

Das OGH Urteil 5Ob 74/17v zum Lagezuschlag im Richtwertsystem: Ein Instrument zur Regulierung des Mietwohnungsmarktes?

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Mag. Markus Reithofer, MSc, MRICS

Mag. Nina Bachinger

09350118

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. NINA BACHINGER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DAS OGH URTEIL 5OB 74/17V ZUM LAGEZUSCHLAG IM RICHTWERTSYSTEM: EIN INSTRUMENT ZUR REGULIERUNG DES MIETWOHNUNGSMARKTES?", 84 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 03.03.2020

Unterschrift

Kurzfassung

Der Lagezuschlag als wesentlicher Bestandteil der Mietzinsbildung im Altbau wurde kürzlich durch OGH Erkenntnisse neu interpretiert. Dies mit weitreichenden Konsequenzen auf die tägliche Bewertungspraxis. Seit Einführung des Richtwertmietzinses vor 25 Jahren wurde der Lagezuschlag an den Grundkosten des betrachteten Objektes festgemacht, wobei hier ohnehin Lagen in Gründerzeitvierteln gesetzlich ausgeklammert wurden. Bei der Ermittlung des Lagezuschlages ist nunmehr nicht mehr alleinig auf den Grundkostenanteil der Lage abzustellen, sondern auch auf weitere die Wohnlage beeinflussende Kriterien. Auch das Vergleichsgebiet wurde höchstrichterlich neu interpretiert. Obwohl der Richtwert gesamthaft je Bundesland festgelegt wird, und bis dato vor allem in Wien als Ballungsraum das gesamte Bundesland als Referenz herangezogen wurde, ist der OGH von diesem Zugang abgegangen. Es ist nun auf jene Teile des Stadtgebietes abzustellen, die einander in ihren Bebauungsmerkmalen und der Verkehrsauffassung ähneln.

Die Eingrenzung des Lagezuschlages und andere regulatorische Maßnahmen am Mietwohnungsmarkt sind die Antwort auf gefühlt gestiegene Miet- und Immobilienpreise. Was ist der Grund für die Preisanstiege? Zuzug in die Städte, allen voran an der Spitze die Bundeshauptstadt Wien, ist ungebrochen und zieht eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum nach sich. Bedingt dadurch erscheinen Teuerungen der vergangenen Jahre bei Mieten und Lebenshaltungskosten im Verhältnis sehr hoch. Die Finanzkrise 2009 und damit einhergehende niedrige, teilweise sogar negative Zinsen verstärken diesen Effekt. Kapital rettet sich in Immobilien und verteuert damit weiter Grund und Boden. Die Verteuerung der Bodenpreise hätte eigentlich die weitere Erhöhung des Lagezuschlages nach sich gezogen. Eine Deutsche Studie greift die Thematik der Mietmarktregulierung auf und stellt die weltweit unterschiedlichen, staatlichen Lenkungs- und Eingriffsmechanismen in den Mietwohnungsmarkt der vergangenen einhundert Jahre dar. Sie zeigt auch die Folgen von zu starken regulatorischen Eingriffen auf. Österreich zählt gemeinsam mit Deutschland bereits zu den am stärksten reglementierten Mietermärkten. Mietwohnungsmarktregulierung fand und findet man in fast allen Teilen der Welt. Dabei gilt: Je schlechter es um die gesamtwirtschaftliche Situation eines Landes bestellt ist, desto größer ist die Notwendigkeit von staatlichen Eingriffen.

Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG	1
2.	IMMOBILIENPREISE UND EINFLUSSPARAMETER	5
2.1	Gesellschaftliche, soziale und demografische Trends	5
2.2	Bildung und Einkommen	6
2.3	Entwicklung der Baukosten	9
2.3.1	Baupreisindex, Baukostenindex, Verbraucherpreisindex (VPI)	9
2.3.2	Baukosten	9
2.4	Finanzkrise	11
2.5	Grundanteilsverordnung und daraus resultierende steuerliche Änderungen	11
2.6	Immobilienpreise: Eigentums- und Mietwohnungspreise	12
2.7	Zusammenfassung	14
3.	REGULATORISCHE INSTRUMENTE AM MIETWOHNUNGSMARKT - EINKOMMEN UND LEISTBARKEIT VON WOHNRAUM.....	15
3.1	Mietwohnungsmarktregulierung - eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung	15
3.2	Leistbarkeit von Wohnraum in Europa – ein Länder- und Städtevergleich	19
3.3	Ein Blick zurück: Wien, die Entwicklung der Wiener „Zinshäuser“ und die damit einhergehenden mietzinsrechtlichen Bestimmungen	21
3.4	Leistbarkeit von Wohnraum in Wien – damals & heute	26
3.5	Aktuelle politische Maßnahmen zur Mietmarktregulierung	29
3.6	Zusammenfassung	31
4.	DER MIETZINS	32
4.1	Aktuelle Rechtslage	32

4.2	Der Richtwertmietzins	34
4.3	Zusammenfassung	42
5.	DER LAGEZUSCHLAG IM RICHTWERTMIETZINS	43
5.1	Gesetzesauslegung seit Inkrafttreten des Richtwertgesetzes 1994	43
5.1.1	Lagezuschlagskarte 1994 bis aktuell	46
5.1.2	Berechnung des Lagezuschlags	50
5.2	Der Lagezuschlag im Richtwertmietzins – aktuelle Gesetzesauslegung nach den OGH	
	Urteilen	53
5.2.1	Was macht eine Lage überdurchschnittlich, durchschnittlich oder unterdurchschnittlich? – und - Wie findet sich ein Preis?	53
5.2.2	Womit ist nun die konkrete Lage zu vergleichen?	56
5.2.3	Wertbeeinflussende Merkmale die eine Lage bestimmen	61
5.3	Zusammenfassung	67
6.	CONCLUSIO UND AUSBLICK	68
	QUELLENVERZEICHNIS	72
	Fachliteratur, Fachzeitschriften und -magazine	72
	Rechtsquellen	73
	Online Tageszeitungen und Internetquellen	73
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	78

1. Einleitung

In der Mercer Studie 2019 wurde Wien heuer zum zehnten Mal in Folge zur Stadt mit der höchsten Lebensqualität gekürt. Dieses Ranking bezieht sich zwar vorwiegend auf eine Umfrage der Lebensverhältnisse von „Expats“, es lassen sich aber gesamthaft sehr positive Rückschlüsse auf die Lebensumstände aller Einwohner Wiens ableiten.

Im Fokus der Studie stehen Kriterien, die für Mitarbeiter mit internationalem Background besonders bedeutsam sind. Beispielsweise Angebot an internationalen Schulen, Sicherheit, Freizeit und Erholungsraum, wirtschaftliche soziale und politische Bedingungen, medizinische Versorgung, kulturelles Angebot, öffentliche Verkehrsmittel als auch das Angebot am Wohnungsmarkt.

Vor allem europäische Städte schneiden in dieser Studie besonders gut ab. Als Gründe weshalb Wien sich schon solange an erster Stelle hält, sind vor allem das stabile politische und soziale Umfeld, die sehr gute medizinische Versorgung, das abwechslungsreiche Kultur- und Freizeitangebot, die hohe Dichte an internationalen Schulen, die geringe Kriminalitätsrate und nicht zuletzt das hervorragende Angebot an qualitativ hochwertigem Wohnraum zu nennen.

Im Übrigen schließt sich eine ganz ähnlich angelegte Studie des Economist Intelligence Unit diesem Ergebnis an.

Aus den Studien kann man die Qualität des Angebots am österreichischen Wohnungsmarkt als sehr hoch einstufen, während die Wohnungspreise im Vergleich zu anderen Ländern moderat bis angemessen erscheinen.

Die Materie Wohnrecht und gerechter Preis für Wohnen hat viele Facetten, die es zu berücksichtigen gilt. Einerseits muss Wohnen leistbar sein und andererseits muss für eine Leistung ein fairer Gegenwert erzielt werden. Diesen Brückenschlag zwischen Vermieter einerseits und Mieter andererseits gilt es für den Gesetzesgeber auszugleichen.

Österreichweit liegt gemäß Statistik Austria der Anteil an Mietwohnung deutlich über 75 Prozent. Dieser hohe Anteil ist mitunter einer der Gründe, weshalb die Regulierung des Mietwohnungsmarktes in Österreich eine so bedeutsame Rolle einnimmt. In anderen europäischen Ländern wie beispielsweise Italien oder

Spanien ist der Anteil an Mietwohnungen im Verhältnis zu Eigentum vernachlässigbar. Daher stellt sich dort das Thema von leistbaren Mieten gar nicht. Agenda Austria kommt in einer Studie zu dem Schluss, dass nicht zuletzt die - im Vergleich zu anderen Ländern - günstigen Mietpreise in Österreich für eine Ungleichverteilung des Vermögens beitragen.

„Eine wesentliche Ursache für die relativ große Ungleichheit bei Vermögen ist neben der großen Rolle des öffentlichen Pensionssystems die geringe Eigentumsquote bei Immobilien“, sagt Agenda-Austria-Ökonom Hanno Lorenz. Das sei nicht zuletzt auf den hohen Anteil an Sozialwohnungen und anderen Förderungen des Mietmarkts zurückzuführen. Wenn die Politik tatsächlich eine gleichere Vermögensverteilung anstrebe, sollten mehr Anreize für Eigentum gesetzt werden.“ (<https://www.agenda-austria.at/grafiken/warum-vermoegen-so-ungleich-verteilt-sind/>)

Der dahinterstehende Gedanke ist wohl der, dass es aus Perspektive der Bevölkerung noch immer günstiger ist zu mieten, anstatt selbst Eigentum zu schaffen und in weiterer Folge an der Wertsteigerung der eigenen Immobilie zu profitieren. Dass Wien zu den günstigsten Mietwohnungsmarkt Europas gehört teilt im Übrigen auch der Neunte Deloitte Property Index.

Der hohe Anteil an Mieten gilt vor allem für die großen Ballungsräume wie Wien. Hier leben beispielsweise rund 80 Prozent der Haushalte zur Miete.

Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum ist vor allem durch steten Zuzug, Bevölkerungswachstum und die demografischen Veränderungen innerhalb der Bevölkerung und der Familienstrukturen bedingt. Die Nachfrage nach kleinen Haushalten ist stark steigend. Gesamthaft führen die genannten Entwicklungen zu einer Verknappung des Gutes Wohnen.

Eine aktuelle Studie der Wirtschaftskammer Wien in Zusammenarbeit mit Exploreal stellt dar, dass 2019 rund 12.000 Mietwohnungen auf den Wiener Markt gekommen sind und 2020 weitere 19.000 Mietwohnungen folgen werden. Diese Anzahl übersteigt weitaus den Zuzug nach Wien. So beträgt gemäß Statistik Austria der Zuzug nach Wien jährlich rund 12.000 Personen, das entspricht ca. 6.000 Haushalten. Die Prognose der Wirtschaftskammer legt dar, dass durch das freie Spiel von Angebot und Nachfrage die Mietpreise 2020 voraussichtlich nachgeben

werden. Diese Entwicklung steht der gelebten Antwort seitens Gesetzgeber den Mietwohnmarkt weiter zu reglementieren entgegen.

Lediglich im Segment „gefördertes Wohnen“ sieht die Wirtschaftskammer weiteren Nachholbedarf, empfiehlt jedoch die Treffsicherheit der Förderungen zu erhöhen. Hier fordert die Immobilienwirtschaft seit langem, dass die Förderwürdigkeit in regelmäßigen Abständen überprüft werden sollte, sodass tatsächlich förderbedürftige Personen vom Objekt - geförderte Wohnung - profitieren.

Als Maßnahmen den Mietwohnmarkt zu regulieren bieten sich grundsätzlich drei Möglichkeiten an: Regulierung der Mietpreise, Kündigungsschutz und Wohnraumlenkung.

Zwei Maßnahmen zur Wohnraumlenkung sind erst kürzlich durch die Novellierung der Wiener Bauordnung gesetzt worden: Vor 1945 errichtete Gebäude dürfen nur mehr unter erschwerten Voraussetzungen abgerissen werden, zwei Drittel der neu zu widmenden Bauflächen sind verpflichtend für sozialen Wohnbau zu verwenden. Zusätzlich wurde als Maßnahme der Mietpreisregulierung, durch ein jüngst ergangenes OGH Urteil, die gelebte Praxis der vergangenen 25 Jahre zur Verrechnung eines Lagezuschlages ausgehebelt.

Bestimmungen der zunehmenden Überregulierung des Mietwohnmarktes haben in der Vergangenheit zu einem Entzug bestehender Mietwohnungen geführt und dieser Umstand wiederum zu einer Verknappung der Gutes Wohnen. Viele Investoren und Eigentümer entschließen sich zur Kurzzeitvermietung oder lassen Wohnungen lieber leer stehen, um diese anderweitig zu einem späteren Zeitpunkt zu verwerten.

Die vorliegende Arbeit befasst sich insbesondere mit den folgenden drei Fragestellungen:

1. Warum sind die Preise für Immobilien im Verhältnis zu den verfügbaren Einkommen in den vergangenen Jahren gefühlt so angestiegen?

Hierzu werden konjunkturelle, wirtschaftliche und gesellschaftspolitische Entwicklungen der Vergangenheit und Gegenwart als auch deren Auswirkung auf die Preise des Wohnungsmarktes erörtert (siehe dazu Kapitel 2).

2. Welche Methoden zur Wohnungsmarktregulierung kennt der Gesetzgeber? Hierzu soll ein grober Überblick über die Methoden der Regulierung und deren Auswirkungen in der Vergangenheit gegeben werden. Dabei wird auf eine deutsche Studie eingegangen, die die weltweiten Regulierungsmechanismen der vergangenen einhundert Jahre zusammengetragen hat. Im Anschluss daran, erfolgt zum besseren Verständnis der Hintergründe der derzeit geltenden Regulierungsmechanismen, ein Überblick der österreichischen Historie der Entwicklung des Mietrechts (siehe dazu Kapitel 3).
3. In weiterer Folge werden Überlegungen angestellt wie die jüngsten OGH Erkenntnisse 5Ob 74/17v vom 20.11.2017 und 5Ob 198/18f vom 20.02.2019 zum Lagezuschlag konkret zu interpretieren, und in der Bewertungspraxis umzusetzen sind? (siehe dazu Kapitel 4 und Kapitel 5)

Die vorliegenden Fragestellungen sollen nachvollziehbar aufgearbeitet und beantwortet werden. Es werden dazu die folgenden wissenschaftlichen Methoden herangezogen:

- Studium und Recherche relevanter Fachbücher, Kommentare, Judikatur und wissenschaftlicher Beiträge;
- Aufarbeitung von Datenmaterial aus der Praxis – Studien, Statistiken, Gutachten, Beispiele;
- Aktuelles tagespolitisches Geschehen aus Fachzeitschriften und Tageszeitungen.

2. Immobilienpreise und Einflussparameter

In diesem Teil werden jüngere gesellschaftliche, soziale Trends, demografische Strukturen und die Entwicklung der verfügbaren Einkommen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Immobilienpreise beleuchtet. Als ein Preistreiber für Wohnimmobilien wird hier auch auf die Zunahme der Baukosten in der jüngeren Vergangenheit eingegangen. Auch werden die Auswirkungen und Folgen der jüngsten Finanz- und Bankenkrise und deren Einfluss auf die Immobilienpreise dargestellt. Die Aufarbeitung der Summe dieser Einflussgrößen dient zur Darstellung der aktuellen Situation am Wohnungsmarkt mit Fokus Bundeshauptstadt Wien.

2.1 Gesellschaftliche, soziale und demografische Trends

Wien ist aktuell die sechstgrößte Stadt in der Europäischen Union nach London, Berlin, Madrid, Rom und Paris. Zu Beginn des Jahres 2018 zählte Wien knapp 1,9 Millionen Einwohner. *(Im Vergleich dazu lag die prognostizierte Schätzung des Stadtentwicklungsplanes 2005 für den Bevölkerungstand Wiens im Jahr 2020 bei 1,7 Millionen Einwohnern.)* Betrachtet man das gesamte österreichische Bundesgebiet, so entspricht dies in etwa einem Fünftel der gesamten Bevölkerung. Verglichen mit dem Jahr 2008 ist Wien in den vergangenen zehn Jahren um rund 13 Prozent gewachsen. Aktuell wächst die Bevölkerung in Wien jährlich um rund 10.000 bis 12.000 Einwohner, das entspricht in etwa 5.000 bis 6.000 Haushalten. Prognosen deuten jedoch darauf hin, dass das Bevölkerungswachstum in Wien sich in den kommenden Jahren verlangsamen wird. In rund 30 Jahren schätzt Statistik Austria, dass Wien wieder – wie zuletzt gegen Ende der Monarchie – eine zwei Millionen Stadt sein wird.

Wien wächst vor allem in den Randbezirken, aber auch innerstädtisch durch Nachverdichtung. Früher weniger attraktive Stadtgebiete werden durch Gentrifizierung zu beliebten Vierteln. Hier fördert vor allem die sanfte Stadterneuerung durch den Wohnfonds Wien. Wien ist ein demografisch junges Bundesland und weist das geringste Durchschnittsalter aller Bundesländer österreichweit auf. Sorgenkinder sind und bleiben die Erdgeschoßzonen, die vor allem stark durch den Rückgang an Gewerbe- und Handelsflächen und die stete Zunahme von Distanz und Online Handel geprägt sind.

Die Stadtviertel Seestadt Wien, Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof, der neue Stadtteil um das Sonnwendviertel sind zentrale Zielgebiete der Stadtentwicklung, die in Zukunft genügend Wohnraum bieten können.

Das Ergebnis der kleinräumigen Bevölkerungsprognose der MA23 geht davon aus, dass Wien innerstädtisch nur geringfügig in den kommenden zwanzig Jahren wachsen wird. Die Bezirke Simmering (11. Bezirk), Penzing (14. Bezirk), Brigittenau (20. Bezirk) und Donaustadt (22. Bezirk) werden voraussichtlich das stärkste Wachstum verzeichnen. Die Grafik entnommen aus dem Bericht der MA23 gibt eine übersichtliche Darstellung der prognostizierten Entwicklung der einzelnen Bezirke wieder.

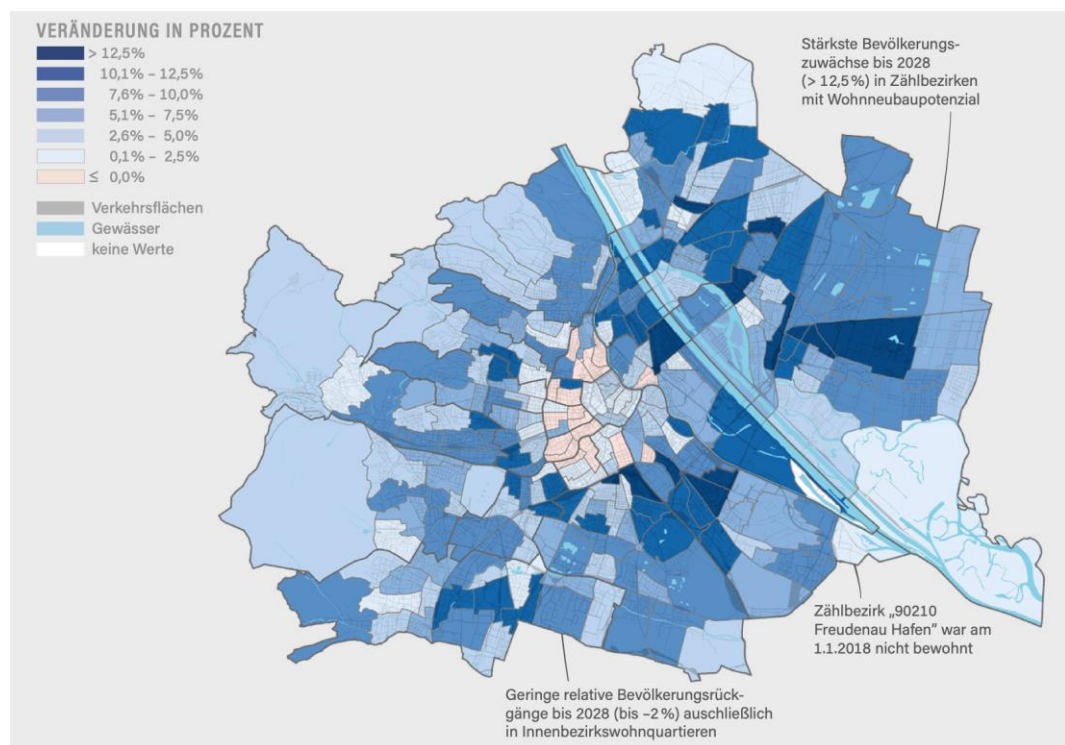


Abbildung 1: kleinräumige Bevölkerungsentwicklung Wien - Prognose Quelle: MA 23

Generell sinkt die Anzahl der Personen in den Haushalten. Ein durchschnittlicher Haushalt in Wien verfügt über zwei Personen. Die Anzahl der Singlehaushalte ist steigend, die Anzahl der Quadratmeter je Person sinkt jedoch. Neue Wohnformen oder Baugruppen, die Gemeinschaftsräume teilen liegen stark im Trend.

2.2 Bildung und Einkommen

Die Akademikerquote in Wien betrug 2017 bei Männern 24 Prozent und bei Frauen 28,3 Prozent. Sieht man sich das andere Ende der bildungsfernen Schicht an, fallen die Anteile der Personen ohne Pflichtschulabschluss nur unwesentlich geringer aus.

Hier beträgt der Anteil bei Männern 21 Prozent und bei Frauen 23 Prozent (MA23 Wien in Zahlen 2019: 17).

Das durchschnittliche Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2017 betrug österreichweit 42.100 Euro pro Kopf. In Wien lag es etwas höher bei 50.000 Euro pro Kopf. Somit erwirtschaftet ein Fünftel der österreichischen Bevölkerung ein Viertel des gesamten Bruttoinlandsproduktes.

Die Einkommensschere zwischen sehr hoher und sehr niedriger Kaufkraft in Wien geht gemäß einer Studie des Marktforschungsinstitutes GfK sehr stark auseinander. Sechs Bezirke sind unter den Top Ten der kaufkraftstärksten Bezirke Österreichs zu finden. Darunter an erster Stelle die Innere Stadt mit einem verfügbaren Nettoeinkommen von 39.758 Euro pro Kopf und Jahr. Das sind um 65 Prozent mehr als im gesamtösterreichischen Durchschnitt. An zweiter Stelle folgt Hietzing (13. Bezirk), gefolgt vom Speckgürtel Mödling und den Wiener Bezirken Döbling (19. Bezirk), Währing (18. Bezirk), Wieden (4. Bezirk) und Liesing (23. Bezirk). Auf den weiteren Plätzen finden sich die an Wien angrenzende Regionen Tulln und Korneuburg gefolgt von der burgenländischen Landeshauptstadt Eisenstadt.

Gleichzeitig finden sich in Wien sieben Bezirke auf den letzten Rängen mit einem durchschnittlichen verfügbaren Nettoeinkommen pro Kopf von nur 23.246 Euro. Gesamtösterreichweit verfügt jeder Bewohner durchschnittlich über 24.067 Euro Nettoeinkommen. In dieser Summe sind staatliche Transferleistungen bereits enthalten (Muranyi; GfK: 4 zitiert in DerStandard vom 13.Mai 2019).

Die nachfolgende Darstellung zeigt wie sich die Ausgaben in einem durchschnittlichen Wiener Haushalt verteilen. Der Anteil der Ausgaben für Wohnen zeigt sich dabei seit 1999 relativ stabil. Hierzu werden Ausgaben für Miete, Betriebskosten und Energie gezahlt (Datenquelle Statistik Austria).

Um einen Vergleich des Mietaufwands zwischen Haushalten unterschiedlicher Wohnform – Eigentum und Miete - zu ermöglichen, wird seitens Statistik Austria für Erstwohnungen, für die keine tatsächlichen Mietausgaben existieren, fiktive Mietwerte errechnet.

WIEN	1999/2000	2004/2005	2009/2010	2014/2015
Anzahl der Haushalte hochgerechnet (in 1.000)	786	810	840	887
Durchschnittliche Haushaltsgröße	-	2	2	2
Haushaltsausgaben insgesamt in €	2.460 €	2.330 €	2.680 €	2.660 €
Haushaltsausgaben in %				
Ernährung, Alkoholfreie Getränke	11	12	11	12
Alkoholische Getränke, Tabakwaren	3	3	3	3
Bekleidung, Schuhe	8	6	7	5
Wohnen, Energie	22	21	23	26
Wohnungsausstattung	7	5	6	6
Gesundheit	2	4	4	4
Verkehr	14	13	13	11
Kommunikation	3	3	2	2
Freizeit, Sport, Hobby inkl Urlaub	15	15	16	14
Bildung	0	1	2	2
Café, Restaurant, Hotel	7	7	6	8
Sonstiges (Körperpflege, Versicherungen etc)	9	9	9	8

Abbildung 2: Haushaltsausgaben Bundesland Wien – Datenquelle Statistik Austria – eigene Darstellung

Abbildung 2 und Abbildung 3 zeigen, dass 2014/2015 die Kosten für Wohnen und Energie rund 26 Prozent der gesamten Ausgaben betragen. An zweiter Stelle stehen Ausgaben für Urlaub und Freizeit mit rund 14 Prozent und an dritter Stelle Ausgaben für Lebensmittel, Ernährung und alkoholfreie Getränke mit rund 12 Prozent.

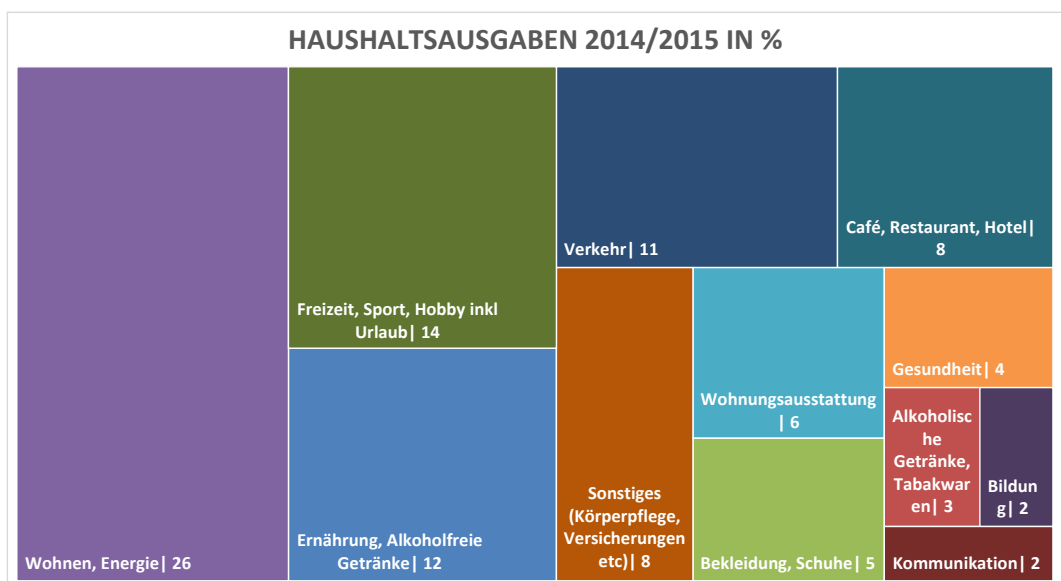


Abbildung 3: Haushaltsausgaben eines durchschnittlichen Wiener Haushaltes 2014/15 - Datenquelle Statistik Austria - eigene Darstellung

Sieht man sich im Vergleich dazu das zur Verfügung stehende Haushaltseinkommen an so findet man bei Statistik Austria folgende Werte für 2018: 25 Prozent der Haushalte verfügen über 22.811 Euro; 50 Prozent der Haushalte über 36.322 Euro und 75 Prozent der Haushalte über 56.029 Euro

jährliches Haushaltseinkommen. Gewichtet ergibt sich hier im Durchschnitt ein jährliches Haushaltseinkommen von 32.943 Euro, das sind monatlich rund 2.745 Euro je Haushalt.

2.3 Entwicklung der Baukosten

2.3.1 Baupreisindex, Baukostenindex, Verbraucherpreisindex (VPI)

Der Baupreisindex gibt Auskunft über die Veränderung der tatsächlichen Preise, die ein Bauherr für Bauarbeiten bezahlen muss und wird zur Ermittlung der realen Veränderung von Bauproduktionswerten herangezogen. Der Baupreisindex wurde 2015 einer Revision unterzogen. Es wurden neue Bautechnologien und Bauweisen sowie Bauleistungsbeschreibungen bei der Indexberechnung berücksichtigt. Aktuelle Werte lassen sich daher mit der durchschnittlichen Jahresbasis 2015 rückrechnen.

Der Baukostenindex beobachtet hingegen die Entwicklung der Kosten, die den ausführenden Bauunternehmen durch Veränderung der Kostengrundlagen entstehen.

Der Verbraucherpreisindex (VPI) misst die allgemeine Preisentwicklung und ist ein Indikator für Inflation und Geldwertstabilität. Er wird idR für die Wertsicherung von Geldbeträgen wie Mieten, Lohnverhandlungen und andere Zahlungen verwendet.

2.3.2 Baukosten

Die Herstellkosten je Quadratmeter Wohnnutzfläche im mehrgeschossigen Wohnbau betragen 2018 inkl. Umsatzsteuer rund 2.270 Euro/m² für normale – 2.720 Euro/m² für gehobene und 3.050 Euro/m² für hochwertige Wohnbauten. In diesen Werten sind der Kostenbereich 1: bauliche Aufschließungskosten, die Kostenbereiche 2 bis 4: Bauwerkskosten und die Kostenbereiche 7 und 8: Planungs- und Projektnebenleistungen enthalten. Nicht inkludiert sind Kostenbereich 5: Erschwernisse, Kostenbereich 6: Einrichtung, Kostenbereich 9: Reserven, Außenanlagen, Nebengeschoße wie Keller, Garagen und Tiefgaragen.

Gebäudeteil/Gewichtung	%	normal	gehoben	hochwertig
Konstruktion	25%	568	680	763
Dach	8%	182	218	244
Fassaden	9%	204	245	275
Fenster und Aussentüren	8%	182	218	244
Innentüren	4%	91	109	122
Fußböden	6%	136	163	183
Nassräume	4%	91	109	122
Sanitärausstattung	7%	159	190	214
Heizung, Lüftung, Klima	12%	272	326	366
Elektro	9%	204	245	275
so Ausstattung	4%	91	109	122
Energieeffizienz	4%	91	109	122
Summe brutto inkl 20% Ust	100%	2.270	2.720	3.050
netto je m2 WNFL		1.892	2.267	2.542

Abbildung 4: Herstellkosten/m2 Wohnnutzfläche - Datenquelle: Sachverständige Heft 2/2019 – eigene Darstellung

Die Baukosten verzeichneten in den letzten Jahren überdurchschnittlich starke Steigerungsraten. Gemäß EHL haben sich die Baukosten im ersten Halbjahr 2017 zum ersten Halbjahr 2018 zwischen zehn und zwanzig Prozent gesteigert. Die Gründe sind mannigfach und liegen vor allem an der starken Nachfrage nach Wohnraum und dem dadurch verstärkten Bauboom, in der Verteuerung der Rohstoffe als auch in der Lohnentwicklung allgemein. Grundkostenanteile unter 1.000 Euro sind in Wien kaum noch zu finden. Viele Projekte werden daher derzeit „auf Eis gelegt“. Gemäß Verbandsobmann gemeinnütziger Bauvereinigungen Karl Wurm in einem Interview erschienen im Trend, passt die 300 Euro Obergrenze für Grundkostenanteile im geförderten Wohnbau schon lange nicht mehr. Im besten Fall schwanken die Preise zwischen 700 und 800 Euro je Quadratmeter und liegen im schlechtesten Fall sogar bei 1.600 Euro je Quadratmeter erzielbarer Wohnnutzfläche.

Laut einer Wifo-Prognose des Experten für Bauwirtschaft Michel Klien wird das Wirtschaftswachstum 2020 etwas absinken und damit auch die Baukonjunktur. Verzeichnete die Bauwirtschaft 2017 und 2018 reale Wachstumsraten von 3,5 und 2,8 Prozent, wird im nächsten Jahr nur noch mit einer Wachstumsrate von rund 1,2 Prozent zu rechnen sein.

2.4 Finanzkrise

Als einen weiteren wesentlichen Einflussfaktor, der zur Verteuerung von Immobilien beigetragen hat, lässt sich die jüngste Finanzkrise identifizieren. 2007 platzt die Immobilienblase in den USA gefolgt von einer weltweiten Bankenkrise, die sich in Europa und Österreich ab 2009 bemerkbar macht. Damit einhergehend fallen die Zinsen in den Keller und sind erstmalig in der Geschichte negativ. Kapital rettet sich in Grund und Boden, was wiederum Preissteigerungen am Immobiliensektor zur Konsequenz hat.

Zinshäuser in Wien die vor einigen Jahren noch zwischen vier und sechs Prozent gehandelt wurden, werden aktuell mit ein bis drei Prozent Rendite gehandelt, in Innenstadtlagen teilweise sogar noch geringer (Otto Immobilien: Erster Wiener Zinshausmarktbericht 2019).

Eine Prognose für den Anstieg der Zinsen ist derzeit nicht in Sicht. Nach Aussage der heimischen Banken ist damit zu rechnen, dass die negativen Zinsen uns noch die nächsten fünf bis zehn Jahre begleiten werden. Es lässt sich daher ableiten, dass auch das derzeitige Preisniveau am Immobilienmarkt in absehbarer Zeit nicht wieder sinken wird. Es werden zwar Stimmen laut, dass ein „Peak am heimischen Immobilienmarkt“ erreicht ist. Von einer Immobilienblase kann aber zur Zeit in Österreich nicht die Rede sein. In Krisen haben sich Immobilien langfristig bisher immer als stabile Anlage erwiesen.

2.5 Grundanteilsverordnung und daraus resultierende steuerliche Änderungen

Durch die Grundanteilsverordnung des Bundesministeriums für Finanzen (BMF), erlassen im Mai 2016 (mit Wirksamkeit 1. Jänner 2016), hat der Gesetzgeber den Immobilienpreissteigerungen und vor allem der Verteuerung des Wertes „Grund und Boden“ der Vergangenheit insofern Rechnung getragen, dass das Verhältnis Grundanteil versus Gebäudeanteil eine Korrektur erfahren hat. Nämlich von einem keiner Abschreibung unterliegenden zwanzig prozentigem Anteil für Grund und Boden und einem der steuerlichen Abschreibung unterliegenden achtzig prozentigem Anteil für Gebäude auf einen vierzig prozentigen Anteil für Grund und Boden und einen sechzig prozentigen Anteil für Gebäude bzw. unter bestimmten Voraussetzungen dreißig prozentigem Anteil für Grund und Boden und einem siebzig prozentigem Anteil für Gebäude. Weichen die Anteile grob von den

Prozentsätzen der Verordnung ab, lässt der Gesetzgeber auch eine andere Aufteilung - mittels Nachweis durch ein Gutachten - offen.

Grundsätzlich hat der Gesetzgeber mit dieser Verordnung der realen Entwicklung am Markt Rechnung getragen. Die dahinter liegende Intention war wohl höhere Steuereinnahmen zu generieren indem man den tatsächlichen Marktgegebenheiten Rechnung trägt. Dieser Umstand hätte der Erhöhung und Ausweitung eines Lagezuschlages in alter Form den Rücken gestärkt.

2.6 Immobilienpreise: Eigentums- und Mietwohnungspreise

Wie eingangs erwähnt wird gemäß Deloitte Property Index 2019 in keiner anderen europäischen Stadt so viel gemietet wie in Wien. Im Ersten Wiener Wohnungsmarkt Bericht von EHL und BUWOG 2019 beträgt der Anteil an Mietwohnungen im gesamten österreichischen Bundesgebiet rund 51 Prozent. In Wien liegt der Wert derzeit sogar bei rund 80 Prozent. Dieser Wert ist einer der höchsten in ganz Europa. Nur in der Schweiz und in Deutschland finden sich ähnlich hohe Werte.

Auch bei der Anzahl der initiierten Wohnbauvorhaben steht Österreich an vorderster Front. 2017 wurde der Bau von 8,6 Wohnungen pro tausend Einwohner initiiert. Eine jüngst publizierte Studie der Wirtschaftskammer kommt sogar zu dem Ergebnis, dass ab 2020 vor allem in Wien ein Überangebot an Wohnungen bestehen wird.

Arbeiten, die sich mit dem Thema Wohnraum beschäftigen, kommen dabei zu dem Schluss, dass im Vergleich zu anderen Ländern Wohnen in Österreich noch immer relativ leistbar ist. Bei Deloitte findet man einen durchschnittlichen Mietpreis von 9,8 Euro je Quadratmeter in Wien. Zu den teuersten Städten in Europa zählen Paris mit rund 27,8 Euro je Quadratmeter und London mit rund 20,1 Euro je Quadratmeter. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die durchschnittlichen monatlichen Mietpreise je Quadratmeter im europäischen Raum und ist der Deloitte Property Index Studie 2019 entnommen.

Average Monthly Rent per sq m in EUR, 2018

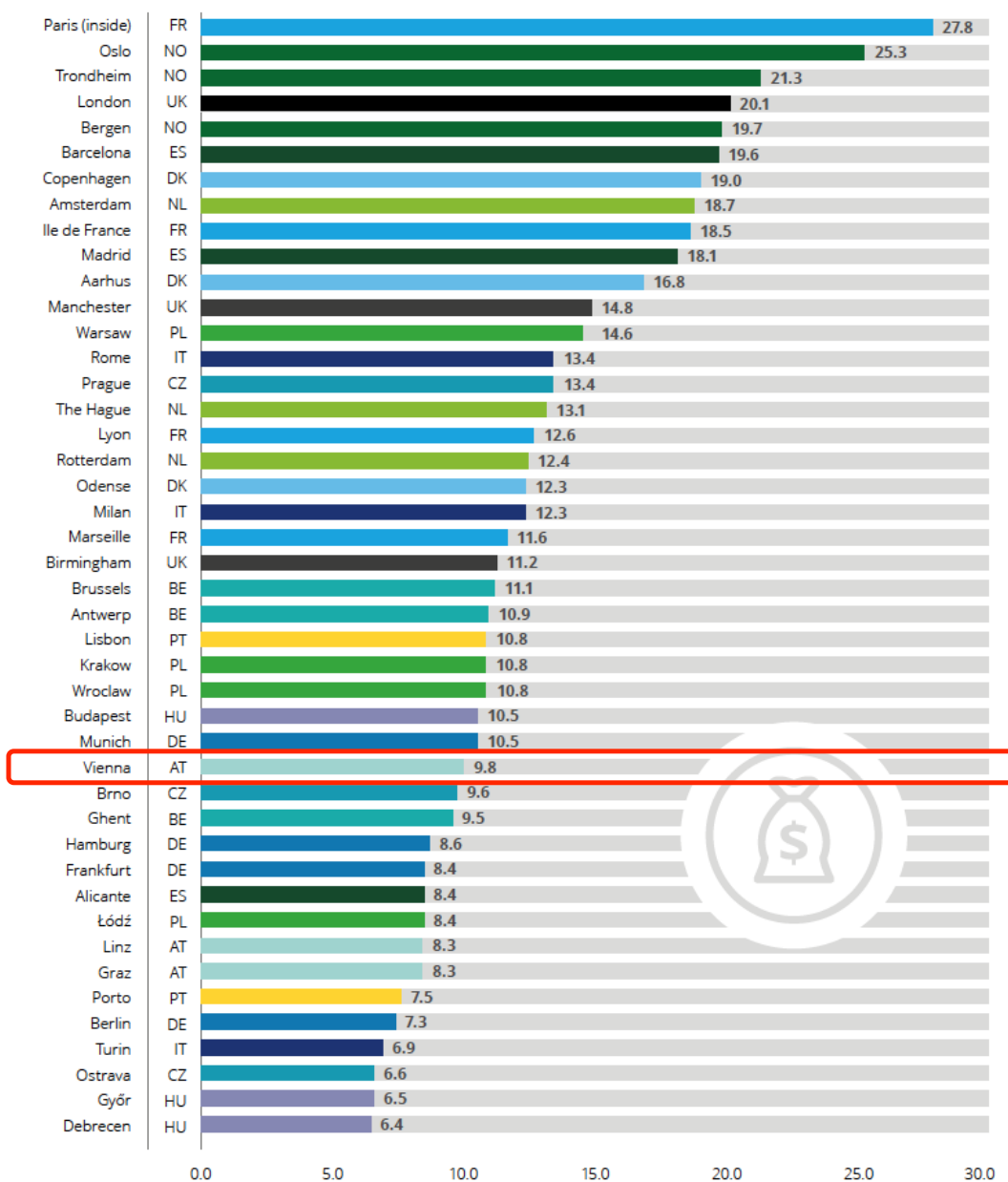


Abbildung 5: durchschnittliche Mietpreise in €/m² 2018 – Quelle Deloitte Property Index (8th edition)

Auch die Schaffung von Eigentum ist im Vergleich zu Europa noch relativ günstig, wobei hier die Preistendenz vor allem in den Landeshauptstädten stark steigend ist. In Wien lag gemäß Deloitte der Durchschnittspreis von Eigentumswohnungen 2018 bei 4.199,- Euro je Quadratmeter. Vergleichsweise musste man in Paris mit 12.910,- Euro je Quadratmeter, in London City 11.185,- Euro je Quadratmeter bezahlen. Die unverändert hohe Nachfrage treibt auch derzeit noch in Österreich die Preise weiter nach oben. So erreichten die durchschnittlichen Verkaufspreise für Eigentumswohnungen in Wien zuletzt sogar Werte über 5.000,- Euro je Quadratmeter.

Von politischer Seite wird auf stetig steigende Preise und eine gefühlte Verknappung des Gutes „Wohnen“ oftmals mit regulatorischen Maßnahmen reagiert. Seitens Wirtschaftsforschungsinstituten liegen Prognosen vor, die der Meinung sind, dass sich die Preisentwicklung in der Immobilienwirtschaft in nächster Zeit wieder einbremsen wird.

2.7 Zusammenfassung

Der Zuzug in die Städte und hier voran an erster Stelle die Bundeshauptstadt Wien ist ungebrochen. Die Anzahl der Haushalte in der Bundeshauptstadt ist stetig steigend, die Größe der Haushalte nimmt jedoch ab, sowohl an Quadratmetern als auch an Anzahl der Personen je Haushalt, während Singlehaushalte weiter im Trend liegen. Auch lassen sich neue Wohnformen erkennen, die allgemeine Räume – wie Terrassen, Gemeinschaftsküchen und Hobbyräume – teilen, und sich dadurch der Platzbedarf je Haushalt stark reduzieren lässt. Baukosten sind vor allem in den vergangenen fünf Jahren exorbitant angestiegen, sodass sich damit die Schaffung von Wohnraum stark verteuert hat. Viele Projekte werden verschoben, da die Preise am Markt nicht weitergegeben werden können. Im Vergleich dazu sind reale Einkommen in Österreich in den vergangenen zehn Jahren nur gering angestiegen. Dadurch erscheinen im Verhältnis Teuerungen bei Mieten und Lebenshaltungskosten unverhältnismäßig hoch, entsprechen jedoch der wahren Geldwertenwicklung. Die jüngste Finanz- und Bankenkrise aus 2009, die damit einhergehenden niedrigen, teilweise sogar negativen Zinsen haben den Effekt, dass sich Kapital in Immobilien rettet und damit Grund und Boden weiter verteuert.

Die Nachfolgende Darstellung hält die Einflussgrößen nochmals fest:

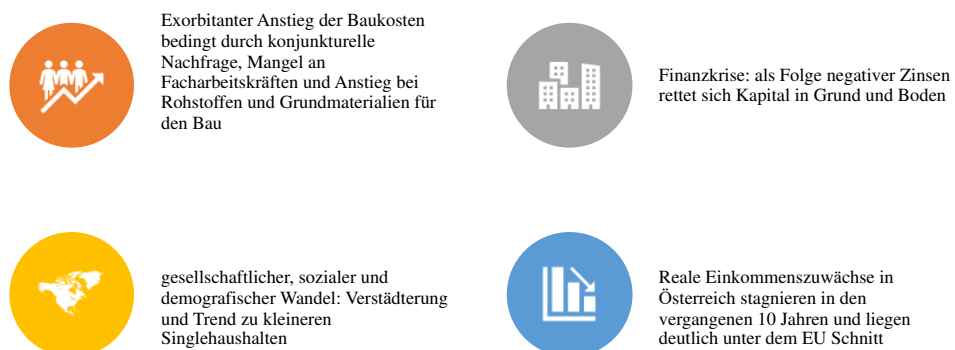


Abbildung 6: Zusammenfassung Einflussgrößen Immobilienpreisentwicklung – eigene Darstellung

3. Regulatorische Instrumente am Mietwohnungsmarkt - Einkommen und Leistbarkeit von Wohnraum

Im Folgenden wird eine Deutsche Studie des Wirtschaftsforschungsinstitutes vorgestellt. Hier werden regulatorische Instrumente der vergangenen einhundert Jahre und deren Entwicklung dargestellt. Die aktuelle Situation der Leistbarkeit von Wohnraum wird mittels eines europaweiten Länder- und Städtevergleich beleuchtet. In Anknüpfung an die aktuelle Situation erfolgt zum besseren Verständnis der derzeitigen Lage ein Blick in die Vergangenheit, hier mit speziellem Fokus Wien. Es erfolgt im Anschluss ein Vergleich von Wohnraum in Wien heute und damals als auch die Darstellung aktueller politischer Maßnahmen der Mietmarktregulierung.

3.1 Mietwohnungsmarktregulierung - eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung

Ähnlich wie in Österreich spielt bei unseren deutschen Nachbarn der Mietwohnungsmarkt, bedingt durch seine Größe, eine zentrale Rolle. Somit sind die Voraussetzungen relativ betrachtet sehr ähnlich und damit gut vergleichbar. Das System der Wohnungsmarktregulierung ist zwar in Deutschland im Vergleich zu Österreich nicht ganz so rigide, gilt aber auch als eines der Strengsten weltweit.

Die im Weiteren beschriebene Studie wurde vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung publiziert. Die Autoren Kholodilin, Weber und Sebastian untersuchten hier die Intensität der Regulierung in weltweit 64 Ländern über einen Zeitraum von mehr als einhundert Jahren.

Die Autoren unterscheiden dabei im Wesentlichen zwischen fördernden Instrumenten im engeren Sinn, und beschränkenden Instrumenten im weiteren Sinn. Bei den fördernden Instrumenten wird weiter in Objekt- und Subjektförderung unterschieden. Die Objektförderung zielt auf das betreffende Gebäude, bzw. die Schaffung von sozialem Wohnraum ab. Die Subjektförderung unterstützt bedürftige Menschen mittels beispielsweise Mietzinsbeihilfen, Heizkostenzuschüssen und dergleichen.

Bei den regulatorischen Maßnahmen haben die Autoren im Wesentlichen drei Instrumente herausgefiltert: Mietpreiskontrolle, Kündigungsschutz und Wohnraumlenkung.

Es zeigt sich, dass Mietpreiskontrollen bei ihrer Etablierung, meist als kurzfristige Maßnahme vom Gesetzgeber angedacht waren, jedoch sich in weiterer Folge oft dauerhaft manifestiert haben. Die Notwendigkeit seitens Gesetzgeber beschränkend einzugreifen war meist dann gegeben, wenn Angebot und Nachfrage in ein Missverhältnis geraten sind, wie beispielsweise in Zeiten eines starken Bevölkerungsanstieges, in Kriegszeiten oder bedingt durch andere Katastrophen. Kündigungs- und Preisschutz haben sich, geprägt durch politische und soziale Umwälzungen im 20. Jahrhundert, zugunsten der Mieterseite verstärkt.

Das dritte Instrument in diesem Bereich - die Wohnraumlenkung - zielt sowohl auf die Angebots- als auch auf die Nachfrageseite ab. Beispielhaft zu nennen sind hier Abrissverbote von Bestandshäusern, Beschränkung der Zweckentfremdung wie AirB&B und sonstige Formen des Kurzzeitwohnens, Verbote von Mietwohnungszusammenlegung, beschränkende Maßnahmen die Umwandlung in Eigentumswohnungen verbieten, oder aber auch die Limitierung von Zuzügen in Gebiete mit angespannter Wohnungssituation.

Im weiteren Sinn können auch politische Maßnahmen - wie Bauordnung, städtebauliche Leitbilder, Umweltschutz und steuerliche Anreizsetzung – als Instrumente der Beeinflussung des Wohnimmobilienmarktes gesehen werden.

Abbildung 7 ist der deutschen Studie entnommen und fasst die Gesamtheit der regulatorischen Maßnahmen am Mietwohnungsmarkt zusammen:

Maßnahmen der Mietwohnungsmarktregulierung	
Mietpreiskontrolle	
Mietpreiskontrolle (real)	1, wenn der Vermieter die Miete nicht um mehr als den Anstieg der offiziellen Lebenshaltungskosten oder anderer Preis- bzw. Kostenindizes erhöhen darf
Mietpreiskontrolle (nominal)	1, wenn die Mieten ausschließlich durch die Regierung oder andere Institutionen bestimmt werden
Mietniveaukontrolle	1, wenn die Vermieter die Miete nicht über ein bestimmtes Niveau hinaus erhöhen dürfen
Neuvermietungskontrolle	1, wenn die Mietpreiskontrolle zu Beginn und während der Vertragsdauer gilt
Weitere spezielle Deregulierungen	1, wenn bestimmte Wohnungstypen wie z. B. Neubauten, leerstehende Wohnungen oder Luxuswohnraum nicht dereguliert sind
Spezielle Verschärfungen der Mietpreiskontrolle	1, wenn Wohnraum einem unter besonderen Umständen einem strengeren Mietpreiskeime unterworfen ist
Kündigungsschutz	
Kündigungsschutz (während der Vertragsdauer)	1, wenn die Kündigung des Mieters durch den Vermieter nur bei Vorliegen gesetzlich definierter Gründe erlaubt ist (während der Vertragszeit bzw. Mietperiode)
Kündigungsschutz (zum Ende des Vertrags)	1, wenn die Kündigung des Mieters durch den Vermieter nur bei Vorliegen gesetzlich definierter Gründe erlaubt ist (zum Ende der Vertragszeit bzw. Mietperiode)
Mindestlaufzeiten	1, wenn eine Mindestlaufzeit von mehr als zwei Jahren für jeden privaten Mietvertrag vorgeschrieben wird
Kurzfristige Mietverträge	1, wenn kurzfristige Mietverträge, d.h. mit einer Laufzeit von einem Jahr oder weniger, nicht erlaubt sind
Wohnraumlenkung	
Wohnraumerfassung	1, wenn die Meldepflicht für leerstehende Räume und unterbelegte Wohnungen besteht
Wohnraumerhaltung	1, wenn Reduzierung des Wohnraumes (Zweckentfremdung, Zusammenlegung oder Abriss der Wohnungen) verboten ist
Wohnraumgewinnung	1, wenn alle verfügbare (auch nicht residentielle) Räume für Wohnungszwecke mobilisiert werden
Requisition	1, wenn leerstehende oder unterbenutzte Wohnräume beschlagnahmt werden
Beschränkung der Freizügigkeit	1, wenn der Zuzug ortsfremder Personen in Regionen mit besonders starkem Mangel an Wohnraum beschränkt wird
Erhaltung der sozialen Zusammensetzung	1, wenn der wertsteigende Umbau der Wohnungen, der zur Veränderung der sozialen Zusammensetzung führt, verboten wird
Normierung des Wohnraumverbrauchs	1, wenn die obere Grenzen auf den Wohnraumverbrauch pro Kopf gesetzt werden
Nationalisierung des Wohnraums	1, wenn der Staat den Wohnungsbestand nationalisiert

© DIW Berlin 2018

Abbildung 7: Maßnahmen der Mietwohnungsmarktregulierung - Quelle: DIW Wochenbericht Nr. 45/2018 S. 974, Berlin

Die nachfolgenden beiden Abbildungen entstammen der Studie von Kholodilin et. al. und verdeutlichen die historische Entwicklung der Maßnahmen zur Mietpreisregulierung seit 1914 bis aktuell.

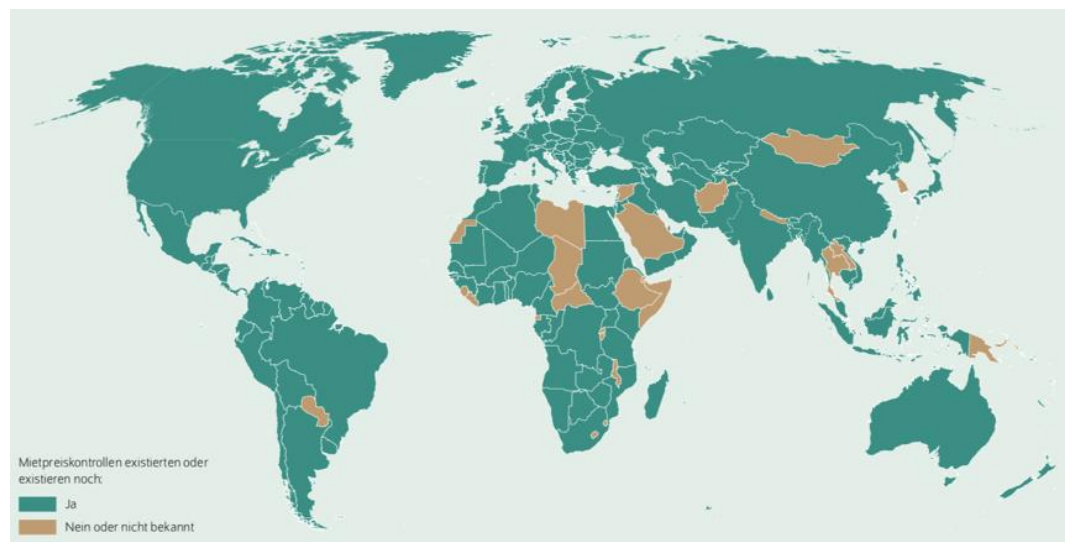


Abbildung 8: Mietpreiskontrollen seit 1914 (Quelle: DIW Wochenbericht Nr. 45/2018 S. 974, Berlin)

Abbildung 8 zeigt, dass weitgehend alle Staaten bedingt durch prekäre Wohn- und Lebensumstände und ein Missverhältnis zu den Einkommen um 1914 Mietpreiskontrollen eingeführt haben. Die meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften haben jedoch im Laufe der 1960er und 1970er Jahre diese bis

zum heutigen Tag weitestgehend gelockert oder gänzlich aufgehoben. So gab es beispielsweise auch in Österreich kurzzeitig während der Jahre 1968-1972 eine freie Mietzinsbildung.

Auch heute zeigt sich - glücklicherweise nicht so stark wie 1914 - dass die realen Einkommen den Preisen hinterherhinken. Staatliche Lenkungsmaßnahmen, um diesem Missverhältnis entgegenzuwirken sollten jedoch, um nicht die gleichen Fehler wie bereits vor einhundert Jahren zu wiederholen, auf einer höheren wirtschafts- und sozialpolitischen Ebene ansetzt sein.

Abbildung 9 auf der nächsten Seite zeigt, dass in weniger fortgeschrittenen Volkswirtschaften – wie beispielsweise dritte Welt Staaten am afrikanischen Kontinent – nach wie vor strenge Regulierungen vorherrschen, während in entwickelten Industrieländern keine bis flexible regulatorische Eingriffe erfolgen.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass im Jahr 2017 die meisten Länder weltweit ihre Mietpreiskontrollen flexibilisiert oder gänzlich abgeschafft haben.

Kündigungsschutz bzw. Mietsicherheit sind jedoch nach wie vor ein fester Bestandteil der Mietmarktregulierung. Anders als bei der Preisregulierung, die in der zweiten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts stetig abnimmt, zeigt sich hier gemäß der Studie von Kholodilin et. al. ein stetig weltweiter Anstieg. Nur in Nordamerika und Ozeanien nimmt die Intensität hierfür nach dem Zweiten Weltkrieg ab.

Maßnahmen zur erzwungenen Umverteilung von Wohnraum – Wohnraumlenkung – finden die Autoren der Studie in drei Viertel der untersuchten Länder. In Europa war sie besonders stark während und nach den beiden Weltkriegen zu finden.

Länder, die ihre Wohnungsmärkte weitestgehend dereguliert haben, sind der angelsächsische Raum und die ehemaligen sozialistischen Staaten.

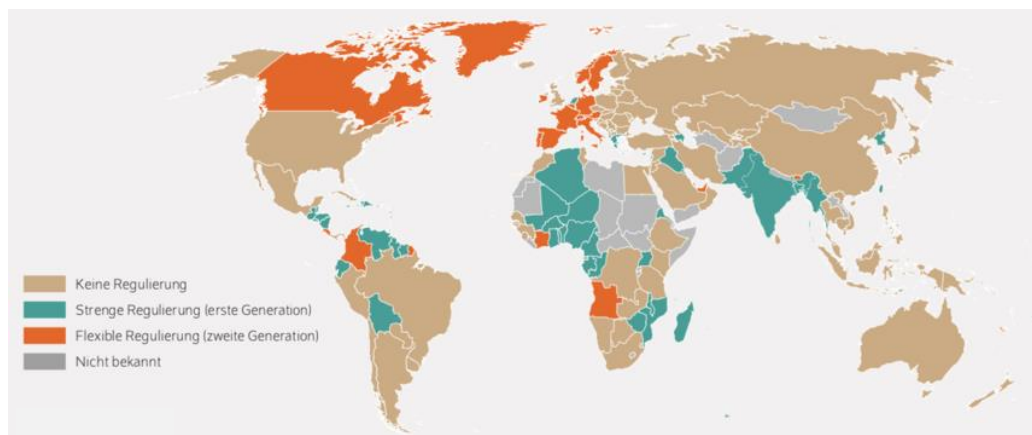


Abbildung 9: Mietpreiskontrollen im Jahr 2017 international (Quelle: DIW Wochenbericht Nr. 45/2018 S. 974, Berlin)

3.2 Leistbarkeit von Wohnraum in Europa – ein Länder- und Städtevergleich

Wie sieht es aktuell mit der Leistbarkeit von Wohnraum im Ländervergleich aus? Im nun folgenden Teil wird auf unterschiedliche aktuelle Quellen und Ländervergleiche eingegangen, um einen Überblick über die aktuelle Situation am Mietwohnungsmarkt darzustellen. Abbildung 10 zeigt das durchschnittliche Nettoeinkommen und die für eine Ein-Zimmer Wohnung anfallenden durchschnittlichen Wohnungskosten im Europavergleich. Spalte vier zeigt um wieviel man prozentuell gesehen mehr oder weniger als in Österreich in den einzelnen Ländern verdient. Spalte drei zeigt, wie hoch der Prozentsatz des Nettoeinkommens ist, der für Wohnen ausgegeben werden muss.

Beispielsweise verdient man in der Türkei durchschnittlich um 80 Prozent weniger als in Österreich und gibt von seinem Nettoverdienst rund die Hälfte: 51 Prozent für Wohnen aus; während in der Schweiz verdient man durchschnittlich um 88 Prozent mehr als in Österreich und gibt davon nur ein Drittel: 28 Prozent seines Verdienstes aus.

Der Schluss liegt nahe, dass je höher eine Volkswirtschaft entwickelt ist und je besser man verdient desto geringer ist der Anteil für die Ausgaben „Wohnen“ an den Gesamtausgaben.

	ds Monats- einkommen in € (netto)	Mietpreis /Monat in € (1-Zimmer)	Verhältnis Ausgaben Wohnen zu Nettoeinkommen	Mehr- oder Minderverdienst vgl zu Österreich
Norwegen	3.309	1.080	33%	42%
Schweden	2.570	750	29%	11%
Finnland	2.509	728	29%	8%
Irland	2.479	1.224	49%	7%
UK	1.990	850	43%	-14%
Dänemark	3.270	846	26%	41%
Niederlande	2.155	935	43%	-7%
Lettland	738	351	48%	-68%
Deutschland	2.270	676	30%	-2%
Polen	832	419	50%	-64%
Tschechien	938	524	56%	-60%
Belgien	1.920	708	37%	-17%
Frankreich	2.225	677	30%	-4%
Spanien	1.749	605	35%	-25%
Portugal	925	569	62%	-60%
Schweiz	4.370	1.227	28%	88%
Österreich	2.324	669	29%	
Ungarn	635	385	61%	-73%
Italien	1.758	583	33%	-24%
Slowenien	1.077	394	37%	-54%
Griechenland	917	279	30%	-61%
Türkei	467	236	51%	-80%

Abbildung 10: Überblick Europa Nettoeinkommen zu Mietausgaben (Quelle: So wohnt Europa - MAGAZYNE – mycs GmbH Berlin 2018 – eigene Darstellung)

Abbildung 11 zeigt die durchschnittlichen Mietpreise für eine Einzimmerwohnung in den wichtigsten europäischen Städten. Wien zählt hier nicht zu den teuersten Städten Europas. Der durchschnittliche Mietpreis dieser Studie beläuft sich für Wien auf rund 781,- Euro je Monat für eine Einzimmerwohnung, was nur rund 40 Prozent der Ausgaben für eine ähnliche Wohnung in London beträgt (Dockter; 2018).

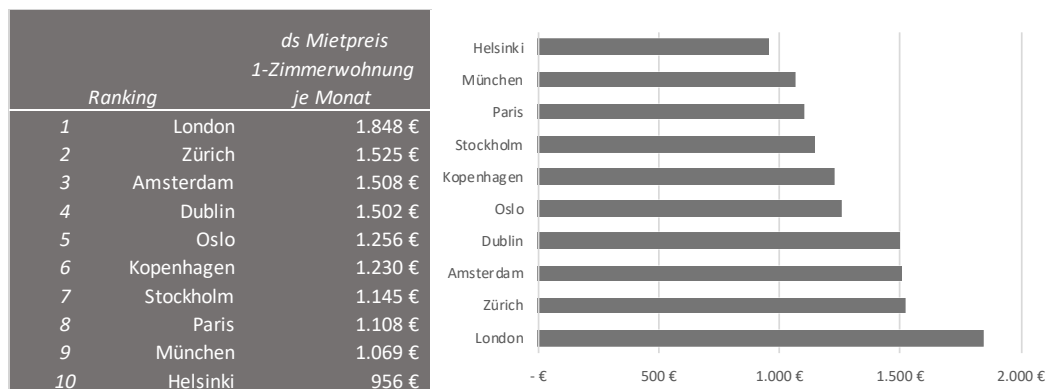


Abbildung 11: Die 10 teuersten Städte Europas (Quelle: <https://de.mycs.com/blog/wohnen-in-europa/> - eigene Darstellung)

Nach einem Überblick über internationale Instrumente der Mietwohnungsmarktregulierung und der Darstellung der aktuellen Lage am europäischen Mietwohnungsmarkt, folgt im nachfolgenden Kapitel die Beschreibung der Entwicklung der mietrechtlichen Bestimmungen und der

Entwicklung des Mieterschutzes in der Vergangenheit in Österreich mit Fokus Bundeshauptstadt Wien.

3.3 Ein Blick zurück: Wien, die Entwicklung der Wiener „Zinshäuser“ und die damit einhergehenden mietzinsrechtlichen Bestimmungen

Bereits im elften Jahrhundert ist Wien ein aufstrebender Ort. Es wird reger Handel betrieben. 1137 wird Wien erstmals als Stadt erwähnt und 1156 wird Wien Sitz des Herzogs von Ostarrichi. Die erste große Stadterweiterung bis zur heutigen Ringstraße erfolgt ab dem Ende des zwölften Jahrhunderts. Es wird eine 3,5 Kilometer lange Ringmauer errichtet. Die ersten Steinhäuser werden in etwa um 1250 errichtet. Ab 1284 dürfen Häuser zwei Stockwerke haben. Eine durchschnittliche Familie wohnt in der Regel meist gemeinsam in einem Raum (<https://www.geschichtewiki.wien.gv.at>).

1365 wird die Wiener Universität begründet. Um 1469 wird Wien zum Bistum und zählt rund 50.000 Einwohner. In den Vorstädten leben weitere 10.000 Menschen. Es folgen Besetzungen und Auseinandersetzungen mit dem Ungarnkönig 1485 und anschließend mit den Türken 1529. Bedingt durch die Auseinandersetzungen entsteht das Glacis. Dieses hält der zweiten Türkenbelagerung 1683 stand.

1556 wird Ferdinand I zum römisch-deutschen Kaiser gekrönt und Wien die Hauptstadt des Heiligen Römischen Reiches bis 1806.

Im Barock verändert sich das Stadtbild Wiens. Es entstehen prunkvolle Bauten und die Vorstädte werden zunehmend besiedelt. 1700 beträgt die Einwohnerzahl Wiens ungefähr 80.000 Menschen. Die Nähe zum Hof zieht viele Adelige an und es entstehen herrliche Gartenpalais, wie das Palais Schwarzenberg, das Palais Schönborn und viele mehr. 1704 entsteht der 13 Kilometer lange Linienwall knapp innerhalb des heutigen Gürtels. 1724 zählt Wien bereits 150.000 Einwohner und die Zahl steigt 1790 auf rund 210.000 an. Hygienische und organisatorische Maßnahmen werden gesetzt. Kanalisation und Straßenreinigung entwickeln sich, zur besseren Orientierung werden Konskriptionsnummern eingeführt.

Die im siebzehnten und achtzehnten Jahrhundert gebauten Häuser zählen zu den ältesten Zinshäusern Wiens. Das Zinshaus als solches entsteht 1754. Eines der ersten davon ist der Heiligenkreuzerhof in der Schönlaterngasse oder das Freihaus in Wieden. Das Freihaus beherbergt 1769 rund eintausend Bewohner. Die Wohnsituation bestand aus sogenannten Substandardwohnungen, klassisch mit Bassena und gemeinschaftlichem WC am Gang.

1776 werden die Wiener Vorstädte in zwölf Polizeibezirke eingeteilt. 1782 werden Straßennamen vergeben. Die Wasserversorgung erfolgt vielfach über Hausbrunnen, Trinkwasser wird aus Fässern verkauft. Der Bau einer durchgängigen Wasserleitung erfolgt erst später im Jahr 1846.

1815 findet der Wiener Kongress statt. Die folgende Zeit ist vom Biedermeier – dem Rückzug ins Private - geprägt. Typisch für diese Zeit sind die dem Innenhof zugewandten, offenen Laubengänge: „die Pawlatschen“. Meist erfolgt der Wohnungszugang über diese Pawlatschengänge, dadurch spart man sich Gang und Stiegenhaus. 1848 läutet die Märzrevolution das Ende des Biedermeiers ein. Fürst Metternich gelangt an die Macht. Ende 1848 besteigt Franz Joseph achtzehnjährig den Thron. Mit der zunehmenden Industrialisierung startet in Wien die Epoche der Gründerzeit. 1850 werden die übervollen Vororte - die heutigen Bezirke drei bis neun eingemeindet. Dadurch steigt die Zahl der Einwohner auf 431.000.

1857 werden auf Befehl von Kaiser Franz Joseph überflüssige Basteien und Stadtmauern entfernt - die Ringstraße entsteht. Die Blüte der Gründerzeit findet in der zweiten Hälfte des neunzehnten Jahrhunderts statt und endet mit dem Börsencrash 1873. 1870 bis 1875 erfolgt der erste Versuch die Donau zu regulieren; es entsteht die Alte Donau, der Hauptstrom – die Donau – und der Donaukanal. Die nun trockenen Auen bieten Platz für neues Bauland. Rund um das Areal des Nordbahnhofes wird die Weltausstellung 1873 ausgerichtet. 1894 fällt der Linienwall – der heutige Gürtel – und die Vorstädte – die heutigen Bezirke elf bis neunzehn – werden eingemeindet. 1880 wird die ein Millionen Einwohnermarke überschritten. Um 1900 hält Elektrizität in den Häusern Einzug (Die Monarchie wird modern 1815-1913: www.habsburger.net)

Im Jahr 1900 zählt Wien bereits 1.674.957 Einwohner, wobei zu diesem Zeitpunkt die Bezirke 21 und 22 noch nicht eingemeindet waren. In diesem Gebiet leben um 1900 rund 52.000 Personen. Der Wohnungsbestand zu der Zeit beträgt 400.000, davon verfügen nur fünf Prozent über Wasser und Toilette im Wohnungsverband. Die typische Wiener Familie lebt zu diesem Zeitpunkt in Zimmer-Küche oder Zimmer-Küche-Kabinett.

Nach außen hin war das Erscheinungsbild der Häuser oft den Fassaden der Ringstraße nachgebildet und stand in einem groben Missverhältnis zum Komfort der einzelnen Wohnungen im Inneren. Meist bestanden diese nur aus einem straßenseitigen Raum und im besten Fall aus einem Raum und einem zusätzlichen

Kabinett. Die Küche war meist Richtung allgemeinen Gang hin orientiert. Wasser und Toilette befinden sich meist im Hof und später dann am Gang. Mietrechtliche Schutzbestimmungen fehlen zur Gänze, wodurch es zu einem sehr starken Ungleichgewicht zwischen Vermieter und Mieter kam.

Wien wächst weiter und ist 1910 mit rund 2,1 Millionen Einwohnern nach den Städten New York, London und Paris die viertgrößte Stadt der Welt. Wohnraum ist nun knapp und Mieten sehr teuer, Betten werden geteilt und nach streng geregelten Zeitspannen vermietet. Oftmals schlafen bis zu fünfzehn Personen und mehr in einem engen, feuchten Raum. Der Begriff „Bettgeher“ entsteht. Rudolfsheim-Fünfhaus und Floridsdorf stehen hier an der Spitze des Anteils der „Bettgeher“.

1914 wird der Krieg erklärt, 1916 stirbt Kaiser Franz Joseph. Eine Auswirkung des Krieges ist, dass nicht mehr gebaut wird und Wohnraum sich noch mehr verknappt. Kriegsflüchtlinge aus Galizien und Istrien überschwemmen Wien und führen zu noch weiterer Überfüllung der Wohnquartiere (Von der Großmutter zum Enkel – 100 Jahre Leben und Wohnen in Wien www.wirtschaftsmuseum.at). Die hygienischen Verhältnisse waren den Umständen entsprechend bedenklich. Die Wohnungsmiete betrug für Zimmer, Küche ungefähr 48 bis 50 Kronen pro Monat (Wien 1910 – Bettgeher und Mieterrevolten - www.mieterschutzwien.at).

Der Wechselkurs eine Krone entsprach 1892: 10,2 Euro; 1908-1912: 5 Euro und 1914-1918: nur noch 2 Euro (Holzapfel, 2010).

1917 erfolgt daraufhin die erste kaiserliche Mieterschutzverordnung. Diese verbietet Hausbesitzern willkürliche Zinsvorschriften und Kündigungen. Diese Mieterschutzverordnung war ursprünglich zeitlich bis 1918 befristet, wurde jedoch in einer weiteren Mieterschutzverordnung auf unbestimmte Zeit verlängert (Stabentheiner, WoBI 2012: 94ff.).

1918 endet der erste Weltkrieg und damit die österreichisch-ungarische Monarchie. Die Sozialdemokratische Bewegung unter Renner steht nun an der Spitze Wiens. Wien ist weiterhin heillos überfüllt und verarmt. Österreich ist in einer prekären finanziellen Situation und erwägt einen Anschluss an Deutschland. 1922 wird das Mietengesetz als Sondergesetz zur Verwirklichung wohnpolitischer Ziele eingeführt. Neben restriktiven Kündigungs- und Befristungsbeschränkungen wurde auch die Mietzinsbildung gesetzlich festgelegt. Der Grundmietzins – heute auch noch als Friedenszins bekannt – bildete die Grundlage neben weiteren Bestandteilen wie dem Instandhaltungszinssatz, öffentlichen Abgaben und einer

taxativen Aufzählung der Betriebskosten. 1925 ersetzt der Schilling die inflationäre Krone. Bereits zu diesem Zeitpunkt ist leistbares Wohnen ein brandaktuelles Thema der Sozialdemokratie. Es werden zwischen 1925 und 1934 über 60.000 Gemeindewohnungen gebaut. Fließendes Wasser, Toilette, Küche und Elektrizität halten Einzug in den neu errichteten Wohnungen.

Zwischen 1925 und 1937 erfolgen mehrere Mietrechtsnovellen. Die Maßnahmen schwanken zwischen Liberalisierung und strengerer Reglementierung. Folge stärkerer Regulierung war Verknappung des Wohnungsangebotes und Folge der Liberalisierung war vermehrtes Angebot jedoch zu ansteigendem Mietzinsniveau, was wiederum stärkere Reglementierung zur Folge hatte (Stabentheiner, WoBl 2012: 98).

Während des zweiten Weltkrieges werden rund 25 Prozent der Gebäude beschädigt oder vernichtet. Rund 13 Prozent des Wohnungsbestandes ist unbenutzbar und 270.000 Wiener stehen ohne Dach über dem Kopf da.

Nach Ende des Zweiten Weltkrieges - 1946 - wird das Mietengesetz novelliert. Es sind erstmalig wieder Neuvermietungszuschläge möglich und als Folge steigt die Bautätigkeit wieder an. 1949 wird das Preisregelungsgesetz erlassen, dieses bezieht sich vor allem auf „Neubauten“. 1954 wird das Zinsstoppgesetz erlassen. Dieses war ursprünglich als vorübergehende Regelung angedacht hielt sich aber im Grunde bis Ende 1981 für Mietverhältnisse, die dem Mietengesetz unterlegen waren.

1965 rückt Wien, bedingt durch seine Lage zwischen Ost und West strategisch in den Mittelpunkt und wird Sitz der OPEC. In den siebziger Jahren wird die UNO-City errichtet.

Mitte der sechziger Jahre kommt es zu einer Novelle des Mietengesetzes; es gilt für Neuvermietungen eine weitgehende Deregulierung. In ab 1968 geschlossenen Mietverträgen dürfen freie Mietzinsvereinbarungen getroffen werden. 1971 wird Wien von „schwarz“ auf „rot“ umgefärbt. Es beginnt die Zeit Bruno Kreiskys. Im klassischen Zinshaus werden vielfach nun Wohnungen getrennt oder zusammengelegt, Bäder und Toiletten eingebaut. Im November 1981 wird das Mietengesetz durch das Mietrechtsgesetz abgelöst. Dies führt zur stärkeren Regulierung der Mieten für Substandardwohnungen ohne Wasser und WC – hier wird die freie Mietzinsbildung eingeschränkt. Es werden die Kategorien A bis D eingeführt, die den Zustand einer Wohnung beschreiben. 1982 wird die freie Mietzinsbildung durch das unflexible Categoriesystem ersetzt (Stabentheiner,

WoBl 2012: 100). Der angemessene Mietzins durfte nur noch für Kategorie A Wohnungen ab 90 Quadratmeter und Kategorie B Wohnungen ab 130 Quadratmetern zur Anwendung gelangen. Die strengen Kündigungsbestimmungen des alten Mietengesetzes werden zum Großteil übernommen. Für die noch immer existierenden Friedenszinswohnungen wird der Erhaltungsbeitrag eingeführt. Ein weitreichendes Ablöseverbot tritt in Kraft. Das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz gibt Hausbesitzern die Möglichkeit öffentliche Förderungen aus dem Wiederaufbaufonds vorzeitig zurückzuzahlen und im Gegenzug dazu, dürfen diese Wohnungen dann zum angemessenen oder freien Mietzins vermietet werden (Pichlmair, 2010).

Im Zuge einer Gesetzesänderung 1986 gilt für alle Mietverträge der Kategorie A der angemessene Mietzins unter der Voraussetzung, dass diese binnen sechs Monaten wiedervermietet werden (Rosifka/Postler, 2010: 7). 1993 folgt die Verabschiedung des dritten Wohnrechtsänderungsgesetz, welches abgesehen von der Einführung des Richtwertgesetzes, die letzte wesentliche Weiterentwicklung des MRG darstellt (Stabentheiner, WoBl 2012: 102).

Mit der MRG Novelle 2001 kann erstmals in alte Friedenszinsmieten, einer Bestimmung aus dem Jahr 1917, eingegriffen werden.

Abbildung 12 fasst die geschichtliche Entwicklung Wiens und der damit einhergehenden Bestimmungen zusammen:

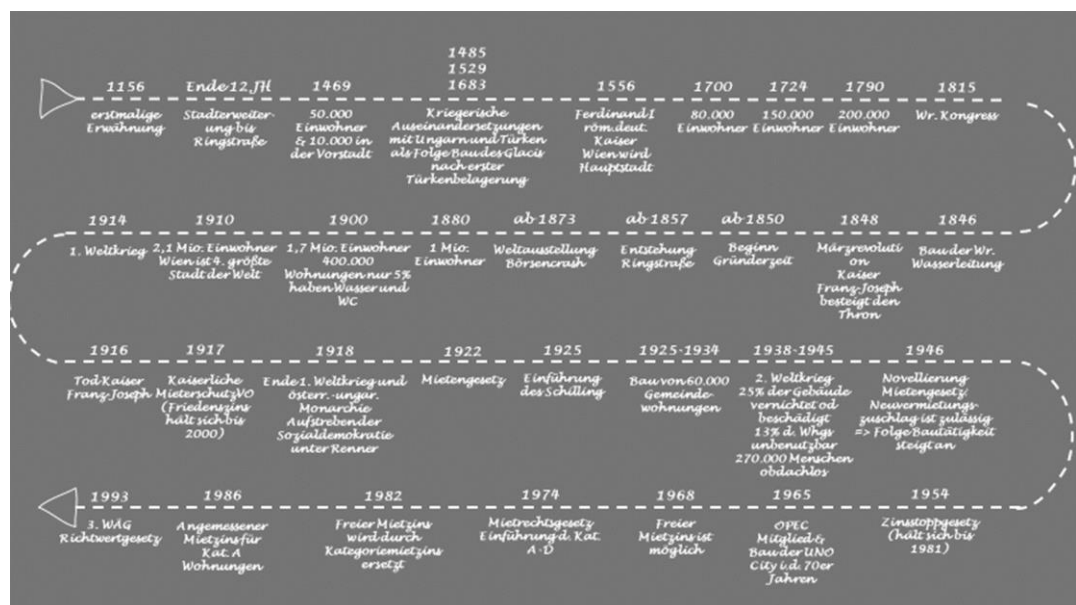


Abbildung 12: Zusammenfassung der geschichtlichen Entwicklung Wiens mit einhergehenden Bestimmungen des Mieterschutzes (eigene Darstellung)

3.4 Leistbarkeit von Wohnraum in Wien – damals & heute

2019 berichten EHL und die Buwog Group in ihrem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht, dass der Stand an Hauptwohnsitzwohnungen in Wien rund 910.000 beträgt. Die Zahl der Einwohner beläuft sich gemäß Statistik Austria 2018 auf knapp 1,9 Millionen Einwohner.

1910 war Wien die viertgrößte Stadt der Welt und verzeichnete bislang seinen Höchststand an Einwohnern in der Geschichte. Der Bestand an Wohnungen betrug damals rund 400.000 bei einer gleichzeitigen Einwohnerzahl von 2,1 Millionen. Die durchschnittliche Wiener Familie lebte zu diesem Zeitpunkt mit „zusätzlichen Bettgehern“ in Zimmer-Küche oder Zimmer-Küche-Kabine Wohnungen von rund 20 bis 30 Quadratmetern. Die Lebensumstände waren damals entsprechend armselig und durch sanitäre Übelstände und Krankheiten geprägt.

Im Vergleich dazu betrug gemäß Statistik Austria die durchschnittliche Wohnfläche in Wien 2018 rund 74 Quadratmeter mit rund 3,3 Zimmern. Ein durchschnittlicher Haushalt beherbergt rund zwei Personen, somit beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person aktuell rund 36,3 Quadratmeter.










1910 betrug die maximale Wohnfläche pro Person 3,6 Quadratmeter, ein Zehntel dessen was wir heute an Platz zur Verfügung haben.

2018 beträgt die Anzahl der Kategorie A Wohnungen 94,4 Prozent; somit ergibt sich ein Anteil Kategorie B, C und D Wohnungen von 5,6 Prozent. 2011 betrug der Anteil an Substandardwohnungen (Kategorie D) 4,6 Prozent aller Hauptwohnsitze in Wien. 1910 war dieses Verhältnis genau umgekehrt – nur 5 Prozent des Wohnungsbestandes verfügte über Wasseranschluss und WC innerhalb des Wohnungsverbandes und 95 Prozent waren gemäß heutiger Definition Substandard Wohnungen.

Heute leben somit in Wien rund zehn Prozent weniger Menschen, in mehr als doppelt so vielen Wohnungen und haben rund zehnmal soviel Platz zur Verfügung. Komfort und Ausstattung sind im europaweiten Vergleich auf sehr hohem Niveau.

Abbildung 13 stellt die wichtigsten Parameter 1910 und 2017/18 gegenüber. Die Ausgaben für Wohnraum 1910 haben fast das gesamte Haushaltseinkommen verschlungen und es war keine Ausnahme zusätzliche „Bettgeher“ im Wohnungsverband aufzunehmen. Dieser Umstand verzerrt das Bild des

äquivalenten jährlichen Haushaltseinkommens und wurde daher in der Darstellung nicht berücksichtigt.

	1910 ⁽¹⁾		2017/2018
Bestand an Wohnungen/ Hauptwohnsitzwohnungen	400.000		910.000
Einwohner	2,1 Mio		1,868 Mio
Wohnqualität	ca 20-30m ² -1,5 Zimmer/Küche/Kabinett		ca 74m ² - 3,3 Zimmer
	ds 4 Person und mehr/HH		ds 2 Personen/HH
Anteil Substandard Wohnungen	95%		4,6% Tendenz fallend
monatl. Kosten je Durchschnittswohnung	ca. 50 Kronen entspricht rund 250€		825€
äquivalentes jährliches Haushaltseinkommen	fast das gesamte Haushaltseinkommen geht für Wohnen auf		42.305€
Anteil Ausgaben für Wohnen			20%
Beschränkungen	 kein Mieterschutz Keinerlei Reglementierung Marktmacht beim Vermieter	 starker Mieterschutz tw eigentumsbeschränkend Marktmacht beim Mieter	

⁽¹⁾Umgerechnet auf Kaufkraftparität 2010

Abbildung 13: Entwicklung Wohn- und Einkommenssituation in Wien seit 1910 (eigene Darstellung)

1910 bezahlte man gemäß Mieterschutzverband Wien für eine Zimmer, Küche Kabinett Wohnung monatlich rund 50 Kronen. Umgerechnet auf eine heutige Kaufkraftparität entsprechen 50 Kronen heute rund 250 Euro.

Das durchschnittliche Jahreseinkommen einer Arbeiterfamilie betrug 1936 (Werte um 1910 waren leider nicht zu finden) rund 290,- Euro. Das Einkommen stand somit in grober Schiefelage zu den Ausgaben für Wohnen (Von der Großmutter zum Enkel – 100 Jahre Leben und Wohnen in Wien www.wirtschaftsmuseum.at). Man gab somit 1910 fast das gesamte Familieneinkommens für Wohnen aus. Abbildung 10 weiter vorne zeigt wie sich die Werte heute vergleichsweise in Europa verhalten. Gemäß Statistik Austria betrug 2018 das äquivalisierte Nettohaushaltseinkommen im gewichteten Durchschnitt rund 42.300 Euro je Haushalt. Das Äquivalenzeinkommen eines Haushalts errechnet sich dabei aus dem verfügbaren Haushaltseinkommen dividiert durch die Summe der Personen in einem Haushalt. In Wien beträgt der durchschnittliche Nettojahresbezug pro Arbeitnehmer 2017 rund 22.360 Euro. Das korreliert mit einer Studie der Arbeiterkammer Oberösterreich, wonach das Bruttoeinkommen in Wien 2017 rund 2.200 – 2.400 Euro monatlich beträgt. Nachdem der durchschnittliche Haushalt über zwei Personen verfügt, scheinen die Werte plausibel.

Wirft man einen Blick auf den aktuellen Mietwohnungsmarkt, so zeigt sich folgendes Bild: Gemäß dem Preisspiegel der Tageszeitung Der Standard beträgt der

durchschnittlich angebotene Mietpreis im September 2019 für Altbau Wohnungen 13,98 Euro je Quadratmeter und für Neubauwohnungen 16.01 Euro je Quadratmeter (Quelle: immobilienpreise.at). Die angebotenen Mietpreise verstehen sich als Preis inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer. Gemäß Immobilienscout24 beträgt der durchschnittliche Mietpreis verteilt über alle Bezirke Wiens für das zweite Halbjahr 2017 für gebrauchte Wohnungen 9,80 Euro je Quadratmeter und für neue Wohnungen 11,20 Euro Quadratmeter (Quelle: immobilienscout24.at)

Laut dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2019 erstellt von Buwog und EHL beträgt der durchschnittliche Mietpreis in Wien für gebrauchte Wohnungen 10,36 Euro je Quadratmeter und für neue Wohnungen 11,81 Euro je Quadratmeter. Der Immobilienpreis Atlas der Raiffeisen Austria zeigt durchschnittliche Preis für Neubaumietwohnungen von 13,73 Euro je Quadratmeter und für gebrauchte Wohnungen von 11,61 Euro je Quadratmeter, wobei sich diese Datenquelle auf ImmoScout24 referenziert, jedoch mit den Werten weiter oben nicht ganz übereinstimmen. Dies könnte auf eine Auswertung zu einem unterschiedlichen Zeitpunkt zurückzuführen sein. Geht man nach den Daten der Statistik Austria so beträgt die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten 7,80 Euro je Quadratmeter und bei privaten Neuvermietungen in etwa 10,20 Euro je Quadratmeter. In Wien beträgt der durchschnittliche Mietzins 8,25 Euro je Quadratmeter.

Nachdem diese Werte als Durchschnittswerte über ganz Wien ermittelt sind, können die Preise in den jeweiligen Bezirken durchaus nach oben und unten abweichen. Im Grunde genommen liegen jedoch alle Quellen in einem ähnlichen Bereich. Die Auswertungen der unterschiedlichen Plattformen beziehen sich auf Angebotspreise, es ist daher daraus nicht ersichtlich ob diese sich mit den tatsächlichen Abschlusspreisen decken.

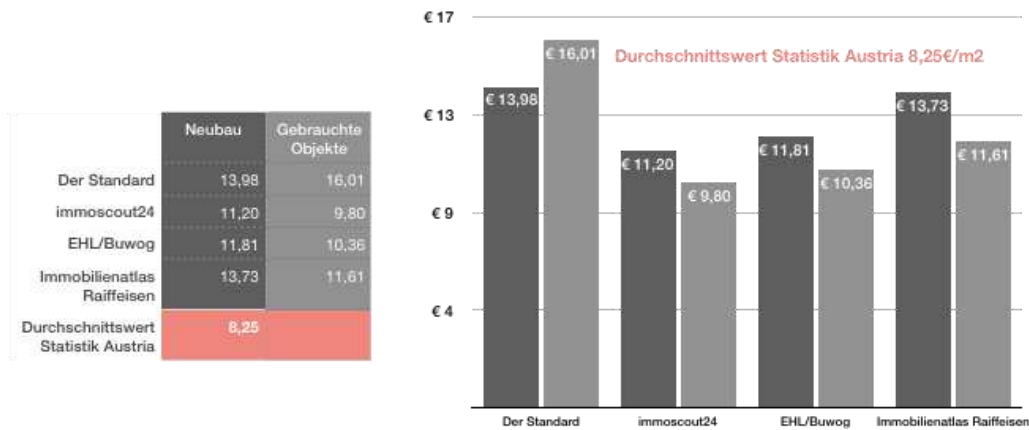


Abbildung 14: durchschnittliche Mietpreise je m² für Wohnung in Wien (eigene Darstellung Quellen: EHL, immobilienpreise.at, immobilienscout.at, Immobilienatlas Raiffeisen)

Aus den Werten aus Abbildung 14 ergibt sich über die unterschiedlichen Plattformen für gebrauchte Wohnungen ein durchschnittlicher Mietpreis je Quadratmeter von 11,95 Euro. Dem gegenüber steht ein Wert gemäß Statistik Austria von 8,25 Euro je Quadratmeter in Wien. Der Unterschied von rund 3,70 Euro je Quadratmeter zwischen Statistik Austria und den Werten der Plattformen wird darauf zurückgeführt, dass in dem Wert der Statistik Austria die Mietpreise des sozialen Wohnbaus miteinfließen.

Die Durchschnittswohnung hat rund 70-80 m² und würde somit aktuell 825 Euro monatlich kosten. Bezogen auf das äquivalisierte Nettohaushaltseinkommen von 42.300 Euro pro Jahr (rund 2.100 Euro monatlich) würde ein Haushalt heute in etwa 20% für Miete ausgeben.

3.5 Aktuelle politische Maßnahmen zur Mietmarktregulierung

Abschließend in diesem Teil werden die aktuellen, politischen Entwicklungen der Regulierungsinstrumentarien des Mietwohnungsmarktes zusammengefasst dargestellt:

Im Frühjahr 2018 gab es einen ersten Vorstoß das bestehende überholte Mietrecht zu reformieren. Man wollte hier mittels Anreizsetzung: degressiven Befristungsabschlag - den Abschluss von kurzen Befristungen reduzieren, und damit auch leerstehende Wohnungen wieder auf den Markt holen. Es war angedacht, das Lagezuschlagsverbot in Gründerzeitvierteln aufzuheben und sich aus den Mietzinsbeschränkungen des Richtwertsystems im Altbau „heraussanieren“ zu können. Diese Maßnahme hätte Anreize für Vermieter zur besseren Erhaltung und Revitalisierung der Substanz geschaffen und damit zusätzliche wirtschaftliche Impulse für die Bauwirtschaft mit sich gebracht.

Betreffend Eintrittsrechte war man sich noch nicht klar, wie man hier vorgehen sollte, aber auch dazu gab es Gespräche (Putschögl, 2018). All diese Maßnahmen hätten in Form einer Wohnrechtsnovelle Anfang 2019 gesetzlich verankert werden sollen, sind jedoch so nie beschlossen worden.

Hingegen trat mit Juni 2018 eine Novelle der Wiener Bauordnung in Kraft, die den Abriss von Gründerzeithäusern erschwert bis unmöglich gemacht hat. Hier geht es dem Gesetzgeber wahrscheinlich zum einen um den Erhalt der historischen Bausubstanz Wiens, zum anderen lässt es sich aber auch dahingehend auslegen, dass der Gesetzgeber den weiteren Abriss alter Substanz verhindern wollte, um derzeit günstige - dem Richtwertgesetz unterliegende - Wohnungen nicht dem Mietwohnungsmarkt zu entziehen.

Der Diskussion des Trends Kurzzeitwohnen wurde in der Novelle dahingehend Rechnung getragen, dass die Nutzung in Wohnzonen in Zukunft eingengt wurde und eine gewerbliche Verwertung nicht mehr vorsieht.

Als dritten reglementierenden Punkt hat die Wiener Bauordnung in Hinkunft eine Widmungskategorie "geförderter Wohnbau" vorgesehen. Intention des Gesetzgebers ist hier vor allem den steigenden Grundkosten entgegenzuwirken, Immobilienspekulation zu verhindern und geförderten Wohnbau anzukurbeln, da gerade in diesem Segment Wohnungen knapp sind.

Ob die gesetzten Maßnahmen greifen werden, um Wohnraum günstiger zu machen ist in Anbetracht der Ergebnisse der Langzeitstudie von Kholodilin und der Auswirkungen von strikten Reglementierungen am Mietwohnungsmarkt fraglich. Jedenfalls wird es für Vermieter von Gründerzeithäusern nicht leichter und fairer einen angemessenen Preis für ihre Leistung zu erwirtschaften und die Substanz, die auch maßgeblich das Wiener Stadtbild prägt, zu erhalten.

3.6 Zusammenfassung

Mietwohnungsmarktregulierung fand und findet man in fast allen Teilen der Welt. Je schlechter es um die gesamtwirtschaftliche Situation eines Landes bestellt ist, desto größer ist die Notwendigkeit von staatlichen Eingriffen in diesem Lebensbereich. Das österreichische Wohnrecht und die damit einhergehenden Bestimmungen fußen auf historischen Begebenheiten von vor rund einhundert Jahren, obgleich da und dort immer wieder Anpassungen und Veränderungen erfolgten. Eine mietrechtliche Novellierung, die den tatsächlichen Verhältnissen am Wohnungsmarkt sowohl der Mieter- als auch der Vermieterseite gerecht wird, wäre dringend nötig. Ansätze seitens Politik waren dazu immer wieder zu erkennen, eine grundlegende Reformierung ist jedoch bis dato nicht erfolgt. Wohnraum in Österreich und Wien ist im Vergleich zum Rest Europas und Teilen der entwickelten westlichen Welt vergleichsweise noch immer gut leistbar, obwohl die realen Einkommenszuwächse der durchschnittlichen Gesamtbevölkerung in der jüngeren Vergangenheit der restlichen Preisentwicklung hinterher hinken und sich davon entkoppelt haben.

4. Der Mietzins

Die österreichische Verfassung kennt kein Grundrecht auf Wohnungsversorgung. Das Mietrechtsgesetz (MRG) gilt daher als Schutznorm zugunsten der Mieter, um das Ungleichgewicht zwischen Vermieter und Mieter auszugleichen (Kothbauer/Malltoh, Mietrecht 2013: 3). Es sollte somit so konzipiert sein, dass sich die Vertragspartner am Markt ebenbürtig gegenüberstehen.

Das österreichische Mietrecht basiert auf zwei essentiellen Säulen: dem Bestandsschutz und dem Preisschutz. Bestandsschutz einerseits durch die Unzulässigkeit von Befristungen kleiner als drei Jahre und andererseits im Kündigungsschutz durch §30 MRG. Hier kann der Vermieter das Bestandsverhältnis nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen auflösen und ist somit in seiner Verfügbarkeit über das Objekt beträchtlich eingeschränkt.

Der Preisschutz wird durch die Deckelung der Höhe des Mietzinses erwirkt. Es wird hier das freie Spiel von Angebot und Nachfrage zugunsten der Sicherstellung des Wohnbedürfnisses beschränkt (Stabentheiner, Mietrecht: 40).

Allgemein lässt sich festhalten, dass die Regelungen des österreichischen Mietrechts am Objekt – der Wohnung – anknüpfen. Vielfach hört man Expertenmeinungen, dass die Treffsicherheit der Schutzbestimmungen erhöht wäre, wenn diese am Subjekt – dem Mieter – anzuknüpfen würden.

4.1 Aktuelle Rechtslage

Die aktuell gültige Rechtslage kennt für neu abgeschlossene Verträge drei unterschiedliche Arten der Mietzinsbildung: den freien Mietzins, den angemessenen Mietzins und den Richtwertmietzins.

Der freie Mietzins kommt im Teil- und Vollanwendungsbereich des MRG zur Anwendung. Er ist nach oben hin nur durch das ABGB (laesio enormis) beschränkt und obliegt keiner Überprüfung, ein Befristungsabschlag kommt nicht zur Anwendung.

Der angemessene Mietzins gilt für Objekte im Vollanwendungsbereich des MRG und zielt auf Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Nutzung als auch Erhaltungs- und Ausstattungszustandes des Objektes ab und leitet sich betragsmäßig aus den aktuell gegebenen Marktverhältnissen ab. Bei befristet abgeschlossenen Verträgen hat ein 25%iger Befristungsabschlag zu erfolgen. Der angemessene Mietzins unterliegt einer gesetzlichen Überprüfung.

Der Richtwertmietzins ist anwendbar bei klassische „Altbauten“ im Vollanwendungsbereich der Ausstattungskategorie A, B und C. Er ist grundsätzlich nach den Kriterien des MRG überprüfbar, ein Befristungsabschlag von 25% kommt zum Tragen und die Valorisierung ergibt sich in Form des §5 RichtWG. Es dürfen mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen nur mit einer Gegenleistung gem. §25 MRG ermittelt werden (Karauscheck/G.Strafella 2014: 38). Welcher der drei zur Anwendung kommt ist abhängig von der Art des Objektes, dem Errichtungsjahr und ob im Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRGs gelegen (Abbildung 15).

Die folgenden beiden Darstellungen geben einen Überblick wann, welcher Mietzins zur Anwendung kommt. Auf etwaige Ausnahmerebestimmungen im geförderten Wohnbau wird hier nicht weiter eingegangen.

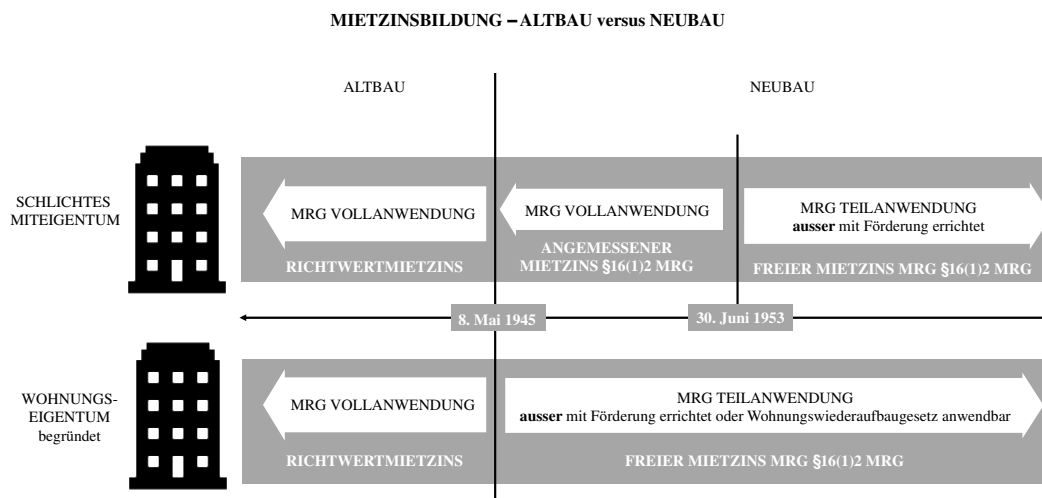


Abbildung 15: Überblick über Mietzinsbildung im Alt- und Neubau (eigene Darstellung nach einer Vorlesung an der TU Wien Reithofer 2018)

Der Gesetzgeber unterscheidet welcher Art der Eigentümer/Vermieter ist. Handelt es sich um schlichtes Miteigentum, so gilt als Errichtungszeitpunkt (Datum der Baubewilligung) der 8. Mai 1945 als entscheidendes Kriterium. Wurde das Gebäude vor 8.Mai 1945 errichtet, kommt der Richtwertmietzins zum Tragen und es gilt der volle Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Wurde das Haus nach diesem Datum errichtet, so gilt der angemessene Mietzins. Das Objekt unterliegt jedoch dem Vollanwendungsbereich des MRG. Bei Bauten nach dem 30. Juni 1953 im schlichten Miteigentum darf der Mietzins frei vereinbart werden und das MRG gilt nur im Teilanwendungsbereich. Hier ist die Anwendbarkeit des MRG auf Kündigungsschutz und Befristung beschränkt.

Handelt es sich hinsichtlich Eigentümerstruktur um ein Wohnungseigentumsobjekt, so gelten hier wiederum andere Bestimmungen. Die Differenzierung in Alt- und Neubau erfolgt nur anhand des Errichtungszeitpunktes 8. Mai 1945. Davor kommt der Richtwertmietzins zum Tragen, danach darf der freie Mietzins vereinbart werden.

Beleuchtet man den Fall noch weiter am Beispiel eines klassischen Gründerzeithauses, bei welchem im Dachboden nachverdichtet wurde und/oder etwaige Zubauten erfolgt sind, so können in ein und demselben Gebäude unterschiedliche Bestimmungen zur Anwendung kommen, siehe folgenden Abbildung.

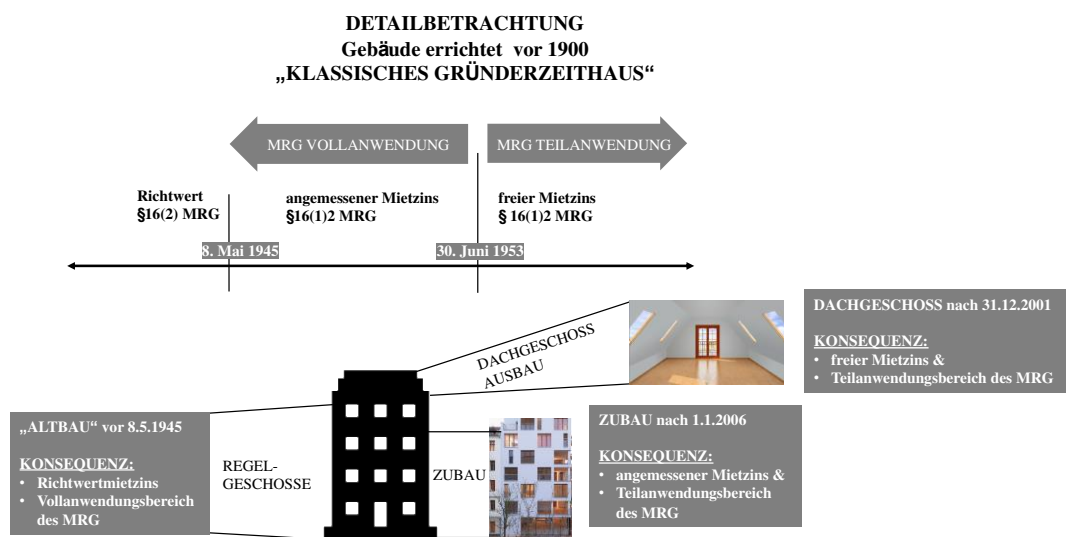


Abbildung 16: unterschiedliche Mietzinsbildung im Gründerzeithaus (eigene Darstellung nach einer Vorlesung an der TU Wien Reithofer 2018)

So darf im ausgebauten Dachgeschoss welches nach 31. Dezember 2001 baugenehmigt wurde der freie Mietzins angewendet werden, für Zubauten im Teilanwendungsbereich, die nach dem 1. Jänner 2006 genehmigt wurden der angemessene Mietzins und für Wohnungen im Regelgeschoss – auch wenn neuwertig saniert und am letzten Stand der Technik gebracht - nur der Richtwertmietzins (OGH 5Ob 70/19h).

Das folgende Kapitel stellt den Richtwertmietzins genauer dar, hier mit Fokus auf die Komponente: Lagezuschlag.

4.2 Der Richtwertmietzins

Durch die MRG-Novelle 1985 konnten alle Wohnungen der Kategorie A ab 1.1.1986 zum angemessenen Mietzins vermietet werden. Diese Entwicklung zeigte deutlich den Willen des Gesetzgebers zur Deregulierung (Schinnagl, WoBl 2018).

Kurze Zeit nach dieser Maßnahme zur Deregulierung haben die Koalitionspartner in einem Arbeitsübereinkommen vom 17.12.1990 sich wieder zu einer verstärkten Regulierung entschieden und den Grundstein zum Richtwertgesetz gelegt (Dirnbacher et. al. 1994: 43).

„Im Mietrechtsgesetz (MRG) sind Auswüchsen der Mietentwicklung der letzten Zeit taugliche Begrenzungen unter Sicherung der Erhaltung des erhaltungswürdigen Bestandes entgegenzusetzen.

Mietzinsbildung:

Im Neuvermietungsfall nach MRG ist die sogenannte „Angemessenheit“ neu zu definieren und zu begrenzen. Jährlich ist für alle Kategoriewohnungen A bis C (ausgenommen Wohnungen der Kategorie A und B des MRG über 130m² und Wohnungen, die aufgrund besonderer Ausstattungsmerkmale auszunehmen sind, wie z.B. Dachbodenausbauten) pro Bundesland ein einheitlicher Richtwert für die richterliche Angemessenheitsprüfung, orientiert an der gut ausgestatteten, geförderten Neubauwohnung, kundzumachen. Dazu ist ein Beirat einzurichten, der unter Einbindung von Vertretern der Anbieter und Nachfrager von Wohnraum nach dem Sachwertverfahren auch für nur teilweise dem heutigen MRG unterliegende Mietobjekte Richtwerte (gewichtetes Preisband) für jedes Bundesland zu ermitteln hat. Diese Richtwerte sind vom BM für Justiz jährlich für das Bundesland kundzumachen und bilden die Grundlage der richterlichen Angemessenheitsprüfung.“

Der sogenannte „Richtwertmietzins“ trat mit 1. März 1994 (BGBl 1994/140 bis 148) in Kraft und ist seither auf Mietobjekte im „klassischen Altbau“ anzuwenden. Der Richtwert bildet die Grundlage für die Richtwertmietzinsermittlung und ergibt sich rechnerisch aus der Summe des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung unter Berücksichtigung der Zuschläge und Abstriche anhand der in §16 Abs. 2 MRG genannten Kriterien. Die in §16 Abs. 2 MRG Kriterien sind durch die allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrung des täglichen Lebens aus dem Vergleich des jeweiligen Objektes und der mietrechtlichen Normwohnung

abzuleiten (Schinnagl, WoBl 2018). Darunter fallen Bestandseinheiten mit Datum der Baubewilligung vor dem 8. Mai 1945 und im Vollenwendungsbereich des MRG gelegen. Entsprechend gelten alle Gebäude errichtet nach dem 8. Mai 1945 als „Neubauten“. Gemäß Statistik Austria und einem Vortrag an der TU Wien von Ertl/Reithofer im Sommer 2018 unterliegen in Wien rund 131.000 Wohnungen dem Richtwertmietzins. Dies entspricht knapp der Hälfte der privaten Mietverhältnisse und rund 15 Prozent der gesamten Hauptwohnsitzwohnungen in Wien.

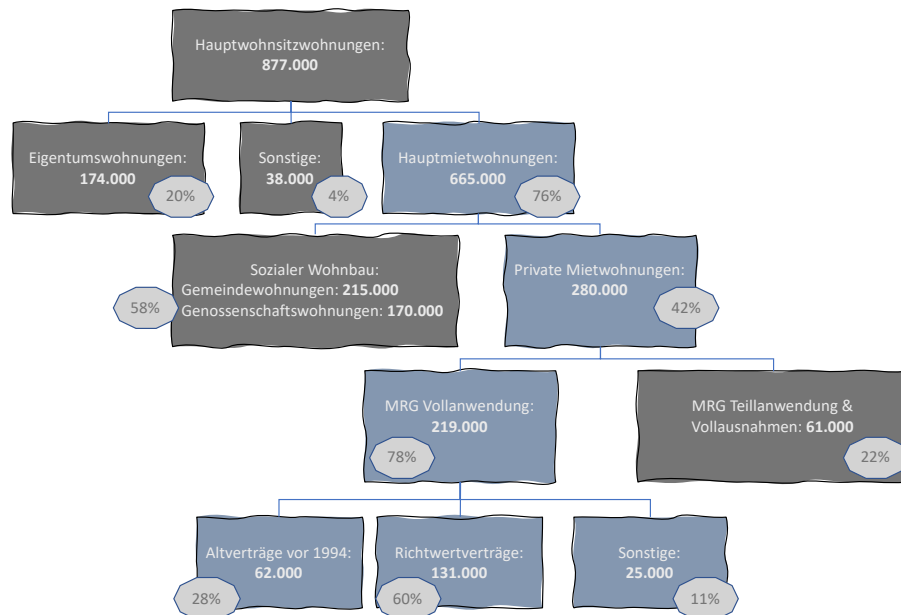


Abbildung 17: Übersicht Wohnverhältnisse in Wien - Quelle ÖVI, 2018:10

Der Richtwertmietzins gem. §16 Abs. 2 MRG ergibt sich aus dem Richtwert unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen gemäß §16 Abs. 2 Z1 bis 5 MRG. Er ist nach oben betragsmäßig durch den angemessenen Mietzins gemäß §16 Abs. 1 MRG, und nach unten hin durch die Categoriesätze des § 15a Abs. 3 MRG limitiert (Dirnbacher et. al. 1994: 45).

Vorschriften zur Berechnung der Höhe des Richtwertes finden sich in §3 RichtWG. Der Gesetzgeber geht bei der Ermittlung des Richtwertes von der mietrechtlichen Normwohnung aus. Diese ist ein juristisches Konstrukt und entspricht im Wesentlichen einer Kategorie A Wohnung. Sie ist zwischen 30 und 130 Quadratmeter groß, in brauchbarem Zustand, hat mindestens ein Zimmer und verfügt über Vorzimmer, Küche/Kochnische, WC im Wohnungsverband und eine zeitgemäße Badegelegenheit. Sie ist mit einer gemeinsamen Wärmeversorgung, einer Etagenheizung oder gleichwertigen stationären Heizung, Warm- und Kaltwasser ausgestattet. Das Gebäude ist in ordnungsgemäßen Zustand in einer zumindest durchschnittlichen Lage.

Grundlage für den Richtwert bildet der Herstellungswert gem. § 6 Abs. 3 des LBG einer gut ausgestatteten, geförderten Neubauwohnung gelegen in einem mehrgeschossigen Haus mit mindestens vier Einheiten; eben einer solchen mietrechtlichen Normwohnung. Es sind zur Ermittlung des Richtwertes jedoch nur geförderte Neubaumietwohnungen heranzuziehen, bei denen eine förderrechtliche Begrenzung der Baukosten oder des zulässigen Hauptmietzinses gegeben ist.

Der Herstellungswert einer Wohnung wird in Grundkosten einerseits und anteilige Baukosten andererseits getrennt.

Bei der erstmaligen Berechnung der Grundkostenanteile hat man die tatsächlichen Grundkosten je Quadratmeter Nutzfläche des jeweiligen Landes aus den Förderzusicherungen des Jahres 1992 herangezogen. Als Baukosten wurden die förderbaren Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche per 31.12.1992 der jeweiligen Länder herangezogen. Baukosten für Gebäudeteile, die typischerweise im Althausbestand nicht zu finden sind, wurden dabei in Abzug gebracht.

Gemäß §3 Abs. 4 RichtWG sind dies:

- Garagenplätze
- Aufzug
- Gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen
- Gemeinschaftsanlagen oder Gemeinschaftsräume wie: Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen, Gemeinschaftsantenne, Saunen
- Bautechnische Erschwernisse

Aus der Summe der Grundkosten und der verminderten Baukosten ist ein gewichteter Durchschnittswert §3 Abs. 5 RichtWG zu ermitteln. § 3 Abs. 6 RichtWG normiert, dass 4 Prozent des Grundkostenanteils und 5,5 Prozent der Baukosten addiert werden, und davon 5 Prozent für Kosten für die Errichtung für Aufzug und gemeinsame Wärmeversorgung als fiktiver Erhaltungsaufwand abgezogen werden. Die übrigen Gemeinschaftsanlagen bleiben außer Betracht. Die sich ergebende Summe ist durch zwölf zu dividieren und ergibt den Richtwert.

Großer Kritikpunkt an der Berechnung war und ist, dass die dahinterliegende Berechnungsmodalität und die abgezogenen Baukostenanteile bei Einführung nicht kundgemacht wurden und somit nicht transparent nachvollziehbar sind (Dirnbacher et.al. 1994: 48).

Der Richtwert wird für jedes Bundesland gesondert ermittelt und vom Bundesminister für Justiz per Verordnung festgelegt. Gewürdigt wird dieser Umstand dadurch, dass es in den westlichen Bundesländern – wo der Richtwert deutlich höher ist - bedingt durch bspw. Schneelast, Gelände etc. anderer baulicher Maßnahmen bedarf, als in den östlichen Bundesländern. Dadurch ergibt sich in den östlichen Bundesländern ein geringerer Richtwert. Andere Meinungen sehen die Ursache in der politischen Färbung der jeweiligen Bundesländer und der dadurch bedingten Einflussnahme auf die Berechnung.

Der Justizminister hat auf das Gutachten des Beirates – bestehend aus Vertretern der Kammern, Länder und Vereine – einzugehen. Wenn dieses Gutachten nicht zustande kommt, ist auf die Grundsätze des §3 RichtWG Bedacht zu nehmen. In der ursprünglichen Intention hätte der Gesetzgeber den Richtwert den tatsächlichen bundesländerspezifischen Investitionskosten angepasst und valorisiert. Hier war ursprünglich im Richtwertgesetz (Dirnbacher et. al. 1994: 20) vorgesehen, dass wenn der Baupreisindex für Wohn- und Siedlungsbau und der VPI seit der letzten Fassung um mehr als zehn Prozent voneinander abweichen, der Richtwert neu festgesetzt werden würde.

Das Deregulierungsgesetz 2006 – (DRG 2006 Artikel 10 - DRG BGBl I 2006/113) hat jedoch die §§6-9 des Richtwertgesetzes mit 25.7.2006 ersatzlos aufgehoben. Die Aufhebung dieser Paragraphen hatte zur Folge, dass die 1993 festgesetzten Ausgangswerte nicht mehr abgeändert werden können. Die Aufhebung betrifft jedoch nicht die Beiratsempfehlung für die Zu- und Abschläge (Karauscheck/G.Strafella 2014: 38).

Das mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz 2008 hat aus sozialpolitischen Überlegungen beschlossen, die einzelnen Richtwerte stattdessen nunmehr gesetzlich festzulegen und mittels der günstigeren durchschnittlichen Jahresinflationsrate - dem VPI - anzupassen. Die Richtwerte sind vom Justizministerium zu ermitteln und per Verordnung festzusetzen. Seit der Wohnrechtsnovelle 2009 erfolgt die Valorisierung nur noch im Intervall von zwei Jahren. Diese Maßnahme wiederum stand im Zusammenhang mit der globalen Banken- und Wirtschaftskrise und sollte in schwierigen Zeiten die Belastung der privaten Haushalte reduzieren. Ob diese Maßnahme in wirtschaftlich besseren

Zeiten wieder aufgehoben wird bleibt es abzuwarten (Karauscheck/G.Strafella 2014: 39).

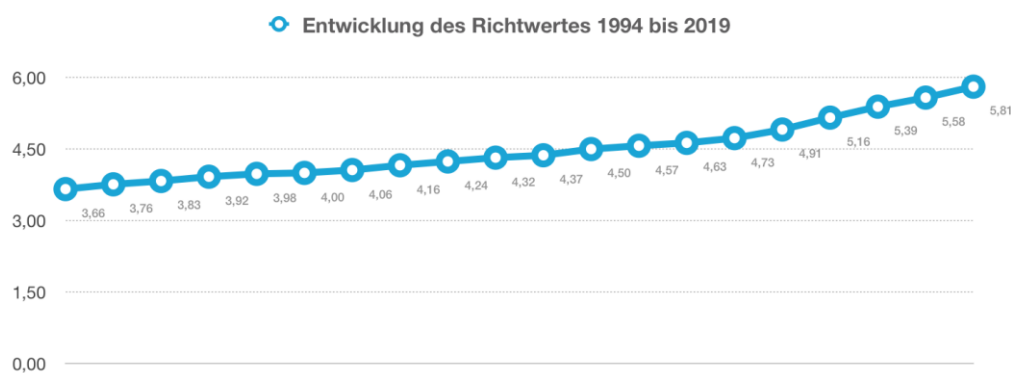
Weicht das gegenständlich betrachtete Objekt von den Kriterien der mietrechtlichen Normwohnung ab, so ist diesem Umstand mittels Zu- und Abschlägen Rechnung zu tragen. Wobei eine Gesamtschau, die sich am angemessenen Mietzins für das jeweilige Objekt orientiert, zu beachten ist und die Ermittlung des Mietzinses nach dem Richtwertsystem nur mittels Zu- und Abschläge als Kontrollrechnung erfolgen soll (Karauscheck/G. Strafella, 2014: 42).

§16 Abs. 2 MRG nennt hier mögliche Zuschlagskriterien wie:

- Zweckbestimmung der Wohnung
- Stockwerkslage und Lage innerhalb des Stockwerks
- Ausstattung wie zB: Balkon, Terrasse, Keller-/Dachbodenabteil, Hausgarten, Abstellplatz etc.
- Sonstige Ausstattung und bessere Grundrissgestaltung gegenüber der Normwohnung
- Ausstattungsmerkmale, die im Wege der Richtwertermittlung abgezogen wurden – Aufzug, Garage, gemeinsame Wärmeversorgung, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplatz, Hobbyraum, Schutzraum, moderne Waschküche, Gemeinschaftsantennen und Sauna
- Lage des Hauses
- Erhaltungszustand des Hauses
- von der Normwohnung abweichende Kategorie
- Befristungsabschlag

§ 8 RichtWG normiert, dass durch einen Beirat die Zuschläge und Abstriche iSd §16 Abs. 2 RichtWG als allgemeine Empfehlungen formuliert werden. Dies sollte eine möglichst gleichförmige Beurteilung ermöglichen. Die Ermittlung der Zu- und Abschläge orientieren sich dabei an den Grundsätzen der Wertermittlung zur Begründung von Wohnungseigentum – Nutzwertfestsetzung § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG idGF). Diese Empfehlungen sollten jedoch weder für Schlichtungsstellen noch Gerichte verbindlichen Charakter haben (Würth et. al 2016: 580). Im Gesetz ausdrücklich erwähnt sind nur die Abschläge für von der mietrechtlichen Normwohnung abweichende Kategorien B und C.

Die folgende Darstellung zeigt die wertmäßige Entwicklung des Richtwertes seit seiner Einführung 1994 bis aktuell. So betrug der Richtwert bei seiner Einführung 1994 3,66 Euro und aktuell per 1.4. 2019 5,81 Euro je Quadratmeter in Wien. Dies entspricht einem kumulierten Anstieg von 59 Prozent in 25 Jahren, also durchschnittlich 2,36 Prozent pro Jahr.



ENTWICKLUNG DES RICHTWERTES 1994 BIS 2019

von	bis	€	ANSTIEG GEGÜ. DEM VORJAHR	KUMULIERT
01.03.94	31.03.95	3,66		
01.04.95	31.03.96	3,76	3 %	3 %
01.04.96	31.03.97	3,83	2 %	5 %
01.04.97	31.03.98	3,92	2 %	7 %
01.04.98	31.03.99	3,98	1 %	9 %
01.04.99	31.03.00	4,00	1 %	9 %
01.04.00	31.03.01	4,06	1 %	11 %
01.04.01	31.03.02	4,16	3 %	13 %
01.04.02	31.03.03	4,24	2 %	16 %
01.04.03	31.03.04	4,32	2 %	18 %
01.04.04	31.03.05	4,37	1 %	19 %
01.04.05	31.03.06	4,50	3 %	23 %
01.04.06	31.03.07	4,57	2 %	25 %
01.04.07	31.03.08	4,63	1 %	26 %
01.04.08	31.03.09	4,73	2 %	29 %
01.04.10	31.03.12	4,91	4 %	34 %
01.04.12	31.03.14	5,16	5 %	41 %
01.04.14	31.03.17	5,39	4 %	47 %
01.04.17	31.03.19	5,58	4 %	52 %
01.04.19		5,81	4 %	59 %

Abbildung 18: Entwicklung des Richtwertes für Wien 1994 bis 2019

Vergleichsweise führt eine Valorisierung mittels Wertsicherungsrechner der Statistik Austria zu folgenden Ergebnissen:

Die Valorisierung mittels Baupreisindex für Wohn- und Siedlungsbau (Jahresdurchschnitt 1994 zu Jahresdurchschnitt 2018) ergibt, dass aus einem Betrag von 3,66 Euro ein Betrag von 6,42 Euro wurde, somit eine Steigerung von 75,4 Prozent. Die Valorisierung mittels VPI 86 desselben Betrages im gleichen Vergleichszeitraum eine Steigerung um 54,2 Prozent und zu einem absoluten Ergebnis von 5,64 Euro führen würde. Beide Ergebnisse liegen jedenfalls über dem gesetzlichen Richtwert von 2018.

Aktuell beträgt der Richtwert für Wien seit 1.4.2019 5,81 Euro je Quadratmeter. Davon beträgt der Grundkostenanteil 299,97 Euro je Quadratmeter, das entspricht 17,21 Prozent des Richtwertes. Der Baukostenanteil beträgt 132,77 Prozent des Richtwertes, die abzuziehenden Baukostenanteile für im Altbau untypische Gebäudeteile betragen 38,56 Prozent des Richtwertes. Der abzuziehende Baukostenanteil für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamer Wärmeversorgung beträgt 11,49 Prozent des Richtwertes.

4.3 Zusammenfassung

Mittels des Richtwertsystems wäre dem Gesetzgeber erstmalig eine Regelung gelungen, die auf den jeweiligen Einzelfall hin zugeschnitten einen Mietzins zur Anwendung kommen lässt, der auch Investitionen der Vermieterseite berücksichtigt, jedoch überzogene Preisforderungen in die Schranken weist.

Er ist wie durch den OGH erkannt nach unten hin durch den Kategoriemietzins und nach oben hin durch den angemessenen Mietzins beschränkt. Ein Nachteil besteht darin, dass die Ermittlung des Richtwertmietzinses einer komplexen Berechnungsmethodik folgt, die letztlich, um zu einem richtigen Ergebnis zu kommen nur durch fachkundige Sachverständige erfolgen kann.

Allerdings wird das System nicht so wie vom Gesetzgeber ursprünglich intendiert vollzogen, sondern wurde vor allem in Wien durch die gesetzliche Festlegung der Richtwerte wiederum ausgehebelt. Zum einen dadurch, dass die Anpassung an Preiserhöhungen nicht mehr wie ursprünglich im Gesetz vorgesehen erfolgt und zum anderen stellen die maximal förderbaren Baukosten, die in Wien parteipolitisch bedingt besonders gering im Vergleich zum restlichen Österreich ausfallen, eine Limitierung dar. Darüber hinaus wird in der gelebten Praxis im sanierten Altbau den allgemeinen Zuschlägen für Sanierungsmaßnahmen wie bspw. thermische Sanierung oder ähnliches seitens Schlichtungsstelle und Gerichten nicht im ausreichenden Maße Rechnung getragen.

5. Der Lagezuschlag im Richtwertmietzins

Der nun folgende Teil setzt sich mit dem Lagezuschlag im Richtwertsystem auseinander. Es wird die bisher gelebte Praxis dargestellt wie das Gesetz bis dato die vergangenen 25 Jahre ausgelegt wurde. Im Anschluss daran wird auf die zuletzt ergangenen Erkenntnisse des OGH zum Lagezuschlag eingegangen, diese sind von der Praxis der bisherigen Auslegung völlig abgegangen.

5.1 Gesetzesauslegung seit Inkrafttreten des Richtwertgesetzes 1994

Der Ansatz eines Lagezuschlages gem. §16 Abs. 2 bis 4 MRG war bisher zulässig, wenn sich ein Gebäude außerhalb eines Gründerzeitviertels befand, die Liegenschaft eine überdurchschnittliche Lage aufwies und dem Mieter die maßgebenden Umstände für das Begehren eines Lagezuschlages schriftlich bis zum Zustandekommen des Mietvertrages bekannt gegeben wurde. Auf diese drei wesentlichen Kriterien wird in weiterer Folge näher eingegangen.

Die grundlegende Idee des Gesetzgebers war, dass die Qualität der Wohnlage und die Höhe des Hauptmietzinses einander beeinflussen – eine bessere Lage somit zu einem höheren Hauptmietzins führen soll (Schinnagl, WoBl 2018).

Für die Beurteilung der ersten Voraussetzung, nämlich ob sich eine Liegenschaft innerhalb oder außerhalb eines Gründerzeitviertels befindet, konnte man als Indiz das Verzeichnis der Stadt Wien heranziehen. Hier sind alle Gründerzeithäuser mit Stand 1.3.1994 aufgelistet. Der Magistrat der Stadt Wien erstellte anlässlich der Einführung des Richtwertgesetzes zum Stichtag 1.3.1994 ein Adressverzeichnis und eine Karte von Wien, in welchem jene Lagen genannt wurden, die nach Ansicht der Stadt Wien aufgrund der gesetzlichen Definition als „Gründerzeitviertel“ zu beurteilen waren. Der Gesetzgeber stellt hier auf die historische Errichtung ab und normiert in §2 (3) RichtWG, dass Wohnlagen, die über einen überwiegenden Gebäudebestand - errichtet in den Jahren 1870 bis 1917 - und zum Zeitpunkt der Errichtung mehrheitlich kleine, mangelhaft ausgestattete (Kategorie D) Wohnungen aufwiesen, als höchstens durchschnittlich einzustufen sind. In der Praxis werden diese Durchschnittslagen als Gründerzeitviertel bezeichnet.

Gemäß §2 Abs. 3 RichtWG sind Gründerzeitviertel nach wie vor als höchstens durchschnittliche Lagen einzustufen. Hierzu erläutert der Bautenausschuss, dass mit überwiegend gemeint wird, dass der Anteil des Gebäudebestandes zwischen 1870 und 1917 errichtet wurde und die Ausstattung zum Errichtungszeitpunkt überwiegend – also mehr als 50 Prozent - der Kategorie D entsprechen hat. Die

Einschränkung bezieht sich nicht auf gesamte Bezirke und Stadtteile, sondern lediglich auf mehrere Wohnblöcke bzw. Straßenzüge (Karauscek/G.Strafella, 2014: 75). Der Nachweis, dass sich eine Lage somit durch Abbruch und Neubautätigkeit der vergangenen hundert Jahre nicht mehr im Gründerzeitviertel befindet, kann mittels eines Gutachtens eines Immobiliensachverständigen erbracht werden. Dadurch kann auch ein ursprüngliches Gründerzeitviertel in der Umschreibung des §2 Abs. 3 zweiter Halbsatz RichtWG zu einer Wohnumgebung geworden sein, auf die die Beschränkung des §2 Abs. 3 RichtWG hinsichtlich des Lagezuschlags nicht mehr zutrifft (5 Ob 102/17m, 5 Ob 43/17k, 5 Ob 188/14d). Kritisch zu erwähnen ist, dass das Verzeichnis über den Bestand an Gründerzeitvierteln der Stadt Wien zum Zeitpunkt der Einführung des Richtwertsystems 1994 erstellt und seitdem nicht mehr angepasst wurde. Weshalb ein Gebäude, das im Laufe der Zeit von Grund auf saniert wurde und idR eine weitaus höhere Lebensqualität bietet als ein Neubau weiterhin vom Lagezuschlag ausgeschlossen sein soll, entzieht sich einer sinnhaften Begründung. Daher war in der jüngeren Vergangenheit in einer Mietrechtsreform angedacht auch in Gründerzeitvierteln einen Lagezuschlag zuzulassen.

„Auch ist die Stadt Wien ja selbst der Auffassung, dass Gründerzeitviertel, bedingt durch Zentrumsnähe, gute technische und soziale Infrastruktur, gute Erschließung, Nahversorgung und Verkehrsanbindung über einen beträchtlichen Standortvorteil und hohe Wohnqualität verfügen (zitiert in Karauscek/G.Strafella, 2014: 76).“

Auch der Stadtentwicklungsplan 2005 meint, dass die gründerzeitliche Blockrandbebauung, die wohl prägendste und identitätsstiftendste bauliche Epoche Wiens darstellt.

„Im Unterschied zu den Strukturen der Vorstädte und des Stadtkernes folgen die Straßen und Baublöcke der Gründerzeit einem strikt orthogonalen Raster, wodurch eine hohe Ausnutzbarkeit, aber auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten der Bauplätze gegeben sind. Die Kleinteiligkeit der Parzellenstruktur

ermöglicht eine objektweise Austauschbarkeit, wodurch die schrittweise Erneuerung des Gebäudebestandes leicht möglich ist“ (STEP 05: 57).

Es empfiehlt sich daher jedenfalls zu überprüfen, ob sich die Gegebenheiten geändert haben, oder nach wie vor per Definition eine Gründerzeitlage vorliegt. Dem Liegenschaftseigentümer steht es frei mittels Gutachten eines Immobiliensachverständigen den Nachweis zu erbringen, dass eine Liegenschaft nicht mehr im Gründerzeitviertel gelegen ist. Die Erbringung dieses Nachweises ist jedoch sehr aufwändig und mit hohen Kosten verbunden. Auch ist nicht die Gewähr gegeben, dass das Gericht zu derselben Auffassung gelangt.

Zur Beurteilung der Überdurchschnittlichkeit einer Lage normiert §2 Abs. 3 RichtWG:

„Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegendem Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.“

Zur Beurteilung der Überdurchschnittlichkeit einer Lage orientierte man sich bisher konkret am Grundkostenanteil. Da die „allgemeine Verkehrsauffassung“ und die „Erfahrung des täglichen Lebens“ sehr subjektiv empfunden werden können, war man bisher der Auffassung, dass sich die im Gesetz genannten beiden Kriterien – *allgemeine Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens* - in dem zu erzielbaren Preis für die Liegenschaft widerspiegeln würden.

Als dritte Voraussetzung musste dem Mieter schriftlich das Begehren eines Lagezuschlag vor zustande kommen des Mietvertrages bekannt gegeben werden. In der Regel wird dazu die verbale Umschreibung der wertbestimmenden Lagefaktoren im Mietvertrag aufgenommen. Als ausreichend wird dabei eine

allgemeine Auflistung möglichst konkreter Schlagworte erachtet, die jene Umstände, die die tatsächliche Lagequalität und den Wohnwert der Wohnung positiv beeinflussen beschreibt (OGH 5 Ob 180/00g). Als unstrittig gelten präzise, detaillierte Umschreibungen, dabei muss jedoch nicht auf alle Lagefaktoren, die eine Überdurchschnittlichkeit auslösen, eingegangen werden. Vorgefertigte Textbausteine, standardisierte Vertragsformblätter oder vorformulierte Floskeln sind jedoch unzureichend. Da es sich um eine Informationspflicht und nicht um eine Willenserklärung handelt ist die Textform ausreichend und bedarf nicht der Unterschriftlichkeit. Als zulässig und ausreichend erachtet wurde bisher auch, wenn im Maklerdossier die positiv beeinflussenden Umstände schlagwortartig angegeben wurden (Schinnagl, WoBl 2018).

Waren diese drei Voraussetzungen erfüllt, so durfte in der gelebten Praxis der vergangenen 25 Jahre ein Lagezuschlag zur Verrechnung gelangen. In Kapitel 5.1.1 wird nachfolgend zum besseren Verständnis die Entstehung der Lagezuschlagskarte, die bisher als Anhaltspunkt für die Verrechnung eines Lagezuschlags gedient hat, in ihrem zeitlichen Kontext dargestellt.

5.1.1 Lagezuschlagskarte 1994 bis aktuell

Die Gründerzeitviertel der Lagezuschlagskarte wurden anhand des Adressverzeichnisses der Stadt Wien definiert. Vereinfachend wurden diese basierend auf die Zählgebiete des Volkszählungsgesetzes (§ 6 Abs. 1 Volkszählungsgesetz BGBl. Nr. 159/1950) zusammengefasst. Streng genommen ist der Magistrat mit dieser Vorgehensweise von der gesetzlichen Definition der Lage/Wohnumgebung abgegangen (Richter, 2017: 204).

1994 wurden die Lagezuschläge in sieben Lagen eingeteilt. Lage eins stellt die durchschnittliche Lage der Normwohnung dar. Die Durchschnittslage wurde laufend valorisiert, die übrigen Lagen jedoch nicht, was im Verhältnis zu einer kontinuierlichen Verringerung des Lagezuschlages führte.

2012 wurden die Grundkostenanteile erstmalig geringfügig angepasst und eine weitere, achte Lage hinzugefügt. 2014 erfolgte eine weitere Berücksichtigung der tatsächlichen Marktgegebenheiten. Die Lagezuschläge wurden deutlich angepasst. (Karauscheck/G.Strafella, 2014: 74).

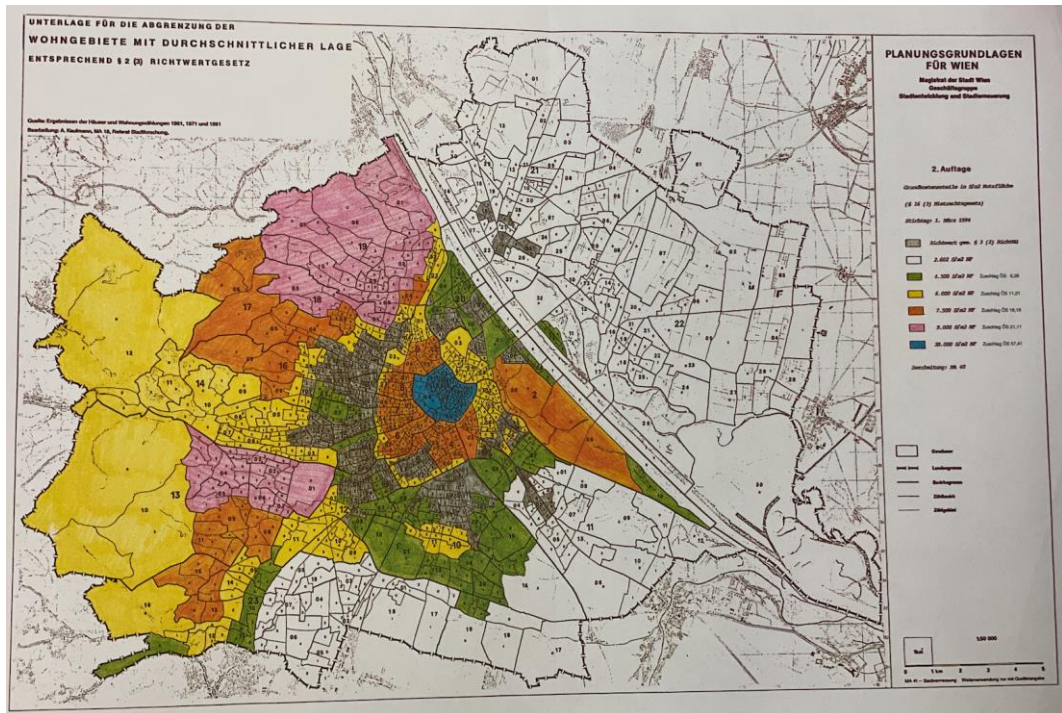


Abbildung 19: ursprünglich Lagezuschlagskarte 1994 - Quelle MA41 in Dirnbacher et. al. 1994: Anhang

Die farbliche Kennzeichnung der ursprünglichen Karte aus 1994 ist wie folgt auszulegen: Der Magistrat hatte bei der Erstellung der Karte die grau hinterlegten Stadtgebiete als sogenannte Gründerzeitviertel definiert. Weiß bedeutete unterdurchschnittliche Lage. Die fünf, farblich gekennzeichnete Lagen – grün, gelb, orange, rosa und blau, galten als Lagen besser als der Durchschnitt. Hier durfte ein Lagezuschlag zum Richtwert angesetzt werden. In den Folgekarten wird seitens Magistrat von der ursprünglichen farblichen Kennzeichnungen abgegangen. Somit stellen beispielsweise in der Karte von 2019 grau hinterlegte Flächen nicht mehr ausschließlich Gründerzeitviertel dar, sondern werden als unterdurchschnittliche Lagen interpretiert. In den folgenden Abbildungen sind die Lagezuschlagskarten im zeitlichen Verlauf dargestellt. Betrachtet man die Entwicklung der Lagezuschläge so ergeben sich in der Karte gültig ab 2019 teils sehr widersprüchliche Ergebnisse. So sind etwa unattraktive Randlagen, wie beispielsweise in der Edelsinnstraße im 12. Bezirk, die bis dato in der historischen Entwicklung der Lagezuschlagskarte keinerlei Zuschlag rechtfertigten zu Lagen besser als der Durchschnitt geworden, hingegen werden ausgezeichnete, sehr nachgefragte innerstädtische Lagen nur noch als durchschnittlich dargestellt.

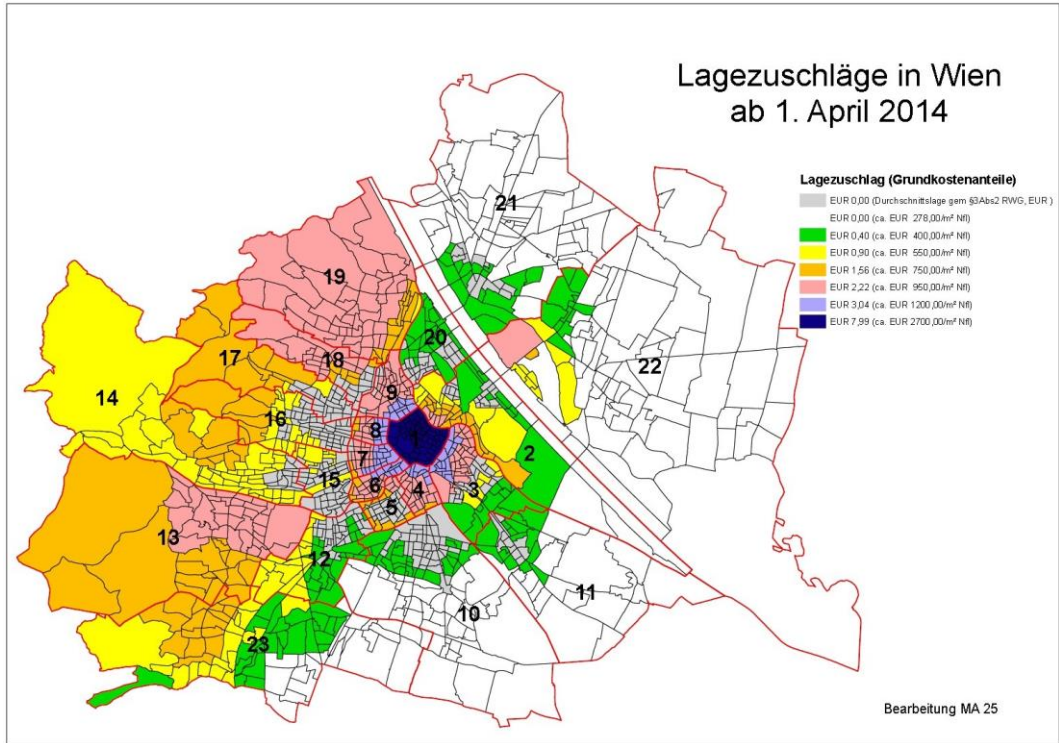


Abbildung 20: Lagezuschlagskarte 2014 - Quelle MA25

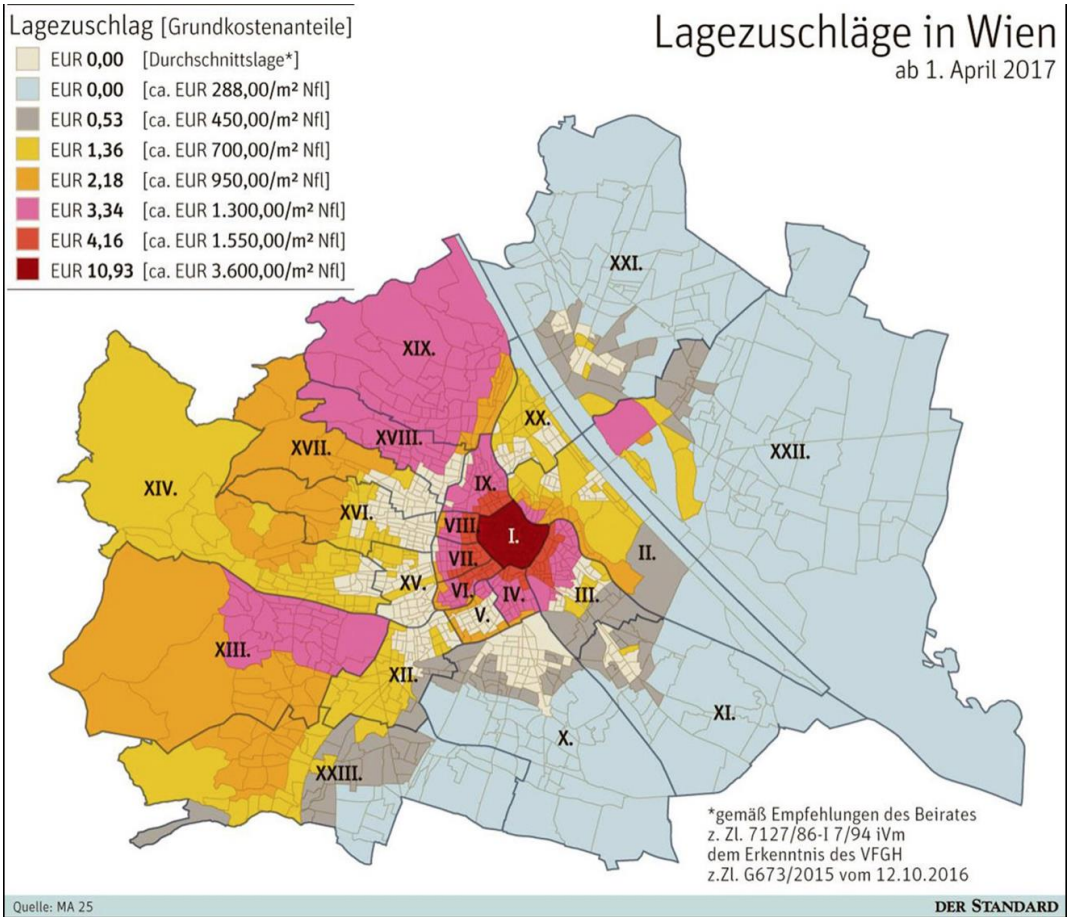


Abbildung 21: Lagezuschlagskarte 2017- Quelle MA25 in Der Standard

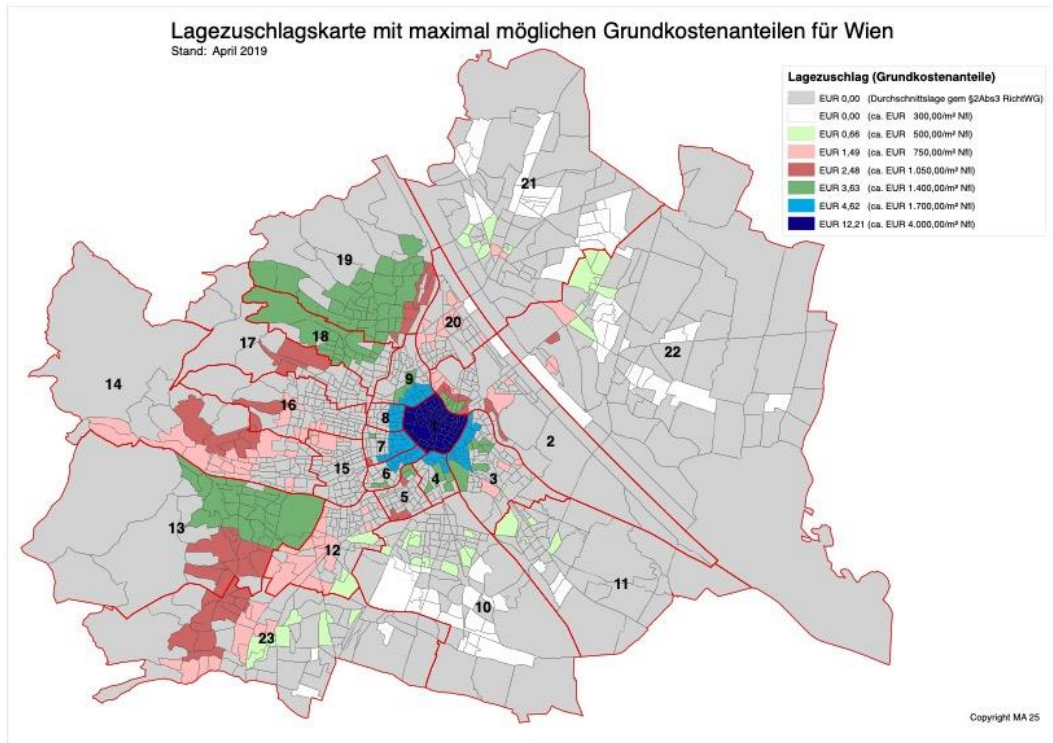
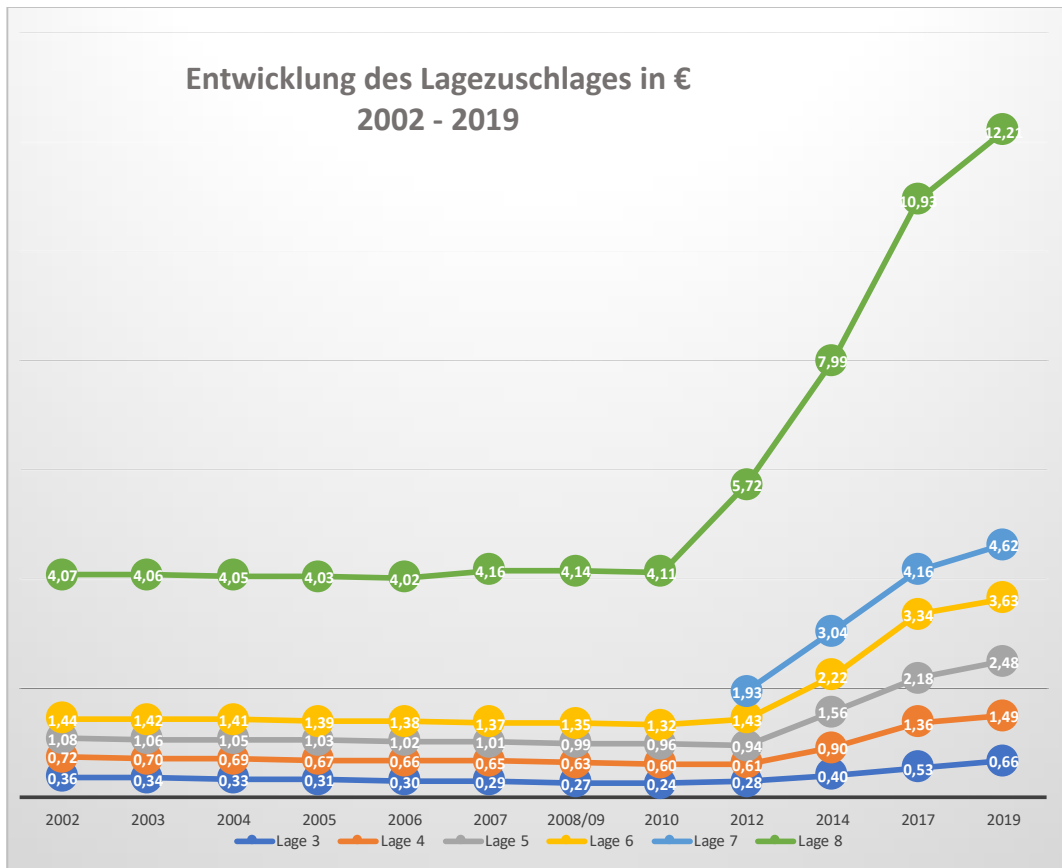


Abbildung 22: Lagezuschlagskarte April 2019- Quelle MA25

Abbildung 23 und Abbildung 24 liefern einen Überblick über die betragsmäßige Entwicklung der Lagezuschläge seit 2002 bis aktuell. Man sieht hier, dass sich der Lagezuschlag bis 2010 relativ gleichförmig entwickelt hat und ab 2010 im Vergleich zu den Perioden davor relativ stark angestiegen ist. Zeitlich gesehen korrespondiert diese Entwicklung mit der Finanzkrise von 2009 und den damit einhergehenden niedrigen, negativen Zinsen, als auch mit dem konjunkturellen Anstieg innerhalb der Bauwirtschaft bedingt durch erhöhte Nachfrage und daraus resultierendem, überproportionalen Anstieg der Baukosten.

Auch der Umstand, dass die Durchschnittslage laufend valorisiert wurden, jedoch die übrigen Lagen nicht verstärkten diesen Effekt bei der Anpassung 2012. Abbildung 24 zeigt die Entwicklung der Grundkostenanteile der Lagezuschlagskarte in absoluten Zahlen.



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008/09	2010	2012	2014	2017	2019
Lage 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lage 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lage 3	0,36	0,34	0,33	0,31	0,30	0,29	0,27	0,24	0,28	0,40	0,53	0,66
Lage 4	0,72	0,70	0,69	0,67	0,66	0,65	0,63	0,60	0,61	0,90	1,36	1,49
Lage 5	1,08	1,06	1,05	1,03	1,02	1,01	0,99	0,96	0,94	1,56	2,18	2,48
Lage 6	1,44	1,42	1,41	1,39	1,38	1,37	1,35	1,32	1,43	2,22	3,34	3,63
Lage 7									1,93	3,04	4,16	4,62
Lage 8	4,07	4,06	4,05	4,03	4,02	4,16	4,14	4,11	5,72	7,99	10,93	12,21

Abbildung 23: Entwicklung des Lagezuschlages in € gemäß Berechnung MA25 2002-2019 (eigene Darstellung)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008/09	2010	2012	2014	2017	2019
Lage 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lage 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lage 3	331	312	303	285	275	266	248	220	257	367	487	606
Lage 4	661	643	634	615	606	597	579	551	560	826	1.249	1.368
Lage 5	992	973	964	946	937	927	909	882	863	1.433	2.002	2.277
Lage 6	1.322	1.304	1.295	1.276	1.267	1.258	1.240	1.212	1.313	2.039	3.067	3.333
Lage 7	0	0	0	0	0	0	0	0	1.772	2.792	3.820	4.242
Lage 8	3.737	3.728	3.719	3.701	3.691	3.820	3.802	3.774	5.253	7.337	10.037	11.212

Abbildung 24: Entwicklung der Grundkostenanteile 2002-2019 (eigene Darstellung)

5.1.2 Berechnung des Lagezuschlages

Der Lagezuschlag berechnet sich entsprechend §16 Abs. 3 MRG wie folgt:

„Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs.2 Z 3 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 von Hundert der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der

Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.“

Um einen Lagezuschlag zu ermitteln benötigt man somit die folgenden beiden Größen:

- 1) den Grundkostenanteil der Richtwertwohnung und
- 2) den Grundkostenanteil des zu betrachtenden Objektes.

Der Grundkostenanteil der mietrechtlichen Normwohnung findet sich in den Verordnungen des BM für Justiz über die Festsetzung des Richtwertes. Er ermittelt sich wie folgt:

Richtwert x Grundkostenanteil in % vom Richtwert x 3.

Der aktuelle Wert zum 1.4.2019 beträgt:

$$5,81\text{€/m}^2 * 17,21\% * 3 = 299,97\text{€/m}^2 \text{ GKA}$$

Bei Einführung des RichtWG 1994 betrug der Grundkostenanteil in Wien ATS 2.602,- das waren umgerechnet 189,09 Euro. Die Wertsteigerung gemäß Verordnung des BM für Justiz betrug somit in den vergangenen 25 Jahren seit Einführung des RichtWG durchschnittlich 6,35 Prozent pro Jahr.

Die betragsmäßige Ermittlung des Grundkostenanteils des konkreten Objektes stellt im Vergleich zur ersten Komponente die größere Schwierigkeit dar. Der Grundkostenanteil der konkreten Lage muss hierbei aus einer Vergleichstransaktion oder wenn dies nicht möglich ist aus einer Verkaufstransaktion einer abbruchreifen, vergleichbaren Lage ermittelt werden. Unter Abbruchobjekte fallen Liegenschaften mit abbruchreifen wertlosen Gebäuden, deren Sanierung technisch oder wirtschaftliche nicht mehr vertretbar ist. Die Ermittlung mittels Residualwertverfahren ist gemäß OGH Urteil 5 Ob74/17v seit 2006 nicht mehr zulässig. Nach der allgemeinen Meinung macht es aber

durchaus Sinn das Ergebnis in einer parallelen Rechnung mittels Residualwertverfahren zu plausibilisieren.

Der Grundkostenanteil der konkreten Lage des Gebäudes abzüglich dem Grundkostenanteil berechnet nach Richtwert und die Differenz multipliziert mit 0,33 Prozent ergibt sodann den anwendbaren Lagezuschlag. Die 0,33 Prozent entsprechen einer vier prozentigen jährlichen Verzinsung wie im Gesetz vorgesehen. Der Grundkostenanteil nach RichtWG ist von dem Grundkostenanteil der konkreten Lage deshalb abzuziehen, da sich die mietrechtliche Normwohnung in einer durchschnittlichen Lage befindet, und dieser Teil bereits im Richtwert berücksichtigt ist.

Gemäß § 16 Abs. 3 MRG wird jedoch immer auf die tatsächlichen Grundkostenanteile der Lage des Hauses abzustellen sein. Die Grundkostenanteile werden von den Kriterien Bebaubarkeit und Verkehrswert beeinflusst. Somit können die Karten der Stadt Wien nur als genereller Anhaltspunkt erachtet werden und stellen keine gesetzliche Grundlage dar.

Betreffend der Preisstruktur von Altbauten beklagten vor allem Mietervertretungen in der Vergangenheit oftmals den Lagezuschlag als Preistreiber im System der Richtwertmieten. Unerwähnt gelassen wird jedoch in diesem Zusammenhang die Teuerung bestimmter Teile der Betriebskosten durch Indexanpassungen der Stadt Wien. So verzeichnete die Müllentsorgung seit 2008 einen Kostenanstieg um rund 12 Prozent, Wasser verteuerte sich im selben Zeitraum um rund 45 Prozent und Kanalbenützung um rund 12 Prozent.

5.2 Der Lagezuschlag im Richtwertmietzins – aktuelle Gesetzesauslegung nach den OGH Urteilen

Mit den Entscheidungen 5 Ob 74/17v und 5 Ob 198/18f hat der OGH nunmehr die seit rund 25 Jahren gängige Praxis der Verrechnung des Lagezuschlages auf den Kopf gestellt. 5 Ob 74/17v hält fest, dass die Berücksichtigung eines Lagezuschlages nicht mehr alleine aus einem der mietrechtlichen Normwohnung höheren Grundkostenanteil abgeleitet werden darf, sondern es muss auch geprüft werden ob sich die Liegenschaft in einer überdurchschnittlichen Lage befindet.

Zur Darstellung, ob eine Liegenschaft eine Lage besser als der Durchschnitt aufweist, muss nun in Zukunft ein wertender Vergleich mit anderen Lagen der Wohnumgebung nachgewiesen werden. Bisher hat man, um zu prüfen ob ein Lagezuschlag gerechtfertigt ist oder nicht, wie im voran gegangenen Kapitel dargestellt, im Wesentlichen die drei folgenden Schritte überprüft:

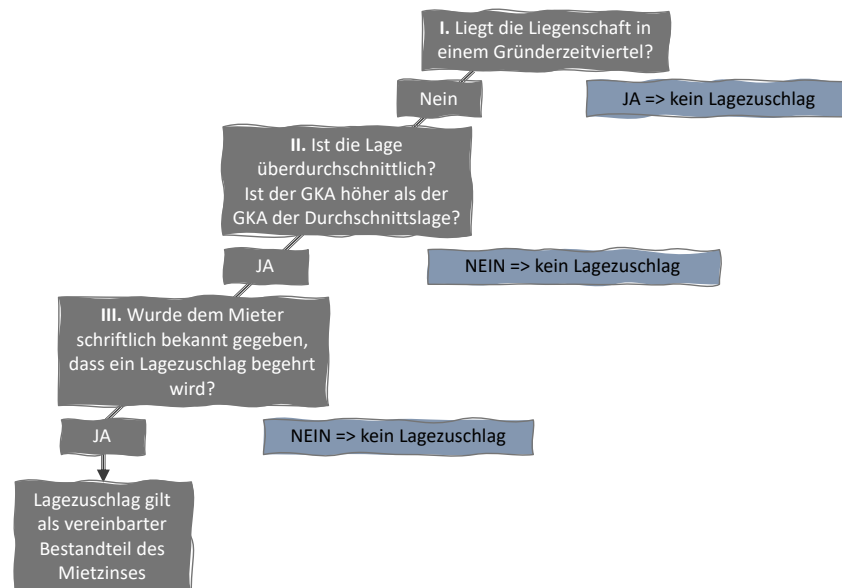


Abbildung 25: Überblick Lagezuschlag "alt" (eigene Darstellung)

Die OGH Erkenntnisse knüpfen an Punkt II: „Ist die Lage überdurchschnittlich?“ an. Zusammengefasst kommt der OGH zu dem Schluss, dass nicht nur der konkrete Grundkostenanteil die Überdurchschnittlichkeit beeinflusst, sondern hier noch weitere Kriterien in Betracht gezogen werden müssen.

5.2.1 Was macht eine Lage überdurchschnittlich, durchschnittlich oder unterdurchschnittlich? – und - Wie findet sich ein Preis?

§2 Abs. 3 RichtWG definiert - wenn auch sehr allgemein - den Begriff der durchschnittlichen Lage.

„Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.“

Der 5. Senat in seiner Entscheidung 5 Ob 74/17v löst sich vom Verständnis des Wortes „durchschnittlich“ als mathematischer Mittelwert und meint mit Durchschnittlichkeit, dass sich das Gebiet weder im positiven noch im negativen Sinne abhebt. Welche Faktoren den Wohnwert positiv oder negativ mitbestimmen wird nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens an eine objektive Betrachtungsweise geknüpft. Die allgemeine Verkehrsauffassung ist also durch die Beurteilung eines rational handelnden, sachverständigen und persönlich unbeteiligten Marktteilnehmer zu messen. Als entscheidend kann man die Einschätzung der Nachfrager und Anbieter am Markt einstufen, diese bilden die Präferenzen der Marktteilnehmer ab. Der OGH meint, dass nicht der Grundkostenvergleich alleine ein wertbestimmendes Merkmal der Lage ist. Fraglich ist jedoch, ob nicht eben doch diese wertbestimmenden Merkmale sich im Marktpreis wiederfinden, da ja ein rational denkender Marktteilnehmer für eine überdurchschnittliche Lage bereit sein wird auch mehr zu zahlen und umgekehrt. Der Marktpreis für ein Grundstück kommt ja durch Angebot und Nachfrage zustande, weist nun eine Liegenschaft Standortfaktoren bzw. eine Mikro-/Makrolage auf die nachgefragter ist als andere Lagen, so werden diese Umstände marktwirtschaftliche Bedeutung für die Preisbildung haben. Es spiegeln sich somit harte und weiche Faktoren in der Preisbildung wider (Vonkilch, WoBl 2018: 76).

Eine zentrumsnahe, verkehrstechnisch gut erschlossene und ruhig gelegene Wohnung in Nähe zu Grünanlagen, eine hohe Kaufkraft der Bewohner, die wiederum attraktive Geschäfte und eine „hippe“ Lokalszene anzieht und ein gutes Image aufweist wird sicherlich am Markt einen höheren Preis erzielen. Hingegen ein Objekt mit starker Lärm- und Emissionsbeeinträchtigung, schlechter

Verkehrsanbindung, unzulänglicher Infrastruktur wird hingegen einen geringeren Preis, theoretisch möglicherweise sogar einen Lageabschlag, rechtfertigen. („Theoretisch“ daher, da in Wien aktuell der durchschnittliche Grundkostenanteil idR über €1.000,- gelegen ist und sich dadurch rechnerisch kein Lageabschlag ergeben kann.) Die Lagequalität kann sich für einen rational, ökonomisch denkenden Menschen daher nur in der Gesamtschau der Lagecharakteristika ergeben, die sich letzten Endes wiederum monetär im Preis widerspiegeln. Das Auflisten und Bewerten einzelner Lagefaktoren kann damit ein Kontrollinstrument sein, dass sich auch wieder in einem monetären Ergebnis - dem Preis – ausdrücken lässt.

Stellt man sich die Frage: Wie kommt ein Preis zustande? So gibt es hierzu unterschiedliche Ansätze: In einer marktwirtschaftlich organisierten Volkswirtschaft stehen einander Angebot und Nachfrage in Form einer Angebotskurve und eine Nachfragekurve gegenüber. Gibt es eine Vielzahl an unterschiedlichen Anbietern wird sich der Preis des jeweiligen Gutes an der Stelle einpendeln, wo das Angebot gleich der Nachfrage ist und sich die beiden Kurven schneiden. Ein wichtiges Kriterium bei der Nachfrage- und Preisbildung stellen die wertbeeinflussenden Merkmale und Eigenschaften des jeweiligen Gutes dar.

Gibt es nur eine geringe Zahl an Anbietern, herrscht also ein Oligopol, Polypol oder sogar Monopol vor, so wird der Preis vom Anbieter diktiert und das freie Spiel von Angebot und Nachfrage ausgehebelt. Wird andererseits aus sozialpolitischen Überlegungen heraus der Preis staatlich beeinflusst - direkt oder indirekt durch gesetzliche Normierungen festgelegt - wird auch wiederum dieser natürliche Marktmechanismus aufgehoben.

Abbildung 26 veranschaulicht wie ein Gleichgewichtspreis entsteht: Die wertbestimmenden Merkmale für das jeweilige Gut bewirken wie der Marktteilnehmer die Lage einschätzt. Dies wirkt sich in der Beliebtheit der jeweiligen Lage aus, was wiederum seinen Niederschlag in der Nachfrage zeigt. Herrscht hohe Nachfrage wird sich der rationale Marktanbieter vermehrt bemühen der erhöhten Nachfrage mit entsprechendem Angebot entgegenzutreten. Die beiden Kurven – Angebot und Nachfrage – pendeln sich ein und es findet sich ein Gleichgewichtspreis, den der Nachfrager bereit ist zu bezahlen und um den der Anbieter bereit ist sein Gut zu verkaufen.

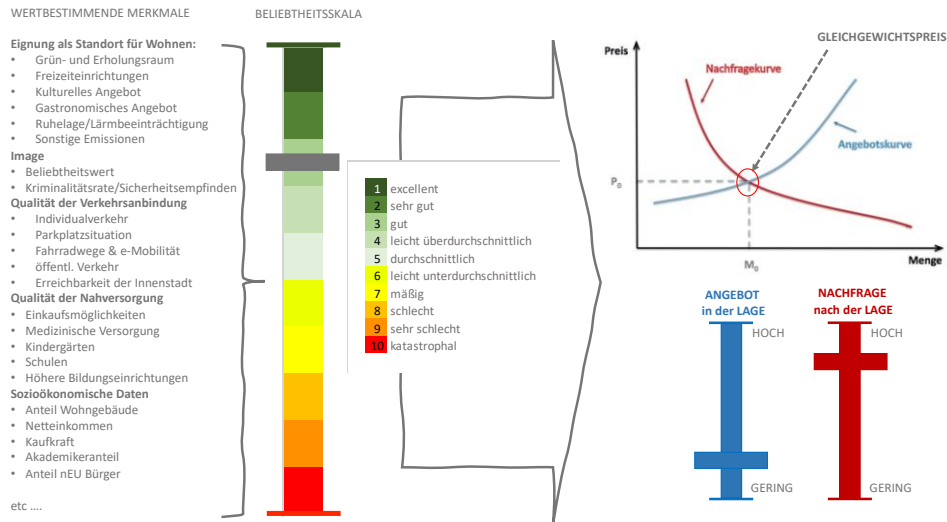


Abbildung 26: beispielhafte Darstellung einer Preisbildung (eigene Darstellung)

Es bleibt weiterhin die Frage offen, ob nicht doch der Grundkostenanteil wie bisher auch die Lage monetär widerspiegelt.

Ungeachtet dieser Tatsache muss hingegen nun die Lage der betroffenen Liegenschaft eingeschätzt werden und in einen Kontext zu anderen ähnlichen Lagen gesetzt werden, was erneut eine Herausforderung darstellt.

5.2.2 Womit ist nun die konkrete Lage zu vergleichen?

Der erkennende 5. Fachsenat meint hierzu, dass entscheidend ist, welcher Bereich nach der Beurteilung des Wohnungsmarktes ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellt, somit hängt die Einstufung der Überdurchschnittlichkeit vom konkreten Einzelfall ab. Als Referenzgebiet ist auf jene Teile des Wiener Stadtgebietes abzustellen, die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und daher ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellen (Schinnagl, WoBl 2018: 274).

Um die beiden zuletzt ergangenen Erkenntnisse zum Lagezuschlag besser zu verstehen, ist es nötig zu konkretisieren was der Gesetzgeber unter Lage und Wohnumgebung versteht. Ein Bericht des Bautenausschusses zum 3.WÄG beschreibt das Stadtviertel wie folgt:

„Ein Stadtviertel ist als ein überschaubares, häufig aus nur ein paar Straßenzügen bestehenden, soziales Bezugssystem zu verstehen. Ein Viertel grenzt sich von einem anderen Viertel räumlich aber auch in seiner sozialen Struktur ab. Jedoch existieren keine offiziellen Grenzziehungen. Man könnte auch meinen ein Gebiet oder auch

„Grezel“ definiert sich durch seine Bewohner und ist unabhängig vom Bezirk oder Stadtteil.“

Der Bericht des Bautenausschusses zum 3.WÄG kann derart interpretiert werden, dass die Lagebeurteilung nicht auf ganze Bezirke oder Stadtteile, sondern auf „ein Gebiet“ abstellt. Man kann somit darunter mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge verstehen (Richter, 2017: 203). 5 Ob 74/17v weist ausdrücklich darauf hin, dass für die Beurteilung der Überdurchschnittlichkeit einer Wohnumgebung in Wien nicht auf das gesamte Stadtgebiet oder den Bezirk, sondern nur auf jene Teile abzustellen sei, die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und daher ein einigermaßen einheitliches Referenzgebiet darstellen (Kothbauer 2019: 228). Es gilt somit Gleiches mit Gleichem zu messen und andere Teile der Stadt zu finden die ähnliche Bebauungsmerkmale aufweisen.

Lage versus Wohnumgebung

Die beiden Begriffe „Lage“ und „Wohnumgebung“ werden im MRG und im RichtWG nicht näher umschrieben. Der Gesetzgeber hat jedoch bei der Beschreibung der mietrechtlichen Normwohnung die durchschnittliche Lage vor Augen gehabt. Es fand sich bis dato kein Anhaltspunkt, dass der Gesetzgeber mit Wohnumgebung etwas anderes gemeint hat als mit Lage (Dirnbacher et. al. 1994: 95). Erst das OGH Urteil lässt darauf schließen, dass hier ein Unterschied zwischen Lage und Wohnumgebung zu machen sei. §16 Abs. 3 MRG bezieht sich nur auf die Lage. Die Wohnumgebung ist jedoch ein sehr subjektives Kriterium. Was der eine als besser oder schlechter als der Durchschnitt bezeichnet, muss aus Sicht und dem Hintergrund eines Anderen nicht unbedingt gleichbedeutend sein. Es gilt hier nunmehr objektivierbare Kriterien zu finden.

Die bisherige Praxis mittels der Höhe des Grundkostenanteils das Kriterium der Lage zu objektivieren war im Ansatz eigentlich richtig und praktikabel – wie bereits weiter oben ausgeführt. Die Lage und ihre wertbeeinflussenden Merkmale fließen in die Nachfrage nach der Lage ein und spiegeln sich damit im erzielbaren Marktwert einer Liegenschaft wider. Liegenschaften in nachgefragten, guten Lagen erzielen höhere Preise, als solche in schlechteren, unbeliebteren Gegenden. Bisher wurden die beiden Begriffe Lage und Wohnumgebung somit als gleichbedeutend ausgelegt.

Die Meinung von einigen Autoren, ging jedoch bereits vor dem OGH Urteil von der bisherigen Auffassung die Lage lediglich an den Grundkostenanteil festzumachen ab. Schuster beispielsweise meinte bereits 1996, dass sich eine Einteilung der Lage einzig aus der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben sollte. Hierbei ist allerdings nicht an die geografischen Grenzen anzuknüpfen (Schuster, WoBl 1996: 85). Stabentheiner war der Auffassung, dass durch diese Einteilung wiederum Lagen als überdurchschnittlich qualifiziert würden, obwohl sie in Gründerzeitvierteln gelegen sind (Stabentheiner, WoBl 1994: 81).

Man sieht also, dass die Diskussion wie der Gesetzeswortlaut auszulegen sei, bereits bei der Einführung des Richtwertgesetzes geführt wurde.

§16 Abs. 3 MRG hat es somit eigentlich offengelassen, noch andere Faktoren als der Grundkostenanteil wertbeeinflussend in den Wohnwert einer Wohnung einfließen zu lassen. Es können daher weitere Kriterien wertbeeinflussend wirken. Aber auch hier stellt sich letztendlich wiederum die Frage, ob nicht in letzter Konsequenz jegliches positive oder negative Kriterium sich im Preis wiederfindet?

Es wird zukünftig auch auf die allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrung des täglichen Lebens – die das Richtwertgesetz in §2 fordert - abzustellen sein. Hier werden unterschiedliche Annahmen, Perspektiven und Blickwinkel unterschiedliche Lagequalitäten derselben Liegenschaft zulassen und eine Objektivierbarkeit große Anstrengungen erfordern.

Zur Grenzziehung womit man nunmehr die betreffende Wohnung vergleichen soll, herrscht ebenso Unklarheit. Es ist verworren welche Stadtgebiete sich in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und welche Gebietstypologie somit als Vergleich heranzuziehen ist. Manche Autoren meinen, dass nach wie vor abweichend zum OGH das gesamte Wiener Stadtgebiet als Referenz heranzuziehen sei, da ja auch der Richtwert sich auf das gesamte Bundesland Wien bezieht (Schinnagl, WoBl 2018: 274). Eine Überdurchschnittlichkeit sei somit nur durch Vergleich der konkreten Lage mit dem gesamten Wiener Wohnungsmarkt möglich. Analog gilt diese Denkweise auch für die jeweiligen übrigen Bundesländer.

Im Folgenden werden drei Konzepte dargestellt, die als Ausgangspunkt für eine Grenzziehung herangezogen werden können:

- Die dreizehn/vierzehn Gebietstypen der MA18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung
- Die zwölf Stadtstrukturen des Stadtentwicklungsplanes 2005 und
- Die Zoneneinteilung als Basis für die Lagezuschlagskarte der MA25 Technische Stadterneuerung

Die drei Konzepte bilden einen Ansatz zur Orientierung. Wie und womit konkret in Zukunft verglichen werden wird, oder ob es nicht doch vielmehr wieder das gesamte Wiener Stadtgebiet sein soll, ist im Moment noch nicht absehbar.

Die dreizehn/vierzehn Gebietstypen der MA18 Stadtentwicklung und Stadtplanung

MA18 Stadtentwicklung und Stadtplanung entwickelte eine Karte „Wohngebietstypen auf Basis baulicher Merkmale 2016“, die jedes Zählgebiet des Wiener Stadtraums in einen von dreizehn/vierzehn Gebietstypen einteilt. Abbildung 27 stellt die dreizehn/vierzehn unterschiedlichen Gebietstypen dar: Einfamilienhäuser und Kleingärten, Einfamilienhäuser und Kleingärten mit signifikantem Anteil an Geschoßwohnbau, Gründerzeit mit hoher baulicher Dichte, Gründerzeit und Altstadt, Gründerzeit mit niedriger baulicher Dichte, Zwischenkriegszeit und Zweiter Weltkrieg 1919-1944, gemischtes Baualter 1919-1960, Wiederaufbau 1945-1960, Wirtschaftswunder 1960-1981, gemischtes Baualter ab 1961, Bauperiode 1981-2000, Bauperiode ab 1981, Bauperiode ab 2001 und als vierzehnten Typus - nahezu unbewohnte Gebiete.

Darüber hinaus wird dargestellt wie viele Einwohner absolut und prozentuell in welchem Gebietstypus leben. Hieraus wird ersichtlich, dass ein beträchtlicher Teil nämlich 36 Prozent - also weit mehr als ein Drittel der Wiener Bevölkerung – in Gründerzeithäusern und der Altstadt wohnen.

Wohngebietstypen 2016		Einwohner	
		Absolut	Relativ
1	Einfamilienhäuser und Kleingärten	129.665	7,10%
2	Einfamilienhäuser und Kleingärten mit signifikantem Anteil an Geschößwohnbau	50.442	2,70%
3	Gründerzeit: hohe bauliche Dichte (NGFZ >= 2) und Bevölkerungsdichte über 425 EW/ha	379.082	20,60%
4	Gründerzeit und Altstadt: hohe bauliche Dichte (NGFZ >= 2) und Bevölkerungsdichte unter 425 EW/ha	281.899	15,40%
5	Gründerzeit: niedrige bauliche Dichte (NGFZ < 2)	34.756	1,90%
6	Zwischenkriegszeit und Zweiter Weltkrieg 1919-1944	79.616	4,30%
7	Gemischtes Baualter, Zeitraum 1919-1960 dominiert	23.649	1,30%
8	Wiederaufbau 1945-1960	77.304	4,20%
9	Wirtschaftswunder 1961-1980	231.488	12,60%
10	Gemischtes Baualter, Zeitraum ab 1961 dominiert	292.963	16,00%
11	Bauperiode 1981-2000	98.590	5,40%
12	Bauperiode ab 1981 - gemischtes Baualter	99.365	5,40%
13	Bauperiode ab 2001	56.084	3,10%
14	nahezu unbewohnt	1.294	0,10%
Gesamt		1.836.197	100,00%

Abbildung 27: Wohngebietstypen und Bewohner 2016 Quelle: MA18

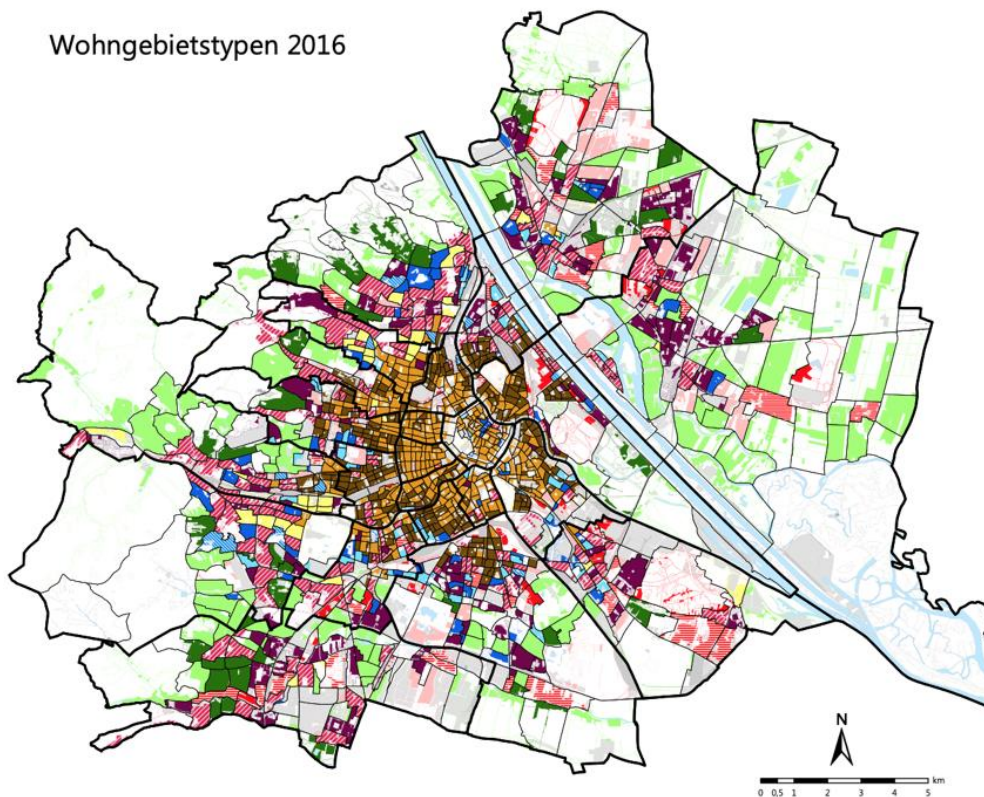


Abbildung 28: Wohngebietstypen auf Basis baulicher Merkmale 2016 Quelle: MA18

Die zwölf Stadtstrukturen des Stadtentwicklungsplanes 2005

Der Stadtentwicklungsplan 2005 (STEP 05) gliedert das Wiener Stadtgebiet in Kapitel III „Ausgangslage und Herausforderungen“ in Einheiten nach Baualter, Gebäudetypologie und Straßennetzsystem und unterscheidet zwölf Stadtstrukturen. STEP 05 teilt in Stadtkern, Vorstadt, alte Ortskerne, gründerzeitliche

Blockrandbebauung, gründerzeitliche Cottageviertel, Gemeindebau der Zwischenkriegszeit, Gebäude der Zwischenkriegszeit und Zeilenbebauung, Gartenstadt, Zeilen- und Plattenbauten, Großsiedlungen der 1970er Jahre, Stadterweiterung der 1990er Jahre, Einfamilienhausgebiet und Kleingartensiedlung.

Die Zoneneinteilung der MA25 Technische Stadterneuerung - Basis der Lagezuschlagskarte

Die Stadt Wien - MA25 Technische Stadterneuerung - hat als Basis für die neue Lagezuschlagskarte das Stadtgebiet in drei Zonen eingeteilt: Zonen mit dichter Bebauung: grün, Zonen mit mittlerer Bebauung: rot, und Zonen mit lockerer Bebauung: blau. Als Vergleichszonen im innerstädtischen Wohngebiet mit der dafür typischen geschlossenen, mehrgeschossigen Verbauung werden nun je nach Bauungsmerkmalen der betrachteten Liegenschaft entweder die grünen oder die roten Zonen heranzuziehen sein. Ob hier in weiterer Folge auf alle oder nur auf die angrenzenden Teile des Stadtgebietes abzustellen ist bleibt offen.

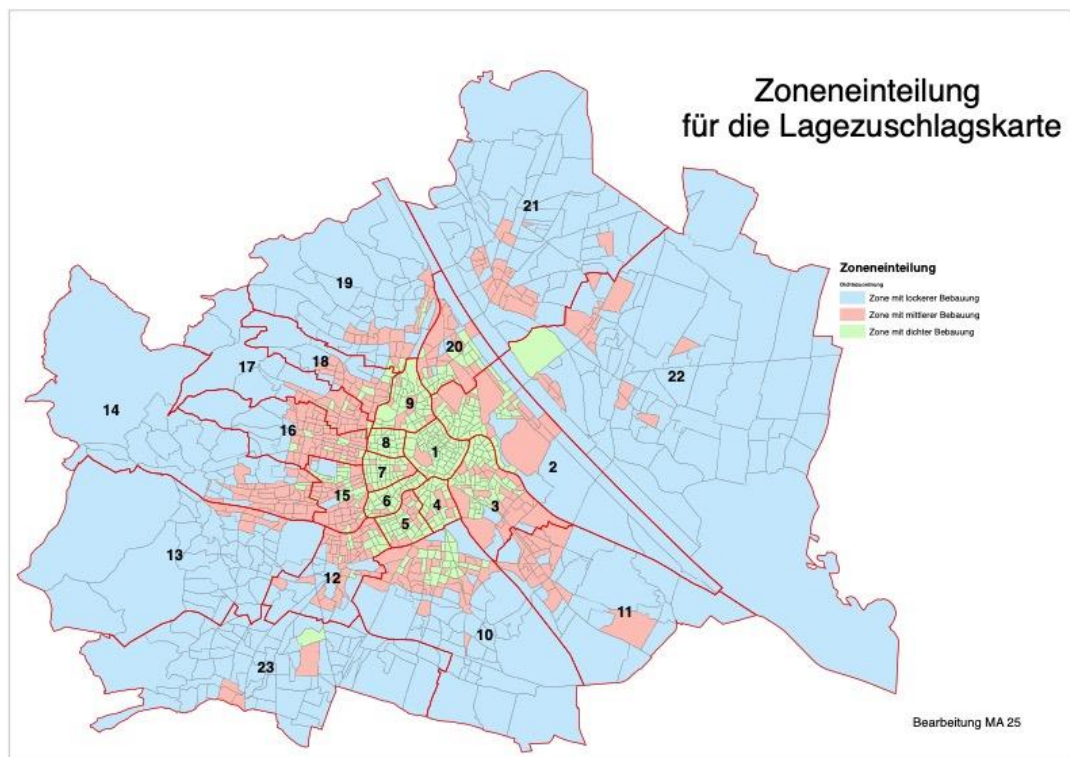


Abbildung 29: Zoneneinteilung Lagezuschlagskarte - Quelle MA25

5.2.3 Wertbeeinflussende Merkmale die eine Lage bestimmen

Die neue Lagezuschlagskarte basiert auf der Einteilung in die oben erwähnten drei Bauungstypen der MA25 - Technische Stadterneuerung. In jeder dieser Zonen sind sechs gleich gewichtete Kriterien zu berücksichtigen:

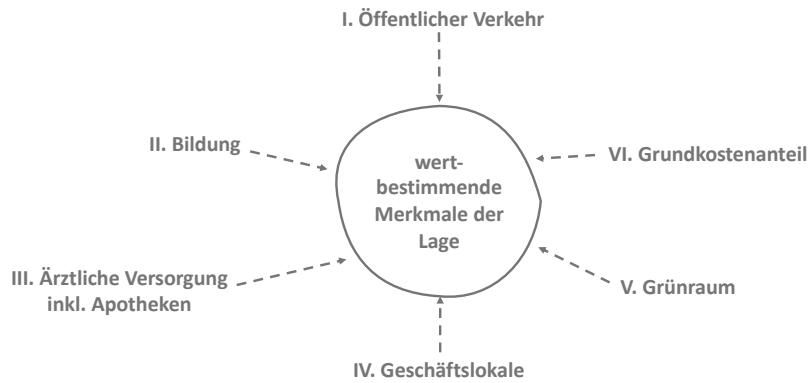


Abbildung 30: wertbeeinflussende Lagemerkmale Quelle MA25 - eigene Darstellung

Aus Sicht der Stadt Wien sind die Kriterien eins bis fünf entweder mit „Null“: „Ist nicht erfüllt.“, oder mit „Eins“: „Ist erfüllt.“, zu bewerten. Es wird hier die Erreichbarkeit innerhalb eines Radius von 350 Meter zugrunde gelegt. Warum gerade der Radius von 350 Meter gewählt wurde, lässt sich nicht nachvollziehen. Auch ist fraglich ob der Radius oder nicht besser die Erreichbarkeit innerhalb von 350m betrachtet werden sollte. Als Verkehrsteilnehmer hat man sich ja an die Straßenverläufe zu halten. Anzunehmen ist, dass der Gesetzgeber hier auf die fußläufig in durchschnittlich fünf Minuten erreichbare Distanz abgezielt hat.

MA25 hat diese Bewertungsmaßstäbe auf Zählgebiete zusammengefasst und unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundkostenanteile einen mathematischen Mittelwert gebildet. Fraglich hier ist, ob es der Intention des Gesetzgebers entspricht einen mathematischen Mittelwert zu berechnen und auf Zählgebiete abzustellen.

Durch die so gewählte Vorgehensweise der MA25 entstanden jedenfalls Teilungen innerhalb jeder Zone. In Lagen die nunmehr einen besseren Wert als den mathematischen Mittelwert aufweisen, kommt nach der neuen Logik ein Lagezuschlag zur Anwendung - siehe Lagezuschlagskarte ab April 2019 - Abbildung 22.

Vergleicht man Scoringmodelle, die im Finanzsektor zur Bewertung bzw. zum Rating von Liegenschaft herangezogen werden, so erscheint die Anwendung von lediglich sechs Kriterien mit einer Ausprägung von Null und Eins als unzureichend um ein derartig komplexes Vergleichssystem aufzubauen. Um eine Lage objektiv zu bewerten müssten weitaus mehr wertbeeinflussende Kriterien in Betracht gezogen werden. Auch die Ausprägungsmerkmale auf „Null“: „Ist nicht erfüllt.“, und „Eins“: „Ist zutreffend.“ erscheint unzureichend. Eine Reihung zumindest nach einer Art umgekehrtem Schulnotensystem „Eins bis Fünf“ einem erweiterten

Schulnotensystem „Eins bis Zehn“ oder Ähnlichem würde differenziertere Ergebnisse zulassen. Auch wäre es sinnvoll für die einzelnen Kriterien eine Gewichtung anzudenken, die die Bedeutsamkeit der einzelnen Faktoren untereinander widerspiegelt.

Legt man die Kriterien des OGH Urteils streng aus und orientiert sich an den Empfehlungen der Lagezuschlagskarte von MA25, ergeben sich mit dem herkömmlichen Alltagsverständnis unverständliche Widersprüche. Etwa kommt in einer bisher unterdurchschnittlichen Lage „1120, Edelsinnstrasse 12“ nunmehr ein Lagezuschlag zum Tragen, während flächendeckend in den Bezirken sechs bis neun innerhalb des Gürtels keiner mehr anwendbar ist (Holzapfel, ZLB 2019:23). Die „neue Logik“ führt dazu, dass bedingt durch den Vergleich von schlechteren, weiter außerhalb gelegen Lagen, bedingt durch den Vergleich mit unterdurchschnittlicheren Vergleichsgebieten dies zum Ansatz eines Lagezuschlags führen kann. In zentralen gut ausgestatteten Lagen jedoch kein Lagezuschlag mehr zum Ansatz kommen darf, da hier die Messlatte bedingt durch die ohnehin ausgezeichnete Infrastruktur nicht mehr übertroffen werden kann (Kothbauer, 2019:228).

Lehnt man sich an die Logik der MA25 an, und beleuchtet noch weitere gerichtliche Erkenntnisse; nämlich: 39 R 70/18k, 5 Ob 188/18k, und 5Ob 170/18p – lassen sich Schwerpunkte feststellen, anhand derer die Gerichte der Zulässigkeit eines Lagezuschlages zustimmten. Neben dem Grundkostenanteil gelten als Anhaltspunkte für eine Überdurchschnittlichkeit:

- Zentrumsnähe - Erreichbarkeit der Innenstadt innerhalb von 10-15 Minuten.
- Infrastrukturelle Einrichtungen, die die tägliche Nahversorgung übersteigen, wie beispielsweise das vorhanden sein von Restaurants und Banken.
- Parks und Grünanlagen in Zentrumsnähe und dicht verbautem Gebiet.
- Ruhelagen in dicht verbautem Stadtgebiet.
- Eine oder mehrere U-Bahn Stationen als auch Haltestellen mehrerer öffentlicher Verkehrsmittel (3 Straßenbahnlinien, 1 Buslinie, U-Bahn und S-Bahn) in unmittelbarer Umgebung.
- Ärzte, Schulen und Freizeiteinrichtungen.
- Überdurchschnittliche Kaufkraft und ein gutes Image.

Abbildung 32 stellt beispielhaft dar wie die Bewertung einer Lage unter Einbezug weiterer wertbeeinflussender Merkmale aussehen könnte. Es erfolgt hier eine Erstgewichtung der Kriterien nach Wichtigkeit und eine Zweitgewichtung

Abbildung 31 - wie durch TEGoVA empfohlen - dies um mehr Gewicht in die Bewertung am Rand zu bringen.

9									9
	6							6	
		2					2		
			1	1	1	1			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Abbildung 31: Zweitgewichtung nach TEGoVA

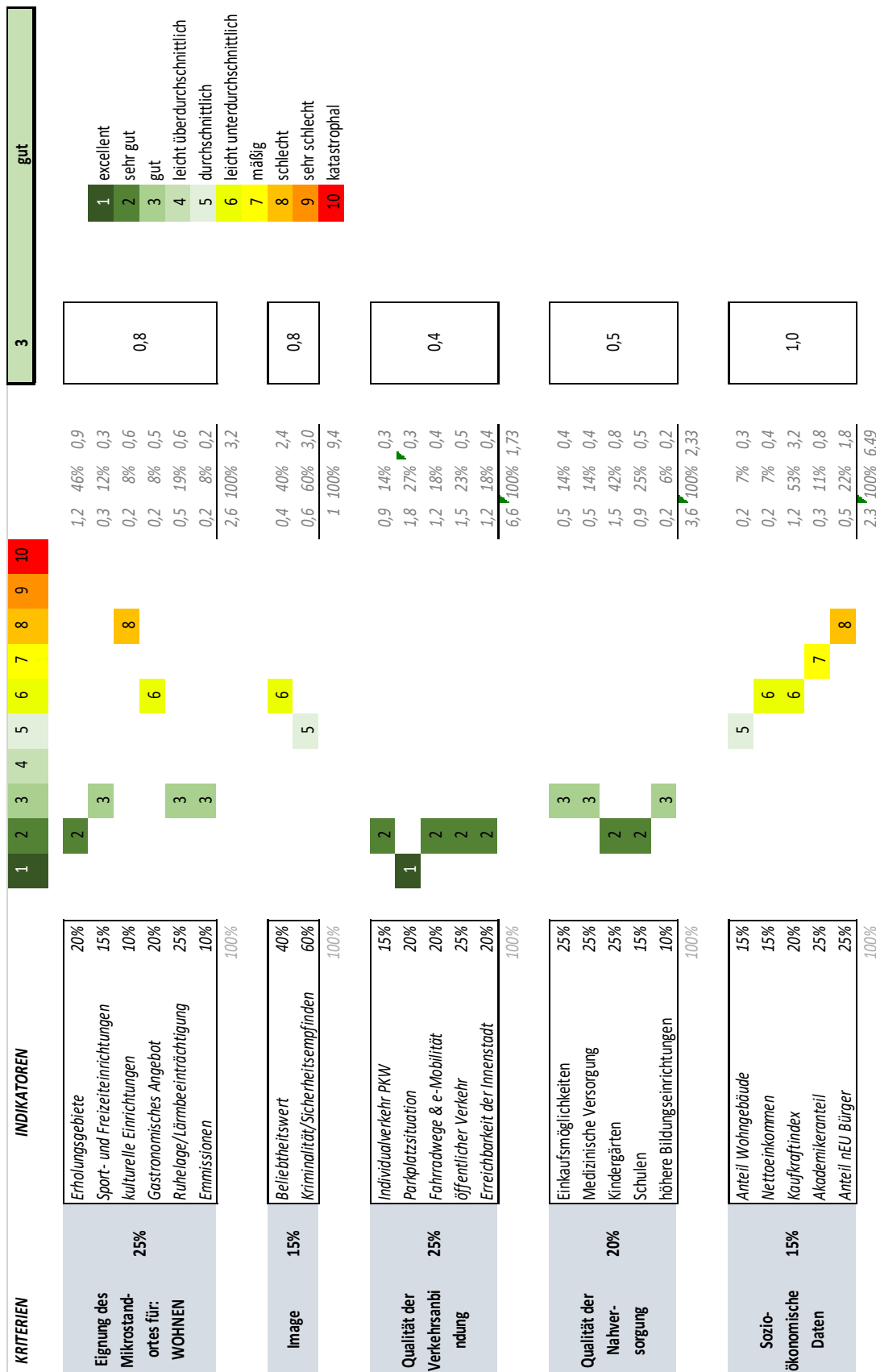


Abbildung 32: Beispiel Lagebewertung in Anlehnung an TEGOVA (eigene Darstellung)

Die Ermittlung der zulässigen Höhe eines Lagezuschlages ergibt sich weiterhin aus der Differenz des §16 Abs. 3 MRG zwischen der tatsächlichen Lage entsprechenden Grundkostenanteil und dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil. Der Faktor 0,33% darf stets voll ausgeschöpft werden (Kothbauer, 2019: 1).

Erweitert man die eingangs in diesem Kapitel dargestellte Grafik, wann ein Lagezuschlag zum Tragen kommt um jene Faktoren die sich aus den OGH Erkenntnissen ergeben, so könnte sich folgendes Bild zeigen:

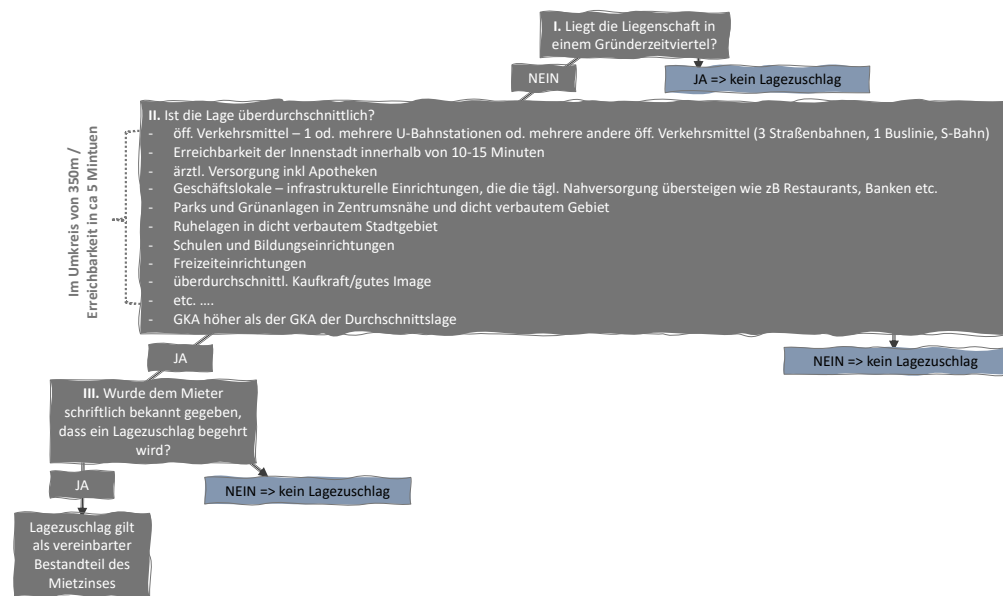


Abbildung 33: Überblick Lagezuschlag "neu" (eigene Darstellung)

5.3 Zusammenfassung

Der Lagezuschlag als wesentlicher Bestandteil des mietrechtlichen Richtwertsystems wurde seit Einführung des Richtwertmietzinses an den Grundkosten der entsprechenden Lage festgemacht, wobei hier Lagen in Gründerzeitvierteln von vorne herein gesetzlich ausgeklammert wurden. Hier bleibt die Frage offen, weshalb der Gesetzgeber diese Lagen, die nicht mehr mit dem Zustand zum Zeitpunkt ihrer Errichtung vergleichbar sind, nach wie vor ausgrenzt. Sogenannte Gründerzeitviertel haben sich zu beliebten infrastrukturell ausgezeichnet erschlossenen Gegenden entwickelt. Die Bausubstanz der Gründerzeit wurde in den letzten Jahrzehnten größtenteils umfassend saniert und bietet vielfach höhere Wohnqualität als Neubauten.

Nach den jüngst ergangenen Erkenntnissen des OGH ist nun nicht mehr allein auf den Grundkostenanteil der Lage abzustellen, sondern auch auf weitere Kriterien, die eine Wohnlage beeinflussen. Warum der OGH meint, dass sich diese Kriterien jedoch nicht im Preis/Grundkostenanteil der Lage wiederfinden, kann nicht ganz nachvollzogen werden. Auch das Vergleichsgebiet hat der OGH mit seinen Erkenntnissen eingeschränkt. Obwohl der Richtwert je Bundesland festgelegt wird und bis dato das gesamte Bundesland als Vergleichsgebiet für den Ansatz eines Lagezuschlages herangezogen wurde ist der OGH auch von diesem Zugang abgegangen. Es ist nun auf jene Teile des Stadtgebietes abzustellen, die einander in den Bebauungsmerkmalen und der Verkehrsauffassung gleichen.

6. Conclusio und Ausblick

Im Folgenden wird auf die eingangs formulierten Fragen und deren Klärung eingegangen.

Warum sind die Preise für Immobilien im Verhältnis zu den verfügbaren Einkommen in den vergangenen Jahren gefühlt so angestiegen? Kapitel 2 kommt hier zu dem Schluss, dass die realen verfügbaren Einkommen mit den übrigen Preisentwicklungen nicht Stand halten konnten, und dabei die Schere deutlich wahrnehmbar mehr und mehr aufgeht. Blickt man in die wirtschafts- und sozialökonomische Vergangenheit, so sind diese Entwicklungen meist einhergehend mit konjunkturellem, wirtschaftlichem Abschwung, starken Einbrüchen an den Börsen und Finanzmärkten, oder gar Kriegen und anderen Katastrophen zu beobachten gewesen. In der jüngeren Vergangenheit nach der Finanzkrise 2009 verzeichnet das Finanz- und Bankensystem erstmalig in der Geschichte negative Zinsen. Dies als fiskalpolitische Maßnahme der Notenbanken um das Bankensystem und die Wirtschaft aus der Krise zu führen. Die Folgen daraus sind vor allem auch im Immobiliensektor spürbar: Grund und Boden verteuern sich, um Kapital vor dem Wertverlust zu retten steigt die Nachfrage am Wohnungsmarkt stark an, dadurch wächst das Bausegment überproportional was wiederum zu Preisanstiegen innerhalb der Bauwirtschaft führt. Zuzug in die Städte führt zu weiterer Nachfrage am Wohnungssektor und damit zu Verknappung. Eine Aufwärtsspirale entsteht und schlägt sich wiederum im Preis für Immobilien nieder. Reale Einkommen hingegen hinken all diesen Entwicklungen hinterher.

Als Maßnahme zur Linderung der spürbaren Verteuerung wird seitens Gesetzgeber der Richtwertmietzins nur noch alle zwei Jahre inflationsangepasst. Es wird ein OGH Urteil erlassen, das den Ansatz eines Lagezuschlages erschwert. Es werden verstärkt Initiativen für Wohnbaumaßnahmen gesetzt. Viele Projekte werden 2019/2020 fertig gestellt und sollten damit den überhitzten Wohnungsmarkt befrieden. Mittels Reform der Wiener Bauordnung wird regulierend in den Markt eingegriffen (erschwerter Abriss von Gebäuden vor 1945, AirB&B Regelung, Widmungskategorie sozialer Wohnbau). Sozial- und wirtschaftspolitische Maßnahmen müssten seitens Gesetzesgeber jedoch auf weitaus höherer Ebene eingeleitet werden, um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen und wieder ins Lot zu bringen.

Dies leitet zur Erörterung der zweiten Frage über: Welche Methoden zur Wohnungsmarktregulierung kennt der Gesetzgeber? Die Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung in Kapitel 3 gibt einen Überblick über die regulatorischen Instrumente am Mietwohnungsmarkt der vergangenen einhundert Jahre. Der Mietwohnungsmarkt und damit einhergehende regulatorische Maßnahmen spielen nur dann eine zentrale Rolle, wenn der Anteil im Vergleich zu anderen Wohnformen wie Eigentum hoch ist, und gleichzeitig ein Missverhältnis der Machtverteilung zwischen Anbieter und Nachfrager entsteht. Es zeigt sich, dass oft als kurzfristige Maßnahme angedachte Erleichterungen sich langfristig etablieren und in wirtschaftlich besseren Zeiten nur schwierig wieder rückgängig zu machen sind. Im Wesentlichen wird zwischen fördernden Instrumenten im engeren Sinne und beschränkenden Instrumenten im weiteren Sinne unterschieden. Die fördernden Instrumente teilen sich in Subjektförderung, die auf den bedürftigen Menschen abzielt, und in Objektförderung, die auf das betreffende Gebäude bzw. generell die Schaffung von sozialem Wohnraum abzielt. Als beschränkende Maßnahmen werden Mietpreiskontrolle, Kündigungsschutz und Wohnraumlenkung dargestellt. Die Studie zeigt, dass je weiter entwickelt eine Volkswirtschaft und je besser die wirtschaftliche Gesamtsituation ist, desto geringer ist die Notwendigkeit regulierend einzugreifen. Der Wohnungsmarkt in Wien ist in den vergangenen Jahren angespannt, gefühlt kommt es zu einer Verteuerung von Wohnen. Politische Gegensteuerung erfolgt weiterhin vor allem durch altbewährte Eingriffe, wie Preisregulierung und das Setzen von regulatorischen Schritten.

Als eines dieser Regularien sind die OGH Erkenntnisse zu sehen, was zur dritten Frage überleitet. Wie sind nun die jüngsten OGH Erkenntnisse zum Lagezuschlag zu interpretieren und in der Bewertungspraxis umzusetzen? Die Erkenntnisse des OGH zum Lagezuschlag lassen sich jedenfalls als regulierende Maßnahme der Mietpreiskontrolle einordnen. Der OGH ist von einer fünfundzwanzigjährigen bewährten Auslegung der gesetzlichen Norm des Lagezuschlages abgegangen und hat den Gesetzeswortlaut des Richtwertgesetzes neu interpretiert. Dies hatte zur Folge, dass die gelebte Bewertungspraxis auf den Kopf gestellt wurde. Es herrscht derzeit Rechtsunsicherheit wie nunmehr ein Lagezuschlag zustande kommt. Kapitel 4 stellt die derzeitige geltende gesetzliche Situation am Mietwohnungsmarkt dar, Kapitel 5 setzt sich konkret mit dem Lagezuschlag auseinander. Es werden die

Begrifflichkeiten „Lage und Wohnumgebung“, deren Unterschiede, Gemeinsamkeiten und Zusammenhänge dargestellt. Dabei wird das mikroökonomische Modell der Preiselastizität eingeführt, erklärt und gezeigt wie ein Preis in einer marktwirtschaftlich organisierten Volkswirtschaft entsteht. Unterschiedliche Kriterien und wertbestimmende Merkmale fließen in die Preisbildung ein und wirken so auf Angebot und Nachfrage. Es bleibt somit weiterhin fraglich, ob nicht letztendlich wie auch schon bisher, vorwiegend der Grundkostenanteil den Lagezuschlag ausmachen sollte.

Nachdem der Richtwert je Bundesland festgesetzt wird erfolgte bis dato auch ein Vergleich der Lagen je Bundesland, was besonders in Wien durch die starke Ballung sinnvoll und gut möglich war. Es wurden nach der neuen gesetzlichen Auslegung drei Konzepte vorgestellt wie eine mögliche Grenzziehung erfolgen könnte, wobei auf den ersten Blick die Lösung der MA25 am praktikabelsten anmutet. Es wird hier auf Bebauungsmerkmale abgestellt. Die Zoneneinteilung der MA25 und die daraus entstandene neue Lagezuschlagskarte ist ein Versuch diesen komplexen Sachverhalt einfach darzustellen, führt aber eben durch diese starke Vereinfachung zu widersprüchlichen und nicht nachvollziehbaren Ergebnissen und kann somit nicht weiter als ein erster Anhaltspunkt dienen.

Den Erkenntnissen des OGH zum Lagezuschlag folgend und in Anlehnung an weitere gerichtliche Urteile und Erkenntnisse wurden Merkmale herausgearbeitet, die als Indiz für eine Überdurchschnittlichkeit der Lage sprechen. Basierend darauf wurde in Anlehnung an Ratingmodelle von TEGoVA, die im Bankenbereich zur Anwendung kommen, eine beispielhafte Darstellung eines Lagebewertungsmodells beschrieben.

Unklar bleibt weiterhin die Abgrenzung womit verglichen werden soll. Um Deutlichkeit in diese Rechtsmaterie zu bringen, wird es noch weiterer, erklärender Erkenntnisse bedürfen. Besser noch wäre eine umfassende Gesetzesreform, um die Materie Miet- und Wohnrecht auf einen aktuellen zeitgemäßen Standard zu bringen. Es lässt sich schwer feststellen was der Gesetzgeber zu dem damaligen Zeitpunkt gemeint hat, zumal hätte er es damals besser gewusst, hätte er wohl die Begriffe bereits damals präziser definiert. „Bebauungsmerkmal im weiteren Sinn; in Form von großen oder kleinen Gebäuden dicht oder weniger dicht aneinandergelagert, oder Bebauungsmerkmal im engeren Sinn; in Form von Ausstattung innerhalb des Gebäudes im Vergleich zu anderen Gebäuden der

Umgebung?“ Verkehrsauffassung – in der Form was die Allgemeinheit meint und wie objektiviert man diese Vielfalt an Meinungen?

Ist letztendlich nicht doch der Preis für eine „Ware“ am besten als Vergleich geeignet?

Im Frühjahr 2018 erfolgte ein erster Vorschlag zur Reformierung durch die Gesetzgebung, der unglücklicherweise nicht zur Umsetzung gelangte. Anstatt mit Abschlägen und Strafen, wollte man Anreize setzen unbefristeten Mietverträgen oder langen Befristungen den Vorzug zu geben, es sollte möglich sein seitens Vermieter durch „Heraussanieren“ und das Anbieten von zeitgemäßem, modernem Wohnraum auch im Altbau adäquate Mieterträge zu generieren. Dies hätte die Erhaltung alter Gebäudesubstanz, die auch einen wesentlichen Beitrag zum Charakter unserer Stadt leistet, gefördert. Das Lagezuschlagsverbot im Gründerzeitviertel sollte abgeschafft werden, da ja gerade diese Lagen bedingt durch ihre zentrumsnähe und gute Infrastruktur besonders nachgefragt sind. Das Eintrittsrecht und Vererben von Mietverträgen sollte überarbeitet werden.

Leistbares Wohnen ist seit mehr als hundert Jahren ein gesellschaftspolitisch brandaktuelles Thema. Unser derzeit gültiges Mietrechtsgesetz (und sein Vorgänger das Mietengesetz) ist stark veraltet und fußt teilweise auf Grundlagen von vor hundert Jahren. Kündigungs- und Beschränkungen in der Mietzinsbildung verzerren das freie Spiel von Angebot und Nachfrage. Mietzinsbeschränkungen greifen stark in das Eigentumsrecht ein, was bewussten Leerstand oder alternative Wertwertungsmodelle wie Abverkauf oder Kurzzeitvermietung nach sich zieht. Beispielsweise gab es laut dem Ersten Wiener Zinshausmarktbericht von Otto Immobilien im Herbst 2009 noch 15.529 Gründerzeit Zinshäuser und zum Stichtag 14.08.2019 nur noch 13.958. (Otto Immobilien, 2019: 15) Das sind im Vergleichszeitraum von zehn Jahren rund zehn Prozent und absolut rund 1.570 Häuser weniger. Der Schwund an Gründerzeithäuser erklärt sich durch Abbruch und Neubau oder durch Schaffung von Wohnungseigentum. Unter dem Strich wäre eine aktualisierte Auflage dieser Gesetzesmaterie zum Wohle aller ein sinnvoller Weg. Dabei gilt es einen zeitgemäßen, fairen Ausgleich zwischen Leistung und Gegenleistung unter Bedachtnahme sozialer Kriterien zu finden.

Quellenverzeichnis

Fachliteratur, Fachzeitschriften und -magazine

Dirnbacher W., Heindl P., Rustler P. (1994): Der Richtwertmietzins - Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, ÖVI, Wien

Ecolex Fachzeitschrift für Wirtschaftsrecht

Ertl D.; Vorlesungsunterlagen TU Wien Einführung Liegenschaftsbewertung 23.4.2018

Holzapfel A., Das Lagezuschlagslotto, österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung (ZLB) 2/2019, Manz Verlag

HVB Expertise GmbH, Objekt- und Markt-rating, VDP - Verband Deutscher Pfandbriefbanken Juli 2005

ImmZ Österreichische Immobilienzeitung

Immolex Fachzeitschrift für Immobilienrecht – Manz Verlag

- Rechtsprechung - Abgrenzung von Tat- und Rechtsfragen bei der Ermittlung des Lagezuschlags OGH 6.11.2018, 5 Ob 170/18p, immolex März 2019
- Kothbauer Ch., Neue Rechtsprechung zum Lagezuschlags-Cluedo, immolex Juni 2019
- Richter D., Gründerzeitviertel im Wandel – der Lagezuschlag iSd §2 Abs. 3 RichtWG, 197-228 Rsp.Nr 70-78, immolex Juli/August 2017
- Limberg C., Plank V., Gründerzeitviertel – gründlich und zeitgemäß betrachtet, immolex Dezember 2019
- Fuhrmann K., Der konkrete Grundanteil – ein Ding der Unmöglichkeit, immolex Dezember 2019
- Kothbauer CH., Rosifka W., Bewertung der Lage einer Wohnung gem. § 16 Abs. 2 Z3 MRG immolex, Heft 3/2018 S. 76

Karauschek / G. Strafella (2014): Der Mietzins, 2. Auflage, Linde, Wien

Kothbauer/Malloth, Mietrecht 2013, Lexis Nexis, S. 3

Kothbauer Ch., zu den Voraussetzungen für den Lagezuschlag zum Richtwert und dessen Berechnung; Newsletter Wohn- und Immobilienrecht 8. Mai 2019

Otto Immobilien, Knight Frank: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Herbst 2019

Sachverständige Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs Heft 2/2019

Trotz R. (Hrsg.), Immobilien- Markt- und Objektrating, Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller GmbH & Co. KG, Köln 2004

Wohnrechtliche Blätter (WoBl)

- Stabentheiner, Das ABGB und das Sondermietrecht – die Entwicklung der vergangenen 100 Jahre, WoBl 2012
- Schinnagl M., Einige Überlegungen zum Lagezuschlag im Lichte der Entscheidung OGH 20.1.2017, 5 Ob 74/17v, WoBl 2018, Heft 9, S. 268-276
- Vonkilch A., Der Lagezuschlag beim Richtwertmietzins – wie weiter nach 5 Ob 74/17v?, WoBl 2018, Heft 3, S. 71-77
- Vonkilch A., Kein Lagezuschlag für Wohnungen in einem historischen (Wiener) Gründerzeitviertel, WoBl 2018, Heft 1, S. 20-21

Würth H., Zingher M., Kovanyi P. (2016): Miet- und Wohnrecht, 23. Auflage, Manz, Wien

Rechtsquellen

Artikel 10 - DRG BGBl I 2006/113

3.WÄG	3. Wohnrechtsänderungsgesetz
BO	Bauordnung für Wien
DRG 2006	Deregulierungsgesetz 2006
GrundanteilV 2106	Grundanteilsverordnung 2016
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
MILG 2008	Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz 2008
MRG	Mietrechtsgesetz
RichtWG	Richtwertgesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz idgF
WRN 2009	Wohnrechtsnovelle 2009

Erkenntnisse & Urteile:

- 5 Ob 70/19h
- 4 Ob 1527/95
- 5 Ob 74/17v
- 39 R 70/18k
- 5 Ob 188/18k
- 5Ob 170/18p
- 5 Ob 102/17m
- Ob 43/17k
- 5 Ob 188/14d
- 5 Ob 180/00g

Online Tageszeitungen und Internetquellen

Agenda Austria <https://www.agenda-austria.at/grafiken/warum-vermoegen-so-ungleich-verteilt-sind/> (Abruf 13.09.2019)

Arbeiterkammer Oberösterreich - Wer verdient wie viel? Einkommen in Österreich 2018

https://ooe.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/verteilungsgerechtigkeit/einkommen/Einkommen_in_Oesterreich.html (Abruf 18.09.2018)

bauforum.at

Klien Michael – „Abschwung am Bau erst ab 2020 spürbar“ 16.04.2019
<https://www.bauforum.at/bauzeitung/abschwung-am-bau-erst-ab-2020-spuerbar-180513> (Abruf 29.12.2019)

Die Presse

- Bauernfeind Sandra EHL - Wohnraum in Wien: „Hohe Baukosten könnten zu echten Problemen werden“ 10.07.2018
<https://www.diepresse.com/5461888/wohnraum-in-wien-hohe-baukosten-konnten-zu-echtem-problem-werden> (Abruf 29.12.2019)

Deloitte Property Index 2017: Österreich bei Wohnbauvorhaben an Europaspitze
<https://www2.deloitte.com/at/de/seiten/press-release/property-index-2017.html>
(Abruf 28.11.2019)

Deloitte Property Index 8th edition – Overview of European Residential Markets, July 2019
<https://www2.deloitte.com/at/de/seiten/real-estate/artikel/property-index.html> (Abruf 13.09.2019)

Der Standard

- Rennert David - Der lange Weg aufs Klo am Gang in Der Standard 23.03.2012:
<https://www.derstandard.at/story/1336697035055/substandard-in-wien-der-lange-weg-aufs-klo-am-gang> (Abruf 18.09.2019)
- Immopreise.at - Preisspiegel Wien – Wohnungen Miete – Datenbasis Juli 2019
<https://images.derstandard.at/upload/imagesanzeiger/immopreise/pdf/2019/07/Immobilienpreise%20Wohnungen%20Miete%20Wien%202019-07.pdf> (Abruf 18.09.2019)
- Putschögl Martin - Mietrechtsnovelle soll 2019 in Kraft treten in Der Standard 27.04.2018
<https://www.derstandard.at/story/2000078708054/mietrechtsnovelle-soll-2019-in-kraft-treten> (Abruf 18.09.2019)
- Lebensstandard - Kaufkraft in Österreich: Wien fällt auf letzten Platz - 13. Mai 2019
<https://www.derstandard.at/story/2000103039316/kaufkraft-in-oesterreich-wien-faellt-auf-letzten-platz> (Abruf 19.12.19)
- Luise Ungerboeck, Österreich bei Einkommensentwicklung in Europa weit hinten 14.11.2018
<https://www.derstandard.at/story/2000091260125/oesterreich-bei-einkommensentwicklung-in-europa-weit-hinten> (Abruf 30.12.2019)

Dockter Andrea - So lebt Europa: Wohnungspreise in den Städten Europas in Salzburger Nachrichten 19.07.2018: <https://immo.sn.at/immo-ratgeber/aktuelles-trends/so-lebt-europa-wohnungspreise-in-den-staedten-europas-35005117> (Abruf 16.09.2019).

Ersten Wiener Wohnungsmarkt Bericht von EHL und BUWOG 2019
https://www.ehl.at/publikationen/erster-wiener-wohnungsmarktbericht-2019/files/assets/common/downloads/ehl_erster_wiener_wohnungsmarktbericht_2019.pdf?uni=d231f8df734cde45fae7769b975275fd (Abruf 13.09.2019)

Muranyi Th.; GfK GeoMarketing GmbH Kaufkraft 2019 für Österreich und die Schweiz – Regionalisierte GfK Kaufkraftdaten für die D-A-CH-Region https://www.gfk.com/fileadmin/user_upload/dyna_content/DE/documents/News/20190508_News_Kaufkraft_DACH_dfin.pdf (Abruf 19.12.19)

Holzapfel J.; homedia 2010 - Die Kaufkraftparität des Gulden und der Krone zum Euro <https://www.1133.at/document/view/id/475> (Abruf 27.11.2019)

immobilienscout24.at - Das kostet Wohnen in Wien: <https://www.immobilienscout24.at/immobilienpreise/wien.html#amap> (Abruf 18.09.2019)

Kholodilin K., Weber J.P., Sebastian St.; Die Mietwohnungsmarktregulierung der letzten 100 Jahre im internationalen Vergleich ; DIW Wochenbericht 45 Berlin 2018 <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/187697/1/1040628567.pdf> (Abruf 13.09.2019)

Linsboth Ch.; Schloss Schönbrunn Kultur- und Betriebsges.m.b.H. – www.habsburger.net: Die Monarchie wird modern 1815-1913: <https://www.habsburger.net/de/kapitel/es-werde-licht-gas-und-strom-beleuchten-wien?language=de> (Abruf 11.12.2019)

MA18 Stadtentwicklung und Stadtplanung
Wohngebietsmerkmale auf Basis baulicher Merkmale 2016
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/karten/pdf/wohngebietstypen-2016.pdf> (Abruf 15.01.2020)

MA 23

- Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien – Wien in Zahlen 2019 <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wieninzahlen-2019.pdf> (Abruf 19.12.19)
- Wien in Zahlen 2018 – Kleinräumige Bevölkerungsprognose <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/bev-prog-2018.pdf> (Abruf 19.12.19)

MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser

MA 41 – Stadtvermessung Wien Quelle: Ergebnisse der Häuser und Wohnungszählungen 1961, 1971 und 1991; Bearbeitung: A. Kaufmann, MA 18, Referat Stadtforschung

Mercer Studie

<https://mobilityexchange.mercer.com/Insights/quality-of-living-rankings> (Abruf 13.09.2019)

MAGAZYNE – mycs GmbH Berlin; So wohnt Europa (2018) <https://de.mycs.com/blog/wohnen-in-europa/>

Mieterschutzverband Wien - Wien 1910 – Bettgeher und Mieterrevolten <https://www.mieterschutzwien.at/1633/wohnungselend-1911> (Abruf 18.09.2019)

Pichlmair M.; Die Presse - Zinshäuser: Miete ist nicht Miete (2010):
https://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/539444/Zinshaeuser_Miete-ist-nicht-Miete (Abruf 17.09.2019)

Raiffeisen Immobilienpreisatlas:

<https://www.immopreisatlas.at/Diagramm.aspx?bundesland=9&bezirk=0&immoType=5&portalview=true> (Abruf 13.09.2019)

Schurian W.; et. al. Österreichisches Gesellschafts- und Wirtschaftsmuseum Wien
- Von der Großmutter zum Enkel – 100 Jahre Leben und Wohnen in Wien; 6.
Auflage 2011

https://www.wirtschaftsmuseum.at/media/publikationen/hausprospekte/GROMU_Arbeit.pdf (Abruf 16.09.2019)

Statistik Austria

- Hauptwohnsitze nach Bundesland - Wohnungsgröße von Hauptwohnsitzen nach Bundesland:
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html (Abruf 18.09.2019)
- Haushalts-Einkommen 2018:
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/haushalts-einkommen/index.html (Abruf 18.09.2019)
- Wohnkosten:
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnenkosten/index.html (Abruf 18.09.2019)
- Wohnen 2018 Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC
http://www.statistik-austria.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/index.html
- wien.gv.at - Lohnsteuerpflichtige Einkommen nach Bezirken 2017: Euro
<https://www.wien.gv.at/statistik/arbeitsmarkt/tabellen/einkommen-gesamt-bez.html> - Quelle Statistik Austria – Lohnsteuerstatistik (Abruf 18.09.2019)
- Die Region Wien wächst, Kärnten schrumpft:
www.statistik.at/web_de/dynamic/statistiken/bevoelkerung/027290 (Abruf 16.09.2019)

STEP 05

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step05/download/pdf/step-gesamt.pdf> (15.01.2020)

TEGoVA <https://www.tegova.org> (16.01.2020)

Trend – Grund und Baukosten explodieren: Droht großer Mietpreis-Anstieg?
17.04.2018

<https://www.trend.at/wirtschaft/grund-baukosten-droht-mietpreis-anstieg-9932247>
(Abruf 29.12.2019)

Wien Geschichte WIKI: <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Stadterweiterung>
(Abruf 16.09.2019)

Wien – konkret: www.wien-konkret.at/kultur/kulturgeschichte/wien_18jahrhundert/ (Abruf 16.09.2019)

WKO - Wohnbauprojekte – Studie im Auftrag der Wirtschaftskammer
https://news.wko.at/news/oesterreich/fv_immobilien_exploreal_wien_wohnbauprojekte_2019.pdf (Abruf 27.11.2019)

Wohnfonds Wien - <http://www.wohnfonds.wien.at>

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: kleinräumige Bevölkerungsentwicklung Wien - Prognose Quelle: MA 23.....	6
Abbildung 2: Haushaltsausgaben Bundesland Wien – Datenquelle Statistik Austria – eigene Darstellung	8
Abbildung 3: Haushaltsausgaben eines durchschnittlichen Wiener Haushaltes 2014/15 - Datenquelle Statistik Austria - eigene Darstellung	8
Abbildung 4: Herstellkosten/m2 Wohnnutzfläche - Datenquelle: Sachverständige Heft 2/2019 – eigene Darstellung.....	10
Abbildung 6: durchschnittliche Mietpreise in €/m2 2018 – Quelle Deloitte Property Index (8th edition)	13
Abbildung 7: Zusammenfassung Einflussgrößen Immobilienpreisentwicklung – eigene Darstellung	14
Abbildung 8: Maßnahmen der Mietwohnungsmarktregulierung - Quelle: DIW Wochenbericht Nr. 45/2018 S. 974, Berlin	17
Abbildung 9: Mietpreiskontrollen seit 1914 (Quelle: DIW Wochenbericht Nr. 45/2018 S. 974, Berlin)	17
Abbildung 10: Mietpreiskontrollen im Jahr 2017 international (Quelle: DIW Wochenbericht Nr. 45/2018 S. 974, Berlin).....	19
Abbildung 11: Überblick Europa Nettoeinkommen zu Mietausgaben (Quelle: So wohnt Europa - MAGAZYNE – mycs GmbH Berlin 2018 – eigene Darstellung)	20
Abbildung 12: Die 10 teuersten Städte Europas (Quelle: https://de.mycs.com/blog/wohnen-in-europa/ - eigene Darstellung)	20
Abbildung 13: Zusammenfassung der geschichtlichen Entwicklung Wiens mit einhergehenden Bestimmungen des Mieterschutzes (eigene Darstellung) ...	25
Abbildung 14: Entwicklung Wohn- und Einkommenssituation in Wien seit 1910 (eigene Darstellung)	27
Abbildung 15: durchschnittliche Mietpreise je m2 für Wohnung in Wien (eigene Darstellung Quellen: EHL, immobilienpreise.at, immobilienscout.at, Immobilienatlas Raiffeisen)	29
Abbildung 16: Überblick über Mietzinsbildung im Alt- und Neubau (eigene Darstellung nach einer Vorlesung an der TU Wien Reithofer 2018).....	33
Abbildung 17: unterschiedliche Mietzinsbildung im Gründerzeithaus (eigene Darstellung nach einer Vorlesung an der TU Wien Reithofer 2018).....	34
Abbildung 18: Übersicht Wohnverhältnisse in Wien - Quelle ÖVI, 2018:10	36
Abbildung 19: Entwicklung des Richtwertes für Wien 1994 bis 2019.....	40
Abbildung 20: ursprünglich Lagezuschlagskarte 1994 - Quelle MA41 in Dirnbacher et. al. 1994: Anhang.....	47
Abbildung 21: Lagezuschlagskarte 2014 - Quelle MA25	48
Abbildung 22: Lagezuschlagskarte 2017- Quelle MA25 in Der Standard.....	48
Abbildung 23: Lagezuschlagskarte April 2019- Quelle MA25	49
Abbildung 24: Entwicklung des Lagezuschlags in € gemäß Berechnung MA25 2002-2019 (eigene Darstellung)	50
Abbildung 25: Entwicklung der Grundkostenanteile 2002-2019 (eigene Darstellung)	50
Abbildung 26: Überblick Lagezuschlag "alt" (eigene Darstellung).....	53
Abbildung 27: beispielhafte Darstellung einer Preisbildung (eigene Darstellung)	56
Abbildung 28: Wohngebietstypen und Bewohner 2016 Quelle: MA18	60

Abbildung 29: Wohngebietstypen auf Basis baulicher Merkmale 2016 Quelle: MA18.....	60
Abbildung 30: Zoneneinteilung Lagezuschlagskarte - Quelle MA25.....	61
Abbildung 31: wertbeeinflussende Lagemerkmale Quelle MA25 - eigene Darstellung	62
Abbildung 32: Zweitgewichtung nach TEGoVA.....	64
Abbildung 33: Beispiel Lagebewertung in Anlehnung an TEGOVA (eigene Darstellung)	65
Abbildung 34: Überblick Lagezuschlag "neu" (eigene Darstellung)	66