermietetes Inventar einzuführen,
- des Bestellerprinzips bei Maklergebühren umzusetzen,
- Stärkeres Vorgehen gegen Mietwucher bspw. durch finanzielle Sanktionen zu schaffen,

- einen Wohnbonus – Absetzmöglichkeit von Wohnkosten von der Lohn- und Einkommensteuer - einzuführen.

Zudem sollte verstärkt daran gearbeitet werden den sozialen Wohnbau voranzutreiben.

Dabei sollte man auf Landesebene

- einen Bodenfonds schaffen, der es Gemeinden und Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften ermöglicht Flächen für den sozialen Wohnbau zu erwerben, um für den zukünftigen Flächenbedarf für Wohnbauten vorzusorgen und der Gefahr der Liegenschaftsspekulation entgegenzutreten,
- die Instrumente der Raumordnung schärfen, indem man die Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“ einführt und dadurch diese gezielt fördert.

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 2018 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. BUWOG).

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

Vgl. Statistik Austria, „Wohnen 2018“ Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC, Wien 2019; S. 17.

² Vgl. ebd. S. 21.

³ Vgl. ebd. S.71.

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. 66.

⁵ Vgl. ebd.

⁶ Vgl. ebd. S. 35.

3 Anzahl und Größe der Wohnungen 2018

In der Steiermark gab es im Jahr 2018 ca. 544.300 Hauptwohnsitzwohnungen (worin auch Eigentumswohnungen enthalten sind); mehr als die Hälfte davon, nämlich 55,4 %, befindet sich in Gebäuden mit nur einer oder zwei Wohnungen.⁷ Ein durchschnittlicher Haushalt in der Steiermark besteht aus 2,2 Personen; die Anzahl der Einpersonenhaushalte liegt 2018 bei 35,9 %.⁸

Der Großteil der Hauptwohnsitzwohnungen in der Steiermark, nämlich 96,6 %, zählt zur Ausstattungskategorie A, was bedeutet, dass diese Wohnungen über ein Bad bzw. eine Dusche, ein WC und eine Zentralheizung (oder gleichwertige Heizung) verfügen. 82,2 % der Hauptwohnsitzwohnungen haben auch einen Balkon, eine Loggia, Terrasse oder Wintergarten.⁹

Die Mehrheit der Hauptwohnsitzwohnungen in der Steiermark, nämlich 55,95 %, befindet sich im Eigentum der BewohnerInnen, zur Miete (Haupt- und Untermiete) werden 35,11 % der Hauptwohnsitzwohnungen bewohnt. Die Wohnungen in Hauptmiete lassen sich in 51,31 % private Wohnungen, 39,36 % Genossenschaftswohnungen und 9,33 % Gemeindefwohnungen unterteilen.¹⁰

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

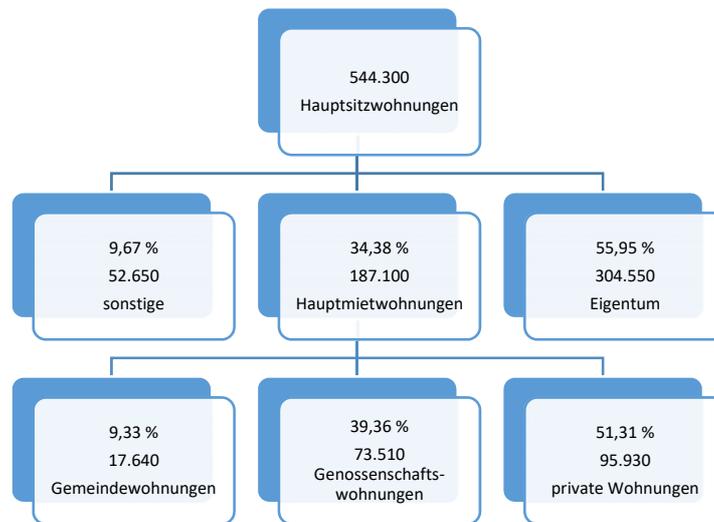
⁷ Vgl. ebd. Tabelle 2.

⁸ Vgl. ebd. Tabelle 4.

⁹ Vgl. Statistik Austria, „Wohnen 2018“ Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Wien 2019, S. 28.

¹⁰ Vgl. Statistik Austria, „Wohnen 2018“ Mikrozensus – Grafikdaten zur Publikation, Wien 2019, Tabelle 1 und 3 sowie Eigenberechnungen.

Abbildung 1: Verteilung der Wohnformen in der Steiermark 2018

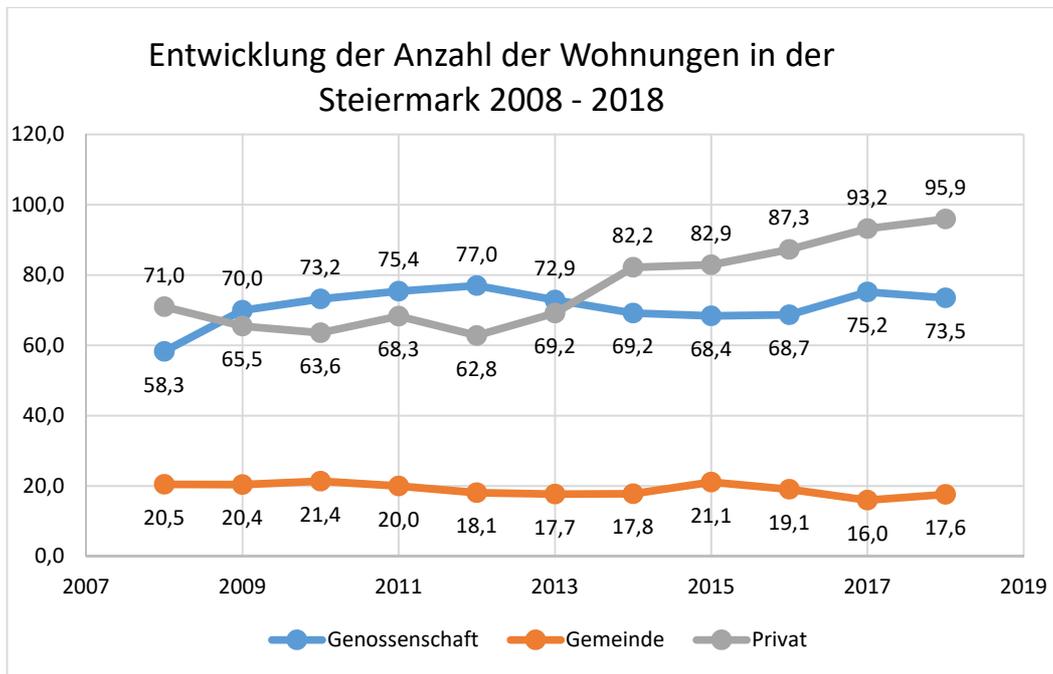


Quelle: Statistik Austria, Tabellenband „Wohnen 2018“: Kapitel 1 Mikrozensus und Eigenberechnungen

Die 187.100 Hauptmietwohnungen, die 2018 in der Steiermark bewohnt wurden, bestehen aus 73.510 Genossenschaftswohnungen, 17.640 Gemeindewohnungen und 95.930 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



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

Stark gewachsen ist auch die Anzahl der befristeten Wohnungen: während es im Jahr 2008 nur 22.900 befristete Wohnungen gab, sind es im Jahr 2018 insgesamt 43.200. Diese 20.300 neuen befristeten Wohnungen seit 2008 entsprechen einem Anstieg von 88,48 % und von 2015 auf 2018 einem Anstieg von 22,82 % (8.300 Wohnungen). Die folgenden Tabellen zeigen die Entwicklungen seit 2008 im Detail:

Tabelle 1: Vergleich der Anzahl der Befristungen 2018 zu 2015

Anzahl befristeter Wohnungen Vergleich 2018 zu 2015									
Steiermark					Österreich				
Anzahl			Anteil an Wohnungen gesamt		Anzahl			Anteil an Wohnungen gesamt	
2018 in 1.000	2015 in 1.000	Anstieg in %	2018 in %	2015 in %	2018 in 1.000	2015 in 1.000	Anstieg in %	2018 in %	2015 in %
43,2	34,9	23,68	23,07	20,24	372,9	299,5	24,49	22,66	19,09

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

Tabelle 2: Vergleich der Anzahl der Befristungen 2018 zu 2008

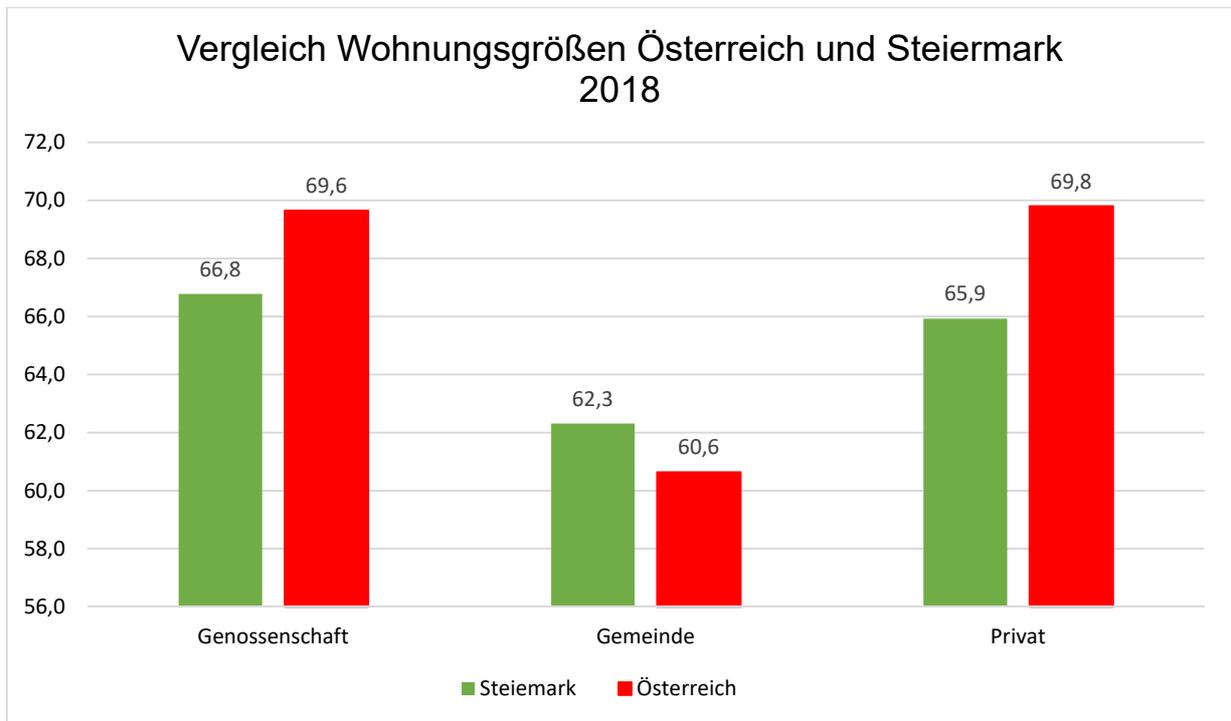
Anzahl befristeter Wohnungen Vergleich 2018 zu 2008									
Steiermark					Österreich				
Anzahl			Anteil an Wohnungen gesamt		Anzahl			Anteil an Wohnungen gesamt	
2018 in 1.000	2008 in 1.000	Anstieg in %	2018 in %	2008 in %	2018 in 1.000	2008 in 1.000	Anstieg in %	2018 in %	2008 in %
43,2	22,9	88,48	23,07	15,29	372,9	202,6	84,03	22,66	14,48

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

Ein weiterer Aspekt, der im Mikrozensus abgefragt wurde, war die Wohnungsgröße. Die durchschnittliche Größe einer Hauptmietwohnung liegt 2018 in der Steiermark bei 65,9 m². Nach Wohnkategorien variiert dieser Wert allerdings: Genossenschaftswohnungen mit 66,8 m² und privat vermietete Wohnungen mit 65,9 m² sind etwas größer als Gemeindewohnungen mit 62,3 m². Der Vergleich mit den durchschnittlichen Wohnungsgrößen österreichweit zeigt, dass die Hauptmietwohnungen 2018 in der Steiermark – mit Ausnahme der Gemeindewohnungen - kleiner waren als im österreichischen Durchschnitt.¹¹

¹¹ Vgl. Statistik Austria, „Wohnen 2018“ Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC, Wien 2019; Tabelle 5.

Abbildung 3: Vergleich Wohnungsgrößen Steiermark und Österreich 2018



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

4 Miet- und Betriebskosten in der Steiermark 2018

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

Die durchschnittliche Bruttomiete beträgt 2018 in der Steiermark 7,35 €/m². In privat vermieteten Wohnungen liegt diese mit 8,42 €/m² darüber, in Genossenschaftswohnungen mit 6,27 €/m² und in Gemeindewohnungen mit 6,04 €/m² darunter. Im Vergleich mit 2015 entspricht dies einem Anstieg von durchschnittlich 9,05 %. Bei privat vermieteten Wohnungen lässt sich ein Anstieg von 9,64 % verzeichnen, bei Gemeindewohnungen beträgt der Rückgang 0,98 %, bei Genossenschaftswohnungen 0,63 %¹². Die Mieten von Genossenschafts- und Gemeindewohnungen stagnieren also, während sich der Anstieg der Mieten der letzten Jahre bei privat vermieteten Wohnungen weiterhin fortsetzt¹³.

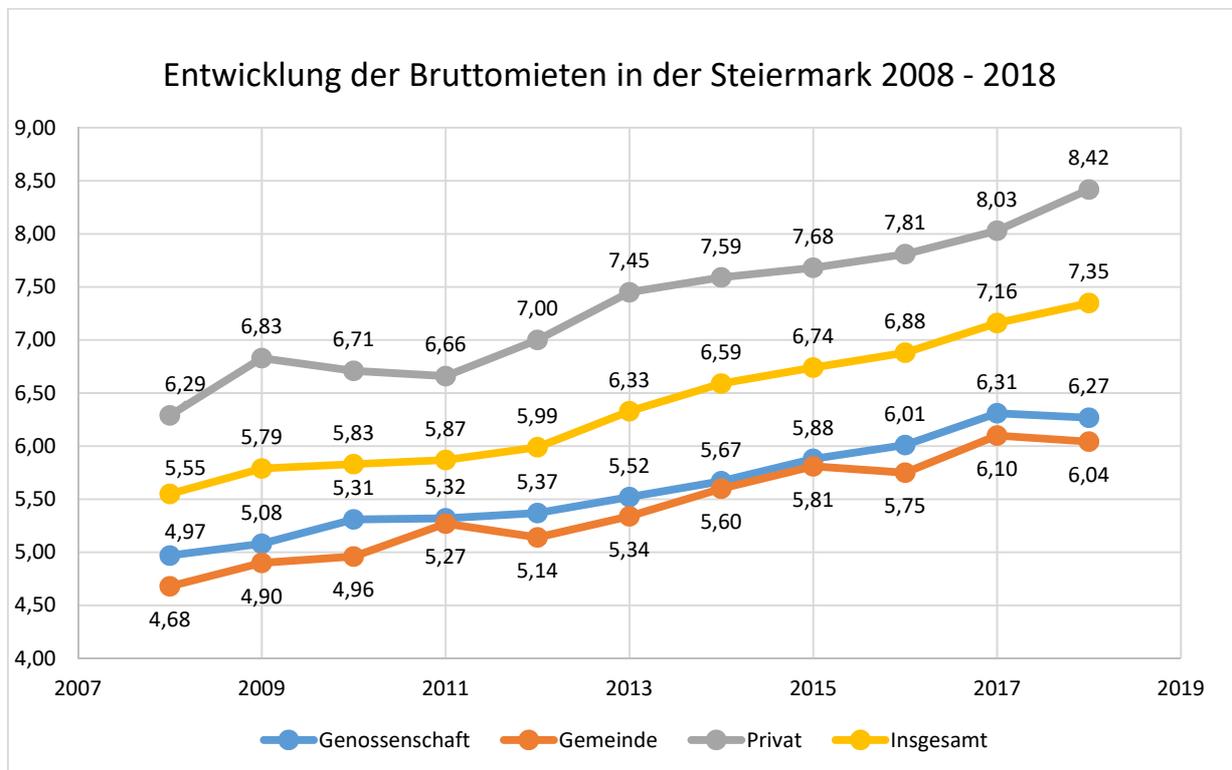
Auf die ganze Wohnung hochgerechnet bedeutet ein Anstieg der durchschnittlichen Bruttomiete um 9,05 % folgendes: Ein Haushalt in einer Mietwohnung von 65,84 m² zahlte 2015 durchschnittlich € 443,76 und 2018 € 483,79 Miete im Monat. Somit stieg die Miete für eine 65,84 m²-Wohnung von 2015 auf 2018 in der Steiermark um € 40,03 pro Monat.¹⁴ In der Grafik zeigt sich der Trend der letzten Jahre:

¹² Vgl. Statistik Austria: „Wohnen 2018“ Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC, Wien 2019; Tabelle 19.

¹³ Die Stagnation der Mietzinse von Genossenschafts- und Gemeindewohnungen lässt sich auf eine Kombination mehrerer Faktoren zurückführen. Zum einen liegt die Schwankungsbreite bei Gemeindewohnungen bei 18 % und bei Genossenschaftswohnungen bei 9 %, eine der Ursachen liegt also statistischen Methoden zugrunde. Auch sind die Mieten in Jahren, in denen viele Darlehen rückgezahlt sind, niedriger. Zusätzlich kann auch durch Förderungen bei Neubauten und daraus resultierende niedrige Mietpreise der Durchschnitt gesenkt werden.

¹⁴ 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 2018 von 7,35 €/m².

Abbildung 4: Entwicklung der Bruttomieten in der Steiermark



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

Der Vergleich mit den österreichweiten Durchschnittswerten zeigt, dass die steirischen Bruttomieten 2018 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 2018 unter der Bruttomiete von Gemeindewohnungen in Österreich liegt, jedoch seit 2008 stärker gestiegen ist als die Bruttomieten von Gemeindewohnungen österreichweit. Die Tabelle zeigt Details zum vorangegangenen Absatz:

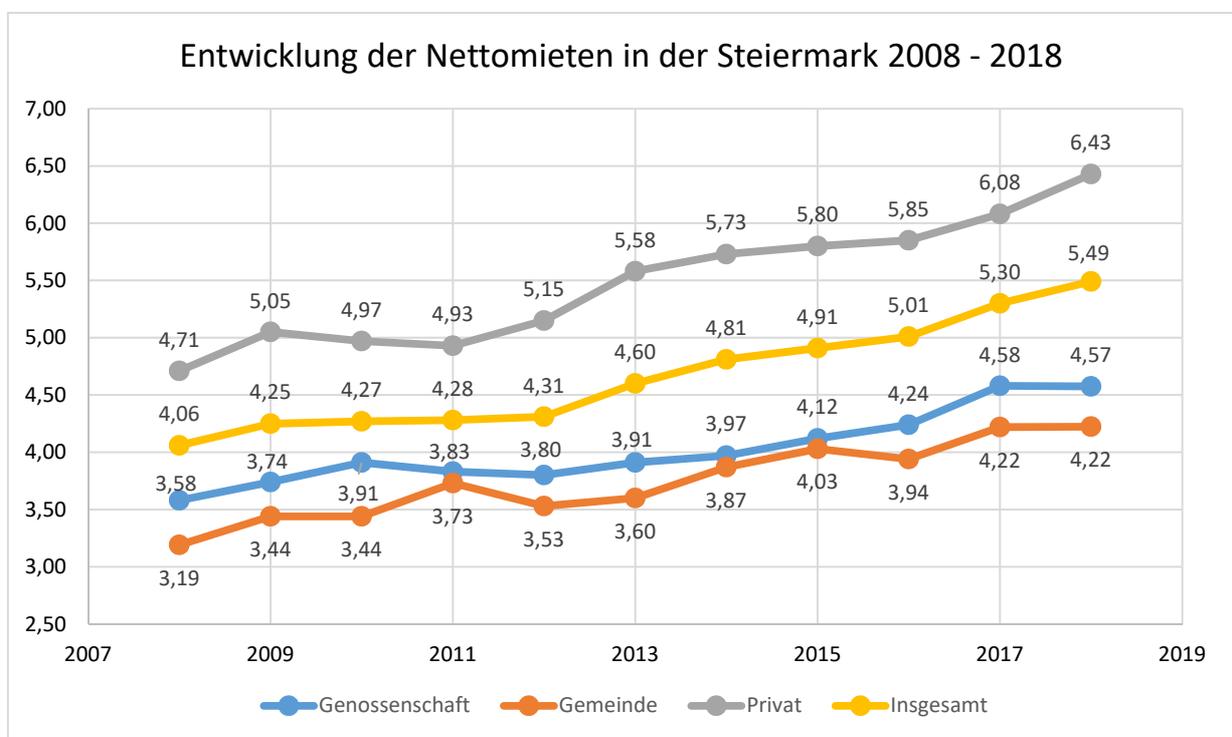
Tabelle 3: Vergleich Bruttomiete Steiermark und Österreich

Vergleich Bruttomieten Steiermark und Österreich										
Bruttomiete	Steiermark					Österreich				
	2018 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %		2018 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %	
				2018 zu 2015	2018 zu 2008				2018 zu 2015	2018 zu 2008
Insgesamt	7,35	6,74	5,55	9,02	33,48	7,79	7,14	5,68	9,09	37,13
Gemeinden	6,04	5,81	4,68	4,00	29,11	6,56	6,23	5,13	5,30	27,87
Genossenschaften	6,27	5,88	4,97	6,61	26,12	6,88	6,39	5,28	7,62	30,25
Private	8,42	7,68	6,29	9,62	33,84	9,11	8,26	6,31	10,29	44,37

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 2018 bei 5,49 €/m²: in Genossenschaftswohnungen liegt sie bei 4,57 €/m², in Gemeindewohnungen bei 4,22 €/m² und in privat vermieteten Wohnungen bei 6,43 €/m². Der Anstieg von 2015 auf 2018 liegt insgesamt bei 11,81 %. Dieser verteilt sich auf 10,92 % bei Genossenschaften, 4,71 % bei Gemeindewohnungen und 10,86 % bei privat vermieteten Wohnungen¹⁵. Von 2008 bis 2018 betrachtet ergibt sich eine den Bruttomieten ähnliche Entwicklung des Nettomietzinses, wie die folgende Grafik zeigt:

Abbildung 5: Entwicklung der Nettomieten in der Steiermark:



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

¹⁵ Vgl. Statistik Austria: „Wohnen 2018“ Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC, Wien 2019; Tabelle 19.

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 4,21 €/m² minimal höher). Der Anstieg seit 2008 ist im österreichischen Durchschnitt auch größer als im steirischen, die Ausnahme hier bilden die Gemeindewohnungen. Die Tabelle zeigt dies im Detail:

Tabelle 4: Vergleich Nettomiete Steiermark und Österreich

Vergleich Nettomieten Steiermark und Österreich										
Nettomiete	Steiermark					Österreich				
	2018 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %		2018 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %	
				2018 zu 2015	2018 zu 2008				2018 zu 2015	2018 zu 2008
Insgesamt	5,49	4,91	4,06	11,83	35,24	5,73	5,15	3,98	11,26	43,97
Gemeinden	4,22	4,03	3,19	4,80	32,39	4,21	3,96	3,24	6,25	29,86
Genossenschaften	4,57	4,12	3,58	11,03	27,78	4,97	4,55	3,72	9,21	33,58
Private	6,43	5,80	4,71	10,84	36,49	7,03	6,25	4,58	12,41	53,40

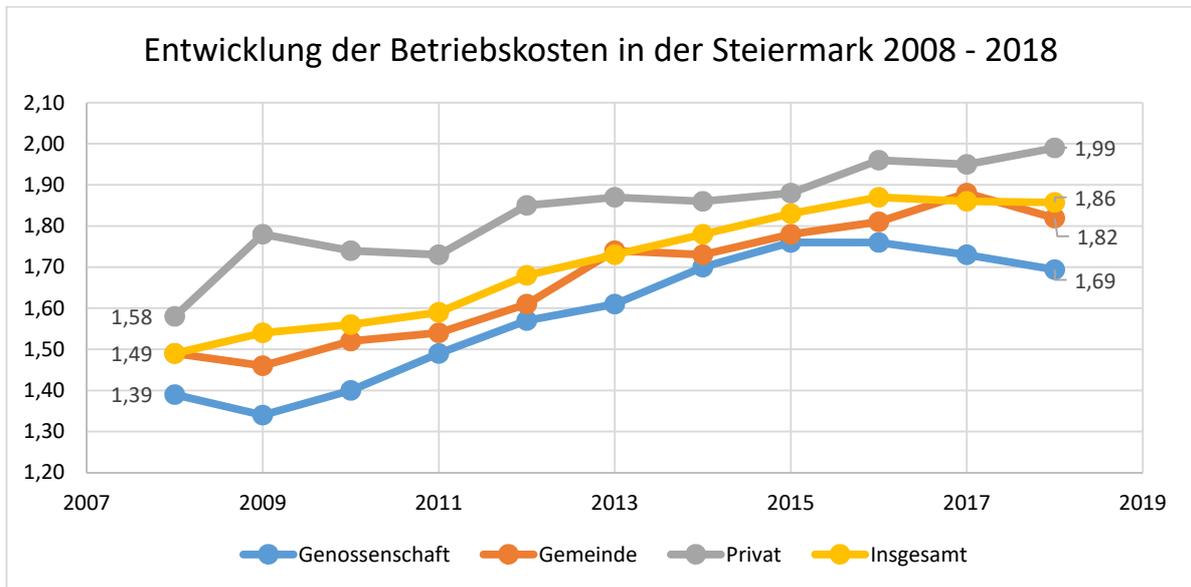
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus und Eigenberechnungen

Die durchschnittlichen Betriebskosten für Hauptmietwohnungen betragen in der Steiermark 2018 insgesamt 1,86 €/m², für Genossenschaftswohnungen 1,69 €/m² und für Gemeindewohnungen 1,82 €/m². Bei privat vermieteten Wohnungen liegen die Betriebskosten bei 1,99 €/m². Es fällt auf, dass die Betriebskosten in allen Mietkategorien relativ ähnlich sind, während die Nettomieten in verschiedenen Kategorien doch um 2,21 €/m² auseinanderliegen.

Durchschnittlich stiegen die Betriebskosten von 2015 auf 2018 um 1,49 % (die Betriebskosten von privat vermieteten Wohnungen stiegen um 5,85 % an, die von Gemeindewohnungen um 2,20 %, bei den Genossenschaftswohnungen sanken sie um 3,75 %) an.

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Betriebskosten seit 2008:

Abbildung 6: Entwicklung der Betriebskosten in der Steiermark



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

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				
	2018 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %		2018 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %	
				2018 zu 2015	2018 zu 2008				2018 zu 2015	2018 zu 2008
Insgesamt	1,86	1,83	1,49	1,49	24,65	2,06	1,99	1,70	3,48	21,13
Gemeinden	1,82	1,78	1,49	2,20	22,09	2,35	2,27	1,89	3,64	24,47
Genossenschaften	1,69	1,76	1,39	-3,75	21,87	1,91	1,84	1,56	3,70	22,31
Private	1,99	1,88	1,58	5,85	25,95	2,08	2,01	1,73	3,67	20,45

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus und Eigenberechnungen

4.2 Miet- und Betriebskosten bei befristeten und unbefristeten Mietverhältnissen

In Wohnungen mit einem befristeten Mietvertrag beträgt die Bruttomiete 2018 in der Steiermark durchschnittlich 9,35 €/m², die Bruttomiete einer Wohnung mit unbefristeten Mietvertrag beträgt hingegen 6,75 €/m².

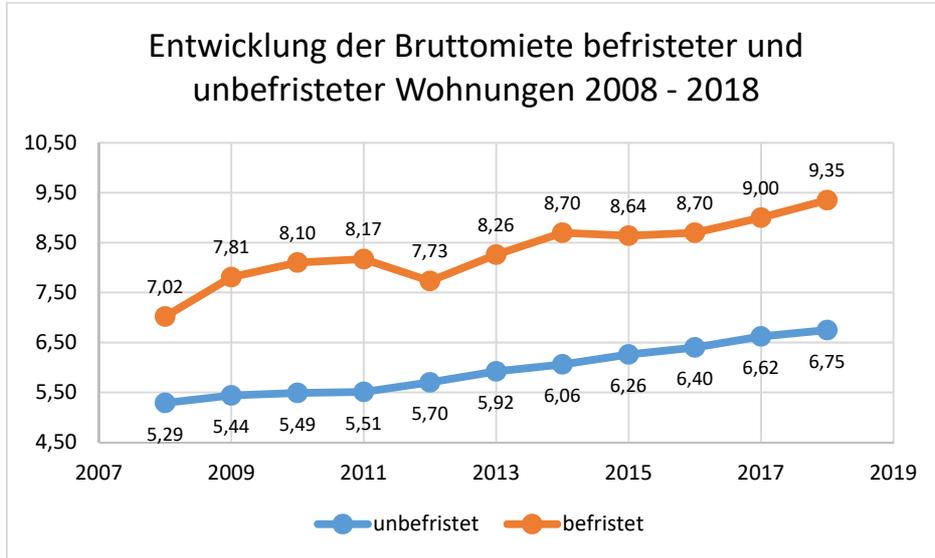
Für einen Haushalt in einer durchschnittlich großen Wohnung bedeutet diese Differenz folgendes: 2018 sind für eine Wohnung mit befristetem Mietvertrag pro Monat 616,352 € Miete zu bezahlen; ist der Mietvertrag hingegen unbefristet, sind bei einer gleich großen Wohnung nur 444,89 € pro Monat zu bezahlen. Die Differenz hier beträgt also 171,46 € (38,54 %) im Monat.¹⁶

Die Bruttomieten von befristeten Wohnungen sind seit 2008 auch stärker gestiegen als die von unbefristeten Wohnungen: während die Mietpreise von befristeten Wohnungen um 33,22 % gestiegen sind, sind jene von unbefristeten Wohnungen um 27,58% gestiegen. Von 2015 auf 2018 lässt sich bei befristeten Mieten ein Anstieg von 8,24 % (Österreich: 6,77 %) feststellen, während die Bruttomieten von unbefristeten Wohnungen um 7,81 % (Österreich 7,92 %) gestiegen sind¹⁷. Die Entwicklung von 2008 bis 2018 lässt sich in der Grafik verfolgen.

¹⁶ Für die Berechnung wurde die durchschnittliche Größe einer Hauptmietwohnung in der Steiermark 2018 verwendet, nämlich 65,92 m², sowie die Bruttomiete einer befristeten Wohnung (9,25 €/m²) und einer unbefristeten Wohnung (6,75 €/m²).

¹⁷ Vgl. Statistik Austria: „Wohnen 2018“ Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC, Wien 2019; Tabelle 19.

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



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

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 2018 in der Steiermark der Anstieg bei den befristeten und österreichweit bei den unbefristeten stärker, im Vergleichszeitraum 2008 zu 2018 weist Österreich die höheren Anstiege aus.

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

Vergleich Bruttomieten befristeter und unbefristeter Wohnungen Steiermark und Österreich										
Mietvertrag	Steiermark					Österreich				
	2018 in €/m²	2015 in €/m²	2008 in €/m²	Anstieg in %		2018 in €/m²	2015 in €/m²	2008 in €/m²	Anstieg in %	
				2018 zu 2015	2018 zu 2008				2018 zu 2015	2018 zu 2008
Unbefristet	6,75	6,26	5,29	7,81	27,58	7,14	6,62	5,39	7,92	32,54
Befristet	9,35	8,64	7,02	8,24	33,22	9,99	9,36	7,42	6,77	34,69

Quelle: Statistik Austria Mikrozensus und Eigenberechnung

Die Nettomiete einer befristeten Wohnung beträgt 2018 in der Steiermark 7,19 €/m², während die einer unbefristeten Wohnung nur 4,98 €/m² beträgt. Der Anstieg der Nettomiete ähnelt dem der Bruttomiete: während dieser bei befristeten Wohnungen von 2008 auf 2018 35,15 % beträgt, liegt der Anstieg bei unbefristeten Wohnungen im selben Zeitraum nur bei 30,03 %. Beim Vergleich von 2015 auf 2018 lässt sich bei der Nettomiete bei befristeten Wohnungen ein Plus von 9,10 % feststellen, während der Anstieg bei unbefristeten Wohnungen bei 10,91 % liegt.

Die Betriebskosten liegen 2018 in Wohnungen mit befristetem Mietvertrag bei 2,10 €/m², bei Wohnungen mit unbefristetem Mietvertrag hingegen bei 1,77 €/m². Die folgende Tabelle stellt die genannten Werte für Nettomiete und Betriebskosten gegenüber:

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

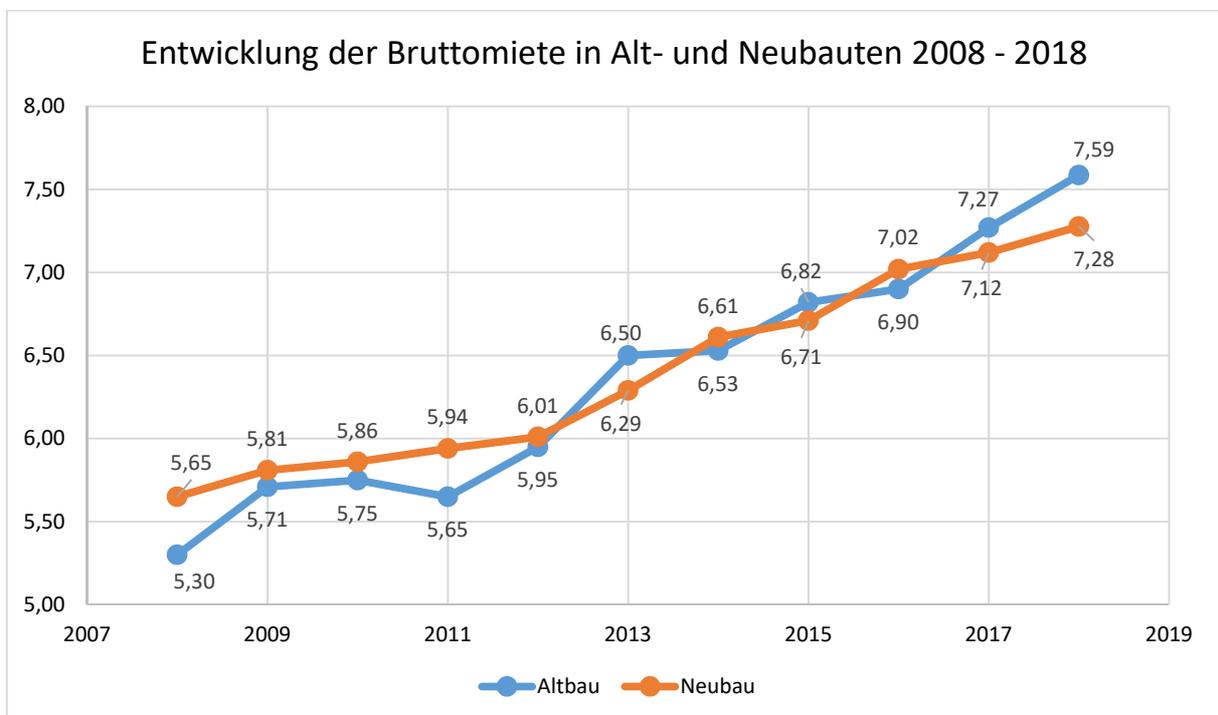
Vergleich Nettomiete und Betriebskosten von befristeten und unbefristeten Wohnungen Zeitreise										
	Nettomiete					Betriebskosten				
	2018 in €/m ²	2015 in €/m ²	Anstieg in % zu 2015	2008 in €/m ²	Anstieg in % zu 2008	2018 in €/m ²	2015 in €/m ²	Anstieg in % zu 2015	2008 in €/m ²	Anstieg in % zu 2008
unbefristete	4,98	4,49	10,91	3,83	30,03	1,77	1,77	-0,23	1,46	20,96
befristete	7,19	6,59	9,10	5,32	35,15	2,10	2,05	2,54	1,70	23,65

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus und Eigenberechnung

4.3 Mietkosten in Altbauten und Neubauten

Im Jahr 2018 beträgt die Bruttomiete für Altbauten in der Steiermark durchschnittlich 7,59 €/m² und liegt somit über der Bruttomiete für Neubauten, die bei 7,08 €/m² liegt. Von 2015 auf 2018 stieg die Bruttomiete von Altbauten um 11,23 % während jene von Neubauten um 8,44 % gestiegen ist. Der Anstieg der Bruttomiete von 2008 auf 2018 liegt bei Altbauten bei 43,13 %, bei Neubauten hingegen nur bei 28,79 %. In der folgenden Grafik ist die Entwicklung der vergangenen Jahre zu sehen:

Abbildung 8: Entwicklung der Bruttomiete in Alt- und Neubauten



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

Der Anstieg von 11,23 % bei Altbauten bedeutet in absoluten Zahlen im Vergleich von 2015 zu 2018 folgendes: während ein Haushalt 2015 in einer durchschnittlich großen Altbauwohnung noch 451,14 € Monatsmiete zahlte, sind in der gleichen Wohnung 2018 nun 502,09 € zu zahlen. Die durchschnittliche Monatsmiete steigt also von 2015 auf 2018 um 50,94 € an.¹⁸

¹⁸ 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 2018 (7,59 €/m²).

Im österreichischen und im steirischen Durchschnitt liegen 2018 die Bruttomieten für Hauptmietwohnungen in Altbauten jeweils über denen der Neubauten; die österreichischen Werte sind jedoch höher als die steirischen Durchschnittswerte. Die 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				
	2018 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %		2018 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %	
				2018 zu 2015	2018 zu 2008				2018 zu 2015	2018 zu 2008
Altbauten	7,59	6,82	5,30	11,23	43,13	7,95	7,07	5,47	12,39	45,27
Neubauten	7,28	6,71	5,65	8,44	28,79	7,74	7,17	5,77	7,89	34,07

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus und Eigenberechnung

Betrachtet man die Nettomieten von Hauptmietwohnungen in Altbauten und Neubauten ergibt sich ein ähnliches Bild: auch in dieser Kategorie liegt im Jahr 2018 der Nettomietzins von Wohnungen in Altbauten mit 5,68 €/m² über dem von Neubauten mit 5,52 €/m². Ebenfalls lässt sich bei den Altbauten von 2015 auf 2018 ein Anstieg von 14,04 % (13,07 % im gleichen Zeitraum bei Neubauten) und von 2008 auf 2018 ein Anstieg von 45,99 % (hier 33,87 % bei Neubauten) feststellen.

Die Betriebskosten liegen bei Hauptmietwohnungen in Altbauten bei 1,90 €/m² und bei 1,82 €/m² in Neubauten. Hier lässt sich ein stärkerer Anstieg bei den Altbauten feststellen: von 2008 auf 2018 stiegen die Betriebskosten in Altbauten um 34,74 %, während die Betriebskosten in Neubauten nur um 19,80 % 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				
	2018 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %		2018 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %	
				2018 zu 2015	2018 zu 2008				2018 zu 2015	2018 zu 2008
Altbauten	5,68	4,98	3,89	14,02	45,96	1,91	1,84	1,41	3,70	35,32
Neubauten	5,43	4,89	4,13	11,12	31,57	1,84	1,82	1,52	1,10	21,05

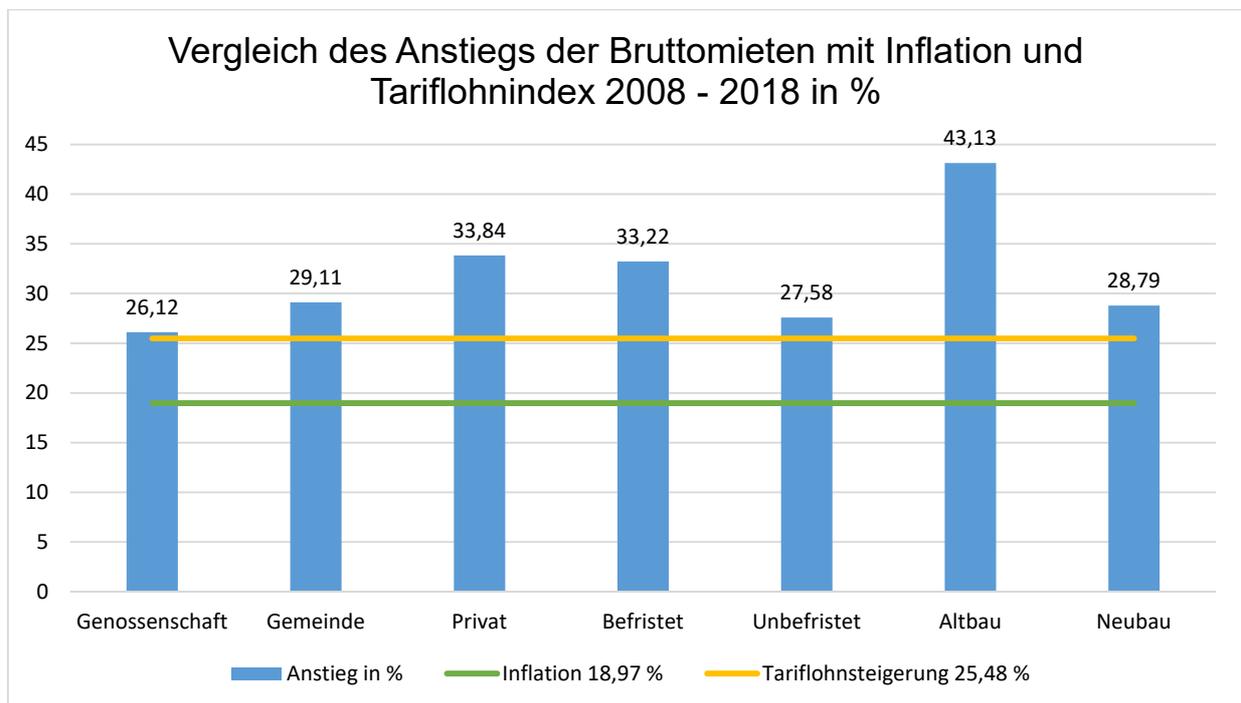
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus und Eigenberechnungen

5 Interpretation

5.1 Vergleich der Bruttomieten mit Inflation und Tariflohnindex

Die Inflation von 2008 bis 2018 lag bei 18,97 %, der Tariflohn stieg im gleichen Zeitraum um 25,48 %, damit lag der Anstieg der Bruttomiete in allen betrachteten Kategorien von 2008 bis 2018 sowohl über der Inflation als auch dem Anstieg der Tariflöhne.¹⁹

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



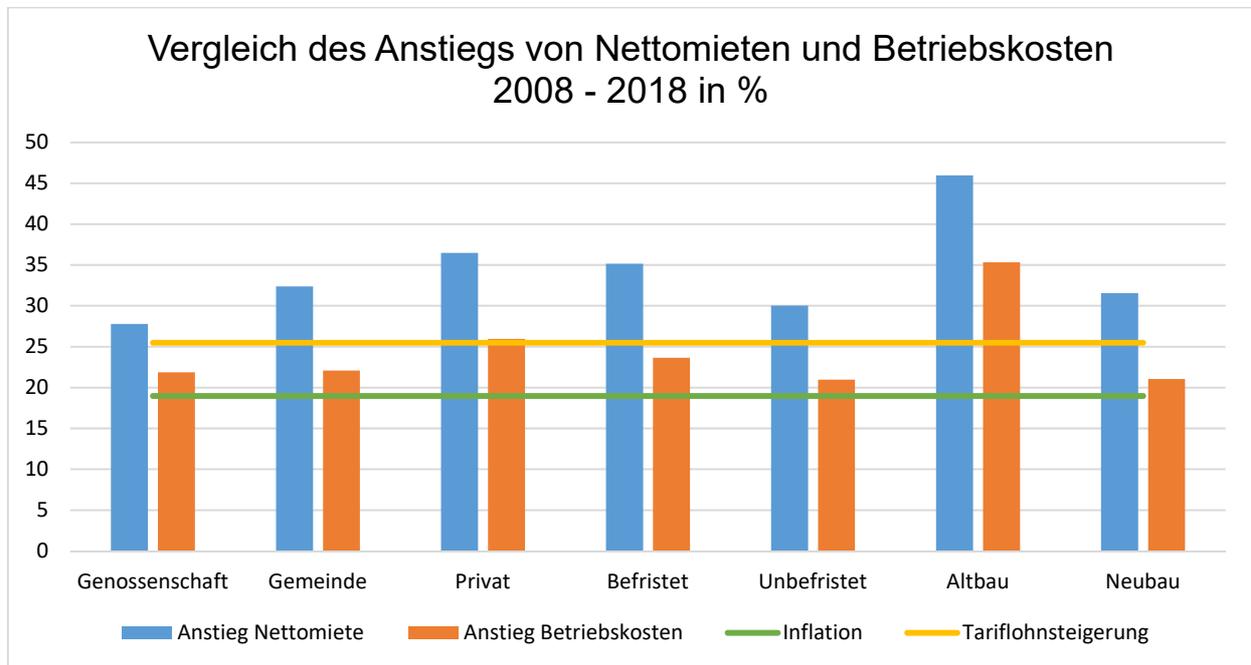
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

¹⁹ 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 2018 die Nettomietzinse in allen Kategorien mit Ausnahme der Gemeindewohnungen 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 teurer wurde. Zur Veranschaulichung der verschiedenen Anstiege dient die folgende Grafik:

Abbildung 10: Vergleich des Anstieges von Nettomiete und Betriebskosten



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

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 2018 lag der Anstieg der Nettomieten bei Gemeindewohnungen jedoch nur bei 4,22 % und war damit vergleichsweise am geringsten. Für den Zeitraum 2008 - 2018 war der Anstieg der Nettomieten bei Gemeindewohnungen hinter jenem bei privat vermieteten Wohnungen.

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	2018 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %	
				2018 zu 2015	2018 zu 2008
Gemeindewohnungen gesamt	6,04	5,81	4,68	3,96	29,06
Gemeindewohnungen Kat. A	6,13	5,91	4,86	3,72	26,13
Insgesamt	7,35	6,74	5,55	9,05	32,43

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus und Eigenberechnungen

Tabelle 11: Vergleich der Nettomieten bei Gemeindewohnungen in der Steiermark

Vergleich der Nettomieten bei Gemeindewohnungen in der Steiermark					
Nettomietzins	2018 in €/m ²	2015 in €/m ²	2008 in €/m ²	Anstieg in %	
				2018 zu 2015	2018 zu 2008
Gemeindewohnungen gesamt	4,22	4,03	3,19	4,71	32,29
Gemeindewohnungen Kat. A	4,30	4,12	3,38	4,37	27,22
Insgesamt	5,49	4,91	4,06	11,81	35,22

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus und Eigenberechnungen

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.²⁰ 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)²¹ 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 Infrastrukturinvestitionen, die durch die öffentliche Hand finanziert werden, keine Leistung des Vermieters, die vom Mieter extra zu bezahlen sind. Daher sollte im Zuge der Mietrechtsreform der Lagezuschlag abgeschafft werden. Jedenfalls sollten aber, um Transparenz für 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.²²

²⁰ Vgl.: Lukas Tockner: „Mietensteigerungen in Österreich und Wien. Auswertungen aus dem Mikrozensus“, Kammer für Arbeiter und Angestellte Wien, 2012, S. 11.

²¹ MRG: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531>.

²² 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 2018 mit 23,07 % 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.²³

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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz für Genossenschaftswohnungen zur Anwendung. Das führt dazu, dass die mietrechtlichen Regelungen unübersichtlich und für MieterInnen kaum verständlich sind.

Die Geltung bzw. teilweise Geltung des kündigungsschutzbietenden Mietrechtsgesetzes hängt historisch bedingt vom Datum der erstmaligen Baubewilligung von Häusern oder

²³ Vgl. ebd. S. 14.

Dachböden ab. Das ist heute 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.²⁴

²⁴ 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.

Es zeigte sich, dass die Mieten und die Betriebskosten bei den Gemeindebauten und den Genossenschaftswohnungen weniger stark stiegen als bei Vermietungen im privaten Bereich. Dies nicht nur in den letzten Jahren, sondern über die Jahre hinweg. Daher sind die Mieten im privaten Bereich höher als bei den anderen beiden Kategorien. Daher ist es ein Gebot der Stunde den kommunalen und den sozialen Wohnbau zu fördern. Dies kann bspw. durch die Schaffung eines Bodenfonds geschehen. Dieser soll Gemeinden und gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften dabei unterstützen Flächen für sozial orientierten Wohnbau anzukaufen. Beispiele dafür gibt es bereits in Vorarlberg und Tirol. Dadurch kann man auch Flächenspekulation entgegenreten. Auch könnte man in Ergänzung zum Bodenfonds ähnlich wie in Wien im Raumordnungsgesetz eine Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ neu schaffen, um so bestimmte Flächen dafür zu sichern.

7 Quellen

Daten:

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

„Wohnen 2018 – Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC“ und

„Wohnen 2018 – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik“

sowie aus einer von der AK Steiermark beauftragten Sonderauswertung 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 (2019), „Wohnen 2018 – Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC“

und

„Wohnen 2018 – 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 (2018): „Mieten und Betriebskosten in der Steiermark 2017“, 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