

## Pressemitteilung | 21.09.2022

### Steigen nun auch die Mieten exorbitant?

**Nach einem Jahr weitgehender Preisstabilität stiegen im August die Mieten wieder signifikant. Vermutlich ist das erst der Beginn einer massiven Teuerung, zeigt eine Analyse vom Beraternetzwerk KREUTZER FISCHER & PARTNER.**

[Wien | 21.09.2022] Nach Lebensmittel und Energie ziehen nun auch die Wohnungsmieten wieder an. Nach einem Jahr mit weitgehend stabilen Mieten, dokumentiert Statistik Austria für August einen Anstieg um 2,6 Prozent gegenüber Jahresbeginn. Wenngleich die Erhöhung in Anbetracht der Inflation noch moderat erscheint, dürfte die allgemeine Teuerung nun auch auf die Mieten durchschlagen. Grund dafür ist im Wesentlichen die Indexierung der Mieten, also die Wertsicherung des Mietzinses bezogen auf die Inflation. Ein solcher Mechanismus findet sich nicht nur in Mietverträgen von freifinanzierten Wohnungen, sondern wird prinzipiell auch bei Altbaumieten und bei geförderten Mietwohnungen angewendet. „Es ist daher damit zu rechnen, dass bis Jahresende die Mieten um sechs bis sieben Prozent teurer sind als noch zu Jahresbeginn“, so Andreas Kreutzer, Partner des Beraternetzwerks KREUTZER FISCHER & PARTNER. Erst vor wenigen Wochen veröffentlichte er das Buch „**Das Ende der Maurerkelle – 30 Jahre Wohnbau in Österreich 1990-2020**“, in dem er unter anderen die Hintergründe der in den letzten Jahren massiv steigenden Mieten identifiziert. Alleine zwischen 2017 und 2021 erhöhte sich der durchschnittliche Mietzins um 18 Prozent.

Wenn man den Ursachen für die steigenden Mieten auf den Grund geht, stößt man auf drei entscheidende Treiber:

Erstens, die Wertsicherung von Mieten. Für Andreas Kreutzer ist es im Grunde genommen eine „grobe Fehlkonstruktion“. Denn durch die Anhebung der Miete, etwa im Ausmaß der Inflationsrate, wird zwar die Miete an die Kaufkraft angepasst, nicht aber der Zustand der Wohnung. Der Mieter zahlt daher kaufkraftbereinigt immer so viel wie beim Bezug der Wohnung, obgleich die Wohnqualität durch die Abnutzung sinkt. Er regt daher an, die Indexierung von Mieten gesetzlich auszusetzen und eine Mietzinserhöhung nur dann zu erlauben, wenn auch die Wohnung wieder auf den Zustand zum Bezugszeitpunkt gebracht wird. Die Wohnungsgesellschaften könnten es sich leisten. In den letzten 20 Jahren lag im Jahresdurchschnitt das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) eines in Österreich ansässigen Unternehmens bei rund sechs Prozent vom Umsatz. Dem Grundstücks- und Wohnungswesen blieben indessen im Schnitt sagenhafte 24,1 Prozent von den Einnahmen als Nettogewinn. Kein anderer Wirtschaftszweig war profitabler. Die Energieversorger verdienten in diesem Zeitraum knapp acht Prozent vom Umsatz. Zuletzt stiegen die Margen kräftig und das Land diskutiert eine

Übergewinnsteuer. Daran angelehnt, hätten wir eine solche für Unternehmen des Grundstück- und Wohnungswesens schon vor langer Zeit einführen können.

Zweitens, es werden zu wenige geförderte Wohnungen gebaut. Ein gewichtiger Grund dafür ist, dass die Wohnbauförderung in den letzten 30 Jahren rund 60 Prozent ihres ursprünglichen Wertes verlor, weil die Gesamtdotierung gedeckelt wurde, die Baupreise pro Jahr aber um rund drei Prozent stiegen. Daneben wurden dem Finanzierungskreislauf durch den Verkauf von Darlehensrückflüssen an Finanzinvestoren rund 15 Milliarden Euro entzogen.

Drittens wird ein erheblicher Anteil der mit Wohnbauförderung errichteten Wohnungen dem Markt für Hauptwohnsitze entzogen. In den letzten 30 Jahren wurden insgesamt rund 550.000 geförderte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Mehr als fünfzehn Prozent davon, konkret 104.000, werden heute jedoch lediglich als Nebenwohnsitz genutzt oder sind überhaupt nicht bewohnt.

Infolge der im geförderten Wohnbau zu geringen Neubauproduktion und der widmungswidrigen Vergabe überstieg die Nachfrage nach dauerhaft bewohnbarem Wohnraum konstant das Angebot. Im Bundesdurchschnitt lag die aktive Leerstandsquote nie über vier Prozent, weshalb auch bei Neuvermietung kein Druck auf die Mieten erfolgte. „Wir benötigen dringend eine Reform der Wohnbauförderung und des Wohnrechts“, so Andreas Kreuzer, „ansonsten steht im Raum, dass sich die heimische Wohnbaupolitik mehr als Komplize der Wohnungswirtschaft versteht, denn als Advokat der Wohnenden.

Zeichen: 3.682 (ohne Leerzeichen)

#### **Für weitere Informationen:**

Besuchen Sie bitte unsere Homepage [www.kfp.at](http://www.kfp.at) oder kontaktieren Sie uns gerne persönlich.

#### **Ansprechpartner: Andreas Kreuzer**

Tel.: +43 1 470 65 10 | E-Mail: [ak@kfp.at](mailto:ak@kfp.at)

#### **Über KREUTZER FISCHER & PARTNER**

*KREUTZER FISCHER & PARTNER ist ein Beraternetzwerk mit Büros in Wien und Berlin. Seit mehr als 30 Jahren unterstützt KFP Unternehmen in der Marktanalyse, dem Business Development und in M&A-Projekten. Öffentliche Auftraggeber berät KFP bei der Evaluierung von Programmen. Darüber hinaus publiziert KFP regelmäßig Studien zu aktuellen wirtschaftlichen Themen.*

---

**Beraternetzwerk KREUTZER FISCHER & PARTNER**

**1010 Wien, Grünangergasse 2/25**

**Österreich**