



AK-Pressegespräch, Donnerstag, 5. Dezember 2019

Mietenerhebung – „Was kostet das Wohnen in Kärnten“

TEILNEHMER:

Günther Goach, AK-Präsident

Winfried Haider, AK-Direktor

Stephan Achernig, Leiter AK-Konsumentenschutz

Michael Tschamer, AK-Mietrechtsexperte

Klagenfurt, 5. Dezember 2019

AK-Mietenerhebung: Kärntens Privatmieter zahlen im Vergleich zu 2017 um 7,5 Prozent mehr!

(AK) - Die Mietkosten für private Wohnungen haben sich in Kärnten seit dem Jahr 2017 um 7,5 Prozent verteuert, während bei Genossenschaftswohnungen ein Rückgang um sechs Prozent zu verzeichnen ist. „Daraus resultiert, dass beinahe jeder dritte Privatmieter mehr als 700 Euro fürs Wohnen ausgibt. Selbst bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen wenden Mieter ein Drittel ihres Einkommens für den Wohnraum auf!“, zitiert AK-Präsident Günther Goach aus der aktuellen AK-Mietenerhebung und fordert: „Um den Wohnungsmarkt in den Griff zu bekommen und Druck auf die Marktpreise auszuüben, müssen mehr geförderte Wohnungen gebaut werden!“

„Die Belastungen für die Kärntner Mieter werden einfach nicht weniger“, zeigt sich der AK-Präsident besorgt: „Seit 2017 sind die Wohnkosten in privaten Wohnungen pro Quadratmeter von acht auf 8,61 Euro gestiegen. Bei 70 Quadratmeter sind das monatlich um 44,80 Euro mehr!“ Hauptgründe für die Teuerung sind einerseits die durch befristete Verträge bedingten Mietzinserhöhungen und andererseits steigende Betriebs- bzw. Heizkosten.

Über 700 Euro fürs Wohnen

„30,34 Prozent aller Privatmieter geben über 700 Euro fürs Wohnen aus, bei den Genossenschaften sind es nur 11,79 Prozent“, zeigt Goach auf und betont: „Wenn man berücksichtigt, dass in Wohnungen bis 70 Quadratmeter der Anteil der Gemeinnützigen Mieter bei 30,31 jedoch der der Privatmieter bei 53,85 Prozent liegt, verschärft sich die Wohnsituation enorm, da Privatmieter für weniger Wohnraum mehr Geld ausgeben müssen! Hier muss man mit der Schaffung geförderten Wohnraums auf private Marktpreise Druck ausüben!“

Beim gemeinnützigen Wohnbau ist aktuell eine Trendwende zu verzeichnen. Musste man 2017 durchschnittlich noch mit 7,50 Euro für das Wohnen rechnen, beträgt der Medianwert für 2019 nun 7,05 Euro. „Vergleicht man die Wohnkosten des Privatmarktes mit jenen für gemeinnützige Wohnanlagen, erkennt man einen deutlichen Unterschied. Die Differenz von 50 Cent aus dem Jahr 2017 ist aktuell auf 1,56 Euro gestiegen“, erklärt AK-Mietrechtsexperte Michael Tschamer.

Kosten nach Wohnungsgröße

10,04 Euro zahlt man pro m² für Privatwohnungen bei einer Wohnungsgröße von bis zu 50 m². Im Gegensatz dazu stehen die gemeinnützigen Wohnungen, die 7,76 Euro pro m² kosten. Auch im Segment von 51 bis 70 m² ist ein großer Unterschied festzustellen. „Mieter von Privatwohnungen müssen mit 9,95 Euro, Genossenschaftsmieter mit 7,80 Euro je Quadratmeter rechnen. Erst ab Wohnungsgrößen von 71 bis 90 Quadratmeter nähern sich die Gesamtwohnkosten an. Bei privaten Wohnungen betragen diese 7,75 Euro und bei Genossenschaftswohnungen 7,25 Euro pro Quadratmeter“, rechnet Tschamer vor.

Mieten fressen halbes Einkommen

Bezieher niedriger Einkommen treffen Wohnungskosten besonders hart. Bei einem Haushaltseinkommen zwischen 730 und 1.090 Euro betragen die durchschnittlichen Kosten für eine 75-Quadratmeter-Genossenschaftswohnung 475 Euro. Mehr als die Hälfte des Einkommens (52,20 Prozent) fließt damit ins Wohnen. „Noch härter trifft es Mieter in privaten Wohnungen. Bei dem gleichen Haushaltseinkommen, nehmen die Wohnkosten mittlerweile einen Anteil von 65,93 Prozent ein. Aber hier beträgt die Wohnungsgröße im Median sogar nur 68 Quadratmeter. Selbst wenn das Einkommen höher ist und bis zu 1.455 Euro beträgt, geben Mieter generell über 40,08 Prozent aus“, so Goach.

Klagenfurt am teuersten

Am teuersten wohnen die Kärntner nach wie vor in Klagenfurt, aber auch in St. Veit und Villach ist das Wohnen kostspielig. Vor allem Privatwohnungen sind in der Landeshauptstadt Klagenfurt mit einem Medianwert von 9,16 Euro pro m² extrem teuer. Bei den Genossenschaftswohnungen sind die Unterschiede nicht so immens: Am meisten zahlt man in Klagenfurt mit 7,73 Euro, gefolgt von St. Veit mit 6,90 Euro und Feldkirchen mit 6,82 Euro. Die billigsten Genossenschaftswohnungen gibt es in Spittal (6,06 Euro), in Wolfsberg (6,58 Euro) und in Völkermarkt (6,67 Euro).

Bis zu einem Drittel „schwer belastet“

55,70 Prozent der Privatmieter fühlen sich durch die Wohnkosten mittel belastet, 25,50 Prozent bezeichnen die Belastung als schwer. Bei den Genossenschaftsmietern sprechen 58,93 Prozent von einer mittleren und 29,46 Prozent von einer schweren Belastung. „Dies ist offenbar darauf zurückzuführen, dass Mieter von Genossenschaftswohnungen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten dürfen und im Vergleich zu Privatmietern in einem höheren Ausmaß Alleinverdiener-Haushalte darstellen. Das Verhältnis liegt bei zirka 61 zu 57 Prozent“, erklärt Tschamer. Auch der Umstand, dass der Wohnungsbestand Gemeinnütziger Bauvereinigungen im Segment von 71 bis 90 m² mit 54,65 Prozent den größten Anteil hat, erschwert den Wechsel in eine kleinere und somit günstigere Wohnung.

Hälfte der Verträge befristet

Der Großteil an Privat-Mietverträgen von Wohnungen wird aktuell befristet geschlossen. Die AK-Mietenerhebung belegt in diesem Segment eine stetige Verschiebung zu Lasten von unbefristeten Mietverträgen. Im Jahr 2008 gaben 40 Prozent der Mieter an, einen befristeten Mietvertrag geschlossen zu haben. Im Jahr 2019 waren es beinahe 52 Prozent. Diese Entwicklung lässt sich auch aus den Erhebungen der Statistik Austria entnehmen. Für ganz Österreichs waren im Jahr 2008 lediglich 30,2 Prozent der privaten Mietwohnungen befristet geschlossen. Bis zum Jahr 2018 hat sich der Anteil an befristeten Verträgen auf 45,8 Prozent erhöht.

„Nach Ablauf der Befristung wird der Mietzins neu festgelegt und steigt in vielen Fällen“, erklärt Tschamer weiter. Dies sieht man auch an den regelmäßigen Anfragen im Konsumentenschutz. „Viele Mieter wenden sich an uns, um die Zulässigkeit des Abschlusses eines neuen Mietvertrages mit geänderten Konditionen zu prüfen“, so der AK-Experte. Hinzu komme, dass die Betriebskosten nicht gesetzlich definiert und die Heizkosten meist höher sind. „Die privaten Vermieter halten zu lange an alten Heizsystemen fest“, so Tschamer. Da die Energiekosten zur Gänze von den Wärmeabnehmern getragen werden, können Gebäudeeigentümer nur durch höhere Mittel aus der Wohnbauförderung dazu bewegt werden, auf die Energieeffizienz der Gebäude bzw. auf die Heizkosten im Besonderen mehr Augenmerk zu legen.“

Zur Umfrage

An der AK-Mietenerhebung, die im zweijährigen Rhythmus durchgeführt wird, haben insgesamt 661 Mieter teilgenommen. 235 Einsendungen kam von Privatmietern, 426 Einsendungen wurden von Mietern von gemeinnützigen Bauvereinigungen retourniert. Die Umfrage fand von Juni bis September 2019 statt. Die meisten Zusendungen kamen aus den Bezirken Klagenfurt Stadt und Land sowie aus Villach.

Mehr Infos auf kaernten.arbeiterkammer.at/wohnen

Förderungen der AK

Arbeitnehmer werden von der AK Kärnten bei der Schaffung von Wohnraum mit einem zinsenlosen Darlehen von bis zu 6.000 Euro und junge Arbeitnehmer, die ein eigenes Zuhause gründen wollen, in der Höhe von 3.000 Euro unterstützt.

Mehr Infos auf: kaernten.arbeiterkammer.at/foerderungen

Zum Thema Wohnen bietet die AK kostenlose Broschüren: **Bestelltelefon: 050 477-2823**

Bei allen Fragen rund um das Miet- und Wohnrecht: **AK-Telefon: 050 477-2001**

Klagenfurt, 5. Dezember 2019

AK: Mehr leistbare Kleinwohnungen schaffen und Kosten der Anmietung per Gesetz senken

(AK) – AK-Präsident Günther Goach fordert: „Leistbares Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen von Menschen. Die künftige Bundesregierung muss hier dringend handeln und mit einem entlastenden Mietrechtsgesetz entgegensteuern. In Kärnten brauchen wir mehr geförderte Kleinwohnungen, damit Wohnen nicht zum Luxus wird!“

Anlässlich der Präsentation der AK-Mietenerhebung 2019 fordert Goach für Kärntens Arbeitnehmer weitere Schritte zur Entlastung beim Wohnen: „Menschen müssen mit ihrem Einkommen ein Auskommen finden, Wohnkosten sind eine maßgebliche Belastung des Haushaltsbudgets. „Der gemeinnützige Wohnbau muss sich vor allem auf leistbare kleinere und mittlere Wohnungen fokussieren, um Mieter zu entlasten“, fordert Goach. Gleichzeitig wies er darauf hin, dass Förderungen vom Land so unbürokratisch wie möglich ausfallen müssen, um Hürden für Antragssteller zu vermeiden.

Die Arbeiterkammer Kärnten fordert:

- **Die Genossenschaften müssen verstärkt in kleinere Wohnungen für Singles und Jungfamilien bis 60 Quadratmeter investieren.** Dies würde eine preisdämpfende Auswirkung auf Privatwohnungen haben.
- Die Errichtung von Kleinwohnungen ist teurer - auch jede kleine Wohnung verfügt über Küche, Bad und WC. **Daher sollten die Fördersätze für kleinere Wohnungen angehoben werden.**
- **Thermische Sanierung verstärkt fördern, um damit die Heizkosten zu senken.**
- **Startwohnungen fördern:** In den ersten drei Jahren sollte gewährleistet sein, dass Genossenschafts- bzw. Gemeindewohnungen nicht mehr als den Kategoriemietzins (3,60 Euro/Quadratmeter, exklusive Betriebskosten) verlangen.
- **Eine Anhebung der Einkommensgrenzen für Genossenschaftswohnungen.**
- **Die Implementierung eines kärntenweiten Wohnungskatasters für freie Genossenschaftswohnungen.**

Kosten bei Anmietung senken

- **Mieter müssen gesetzlich von den Maklerprovisionen befreit werden.**
- **Abschaffung von befristeten Verträgen:** Extrem finanziell belastend wirkt sich ein durch Ablauf der Mietvertragsdauer erzwungener Wohnungswechsel aus. Im Zuge der Rückstellung der alten Wohnung wird oft neben der Reparatur von verursachten Schäden rechtlich unzulässig auch die Beseitigung von gewöhnlichen Gebrauchsspuren verlangt oder von der Kautions in Abzug gebracht. Für die Anmietung einer neuen Wohnung fehlt somit schon ein Teil der Kautions; Mietzinse sind zeitweise für zwei Wohnungen zu entrichten, Maklergebühren und Vertragserrichtungskosten zu bezahlen, sowie Kosten für die Übersiedelung aufzubringen. Die genannten Positionen verursachen bei jedem Wohnungswechsel regelmäßig einen Kostenaufwand von sechs Monatsmieten. Muss noch eine Küche angeschafft werden oder sind noch weitere Adaptionen der neuen Wohnung notwendig, erreichen die Gesamtkosten rasch einen Jahresmietzins. Kann sich ein Mieter den Wohnungswechsel nicht leisten, bleibt ihm nur die Option, den neuen Mietvertrag mit der angehobenen Miete für die bisherige Wohnung zu akzeptieren. Aufgrund der Befristung des Mietvertrages verzichten Mieter auch oft auf die Durchsetzung ihrer rechtlichen Ansprüche, da sie befürchten, dass ihnen anderenfalls das Mietverhältnis nicht verlängert wird.

Einheitliches Mietrechtsgesetz schaffen

- **Einheitlicher Betriebskostenkatalog:** Grundsteuer und Versicherungskosten sind keine Kosten des Betriebes einer Liegenschaft und sollen daher als Vermögenssteuer bzw. Aufwand für Reparaturkosten bzw. als Absicherung des Haftungsrisikos von den Vermietern bezahlt werden.
- **Einfache und transparente Mietzinsbildung:** Das derzeit geltende Richtwertsystem soll mit einer klaren gesetzlichen Definition bzw. Begrenzung der Zuschläge als Grundlage für die Berechnung dienen. Der Vermieter soll verpflichtet werden, dem Mieter das Doppelte der gesetzlich vereinbarten Mieten zurückzahlen zu müssen.
- **Warnpflicht des Vermieters vor Vertragsablauf:** Der Vermieter soll verpflichtet werden, mindestens drei Monate vor Vertragsablauf schriftlich darzulegen, dass er am Ende der Befristung festhalten möchte. Unterlässt er dies, soll der Mietvertrag um fünf Jahre verlängert gelten.