

# Leistbares Wohnen – mehr Geld zum Leben



Foto: AK | Graf-Putz

Pressegespräch am 12. Dezember 2018

## Ihre GesprächspartnerInnen:

- Josef Pessler, AK-Präsident
- Mag.<sup>a</sup> Bettina Schrittwieser, Leiterin AK-Konsumentenschutz

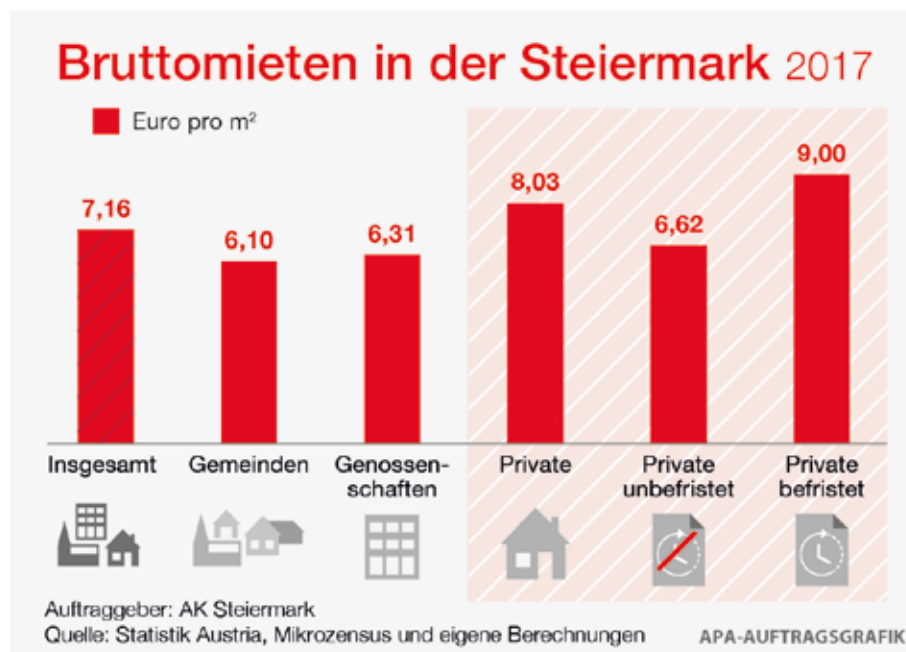
Meine AK. Ganz groß für mich da. **AK-Hotline** ☎ 05 7799-0

**AK**   
[www.akstmk.at](http://www.akstmk.at)

# Wie wohnt die Steiermark?

Von den rund 541.000 Wohnungen in der Steiermark sind etwas mehr als ein Drittel Mietwohnungen. In Ballungsräumen ist der Anteil der Mietwohnungen größer, in Graz etwa beträgt er rund die Hälfte aller Wohnungen. Von den gesamt 184.000 Mietwohnungen gehören die Hälfte privaten Vermietern, das sind Besitzer von Vorsorgewohnungen bis hin zu großen gewerblichen Immobilienfirmen. 41 Prozent stellen Genossenschaften zur Verfügung, neun Prozent Gemeinden.

## Mietkosten Steiermark

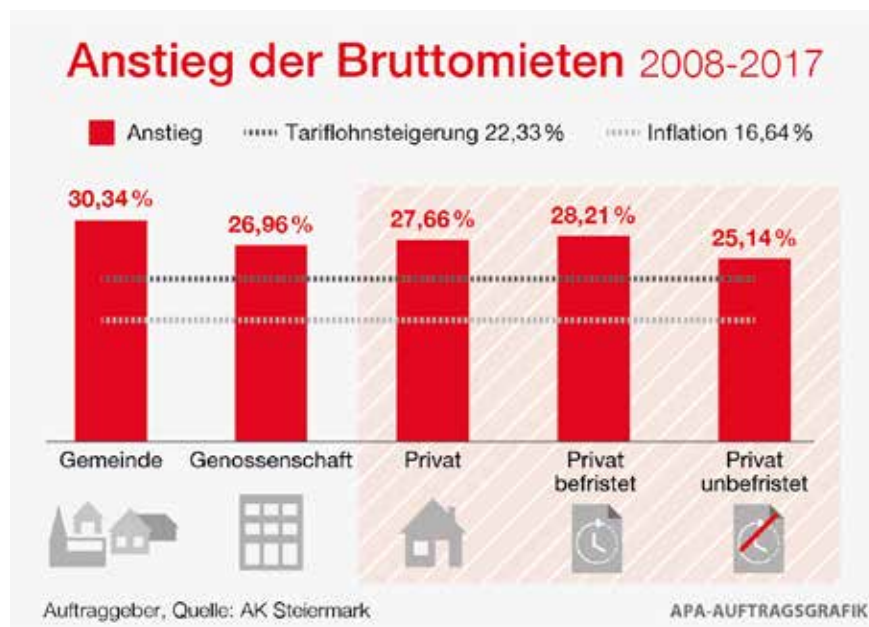


Im Durchschnitt waren im Vorjahr 7,2 Euro/m<sup>2</sup> für Miete und Betriebskosten (Bruttomieten ohne Heizung) zu bezahlen. Am günstigsten sind Gemeindewohnungen mit 6,1 Euro/m<sup>2</sup> und Genossenschaftswohnungen mit 6,3 Euro/m<sup>2</sup>. Für private Mietwohnungen sind im Schnitt 8 Euro/m<sup>2</sup> zu bezahlen.

## Preistreiber Befristung

Richtig teuer wird es, wenn man in eine befristete Privatwohnung zieht. Kettenverträge, also mehrere Befristungen hintereinander, wurden im Jahr 2000 vom Gesetzgeber ermöglicht, und seither steigt die Zahl der Befristungen dramatisch an. Zwischen 2008 und 2017 hat sich die Anzahl auf 41.500 beinahe verdoppelt. Allein in den letzten beiden Jahren sind 6.600 befristete Wohnungen in der Steiermark dazugekommen. Die Kosten des Wohnens in befristet vermieteten Wohnungen belaufen sich im Schnitt auf 9 Euro/m<sup>2</sup>, das sind um 2,4 Euro/m<sup>2</sup> mehr als in unbefristet vergebenen Wohnungen.

## Kosten explodieren



Unabhängig davon, wer Eigentümer ist oder ob es sich um einen befristeten Mietvertrag handelt, laufen die Kosten des Wohnens der Inflation davon. Während zwischen 2008 und 2017 die Inflation 16,6 Prozent und der Anstieg der Löhne und Gehälter 22,3 Prozent ausgemacht hat, stiegen die Miet- und Betriebskosten (Bruttomiete) um bis zu 30 Prozent.

## Mehr als 10.000 Anfragen zum Mietrecht

Das Mietrecht macht mittlerweile einen großen Teil der Anfragen und Beschwerden im AK-Konsumentenschutz aus. „Die Anfragen sind im Vergleich zum Vorjahr um 32 Prozent auf 10.000 gestiegen“, sagt Bettina Schrittwieser, die Leiterin der Abteilung. Es gibt immer wieder Beschwerden, dass die Kautions nicht zurückgezahlt wird. „Wir hatten einen Fall, bei dem der Vermieter aufgrund eines Kratzers im Parkettboden gleich das gesamte Parkett renovierte“, schildert die Konsumentenschützerin: „Eine Wohnung muss aber nicht neuwertig zurückgegeben werden. Eine normale Abnutzung muss der Vermieter akzeptieren.“ Für Schäden, die über eine normale Abnutzung hinausgehen, wie beispielsweise Wasserflecken durch unachtsames Blumengießen, fordert Schrittwieser, dass die Sanierungskosten bei Auszug aus der Wohnung mit der Höhe der Kautions beschränkt sein sollen. Ausgenommen sind natürlich mutwillige Zerstörungen bis hin zur vorübergehenden Unbewohnbarkeit.

### Die TOP-5-Anfragen

1. Fragen zur Erhaltung und Mängeln bei der Wohnung
2. Überprüfung der Betriebs- und Heizkosten
3. Kündigung des Mietvertrags
4. Fragen zum Mietzins und zur Provision der Makler
5. Thema Kautions bei Auszug aus der Wohnung

## Faire Kostenaufteilung

Eine weitere Unart ist, dass den Mieterinnen und Mietern immer öfter Contracting-Verträge mit Dritten vorgelegt werden. Das heißt, alles, was beispielsweise mit der Servicing der Heizung zu tun hat, wird an Externe vergeben. Vermieterinnen und Vermieter verrechnen dann oft die gesamten Kosten den Mieterinnen und Mietern. Dies ist nicht erlaubt, die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer müssen den Anteil für die Erhaltungskosten aus den Rücklagen finanzieren.

## Realistische Abrechnung

Manche Mieterinnen und Mieter erleben ihr blaues Wunder, wenn sie eine vermeintlich günstige Wohnung mieten. Denn oft werden die Betriebskosten im Vorfeld zu niedrig angegeben. Wenn dann die Abrechnung kommt, können sich die Mieterinnen und Mieter die Wohnung nicht mehr leisten. „Es muss eine Verpflichtung geben, die Betriebskosten realistisch anzugeben. Bei Neuwohnungen ein Vergleichssatz, bei bestehenden Betriebskosten nach der Abrechnung des letzten Jahres“, fordert Schrittwieser.

## Besteller zahlt Makler

Ein weiterer Kritikpunkt der AK-Expertin ist, dass immer mehr Vermieterinnen und Vermieter Hausverwalter, Makler und Eigentümer in einem sind. Dafür gründen sie unterschiedliche Firmen – und verlangen für alle Dienstleistungen Entgelt von den Mieterinnen und Mietern. „Das ist nur ein Grund, warum die AK fordert, dass nur derjenige den Makler bezahlt, der ihn auch beauftragt“, sagt Schrittwieser.

## AK-Maßnahmen umsetzen

AK-Präsident Josef Pessler sieht sich durch die tausenden Anfragen bestätigt und fordert weiter die Umsetzung des von der AK vorgelegten Maßnahmenbündels, „das einerseits das Angebot an günstigem Wohnraum erhöht und andererseits Wohnungssuchende vor Preissprüngen schützt“.

### **Förderung von sozialem und genossenschaftlichem Wohnbau durch**

- Grundstücksvorsorge und Baulandsicherung (z.B. Bodenfonds, Ankauf durch öffentliche Hand)
- Zweckbindung des Wohnbauförderungsbeitrags
- Wohnbauoffensive

### **Neues Mietrecht**

- Es braucht klare Regeln für alle Mietwohnungen anstatt eines undurchschaubaren Flickwerkes
- Festlegung eines bundesweit gültigen Basishauptmietzinses für eine Normwohnung mit genau bezeichneten Zuschlägen
- Begrenzung für Entgelte für mitvermietetes Inventar mit der technischen Lebensdauer
- Außer bei Eigenbedarf Verbot von befristeten Mietverträgen
- Sanktionen bei gesetzwidrig überhöhten Mieten

### **Betriebskosten senken**

- Betriebskostenkatalog entrümpeln
- Grundsteuer, Versicherungs- und Verwaltungskosten herausnehmen

### **Maklerprovision zahlt der Besteller**

- Keine Überwälzung der Maklerkosten auf Mieterinnen und Mieter