


WOHN- REPORT 2023

**Wohnen in
der Teuerungskrise**





**Seit 2010 sind die
Mieten im Altbau
(Richtwert) um durch-
schnittlich 43 Prozent
gestiegen, im Neubau
um ganze 63 Prozent.**



/ INHALT

/ So wohnt Österreich	7
/ Methodik	9
/ Mietpreisentwicklung	10
/ Wohnen in Zeiten der Teuerungskrise	12
/ Erhöhungen gerechtfertigt?	14
/ Wohnkostenbelastung steigt	16
/ Mietpreisbremse	18
/ Eigentum fördern ist keine Alternative	22
/ Schaffen von leistbarem Wohnraum	23
fängt bei den Grundstückspreisen an	
/ Resümee & Handlungsempfehlungen	24
/ Literatur	25



/ So wohnt Österreich

Wenn es um die Wohnverhältnisse geht, dann ist Österreich recht geteilt. Knapp die Hälfte der Haushalte lebt im Eigentum, über 40 Prozent wohnen zur Miete. Im internationalen Vergleich ist die Eigentümer:innenquote mit 48 Prozent in Österreich gering.

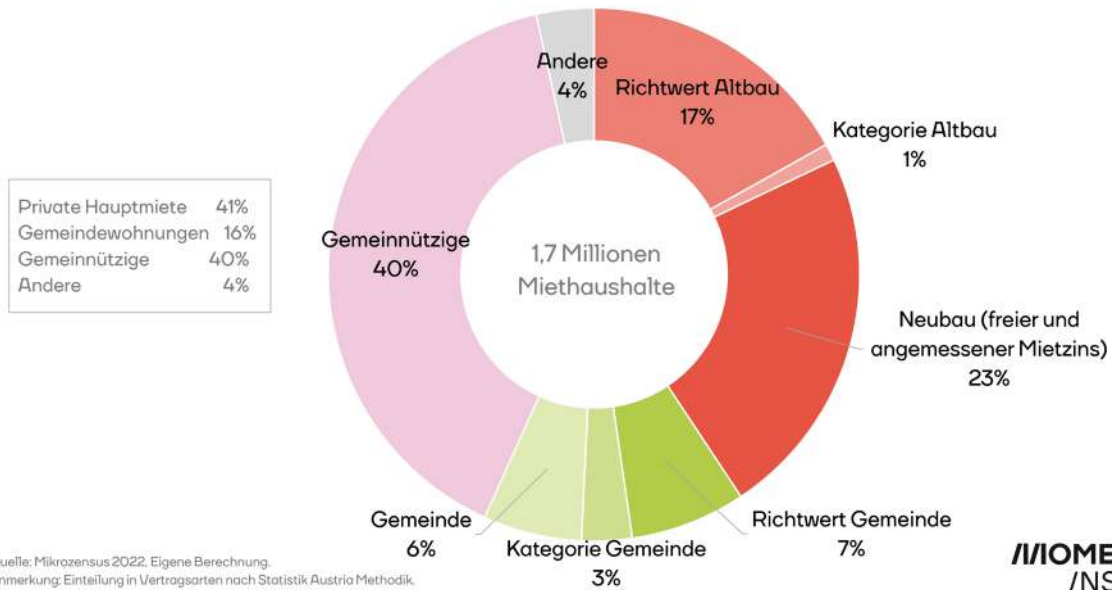
Das hängt auch mit der langen Tradition an gemeinnützigem und kommunalem Wohnbau zusammen. Der große Mietmarkt lässt sich wiederum in eine Reihe von Segmenten unterteilen.

Hier ist vor allem entscheidend, in welchem Vertragsverhältnis ein Haushalt lebt. Von den 1,7 Millionen Miethaushalten leben 41 Prozent in privater Hauptmiete, entweder im Altbau (Richtwert, Kategoriemiete) oder im Neubau (freier und angemessener Mietzins) – das sind 700.000 Haushalte.

Auf den nicht-profitorientierten Bereich aus gemeinnützigem Wohnbau bzw. Genossenschaftswohnungen und Gemeindewohnungen entfallen 56 Prozent der Mietverhältnisse (Abb. 1).

Je nach Vertragsart gibt es unterschiedliche Mechanismen, wie sich Miete und Betriebskosten zusammensetzen und vor allem, wie oft und in welcher Höhe Vermieter:innen die Mieten erhöhen können.

So mietet Österreich



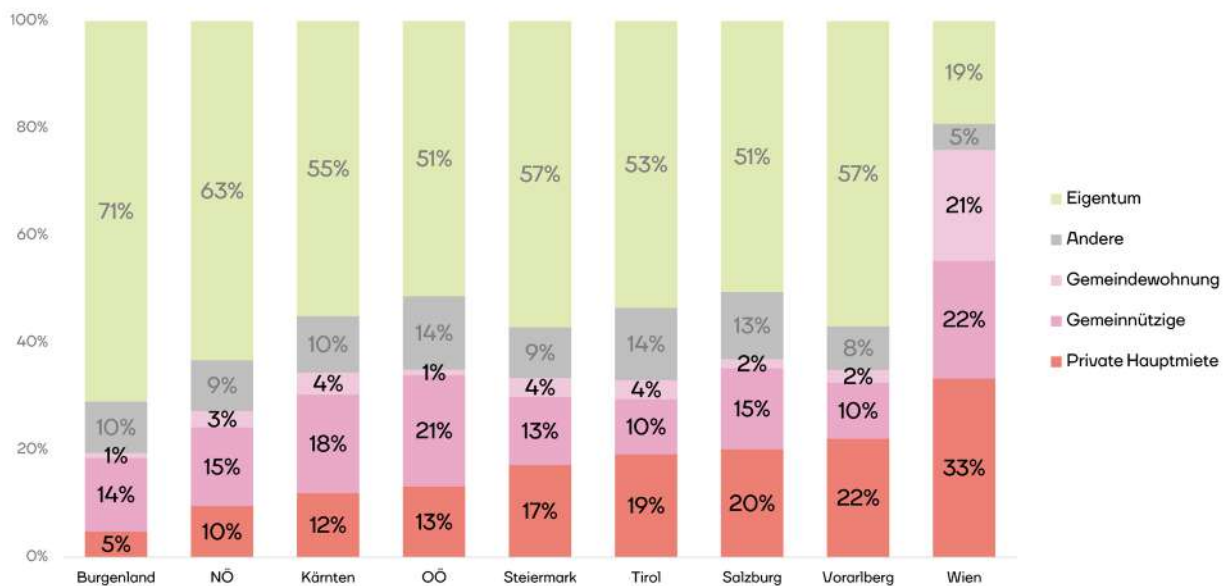
MOMENTUM
/NSTITUT

Abbildung 1

Nach Bundesländern betrachtet gibt es große Unterschiede (Abb. 2): Während im Burgenland nur ein Fünftel der Haushalte zur Miete lebt, sind es in Wien mehr als drei Viertel. Der Anteil an Gemeindewohnungen ist in Wien deutlicher höher als in den anderen Bundesländern, dennoch lebt ein Drittel der Wiener Haushalte in privater Hauptmiete.

Der Anteil an gemeinnützigem Wohnbau bzw. Genossenschaftswohnungen ist über die Bundesländer hinweg wesentlich konstanter und bewegt sich zwischen 10 und 22 Prozent.

Wohnverhältnisse in den Bundesländern



MOMENTUM
/NSTITUT

Abbildung 2

Methodik

Die Einteilung in unterschiedliche Vertragsverhältnisse erfolgt über Daten des Mikrozensus. Dieser enthält eine Reihe an Variablen, welche die Rechtsverhältnisse, die Vertragsdauer, die Wohnungsgröße und weitere Indikatoren abbilden.

Aus diesen Daten lässt sich eine annäherungsweise Einteilung in Vertragsarten vornehmen (Baumgartner 2013; Statistik Austria 2022):

Richtwertmiete:

- / Vertragsbeginn seit 1.3.1994, Baujahr bis 1960, Nutzfläche $\leq 130\text{m}^2$
- / Vertragsbeginn seit 1.3.1994, Gemeindewohnung in Wien

Kategoriemiete:

- / Vertragsbeginn zwischen 1.1.1982 und 31.12.1985, Baujahr bis 1960, Ausstattungskategorie A, Nutzfläche $\leq 90\text{m}^2$
- / Vertragsbeginn zwischen 1.1.1982 und 31.12.1985, Baujahr bis 1960, Ausstattungskategorie B, C, D
- / Vertragsbeginn zwischen 1.1.1886 und 28.2.1994, Baujahr bis 1960, Ausstattungskategorie B, C, D,
- / Vertragsbeginn seit 1.3.1994, Ausstattungskategorie D
- / Vertragsbeginn zwischen 1.1.1982 und 31.12.2003, Gemeindewohnung in Wien

Freier und angemessener Mietzins:

- / Vertragsbeginn zwischen 1.1.1926 und 31.12.1938
- / Vertragsbeginn zwischen 1.1.1955 und 31.12.1981
- / Vertragsbeginn zwischen 1.1.1982 und 31.12.1985, Ausstattungskategorie A, Nutzfläche $> 90\text{m}^2$
- / Vertragsbeginn zwischen 1.1.1986 und 28.2.1994, Baujahr nach 1960
- / Vertragsbeginn zwischen 1.1.1986 und 28.2.1994, Baujahr bis 1960, Ausstattungskategorie A
- / Vertragsbeginn seit 1.3.1994, Baujahr nach 1960, Ausstattungskategorie A, B, C
- / Vertragsbeginn seit 1.3.1994, Baujahr vor 1960, Ausstattungskategorie A, B, C, Nutzfläche $> 130\text{m}^2$

Mietpreisentwicklung

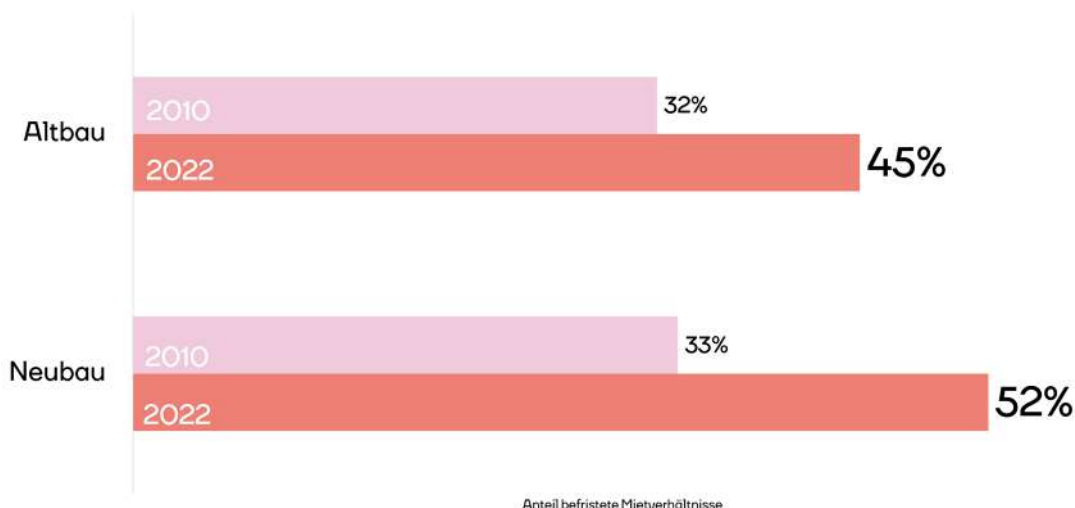
Österreich steckt nach wie vor mitten in der Teuerungskrise.

Energie, Lebensmittel, Treibstoff – viel wurde in den letzten Monaten über verschiedene Preistreiber diskutiert. Einem wesentlichen Inflationstreiber wurde jedoch jahrelang wenig Aufmerksamkeit geschenkt: den Mieten. Seit 2010 sind die Mieten im Altbau (Richtwert) um durchschnittlich 43 Prozent gestiegen¹, im Neubau um ganze 63 Prozent. Das allgemeine Preisniveau, gemessen am Verbraucherpreisindex, stieg in den beobachteten 12 Jahren mit 34 Prozent lediglich um ein bisschen mehr als ein Drittel.

Die Mieten sind im privaten Bereich also deutlich stärker gestiegen als der Verbraucherpreisindex – und das obwohl die meisten Mieten eigentlich wertgesichert sind und mit der Inflation steigen sollten. Die Gründe für diese Spreizung sind vielseitig. So sind etwa die Preise für Grundstücke und Immobilien in den letzten Jahren rasant angestiegen und auch die Spekulation mit Wohnraum nahm in vielen Gegenden zu. Ein wesentlicher Mietentreiber ist allerdings auch der Trend zu befristeten Mietverhältnissen. Immer mehr Vermieter:innen geben ihre Wohnung nur mehr für beispielsweise drei oder fünf Jahre her. Der Anteil der befristeten Mietverhältnisse betrug im Jahr 2010 sowohl im Altbau (Richtwert) als auch im Neubau knapp über 30 Prozent (Abb. 3). Mittlerweile steht im Bereich Altbau in 45 Prozent der Mietverträge ein Befristungsdatum, im Neubau bereits bei 52 Prozent. Das hat zur Folge, dass Menschen kürzer in einer Wohnung bleiben können.

Der Anteil der Neuverträge – also Mietverträge, die vor weniger als zwei Jahren abgeschlossen wurden – stieg seit 2010 im Altbau von 28 auf 39 Prozent. Noch rasanter geht der Mieter:innenwechsel im Neubau vorstatten. Hier stieg der Anteil der Neuverträge in den letzten 12 Jahren von 24 auf 42 Prozent. Ziehen Mieter:innen aus, kommt die Wohnung wieder auf den Markt – meist für eine höhere Miete als zuvor.

Immer mehr Wohnungen werden nur mehr befristet vermietet



Quelle: Mikrozensus 2022, eigene Berechnung.
Anmerkung: Nur Richtwertmieten im Altbau

MOMENTUM
/INSTITUT

Abbildung 3

¹ Im Mikrozensus gab es bei der Erhebung der Wohnkosten zwischen 2020 und 2021 eine methodische Umstellung. Ein unmittelbarer Vergleich der Zeitreihen vor und nach 2021 ist somit nicht uneingeschränkt möglich. Mit der neuen Methodik werden die Mietzahlungen im Vergleich zum Zeitraum vor 2021 tendenziell unterschätzt. Da der Mikrozensus auch als Datengrundlage für die Indexposition der Mieten im Verbraucherpreisindex fungiert, kam es 2021 und 2022 zeitweise zum statistischen Phänomen sinkender Mieten. Aufgrund der tendenziellen Unterschätzung könnte die Preisentwicklung bei den Mieten in den letzten beiden Jahren also noch stärker gewesen sein, als in den Grafiken ersichtlich.

Der Zusammenhang zwischen dem Anstieg an befristeten Mietverhältnissen und der Preisentwicklung lässt sich auch an der Durchschnittsmiete festmachen. So waren 2022 im Neubau in einem befristeten Mietverhältnis mit 9,90 Euro über drei Euro mehr Miete pro m² fällig als in einem unbefristeten Mietverhältnis (Abb. 4). Auch im Altbau ist der Unterschied mit 8,90 zu 6,60 Euro eklatant. Der Trend zu befristeten Mietverhältnissen trifft vor allem junge Mieter:innen. Bei den unter 35-Jährigen leben 57 (Altbau) bzw. 66 Prozent (Neubau) der Haushalte in einem befristeten Mietverhältnis.

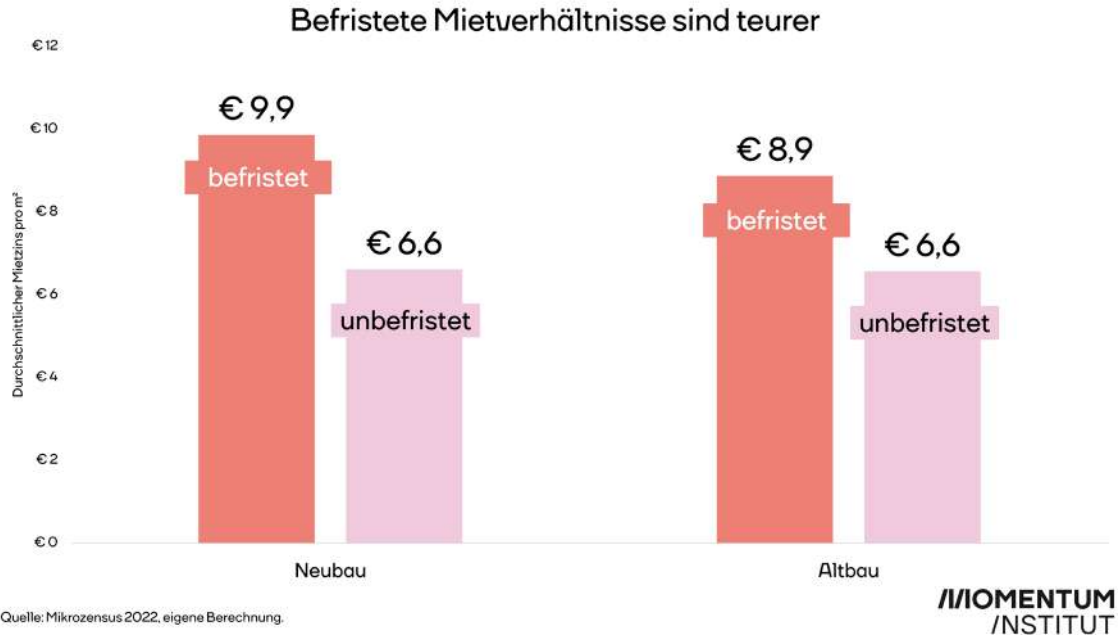


Abbildung 4

Bei der Betrachtung der Mietpreise nach Bundesländern offenbart sich ein deutliches West-Ost-Gefälle (Abb. 5). Während im Burgenland im privaten Bereich durchschnittlich 5,80 Euro Miete pro m² bezahlt werden müssen, sind es in den westlichen drei Bundesländern über neun Euro. Auf eine 100 m²-Wohnung gerechnet wären das monatlich mehr als 300 Euro Unterschied. Beim Blick auf die Durchschnittsmieten im gemeinnützigen und kommunalen Wohnbau wird zunächst deutlich, dass kein derartiges West-Ost-Gefälle besteht. Die Mieten im gemeinnützigen Bereich sind über die Bundesländer hinweg nicht nur ausgeglichener, sondern auch deutlich niedriger als im privaten Bereich. Gemeinnützige und kommunale Bauten sind also ein klarer Preisdämpfer im österreichischen Mietmarkt.

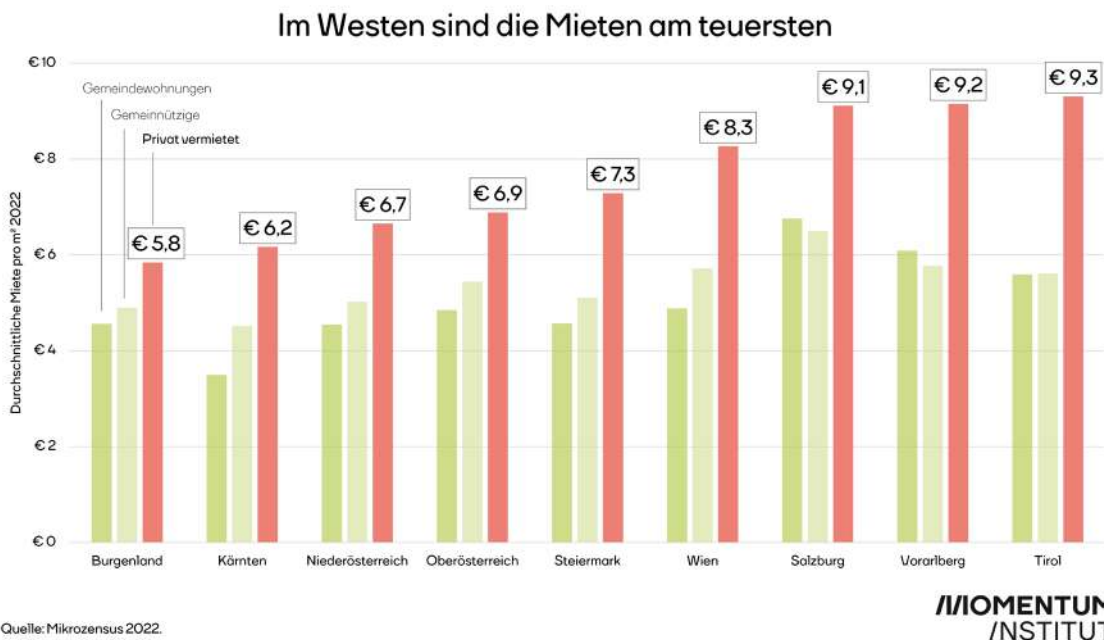


Abbildung 5

Wohnen in Zeiten der Teuerungskrise

Mit dem Ausbruch des Ukrainekrieges im Winter 2022 kam es auch in Österreich zu einem rasanten Anstieg der Inflation. Zunächst waren die Blicke vor allem auf die Gas-, Strom- und Treibstoffpreise gerichtet. Als unmittelbare Belastung für Haushalte wurde vor allem der teurere Energieverbrauch thematisiert. Dabei hätte man bereits im Vorjahr erkennen müssen, welche weiteren Folgen die Teuerungswelle mit sich bringt. In Österreich sind nämlich die Mieten im privaten Bereich - auch teilweise bei Gemeindefohnungen - zum Großteil an die Inflation gekoppelt.

Bei den **Richtwertmieten** wird in der Regel alle zwei Jahre um die vergangene Inflation erhöht. Nachdem 2021 die geplante Erhöhung Corona-bedingt aufgeschoben wurde, kam es im Frühjahr 2022 zu einer Anhebung der Richtwertmieten um 5,8 Prozent. Im heurigen April kam es bereits zur nächsten regulären Erhöhung. Aufgrund der extrem hohen Inflation im Vorjahr betrug diese 8,6 Prozent. In Summe stiegen die Richtwertmieten somit binnen zwei Jahren um knapp 15 Prozent.

Die **Kategoriemieten** und die meisten **Neubaumieten** werden an die Inflation angepasst, sobald der Verbraucherpreisindex eine gewisse Schwelle überschritten hat. Je höher die Inflation ist, umso schneller kommt es zu Anpassungen.

Bei den **Kategoriemieten** erfolgt die Erhöhung, sobald der Verbraucherpreisindex seit der letzten Anpassung um fünf Prozent angestiegen ist. Wie bei den Richtwertmieten wurde auch hier die Erhöhung im Jahr 2021 aufgeschoben. Das hatte zur Folge, dass es 2022 zu ganzen drei Erhöhungen binnen eines Jahres kam. Im Juni 2023 wurden die Kategoriemieten ein viertes Mal erhöht, der Anstieg seit 2022 beträgt dann in Summe 23,3 Prozent.

Im **Neubau** findet sich in den meisten Verträgen eine Wertsicherungsklausel. Diese funktioniert ähnlich wie bei den Kategoriemieten: Wenn der Verbraucherpreisindex vom Einzugsdatum weggerechnet eine gewisse Schwelle überschreitet, kann die Miete um den jeweiligen Prozentsatz erhöht werden. In der Regel werden diese Schwellen bei drei, fünf oder zehn Prozent angesetzt. In Phasen moderater Inflationsraten kommt es so nur alle paar Jahre zu einer Erhöhung. Umso anfälliger ist dieser Mechanismus allerdings in Zeiten der Teuerungskrise. Auch hier kam es zuletzt also laufend zu Erhöhungen. Wer im Jänner 2021 eine Neubauwohnung bezog und eine 5%-Wertsicherungsklausel im Vertrag stehen hat, war zwischen Jänner 2022 und Februar 2023 von drei Mieterhöhungen betroffen. Insgesamt müssen nun bereits monatlich 87 Euro mehr bezahlt werden als noch zum Einzugsdatum (Abb. 6). Bei einer Wertsicherungsklausel von drei Prozent kam es im gleichen Zeitraum schon zu fünf Mieterhöhungen. Hier müssen mit Mai 2023 bereits monatlich 101 Euro mehr an Miete bezahlt werden als noch beim Einzug im Jänner 2021.

Insbesondere bei den Kategorie- und Neubaumieten liefern Wertsicherungsklauseln in der Teuerungskrise absurde Resultate. Was also jahrelang einen guten Kompromiss zwischen Mieter:innen- und Vermieter:innenseite darstellte, läuft in Zeiten extrem hoher Inflationsraten aus dem Ruder (Abb. 7).

Laufende Mieterhöhungen im Neubau

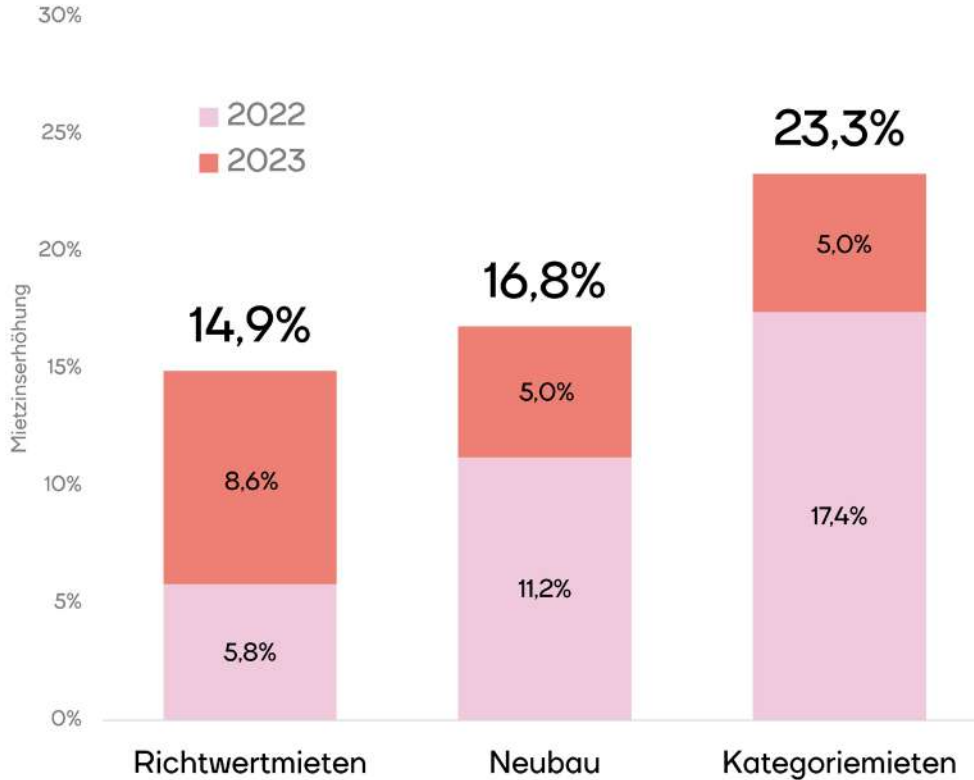


Quelle: Mikrozensus, Statistik Austria, Eigene Berechnung.
Anmerkung: Ausgehend von 520€ Durchschnittsmietzins im freien und angemessenen Mietzins im Jahr 2021.
Zuwachs im Vergleich zum Einzugsmonat. Wertsicherungsklausel 5% bzw. 3%.

MOMENTUM
INSTITUT

Abbildung 6

Die Miet-Preis-Spirale in Zahlen



Quelle: Verbraucherpreisindex, Mikrozensus, eigene Berechnung.
Anmerkung: Freier Mietvertrag bei Einzug im Jänner 2021.

Abbildung 7

Erhöhungen gerechtfertigt?

Eine hohe Inflation bedeutet auch immer einen Verteilungskampf zwischen unterschiedlichen wirtschaftlichen und sozialen Gruppen. Die österreichische Volkswirtschaft musste zuletzt deutlich mehr für Energieimporte bezahlen. Der „Kuchen“, den es zu verteilen gibt, wird derzeit kleiner. Natürlich hat jede Interessensgruppe das Ziel, real zumindest ein gleich großes Stück wie vor der Teuerungskrise zu erhalten. Seien es Arbeitnehmer:innen und Arbeitgeber:innen in den Lohnverhandlungen, Unternehmen und Konsument:innen aber eben auch Mieter:innen und Vermieter:innen. Zwischen all diesen Gruppen spielt sich derzeit ein Gezerre ab, wer die inflationsbedingten Wohlstandsverluste tragen soll. Die Argumente unterscheiden sich dabei je nach Bereich. Beim Thema Miete spielen vor allem drei große Kostenpunkte eine Rolle:

Energie und Betriebskosten:

Die stark gestiegenen Kosten für Gas und Strom waren 2022 der Hauptinflationstreiber und belasten sowohl Haushalte als auch Unternehmen stark. Bei der Frage ob die Energiekosten Mieterhöhungen rechtfertigen ist die Sache jedoch relativ klar. Die höheren Kosten für den Verbrauch in der Wohnung werden nämlich von den Mieter:innen getragen. Auch die Hausbetriebskosten erhöhen sich durch die gestiegenen Energiepreise. Die Kostenlast tragen jedoch auch hier Mieter:innen. Sie bekommen diese gestiegenen Kosten weiterverrechnet. Am Mietobjekt selbst sind Vermieter:innen somit nicht entscheidend von den höheren Energiepreisen betroffen.

Erhaltungskosten:

In den vergangenen zwei Jahren kam es auch bei den Baukosten zu einer regelrechten Explosion. Renovierungs- und Sanierungsarbeiten haben sich somit zuletzt deutlich verteuert. Diese liegen im Aufgabenbereich der Vermieter:innen, die in der Regel für größere Instandhaltungsarbeiten aufkommen müssen. Seit 2010 sind die Erhaltungs- bzw. Instandhaltungskosten (gemessen am Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum) um 46 Prozent gestiegen und damit auch stärker als die Verbraucherpreise (Abb. 8). Die Mieteinnahmen im privaten Bereich stiegen seither jedoch mit 57 Prozent noch stärker. Während Mieteinnahmen laufend generiert werden, fallen Kosten für größere Reparaturen und Instandhaltung punktuell an. Finanziert werden diese in der Regel über die Mietzinsreserve, die Vermieter:innen im Altbau zur Seite legen müssen. Laut Schätzungen beläuft sich diese Reserve im Altbau bereits auf 5,5 Milliarden Euro (Mietervereinigung 2022). Auch wenn die Erhaltungskosten zuletzt deutlich gestiegen sind, haben die Einnahmen durch Vermietung in den letzten 12 Jahren deutlich überwogen. Hinzu kommt die Entwicklung der Immobilienpreise. Im Durchschnitt erlebten Immobilien im selben Zeitraum eine Wertsteigerung von 116 Prozent. Eine Immobilie ist heute also um mehr als das Doppelte wert als noch im Jahr 2010.

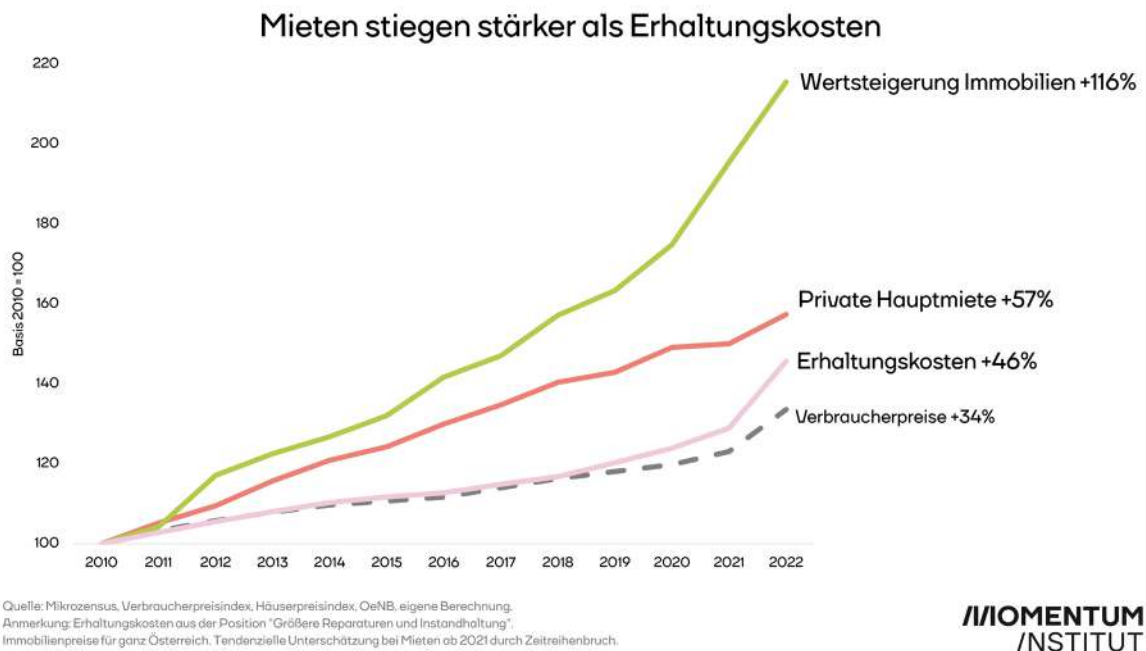


Abbildung 8

Mieter:innen zahlen derzeit also doppelt. Auf der einen Seite muss deutlich mehr für Heizen und Strom bezahlt werden als vor der Teuerungskrise. Die gestiegenen Energiekosten treiben die Inflation in die Höhe. In weiterer Folge steigen just deshalb auch die Mieten an. Im langjährigen Vergleich steigen Vermieter:innen also deutlich besser aus.

**Die Mieten waren schon
lange vor der Teuerungs-
krise ein Preistreiber.**

Wohnkostenbelastung steigt

Mit den steigenden Mieten nimmt auch die Wohnkostenbelastung der Haushalte in Österreich zu. Oft wird argumentiert, dass die durchschnittliche Wohnkostenbelastung in Österreich in den letzten Jahren konstant geblieben ist. Dabei handelt es sich aber um einen Durchschnitt über alle Wohnformen. Getrieben ist diese Entwicklung von der rückläufigen Wohnkostenbelastung bei Haus- und Wohnungseigentum (Statistik Austria 2023). Wichtig ist somit zunächst die Unterscheidung nach Wohnverhältnissen. So betrug die Wohnkostenbelastung im Jahr 2021 im Durchschnitt 20,4 Prozent. Im Hauseigentum lag diese aber mit 12,6 Prozent deutlich darunter, auch Wohnungseigentümer:innen mussten durchschnittlich nur 17,5 Prozent des verfügbaren Einkommens für die Deckung der Wohnkosten aufwenden (Tabelle 1). Im Gegensatz dazu ist die Wohnkostenbelastung in allen drei Hauptmietarten deutlich höher. In privater Hauptmiete lag der durchschnittliche Wohnkostenanteil im Jahr 2021 bei 32,1 Prozent. Auffallend ist, dass Mittelwert und Median relativ weit auseinander liegen und der Mittelwert durchwegs höher ist. Die Verteilung ist somit rechtsschief, was bedeutet, dass Haushalte mit sehr hohen Wohnkostenanteilen den Mittelwert nach oben verzerren. Das zeigt sich auch in Abb. 9.

Wohnkostenbelastung nach Wohnverhältnis

Wohnverhältnis	20. Perzentil ³	Median	80. Perzentil	Mittelwert
Hauseigentum	6,1%	9,5%	15,5%	12,6%
Wohnungseigentum	8,3%	13,3%	22,2%	17,5%
Gemeindewohnung	15,9%	24,2%	36,0%	27,4%
Gemeinnützige	16,2%	23,1%	34,7%	26,8%
Private Hauptmiete	17,9%	26,2%	40,7%	32,1%

Tabelle 1

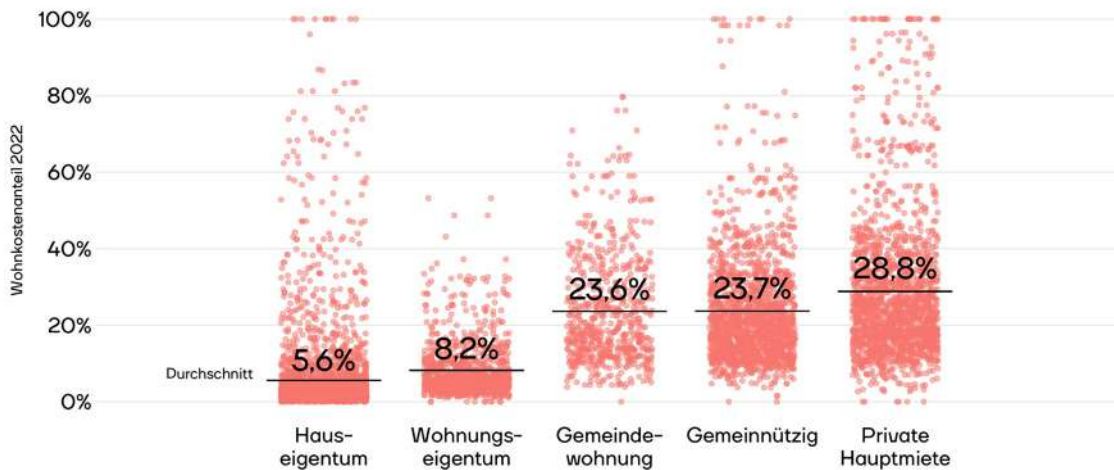
Diese zeigt Mittelwert und Streuung der Wohnkostenanteile für die fünf unterschiedlichen Wohnverhältnisse. Hierbei wird die Wohnkostenbelastung mit den in der Konsumerhebung 2019/20 zur Verfügung stehenden Daten berechnet und umfasst monatliche Zahlungen für Miete, Instandhaltung und Betriebskosten².

Ausgaben und Einkommen wurden seit dem Erhebungsjahr 2019 fortgeschrieben. Während auch hier klare Unterschiede in der Wohnkostenbelastung zwischen den Wohnverhältnissen erkennbar sind, sticht vor allem die große Streuung ins Auge. Vor allem in privater Hauptmiete sind viele Haushalte jenseits der 40-Prozent-Marke angesiedelt und geben somit zwei Fünftel ihres Einkommens für Wohnkosten aus.

² Die Wohnkosten in der Konsumerhebung werden anders definiert als in EU-SILC, wo noch weitere Kostenpunkte hinzugerechnet werden. Eine genaue Auflistung der Wohnkosten in EU-SILC liefert Statistik Austria (2022).

³ Das 20. Perzentil beschreibt den Haushalt, der an der Grenze des Fünftels der Haushalte mit der niedrigsten Wohnkostenbelastung und des Fünftels mit der zweitniedrigsten Wohnkostenbelastung liegt.

Große Unterschiede bei der Wohnkostenbelastung



Quelle: Statistik Austria, Konsumerhebung 2019/20, eigene Berechnung.
Anmerkung: Jeder Punkt steht für 500 Haushalte. Miete, Instandhaltung und Betriebskosten in Relation zum verfügbaren Haushaltseinkommen.

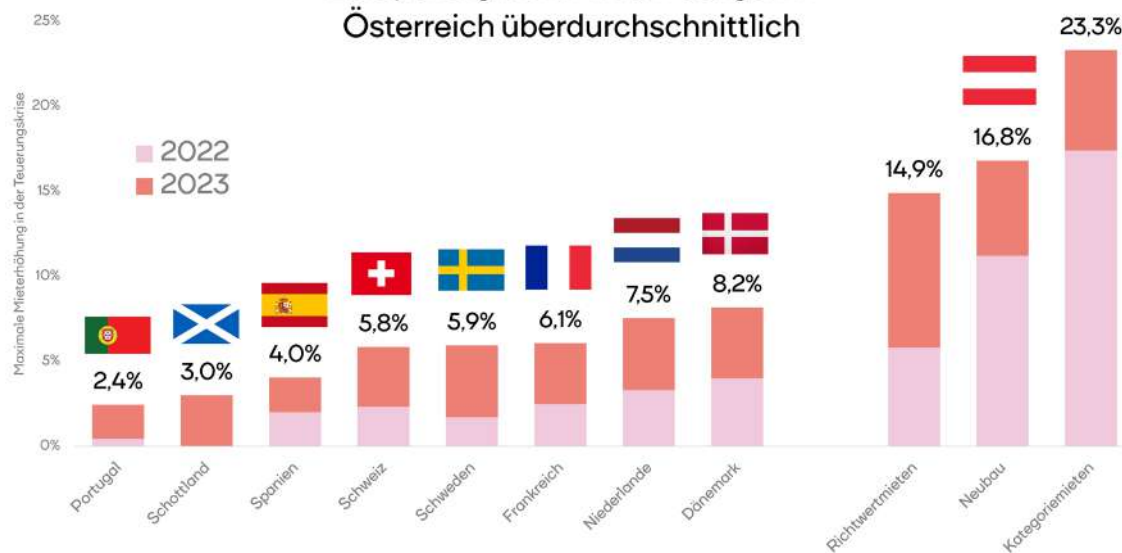
MOMENTUM
/INSTITUT

Abbildung 9

Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung über alle österreichischen Haushalte hinweg verfügt also nur über begrenzte Aussagekraft. Vor allem bei Mieter:innen ist diese deutlich höher. Die steigenden Preise für Wohnen schmerzen besonders jene, die ohnehin schon einen größeren Teil ihres Einkommens für Miete, Instandhaltung und Betriebskosten ausgeben müssen. Für 2022 liegen noch keine EU-SILC Daten vor. Aus den vorab veröffentlichten Daten zu SILC-Express geht aber hervor, dass der Anteil der Haushalte, die in den nächsten Monaten mit Zahlungsschwierigkeiten bei den Wohnkosten rechnen, deutlich angestiegen ist. Betrug er im vierten Quartal 2021 noch 12 Prozent, waren es ein Jahr später schon 27 Prozent.

**Mieter:innen zahlen
doppelt, weil auch sie es
sind, die für die gestiegenen
Energie- und Betriebskosten
aufkommen müssen.**

Europavergleich: Mieten steigen in Österreich überdurchschnittlich



Quelle: IUT, Verbraucherpreisindex, Mikrozensus, nationale Statistikinstitute und Mieterinnenverbände, eigene Berechnung.
Anmerkung: Erhöhung Schweiz umgerechnet auf Inflation in Österreich. Freier Mietvertrag bei Einzug im Jänner 2021 und Wertsicherungsklausel von 5%.

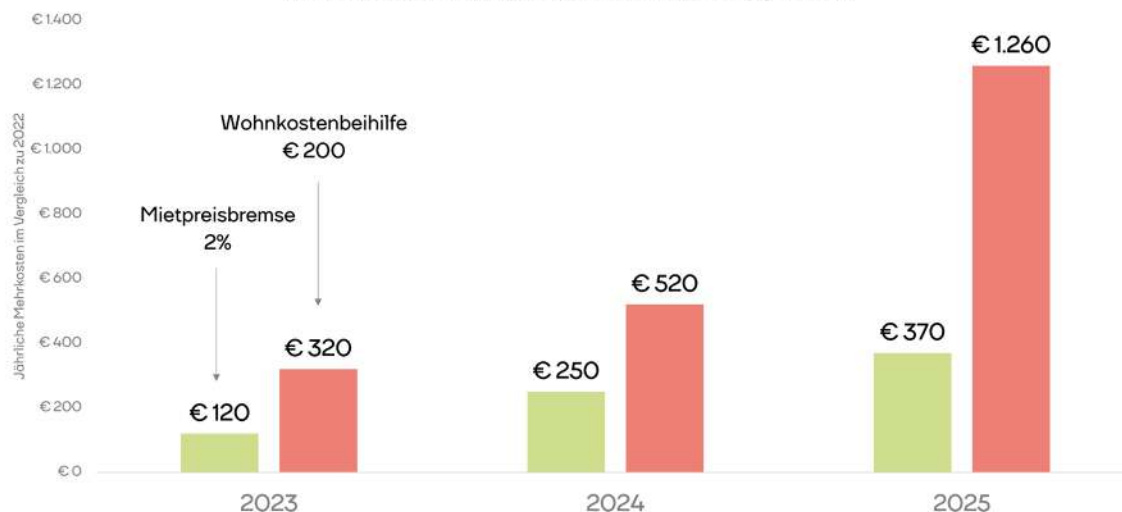
MOMENTUM
INSTITUT

Abbildung 11

Der entscheidende Nachteil der Wohnkostenbeihilfe ist, dass sie nur einmal hilft, die Mieten aber dauerhaft höher bleiben. Kurzfristig kann die Wohnkostenbelastung so zwar gesenkt werden, das rasante Mietwachstum in diesem und den nächsten Jahren wird damit aber nicht gebremst. Darüber hinaus stellen die erhöhten Mieten die Berechnungsgrundlage für die kommenden Mietsteigerungen dar. Eine Einmalzahlung leistet hier keine Abhilfe. Für eine durchschnittliche Altbauwohnung müssen 2023 auf das Jahr gerechnet 520 Euro mehr an Miete bezahlt werden (Abb. 12). Abzüglich der Wohnkostenbeihilfe betragen die Mehrkosten noch 320 Euro. Mit einer Mietpreisbremse von 2 Prozent würden die Mehrkosten in diesem Jahr lediglich 120 Euro betragen. Im Jahr 2024 ist der Effekt der Einmalzahlung wieder verpufft, es müssen auf das Jahr gerechnet bereits 520 Euro mehr Miete gezahlt werden als 2022. Der große Sprung aber wird für das Jahr 2025 erwartet, wo die nächste Erhöhung der Richtwertmieten ansteht. Nach derzeitigen Inflationsprognosen wird sie ganze 11,2 Prozent betragen, also nochmal fast um ein Drittel höher als in diesem Jahr. Dann wird die durchschnittliche Altbauwohnung bereits um 1.260 Euro im Jahr teurer sein als noch 2022. Mit der Mietpreisbremse würden sich Mieter:innen im Durchschnitt 890 Euro im Jahr sparen.

Wohnkostenbeihilfe hilft Mieter:innen nur einmalig

Mietpreisbremse hätte dauerhafte Entlastung gebracht



Quelle: Mikrozensus, Statistik Austria, WIFO, Eigene Berechnung.
Anmerkung: Ausgehend von 480€ Durchschnittsmietzins im Altbau im Jahr 2021.

MOMENTUM
INSTITUT

Abbildung 12

Insgesamt ist in Österreich in der aktuellen Phase ein drastischer Anstieg des Mietniveaus zu verzeichnen. Allein im Bereich der Richtwertmieten kommt es zwischen 2021 und 2025 zu einem Anstieg der Mieten von 28 Prozent in nur fünf Jahren (Abb. 13). Die monatliche Durchschnittsmiete erhöht sich dadurch von 480 Euro 2021 auf 613 Euro 2025. Würde die Politik noch heuer eine Mietpreisbremse von zwei Prozent jährlich beschließen, die auch für 2023 noch rückwirkend gilt, läge die Durchschnittsmiete im Jahr 2025 bei knapp 539 Euro. Das wären monatlich 74 Euro weniger als ohne jegliche Bremse.

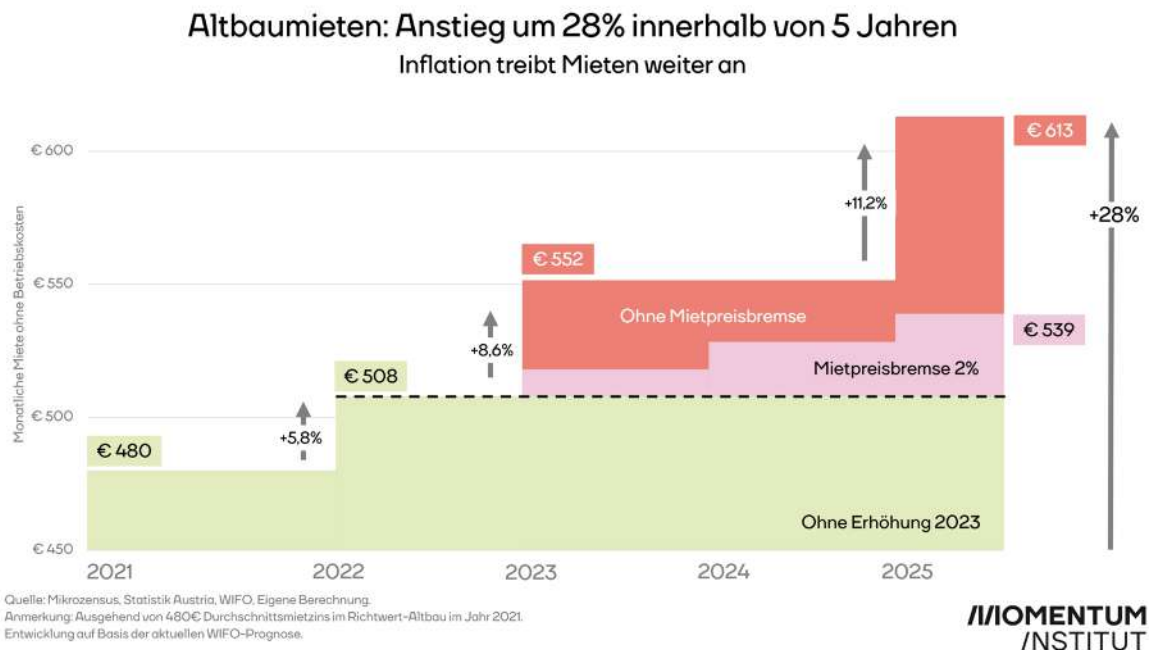


Abbildung 13

In Zeiten der Teuerungskrise, wo bereits viele Dinge des täglichen Bedarfs, wie Energie und Lebensmittel, deutlich teurer werden, ist es sehr problematisch, wenn aufgrund eines gesetzlichen Mechanismus die Mieten zusätzlich um Rekordbeträge erhöht werden.

Der Anteil der Mieter:innen ist unter den ärmsten 20 Prozent der Haushalte mit Abstand am größten (Abb. 14). Die ärmere Bevölkerungshälfte wohnt fast gänzlich zur Miete. Fast 900.000 Miethaushalte befinden sich in den untersten beiden Einkommensfünfteln. Der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen ist im ärmsten Fünftel mit 36 Prozent klar am höchsten und sinkt mit steigendem Einkommen ab. In der unteren Einkommenshälfte leben also besonders viele Menschen zur Miete, gleichzeitig spüren diese die Teuerung bei den Mieten stärker, da ihr Wohnkostenanteil bereits wesentlich höher ist. Bei Eigentümer:innen hingegen ist dieser Anteil deutlich geringer: Er sinkt von 9 Prozent im ärmsten Fünftel zum reichsten Fünftel hin immer weiter ab. Dort müssen nur mehr drei Prozent des verfügbaren Einkommens für die Deckung der Wohnkosten aufgebracht werden.

Wohnkostenbelastung im ärmsten Fünftel am höchsten



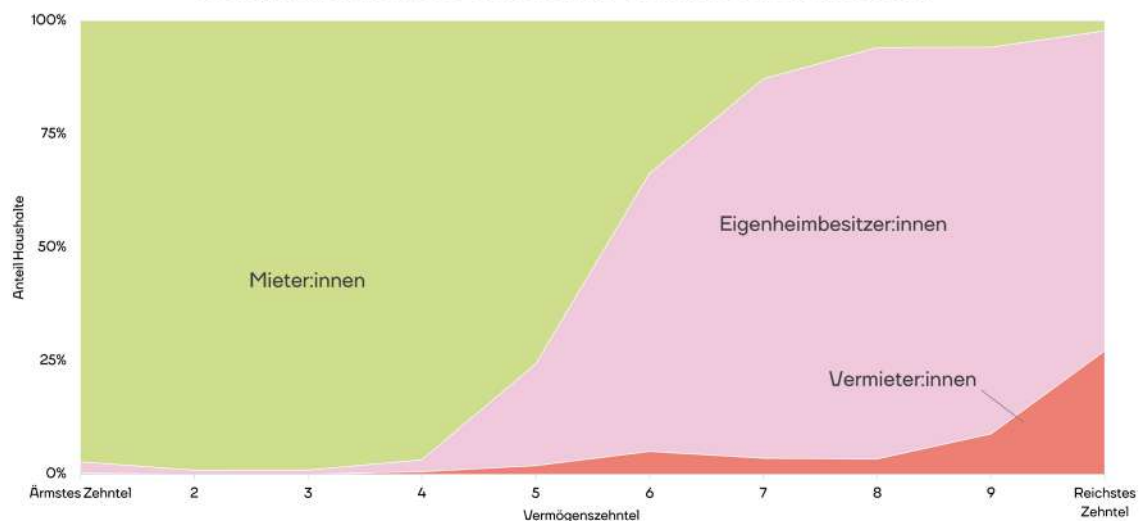
Quelle: Konsumerhebung 2019/20, eigene Berechnung.
Anmerkung: Fünftel nach äquivalisiertem verfügbarem Haushaltseinkommen.
Wohnkostenanteil umfasst Miete, Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

MOMENTUM
INSTITUT

Abbildung 14

Die Verteilungswirkung der Mietpreisbremse wird umso klarer, wenn man sich die „Verlierer:innen“ der Maßnahme ansieht. Während die Wohnkostenbeihilfe aus dem allgemeinen Steuertopf finanziert wird, werden bei der Mietpreisbremse lediglich zusätzliche Einnahmen der Vermieter:innenseite beschränkt. Ein Blick auf die Vermögensverteilung Österreichs zeigt, dass vor allem Menschen aus dem reichsten Zehntel Immobilien vermieten (Abb. 15). Bereits 2022 wurden die Mieten deutlich erhöht. Dieses Mietniveau bringt den Vermieter:innen aus dem reichsten Zehntel bereits laufend hohe Einnahmen. 80 Prozent der Mieteinnahmen gehen an das reichste Zehntel der Bevölkerung. Die Mietpreisbremse würde lediglich einen weiteren Zuwachs dieser Einnahmen beschränken und gleichzeitig hunderttausende Haushalte aus der unteren Vermögens- und Einkommenshälfte spürbar entlasten. Aus sozialer Perspektive sollte diese Kosten-Nutzen-Abwägung daher klar zugunsten einer Mietpreisbremse ausfallen.

Hauptsächlich die Reichsten vermieten Wohnraum



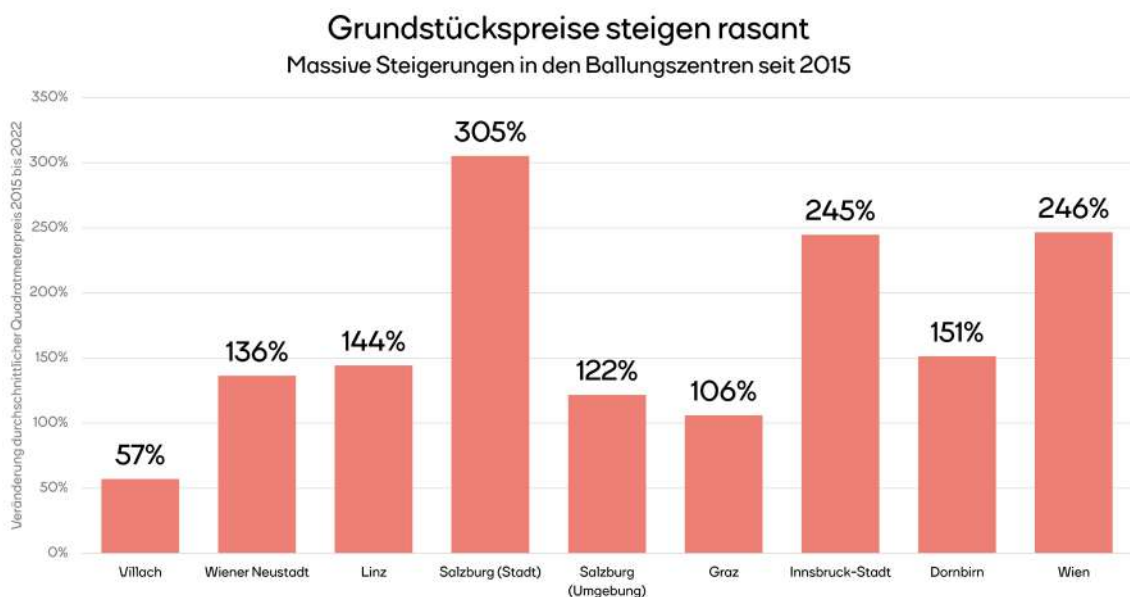
Quelle: HFCS, Eigene Berechnung.
Anmerkung: Dargestellt werden Mieter:innen, Eigentümer:innen (selbstgenutzter Wohnraum) und Vermieter:innen, die ein Einkommen aus Vermietung beziehen.
Vermögenszehntel nach Nettovermögen.

MOMENTUM
INSTITUT

Abbildung 15

Eigentum fördern ist keine Alternative

Ein Grund für die gescheiterten Verhandlungen zur Mietpreisbremse war das Thema Eigentumserwerb. Über eine Senkung der Grunderwerbsteuer hätte jungen Menschen der Traum vom Eigenheim erleichtert werden sollen. Ein Blick auf die derzeitigen Gegebenheiten am Immobilienmarkt zeigt jedoch, dass sich Eigentum über Erwerbseinkommen realistischerweise ohnehin für die meisten Menschen nicht mehr finanzieren lässt. In den letzten Jahren sind vor allem die Preise bei Immobilien in den Ballungsräumen drastisch gestiegen. So haben sich die Quadratmeterpreise selbst in den Gegenden, die nicht zum Spitzenfeld gehören, zwischen 2015 und 2022 mehr als verdoppelt. Vor allem in Salzburg Stadt, Innsbruck und den Wiener Flächenbezirken müssen für den Quadratmeter Grund bereits bis zu vier Mal so viel bezahlt werden, wie noch vor sieben Jahren. Bereits in früheren Jahrzehnten war der Erwerb von Eigentum, wenn dann nur mit einem stabilen hohen Einkommen möglich. Der einfachste Weg war hingegen stets eine Erbschaft oder die finanzielle Unterstützung der Familie, damals wie heute. Hinzu kommen die mit diesem Jahr verschärften Voraussetzungen für einen Wohnkredit. Ein Entfall der Grunderwerbsteuer von 3,5 Prozent würde somit in den seltensten Fällen den Ausschlag für den Erwerb von Eigentum geben. Aus Verteilungsperspektive wäre diese Maßnahme ebenso bedenklich, da reichere Haushalte deutlich öfter profitieren würden. Sie besitzen häufiger Immobilien, die in der Folge günstiger vererbt oder verschenkt werden können und verfügen außerdem über die nötigen Mittel, sich weitere Immobilien kaufen zu können. Ärmeren Haushalten fehlt dieses Geld, auch wenn die Grunderwerbsteuer entfällt (Hasdenteufel und Tölgyes 2023). Überdies ist die Grunderwerbsteuer eine der letzten vermögensbezogenen Steuern in Österreich. 2022 bedeutete sie Einnahmen in der Höhe von von 1,7 Milliarden Euro. Nach dem Senken der Körperschaftsteuer wäre dies für die Republik der nächste Einnahmenverzicht aus der Besteuerung von Unternehmensgewinnen und Vermögen.



Quelle: Statistik Austria, Eigene Berechnung.

Abbildung 16

MOMENTUM
/NSTITUT

Schaffung von leistbarem Wohnraum fängt bei den Grundstückspreisen an

Nachhaltige Strategien zu mehr leistbarem Wohnraum müssen aber dennoch bei den Grundstückspreisen ansetzen. Müller (2023) zeigt, dass der Anteil am Flächenumsatz in Wien immer mehr in Richtung privater Immobilienunternehmen kippt. Gemeinnützige Bauträger und die öffentliche Hand werden somit mehr und mehr aus dem Markt gedrängt. Die Bedrohungslage für den gemeinnützigen Wohnbau ist mannigfaltig: Zu den zusehends unleistbaren Grundstückspreisen kommen nun noch rasant gestiegene Baukosten und die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank hinzu. Dabei gilt der gemeinnützige Wohnbau als wesentlicher Faktor, warum Wohnen in Österreich immer noch leistbarer ist als in vielen anderen europäischen Ländern. Klien et al. (2023) zeigen, dass ein hoher Anteil an gemeinnützigen Wohnungen selbst die Mieten im privaten Bereich dämpft. Um der Verdrängung von gemeinnützigen und öffentlichen Bauträgern entgegenzuwirken, muss daher die Spekulation mit Grund und Boden erschwert werden.

Die Kopplung der Mieten an die Inflation läuft in Zeiten hoher Teuerungsraten völlig aus dem Ruder.

/ Handlungsempfehlungen

Wohnen wurde viele Jahre als Teuerungstreiber zu wenig beachtet. Seit dem Ausbruch der Krise offenbaren sich die Probleme am Mietmarkt aber immer stärker. Die Teuerung bei Wohnen und anderen Grundbedürfnissen betrifft insbesondere Menschen aus der unteren Einkommenshälfte. Vor allem deshalb, weil es sich hierbei um Ausgaben handelt, bei denen es kaum Einsparungsspielraum gibt. Akuthilfe in der Teuerungskrise gab es bislang vorrangig in Form von Einmalzahlungen. Tatsächlich Entlastung brächte allerdings eine Mietpreisbremse, wie sie in vielen anderen europäischen Ländern bereits umgesetzt wurde. Die Leistbarkeit des Wohnens muss aber vor allem auch mittel- und langfristig gewährleistet werden. Dazu gilt es an unterschiedlichen Schrauben zu drehen. Das Momentum Institut empfiehlt daher:

/ Spekulation

Umwidmungsgewinne und Verkaufsgewinne stärker besteuern

Die tatsächliche Vermietung einer Wohnung sollte die vorrangige Möglichkeit zur Gewinnerzielung darstellen, nicht reine Spekulation auf die Wertsteigerung einer Immobilie. Eine deutlich höhere Besteuerung dieser Wertsteigerungsgewinne könnte entsprechende Anreize setzen.

Erhöhung der Grunderwerbsteuer für Investor:innen

Eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer für institutionelle Investor:innen und Private, die bereits mehrere Immobilien besitzen, böte Spielraum für die Senkung der Grunderwerbsteuer für Erstkäufer:innen.

Leerstandsabgabe

Umsetzung einer bundesweiten Leerstandserhebung nach Vorbild der Stadt Innsbruck. In weiterer Folge kann der Bund den rechtlichen Rahmen für eine Leerstandsabgabe schaffen, die tatsächlich Lenkungswirkung entfalten kann. Die Umsetzung sollte Ländern und Gemeinden obliegen.

„Betongold“ verhindern

Private und institutionelle Anleger:innen ohne Wohnbedürfnis kaufen Erstkäufer:innen bzw. Selbstnutzer:innen die Wohnungen innerhalb der Städte weg (Francke et al., 2023) und treiben die Mieten für Mieter:innen hinauf (Gudrun et al., 2022). Ihre Aktivitäten sollten drastisch eingeschränkt und damit die Anlage von Geld als Betongeld auf Kosten von Wohn- und Lebensraum verhindert werden. Als Vorbild können die Niederlande dienen: Städte können dort seit 2022 verbieten, dass Anleger – meist Finanz- oder Immobilienkonzerne – Wohnungen aufkaufen. Österreich hingegen hat sogar eine steuerliche Förderung für Anleger:innen. Sie müssen die Mehrwertsteuer beim Kauf einer Immobilie nicht bezahlen, womit sie um 20 Prozent günstiger kaufen können.

/ Miete

Mietpreisbremse

Ausufernde Mieterhöhungen durch die Kopplung an die Inflation müssen unterbunden werden. Sowohl für den Bereich der Richtwert- und Kategoriemieten als auch im Neubau empfiehlt sich eine Mietpreisbremse von 2 Prozent jährlich. Die Ergebnisse von Jofrey-Monseny et al. (2023) zeigen etwa, dass Mietkontrollmaßnahmen die Mietpreise wirksam senken können, ohne dass der Mietmarkt schrumpft.

Befristungen einschränken

Die Zunahme an befristeten Mietverhältnissen war in den letzten Jahren ein wesentlicher Preistreiber. Befristungen sollten daher nur mehr für Privatpersonen im Falle des Eigengebrauchs möglich sein.

Effektive Richtwertmieten

Verlangen Vermieter:innen mehr Miete als es der Richtwertmietzins überhaupt erlaubt, kann dies ausschließlich aktiv durch die Mieter:innen geltend gemacht werden. Merken das Mietende nicht, machen Vermieter:innen illegal Übergewinne. Wird die unrechtmäßige Überschreitung des Richtwertmietzins eingeklagt und bestätigt, sind Vermietende lediglich dazu verpflichtet die Zusatzeinnahmen zurückzuzahlen. Weitere Sanktionen haben sie nicht zu befürchten.

Mehr gemeinnütziger Wohnungsbau

Genossenschaften- und Gemeindebauten sind wesentlich für leistbaren Wohnraum. Um günstige Mieten zu ermöglichen, braucht es jedoch günstige Grundstücke. Um Flächen für diese Form des Wohnbaus zu reservieren, sind strenge Regeln bei der Raumplanung und Flächenwidmung erforderlich sowie ein staatliches Wohnungsbauprogramm.

/ Literatur

/ Baumgartner, J. (2013) Die Mietpreisentwicklung in Österreich: Eine deskriptive Analyse für die Jahre 2005 bis 2012. In: WIFO Monatsberichte 7/2013. 559-577.

/ Francke, M., Hans, L., Korevaar, M., & van Bekkum, S. (2023). Buy-to-Live vs. Buy-to-Let: The Impact of Real Estate Investors on Housing Costs and Neighborhoods (June 15, 2023), <http://doi.org/10.2139/ssrn.4480261>

/ Gurun, U. G., Wu, J., Chong Xiao, S., Wenjing Xiao, S. (2023). Do Wall Street Landlords Undermine Renters' Welfare? The Review of Financial Studies, 36(1), 70–121, <https://doi.org/10.1093/rfs/hhac017>

/ Hasdenteufel, M. und J. Tölgyes (2023) Abschaffung der Grunderwerbsteuer problematisch. Online: <https://www.momentum-institut.at/news/abschaffung-grunderwerbsteuer-problematisch> [Zuletzt aufgerufen am 07.06.2023]

/ Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R. & Segú, M. (2023). Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies. Regional Science and Urban Economics, 101, 103916, <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2023.103916>

/ Klien, M., P. Huber, P. Reschenhofer, G. Gutheil-Knopp-Kirchwald und G. Kössl (2023) Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien.

/ Mietervereinigung Österreich (2022) Mietpreisbremse muss jetzt kommen. Online: <https://mietervereinigung.at/News/841/60233/Mietpreisbremse-muss-jetzt-kommen>. [Zuletzt aufgerufen am 02.06.2023]

/ Müller, H. L. (2023) Wohnbauland in Wien: Preistreiber Privatunternehmen. Online: <https://awblog.at/wohnbauland-in-wien-preistreiber-privatunternehmen/> [Zuletzt aufgerufen am 07.06.2023]

/ Statistik Austria (2022) Höchster Quartalsanstieg der Durchschnittsmiete seit Beginn der Zeitreihe. Pressemitteilung: 12 957-255/22

/ Statistik Austria (2023) Wohnen 2022: Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Statistik Austria, Wien.

**Wer Anfang 2021 in
eine Wohnung mit
Kategoriemiete ein-
gezogen ist, bezahlt
im Mai 2023 fast ein
Viertel mehr.**



**//MOMENTUM
/INSTITUT**

Märzstraße 42/1
1150 Wien

kontakt@momentum-institut.at
www.momentum-institut.at