Momentum 2013: Fortschritt

Mietrechtsgesetzgebung als Teil des Sozialstaates

Beitrag für Track #7: Ziele des Wohlfahrtsstaats

Lukas Tockner

Mietrechtsgesetzgebung als Teil des Sozialstaates

Negative Konsequenzen intransparenter Mietrechtsregelungen am Beispiel Wien

In den letzten Jahren gab es einen deutlich überproportionalen Anstieg der Wohnkosten. Seit 2005 steigen die privaten Mieten österreichweit doppelt so stark wie die allgemeine Teuerung und die Medianeinkommen (vgl. Tockner 2012, Baumgartner 2013). Seit der Finanz- und Wirtschaftskrise gibt es zu dem markante Preissteigerungen bei Eigentumsobjekten.
Die stark steigenden Kosten des Grundbedürfnisses Wohnen finden seit etwa zwei Jahren breiten medialen Widerhall. Im Frühjahr 2013 haben sich die Parteien im Zuge des Vorwahlkampfes dem Thema leistbares Wohnen angenommen. Im Sommer hat sich die Regierung im Rahmen des Konjunkturpakets dazu entschlossen, in den Jahren 2013 und 2014 zusätzliches Geld für den geförderten Wohnbau zu Verfügung zu stellen. Dies allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die Länder mehr Wohnbauförderungszusicherungen vergeben als im Schnitt der Jahre 2006 bis 2011. Nachhaltige Reformen in der österreichischen Wohnpolitik, wie eine erneute Zweckbindung der Wohnbauförderung oder eine Reform des Mietrechtsgesetzes werden sicherlich Teil der anstehenden Koalitionsverhandlungen. Deren Umsetzung ist aber heute noch ungewiss.

In weiterer Folge wird am Beispiel Wien dargestellt, wieso eine Mietrechtsreform notwendig und im Sinne der Allgemeinheit zweckmäßig ist.

Wohnversorgung in Wien

Wien ist eine Stadt der Mieterinnen und Mieter. Im Jahr 2012 gab es in der Hauptstadt rund 862.700 Hauptwohnsitze. Wie die untenstehende Tabelle zeigt, haben die privaten Mietwohnungen den größten Anteil an der Wohnversorgung der Wienerinnen und Wiener.
Etwas mehr als 32% der Haushalte leben in einer privaten Mietwohnung. Als nächstes folgen die Gemeindewohnungen, in denen gut 23% der Wiener Haushalte wohnen. In Genossenschaftswohnungen sind etwa 20% der Haushalte zu Hause.

Das heißt in Summe beläuft sich der Anteil der Hauptmiete an der gesamten Wohnversorgung in Wien auf drei Viertel. Das ist deutlich mehr als im Rest von Österreich.

Wohnversorgung in Wien 2012		
	Hauptwohnsitzhaushalte	Anteil in %
Gesamt	862.700	
Einfamilienhaus	56.100	6,5
Wohnungseigentum	103.500	12,0
Private Mietwohnung vor 1945 errichtet	214.600	24,9
Private Mietwohnung nach 1945 errichtet	64.300	7,5
Genossenschaftswohnung	172.200	20,0
Gemeindewohnung	201.200	23,3
Sonstige (Verwandte der EigentümerIn, Untermiete, Dienstwohnungen)	49.200	5,7
Quelle: Mikrozensus, Statistik Austria		

In Eigentumswohnungen leben 12% der Wiener Haushalte, das ist etwas mehr als im Österreichdurchschnitt. Dafür leben nur 6,5% der Haushalte in der Hauptstadt in einem Einfamilienhaus, das ist markant weniger als im Rest des Landes.

Angebot und Nachfrage nach Wohnraum in Wien seit dem Jahr 2000

In der nachstehenden Tabelle sind die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Wien, sowie deren Wohnversorgung in der Periode zwischen 2000 und 2012 dargestellt. Es zeigt sich, dass die Bevölkerung seit Beginn des neuen Jahrtausends sehr stark gewachsen ist. Der Zuwachs beläuft sich auf rund 176.000 Personen, das entspricht beinahe der gesamten EinwohnerInnenzahl von Linz. Korrespondierend gibt es einen Haushaltszuwachs, der über 97.000 betrifft.

Da es seitens der Statistik Austria keine zeitnahe Fertigstellungsstatistik für neu errichtete Wohnungen mehr gibt, werden die Zahlen des Mikrozensus herangezogen, um zu überprüfen, wie sich diese zusätzlichen Haushalte mit Wohnungen versorgt haben.

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Wien sowie deren Wohnversorgung 2000 bis 2012			
	2000	2012	Zuwachs
Bevölkerung	1.551.236	1.727.330	176.094
Haushalte	765.507	862.679	97.172
Haushalte in seit 2001 errichteten Wohnungen			65.200
Wohnversorgung im Bestand vor 2001 errichtet			31.972
Quelle: Statistik Austria			

Hier zeigt sich, dass nur rund 65.200 von den über 97.000 neuen Wiener Haushalten in einer seit 2001 errichteten Wohnung ihr Zuhause gefunden haben. Dementsprechend mussten sich beinahe 32.000 der zugezogenen oder neu gegründeten Haushalte im Bestand wohnversorgen. Um es etwas plastischer zu formulieren: de facto mussten ganz St. Pölten und Eisenstadt in den vor 2001 errichteten Wiener Wohnungen Platz finden.

Dieser Nachfrageüberhang ist die zentrale Ursache für die stark steigenden Privatmieten seit der Mitte des letzten Jahrzehnts. Die Entwicklung der Neuvermietungsmieten in den unterschiedlichen Segmenten ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Neuvermietungsmieten 2012 in Wien nach Wohnungssegment in €/m² - brutto, exklusive Heizung und Strom			
	2005	2012	Anstieg
Gemeinde	5,7	6,4	12%
Genossenschaft	5,6	7	24%
Privat	7,3	10	36%
Inflation kumuliert 2005 - 2012			16%
Nettoeinkommen/Haushalt kumuliert 2005 - 2012			16%
Quelle: Baumgartner 2013			

Der Anstieg bei Neuvermietungsmieten von Gemeindewohnungen lag merklich unter der allgemeinen Teuerung und der Erhöhung der Haushaltsnettoeinkommen. Mit 6,4€/m² sind Gemeindewohnungen ausgesprochen günstig und weisen gegenüber privaten Mietwohnungen eine satte Ersparnis von 3,6€ pro m² aus. Für eine Durchschnittswohnung mit 70m² zahlen neue Mietende bei der Gemeinde Wien also um rund 250€ pro Monat weniger als im privaten Segment. Im Jahr summiert sich das auf stolze 3.000€.

Bei den neu vermieteten Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen lag der Preisanstieg einige Prozentpunkte über den Zuwächsen bei der Inflation und den Haushaltsnettoeinkommen. Hierbei sind einige Punkte zu berücksichtigen. Erstens lag das Ausgangsniveau im Jahr 2005 sogar (marginal) unter jenem bei Gemeindewohnungen. Das ist insofern überraschend, weil im gemeinnützigen Segment ein beträchtlicher Anteil (rund ein Drittel) der jährlich neu vermieteten Wohnungen auch tatsächlich erst in dem jeweiligen Jahr neu errichtet wurde. Bei diesen Erstbezügen fallen natürlich höhere Mieten an, als bei wiedervermieteten Wohnungen aus zum Beispiel den 1960er oder 1980er Jahren.

Nachdem die Gemeinde Wien ihre Bautätigkeit bereits Ende der 1990er Jahre eingestellt hat, ist der niedrigere Wert bei neu vermieteten Genossenschaftswohnungen im Jahr 2005 also jedenfalls unerwartet.
Zweitens wurden die energetischen Standards für Gebäude in der Wohnbauförderung in den letzten Jahren stark verschärft. Dadurch haben sich die Baukosten erhöht, was logischerweise höhere Mieten nach sich zieht. Ob diese Mehrkosten am Ende des Tages durch niedrigere Energierechnungen kompensiert werden oder nicht, ist gerade Gegenstand einer intensiven Diskussion – doch das nur am Rande.
In Summe ist der Wert von 7€/m² im Jahr immer noch ausgesprochen günstig. Gegenüber dem privaten Segment ergibt sich bei einer Durchschnittswohnung eine monatliche Ersparnis von 210€, aufs Jahr gerechnet sind das rund 2.500€.
Zuletzt ist allerdings auch kritisch anzumerken, dass in den 7€/m² die Einmalzahlung – auch Grund- und Baukostenbeitrag genannt – nicht enthalten ist. Speziell bei der Standardförderung von Mietwohnungen in Wien fallen mittlerweile Einmalzahlungen von etwa 500€/m² an.[1] Speziell für einkommensschwächere Familien ist es oft unmöglich rund 35.000€ vor dem Bezug einer neuen Wohnung aufzubringen.[2]
Im privaten Mietwohnungssegment fiel der Anstieg mit 36% mehr als doppelt so stark aus wie die Zuwächse bei Inflation und Haushaltsnettoeinkommen. Mit 10€/m² sind private Mietwohnungen mit Abstand die teuersten und damit für Viele nicht mehr leistbar.

Renteneinkommen im privaten Altbauwohnungsbestand

Im vorangehenden Abschnitt wurde klar, dass zwischen neu vermieteten Genossenschafts- und privaten Mietwohnungen in Wien eine erhebliche Kostendifferenz besteht. Der Geschäftskreis der Genossenschaften ist durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) geregelt. Dieses sieht das Prinzip der Kostenmieten vor und erlaubt nur eine bescheidene Gewinnerzielung.

[1] Im Rahmen der Superförderung oder bei den neu konzipierten SMART-Wohnungen ist das allerdings nicht der Fall. Zudem gewährt die Stadt auch Eigenmittelersatzdarlehen beim Bezug von geförderten Mietwohnungen, deren Verzinsung unter der Inflationsrate liegt.
[2] Fairerweise muss aber auch hinzugefügt werden, dass man die Einmalzahlung beinahe vollständig wieder zurückbekommt, wenn man auszieht. Sie wird jährlich nur um ein Prozent abgeschrieben. Wenn jemand bei Bezug die angesprochenen 35.000€ aufbringen muss und die Wohnung nach zehn Jahren wieder verlässt, bekommt er 35.000€ – 10*0,01*35.000€=31.500€ wieder zurück.

Wenn nun die privaten Mietwohnungen in Wien um rund 43% teurer sind als Genossenschaftswohnungen und darüber hinaus sich im Schnitt in viel älteren Objekten befinden (Altbauwohnungsanteil von über drei Viertel im privaten Mietwohnungssegment), dann liegt die Vermutung nahe, dass die aktuellen Privatmieten in keiner vertretbaren Relation mehr zu den Kosten stehen, welche sich auf EigentümerInnenseite tatsächlich ergeben. In weiterer Folge wird ein Blick auf die aktuellen Mieten im privaten Altbau – die ja heute schon preisgeregelt sind, wenn auch intransparent und damit ineffektiv – zeigen, dass das auch tatsächlich der Fall ist.

Die Begrenzung der Mieten im Bestand ist seit langer Zeit Gegenstand einer hitzigen Diskussion. Von Seiten der ImmobilieneigentümerInnen, ImmobilientreuhänderInnen und diesen beiden Interessensgruppen nahe stehenden Parteien wird eine Regulierung der Mieten strikt abgelehnt. Auf dem freien Markt würde sich nach deren Position gemäß den Gesetzen von Angebot und Nachfrage schon der richtige Preis finden.

Hier ist es zweckmäßig, in Erinnerung zu rufen, was einen Preis in einem funktionierenden Markt mit hinreichendem Wettbewerb laut wirtschaftlicher Theorie auszeichnet. Es ist dies der Fakt, dass zwischen Preisen und Kosten eine Beziehung besteht. Wirtschaftstreibende müssen mit den Preisen, welche sie für ihre Produkte erzielen, ihre Kosten decken und ihren eigenen Unterhalt erwirtschaften. Die Tatsache, dass bei der Marktpreisbildung in der Regel ein Aufschlag auf die Kosten verrechnet wird, nennt man in der wirtschaftswissenschaftlichen Literatur „Mark-up Pricing“. Dabei ist theoretisch folgendes klar: Wenn ein Unternehmen in einem funktionierenden Markt höhere Aufschläge als seine Konkurrenten verlangt, wird es aus dem Markt gedrängt, weil sich die KonsumentInnen bei anderen AnbieterInnen versorgen. Damit ist klar, dass Renteneinkommen nicht oder nur in sehr geringem Ausmaß möglich sind.

Nun zur Frage nach Kosten und Preisen auf dem privaten Wiener Altbauwohnungsmarkt. Das Mietrechtsgesetz regelt aktuell grob gesprochen die Mieten für Wohnungen in vor 1945 errichteten Gebäuden. Hier ist davon auszugehen, dass die Darlehen zur Finanzierung der Baukosten längst zurückgezahlt sind.

Die EigentümerInnen sind daher tatsächlich mit folgenden Kosten konfrontiert: Grundsteuer, Verwaltung und Versicherung der Liegenschaft sowie Ausgaben für Instandhaltung und Verbesserung eben dieser. Das Mietrechtsgesetz sieht vor, dass die Grundsteuer sowie Kosten für Verwaltung und Versicherung im Rahmen der Betriebskosten an die Mietenden weiterverrechnet werden können. Aus den Einnahmen welche den EigentümerInnen im Rahmen von Mietverhältnissen direkt zufließen – den Hauptmietzinsen – muss also nur mehr die Instandhaltung und Verbesserung kostenseitig abgedeckt werden. Der Richtwert stellt die Basis für die Bildung des Hauptmietzinses im Mietrechtsgesetz dar. In Wien liegt dieser aktuell bei 5,16€ pro Quadratmeter Wohnnutzfläche.[3] Zusätzlich hat der Gesetzgeber einen Lagezuschlag vorgesehen, welcher je nach Lage im Stadtgebiet variiert und im Schnitt auf 80Cent pro Quadratmeter geschätzt werden kann. Die EigentümerInnen von Altmiethäusern dürfen in der Hauptstadt bei unbefristeten Mietverhältnissen demnach rund 6€ pro Quadratmeter an Hauptmietzins verlangen.

Aus der Erfahrung ist bekannt, dass eine hinreichende Instandhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes mit 2€ pro Quadratmeter bewerkstelligt werden kann.[4] Das bedeutet umgekehrt, dass von den 6€ Gesamteinnahme pro Quadratmeter 4€ als Bruttoeinkommen für die HauseigentümerInnen übrig bleiben. Das durchschnittliche Altbaumiethaus in Wien hat rund 1.340 Quadratmeter Nutzfläche (vgl. Gutheil-Knopp-Kirchwald / Getzner 2012: 56). Das heißt, wenn man in Wien nur ein Haus besitzt und sich bei der Vermietung an die gesetzlichen Regelungen hält, darf man mit einem Bruttomonatseinkommen von rund 5.400€ rechnen. Zum Vergleich: Das Bruttomedianeinkommen der Unselbstständigen in Österreich inklusive anteiliger Sonderzahlungen wie Urlaubs- und Weihnachtsgeld lag 2011 bei rund 2.250€ pro Monat.

Eine aktuelle Erhebung der Arbeiterkammer Wien hat jedoch gezeigt, dass derzeit bei Altbauwohnungen in Wien im Schnitt über 8€ netto pro Quadratmeter verlangt werden (siehe Tabelle auf der nächsten Seite).

---

[3] Der Richtwert ist je nach Bundesland unterschiedlich geregelt.

[4] Bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen liegt die Höchststufe des sogenannten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages aktuell bei 1,62€ pro Quadratmeter. Die Genossenschaften haben aus diesen Mitteln in den letzten Jahren eine erhebliche Sanierungstätigkeit finanziert, welche neben der höheren Wohnqualität für die Mietenden auch einen großen Beitrag dazu geleistet hat, die Klimaschutzziele im Wohnungssektor zu erreichen.

Unbefristete Altbauinserate in Wien: zulässiger Richtwertmietzins und Angebotsmieten in €/m²	
Zulässiger Richtwertmietzins unbefristet	6,11
Nettoangebotszins unbefristet (85 Inserate)	8,07
Differenz pro m²	1,96
Unrechtmäßiger Aufschlag	32%
Quelle: Tockner 2013	

Bei unbefristeten Verträgen wird also rund ein Drittel auf den rechtmäßigen Hauptmietzins aufgeschlagen. Wo sind die Kosten, welche diesen Aufschlag rechtfertigen? Sie existieren nicht. Das bedeutet, dass die AlthauseigentümerInnen aufgrund der aktuell hohen Nachfrage Hauptmietzinsen verlangen können, welche in keiner Relation zu ihren Kosten stehen. Sie erzielen damit leistungslose Renteneinkommen, welche nicht nur den einzelnen Mietenden unmittelbar schaden, sondern über deren geringeren Konsum auch dem Rest der Wirtschaft. Demnach ist eine transparente und praktikable Reform des Mietrechtsgesetzes angezeigt, welche die Hauptmietzinsen endlich wirkungsvoll begrenzt. Damit würden die Renteneinkommen einiger Weniger beschränkt und gleichzeitig der Wohlstand für Viele erhöht.

Eckpunkte einer Mietrechtsreform und weitere wohnpolitische Reformen

Die Zuschläge zum Richtwert müssen der Art und Höhe nach im Gesetz festgelegt werden und sind mit 20% des Richtwertes zu begrenzen. Der Lagezuschlag ist zu streichen, weil nicht einzusehen ist, dass VermieterInnen aufgrund von aus Steuermitteln errichteter Infrastruktur – Stichwort U-Bahn – zusätzliche Mieteinnahmen lukrieren. Schließlich soll der sogenannte Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ausgeweitet werden. Bei privaten Mietwohnhäusern welche vor 1980 errichtet wurden, ist davon auszugehen, dass die Darlehen zur Finanzierung der Baukosten bereits vollständig getilgt wurden. Der Stichtag, ab dem das Richtwertsystem angewendet wird, sollte daher auf dieses Datum angehoben werden.

Betriebskosten die nicht von den Mietenden verursacht werden – etwa die Grundsteuer sowie die Versicherungs- und Verwaltungskosten für die Liegenschaft – sollen aus dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog gestrichen werden.

Befristete Mietverträge sollen nur mehr bei triftigen Gründen – wie etwa künftigem Eigenbedarf – erlaubt sein.

Auch bei der Wohnbauförderung braucht es eine Reform. Ein bedarfsgerechtes Neubauangebot wirkt ebenfalls preisdämpfend auf dem privaten Wohnungsmarkt. Daher ist eine erneute Einführung des alten Bundeszweckzuschusses an die Länder in der Höhe von 1,78 Milliarden € vorzusehen. Dieser Bundeszweckzuschuss soll jährlich um den Anstieg der allgemeinen Teuerung erhöht werden, um die Wertbeständigkeit der Wohnbauförderungsmittel zu sichern. Zudem sind auch die Rückflüsse aus bereits begebenen Wohnbauförderungsdarlehen wieder zweckzubinden.

Quellen:

Baumgartner, Josef (2013), „Die Mietpreisentwicklung in Österreich“, *WIFO Monatsberichte 7/2013,* S. 559 – 577.

Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde und Michael Getzner (2012), „Analyse der Angebots- und Preisentwicklung von Wohnbauland und Zinshäusern in Wien“, *IFIP-Studie im Auftrag der AK Wien,* Technische Universität: Wien.

Tockner, Lukas (2012), „Mietensteigerungen in Österreich und Wien“, *Studie der AK Wien,* Kammer für Arbeiter und Angestellte: Wien.

Tockner, Lukas (2013), „Nettoangebotsmieten in Wiener Altbauten“, *Studie der AK Wien,* Kammer für Arbeiter und Angestellte: Wien.