

Die Mietpreisentwicklung in Österreich seit 2005

Wie eine Untersuchung des WIFO anhand von Mikrozensus-Daten zeigt, erhöhten sich die Bestandsmieten für Hauptmietwohnungen privater Eigentümer seit 2005 stärker als jene für Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Die Mietpreiserhöhungen lagen auch deutlich über dem Anstieg des allgemeinen Preisniveaus und der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte. Tendenziell ist das Mietpreisniveau in Wien höher als in den anderen Bundesländern. Der Anstieg der Richtwertmieten im Bestand fiel schwächer aus als auf dem freien Markt. Bei Neuvermietung sind die Mieten für Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen deutlich niedriger als für Wohnungen privater Eigentümer. Das Mietpreisniveau für neuvermietete Wohnungen privater Eigentümer, die dem Richtwertsystem unterliegen, unterscheidet sich nicht von jenem auf dem freien Markt. Ein Abschlag für befristet neuvermietete Wohnungen ist außer für Gemeindewohnungen nicht festzustellen.

Auf Basis einer Sonderauswertung der individuellen Mikrozensus-Wohnprogrammdateien untersuchte das WIFO für den Zeitraum 2005 bis 2012 die Entwicklung der Mietpreise auf dem österreichischen Wohnungsmarkt. Aus der Stichprobe wurden verschiedene Mietvertragstypen bestimmt, die das komplexe österreichische Mietrecht repräsentieren. Sowohl für die Bestände als auch für Neuvermietungen wurden aus der Stichprobe Quadratmeterpreise für die verschiedenen Mietvertragstypen (Eigentümerkategorien, befristete und unbefristete Mietverhältnisse, regulierte Mieten, freier Markt) für Österreich hochgerechnet.

40% der 3,7 Mio. österreichischen Haushalte bewohnen eine Hauptmietwohnung (Wien 75%, Burgenland 14%). Im Jahr 2012 machten Genossenschaftswohnungen und Mietwohnungen privater Eigentümer ("Andere Hauptmieten") jeweils 40% und Gemeindewohnungen 19% aller Hauptmietwohnungen aus. Gut 44% aller Hauptmietwohnungen befinden sich in Wien, jedoch entfallen 72% aller Gemeindewohnungen, aber lediglich 29% der Genossenschaftswohnungen auf Wien. Aufgrund des hohen Althausbestandes befinden sich in Wien 64% aller Wohnungen, die in Österreich unter das Richtwertmietensystem fallen. Der Anteil der Mietwohnungen mit dominantem öffentlichem Einfluss (Gemeinde-, Genossenschaftswohnungen, private Wohnungen, deren Miete einer regulierten Mietzinsobergrenze unterliegt) ist österreichweit von 66% im Jahr 2005 auf 75% im Jahr 2012 gestiegen.

Jährlich werden 7% bis 9% aller Hauptmietwohnungen neuvermietet (2012 etwa 128.000); dabei entfällt mit etwa 60% der Neuvermietungen der überwiegende Teil auf Wohnungen privater Eigentümer, rund 30% auf Genossenschafts- und gut 10% auf Gemeindewohnungen.

Hauptmietwohnungen privater Eigentümer werden mittlerweile überwiegend befristet vermietet (2012 etwa 63% der neuen Mietverträge). Bei der Neuvermietung von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen sind Befristungen deutlich seltener (20% bzw. 12%).

Der Mikrozensus liefert ab dem Jahr 2005 Informationen über die Entwicklung der Bestandsmieten für Hauptmietwohnungen nach Eigentümerkategorien (Gemeinde-, Genossenschafts- und andere Hauptmietwohnungen). In die Gruppe "andere Hauptmietwohnungen" (private Eigentümer) fallen Wohnungen, deren Mieten bei Neuvermietung *frei bzw. angemessen* oder nach *Richtwerten* (laut Mietrechtsgesetz) festgelegt werden bzw. vor dem 1. März 1994 nach anderen Bestimmungen reguliert ("Andere geregelte Mieten") wurden. Der Bruttohauptmietzins war 2005 im Bestand von Hauptmietwohnungen privater Eigentümer um durchschnittlich 0,40 € je m² höher als für Gemeindewohnungen. In den letzten sieben Jahren hat sich diese Differenz auf 1,3 € verdreifacht. Für Hauptmietwohnungen privater Eigentümer zeigen sich deutlich höhere Preiszuwächse als für die anderen zwei Eigentümerkategorien: Von 2005 bis 2012 stiegen die "freien und angemessenen Mieten" jährlich um 4,1% und die Richtwertmieten um 3,5%. Die Mieten für Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen erhöhten sich jährlich um 2,2% bzw. 2,4%. Zugleich lag die allgemeine Teuerung bei +2,1% p. a., die verfügbaren Haushaltseinkommen stiegen um 2,3% pro Jahr.

Übersicht 1: Mietpreise für den Hauptmietwohnungsbestand in Österreich

Bruttomieten (Wohnungsaufwand ohne Garagen- und Heizkosten, einschließlich Umsatzsteuer)

	2005 € je m ²	2012 € je m ²	2005/2012 Veränderung in %	Veränderung in % p. a.
<i>Insgesamt</i>				
Hauptmietwohnungen	5,1	6,3	+ 23,4	+ 3,0
Gemeindewohnungen	4,8	5,6	+ 16,5	+ 2,2
Genossenschaftswohnungen	5,0	5,8	+ 17,8	+ 2,4
Andere Hauptmietwohnungen	5,3	7,0	+ 33,1	+ 4,2
Richtwertmieten	6,1	7,8	+ 27,3	+ 3,5
Andere geregelte Mieten	3,8	4,8	+ 28,0	+ 3,6
Freie und angemessene Mieten	5,2	6,9	+ 32,1	+ 4,1
<i>Mietvertrag befristet</i>				
Hauptmietwohnungen	6,4	7,9	+ 22,7	+ 3,0
Gemeindewohnungen	5,6	5,6	- 0,0	- 0,0
Genossenschaftswohnungen	6,2	7,3	+ 17,0	+ 2,3
Andere Hauptmietwohnungen	6,5	8,3	+ 27,4	+ 3,5
Richtwertmieten	6,6	8,2	+ 25,3	+ 3,3
Andere geregelte Mieten	4,8	7,3	+ 52,4	+ 6,2
Freie und angemessene Mieten	6,6	8,3	+ 26,7	+ 3,4
<i>Mietvertrag unbefristet</i>				
Hauptmietwohnungen	4,9	6,0	+ 21,3	+ 2,8
Gemeindewohnungen	4,8	5,6	+ 17,2	+ 2,3
Genossenschaftswohnungen	4,9	5,8	+ 17,7	+ 2,4
Andere Hauptmietwohnungen	4,9	6,4	+ 28,7	+ 3,7
Richtwertmieten	5,9	7,5	+ 27,4	+ 3,5
Andere geregelte Mieten	3,7	4,5	+ 21,0	+ 2,8
Freie und angemessene Mieten	4,9	6,1	+ 25,4	+ 3,3

Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten von Statistik Austria.

Die geringe durchschnittliche Mietdauer im Bereich der Richtwertmieten (2012: 5½ Jahre; dieses System wurde 1994 eingeführt) ist der Grund dafür, dass das durchschnittliche Mietzinsniveau im Bestand der Richtwertmieten 2012 mit 7,8 € je m² signifikant höher war als für die "freien und angemessenen Mieten" (6,5 € je m²; Durchschnittsmietdauer 11 Jahre).

Ein Vergleich der Bestandsmieten zwischen Wien und den anderen Bundesländern zeigt nach Eigentümerkategorien und mietrechtlichen Typen im Allgemeinen ein ähnliches Bild. Das Niveau der Mieten und auch die jährlichen Zuwächse sind in Wien im Allgemeinen höher als im übrigen Österreich.

Die Miete für Altbauwohnungen unterliegt meist den Obergrenzen der Richtwertsätze. Die Mieten für neuvermietete Wohnungen im Richtwertsystem und die "freien und angemessenen Mieten" unterscheiden sich im Niveau nicht. Der durchschnittliche Mietzinsanstieg zwischen 2005 und 2012 war für die Richtwertmieten kaum geringer als auf dem freien Markt.

Der durchschnittliche Mietzins einer unbefristet und einer befristet vermieteten Wohnung unterscheidet sich nicht statistisch signifikant (obwohl letzterer 2012 um 1,3 € je m² höher! war). Ein Abschlag für befristet vergebene Wohnungen – wie im MRG vorgesehen – ist außer für Gemeindewohnungen nicht zu erkennen.

Übersicht 2: Mietpreise für neuvermietete Hauptmietwohnungen in Österreich

	2005 € pro m ²	2012 € pro m ²	2005/2012 Veränderung in %	2005/2012 Veränderung in % p. a.
<i>Bruttomieten (Wohnungsaufwand ohne Garagen- und Heizkosten, einschließlich Umsatzsteuer)¹⁾</i>				
<i>Insgesamt</i>				
Hauptmietwohnungen	6,1	7,4	+ 22,4	+ 2,9
Gemeindewohnungen	5,5	6,1	+ 10,0	+ 1,4
Genossenschaftswohnungen	5,4	6,3	+ 17,7	+ 2,4
Andere Hauptmietwohnungen	6,4	8,4	+ 30,0	+ 3,8
<i>Mietvertrag befristet</i>				
Hauptmietwohnungen	6,8	8,2	+ 19,9	+ 2,6
Gemeindewohnungen	6,5	5,7	– 11,6	– 1,8
Genossenschaftswohnungen	6,7	7,4	+ 11,0	+ 1,5
Andere Hauptmietwohnungen	6,9	8,5	+ 23,3	+ 3,0
<i>Mietvertrag unbefristet</i>				
Hauptmietwohnungen	5,6	6,9	+ 23,5	+ 3,1
Gemeindewohnungen	5,3	6,1	+ 16,3	+ 2,2
Genossenschaftswohnungen	5,1	6,2	+ 20,5	+ 2,7
Andere Hauptmietwohnungen	6,0	8,2	+ 37,4	+ 4,6

Q: Statistik Austria; WIFO-Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten von Statistik Austria. – ¹⁾ Laut Mikrozensus

In Wien steigen die Richtwertmieten bei Neuvermietung laut Mikrozensus signifikant schwächer als die "freien und angemessenen Mieten". Ein Vergleich der Entwicklung der Mietzinse für neuvermietete Wohnungen in Wien mit dem Durchschnitt der anderen Bundesländer lässt vermuten, dass das Mietzinsniveau in allen Unterscheidungsmerkmalen (Baujahr, Befristung,

Eigentübertyp – hier vor allem private Eigentümer) in Wien höher ist. Diese Unterschiede sind jedoch aufgrund der Größe der Stichprobe nicht statistisch signifikant.

Wien, am 29. Juli 2013

Rückfragen bitte am Dienstag, dem 30. Juli 2013, ab 10:00 Uhr an
Dr. Josef Baumgartner, Tel. (1) 798 26 01/230, Josef.Baumgartner@wifo.ac.at

Nähere Informationen entnehmen Sie bitte dem WIFO-Monatsbericht 7/2013
(<http://www.wifo.ac.at/www/pubid/46878>)