

Analyse des Wiener Mietwohnungsmarktes - Erörterung der Auswirkungen von Stadtentwicklungsgebieten sowie Aktivitäten der Stadt, Wohnbaugenossenschaften und Investoren auf das Mietniveau in Wien

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
DI Sandra Bauernfeind FRICS

Manuel Hacker, BA

12034170

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MANUEL HACKER, BA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "ANALYSE DES WIENER MIETWOHNUNGSMARKTES - ERÖRTERUNG DER AUSWIRKUNGEN VON STADTENTWICKLUNGSGEBIETEN SOWIE AKTIVITÄTEN DER STADT, WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN UND INVESTOREN AUF DAS MIETNIVEAU IN WIEN", 79 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, 03.11.2022

Unterschrift

Kurzfassung

Der Wiener Mietwohnimmobilienmarkt ist mit seinem hohen Anteil an sozialen Wohnbauten weltweit einzigartig. Dennoch gilt der Gesamtmarkt mittlerweile für viele Wiener als nicht leistbar. Betrachtet man jedoch das durchschnittliche Mietniveau in Wien, kann man durchaus sagen, dass dies im bundesweiten Mittel liegt. In dieser Arbeit soll demnach objektiv aufgezeigt werden, welche Faktoren und Akteure das Mietniveau in Wien beeinflussen und in welchem Ausmaß dies erfolgt. Die Grundlage dieser Arbeit bildet eine umfassende Recherche aktueller Daten über Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie die aktuelle Bautätigkeit. Zudem wird der Gesamtmarkt an Wiener Hauptwohnsitzwohnungen analysiert. In weiterer Folge wird durch eine umfassende Literaturrecherche von Gesetzestexten und einschlägigen Fachbüchern die Gesetzgebung respektive das Mietrecht erörtert. In den darauffolgenden Kapiteln werden die Einflüsse der Stadt Wien durch ihre Wohnungspolitik genau beschrieben und die Auswirkungen aufgezeigt. Zudem wird die Historie beleuchtet und herausgearbeitet, welche fundamentale Bedeutung der kommunale Wohnbau für den Gesamtmarkt darstellt. Im Gegensatz dazu, wird der Investitionsdruck und die rege Aktivität von privaten und institutionellen Investoren veranschaulicht. Welchen großen Einfluss Stadtentwicklungsgebiete auf den Wiener Mietmarkt haben, wird abschließend mit einer Analyse des Wiener Mietniveaus dargestellt. Demnach geht hier eindeutig hervor, dass die Durchschnittsmiete Wiens, verglichen zu anderen Städten wie Innsbruck oder Salzburg, weit niedriger ausfällt. Hauptgrund hierfür ist der enorme Bestand an sozialem Wohnbau respektive die hohe Bautätigkeit von geförderten Wohnbauvereinigungen. Zudem wirkt das komplexe und strikte Mietrecht dämpfend auf das Mietniveau. Die freifinanzierten Mietwohnungen, die von privaten oder gewerblichen Anlegern vermietet werden, sehen sich somit mit einem natürlichen Mietpreisdeckel konfrontiert, da es ein breites Angebot an Altbauten vor allem jedoch an geförderten Wohnungen gibt. Weder österreichweit noch international wird dieser große Anteil an sozialem Wohnbau ansatzweise erreicht, weshalb Wien hier eine klare Vorreiterrolle zukommt. Diese wird in Form der Stadtentwicklung weiter ausgebaut und mit Instrumenten der Wohnbaupolitik, wie der Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ und dem wohnfonds_wien, weiter forciert. Demnach ist davon auszugehen, dass Wien weiterhin durch den sozialen Wohnbau eine leistbare und lebenswerte Stadt bleibt und auch der Investmentdruck von Anlegern dies nicht ändern wird.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	1
1.1 Beweggrund und Motivation	1
1.2 Problemdefinition.....	2
1.3 Zentrale Forschungsfrage.....	3
1.4 Ziel und Struktur der These	3
1.5 Hintergrundinformation	4
1.6 Methodische Vorgangsweise.....	4
2 Der Wiener Wohnimmobilienmarkt.....	6
2.1 Eigentumsobjekte.....	6
2.2 Mietwohnungen.....	6
2.2.1 Gemeindewohnung.....	6
2.2.2 Genossenschaftswohnung.....	7
2.2.3 andere Hauptmiete und sonstige	7
2.3 Haushalte.....	7
2.3.1 Haushaltsgrößen	7
2.3.2 Wohnungsgrößen Bestand	8
2.3.3 Haushaltseinkommen	8
2.4 Demographische Entwicklung	9
2.5 Baubewilligungen und Baufertigstellungszahlen.....	10
2.5.1 Baubewilligungen.....	10
2.5.2 Baufertigstellungen	10
2.5.3 Baufertigstellungen im Vergleich zur Nachfrage.....	11
2.5.4 Baufertigstellungen nach Rechtsform.....	12
2.5.3 Wohnungsgrößen Neubau	13
2.5.4 Wohnungstypen.....	14

3	Rechtliche Rahmenbedingungen – wie beeinflusst der Staat das Mietniveau?	15
3.1	Vollanwendung Mietrechtsgesetz	17
3.1.1	Angemessener Mietzins.....	18
3.1.2	Richtwertmietzins.....	19
3.1.3	Kategorie-D-Mietzins	24
3.1.4	Friedenskronenzins.....	24
3.2	Teilanwendung Mietrechtsgesetz	25
3.3	Vollausnahme Mietrechtsgesetz.....	26
3.4	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz	26
3.4.1	MRG statt WGG.....	27
3.4.2	Geförderter Wohnbau als Investment.....	27
3.4.2	Mietpreisbildung im WGG	28
3.5	Wohnhauswiederaufbaugesetz und Wohnbauförderungsgesetz	29
4	Der Soziale Wohnbau – Wie beeinflusst die Stadt Wien das Mietniveau?.....	32
4.1	Das rote Wien und der Gemeindewohnbau	33
4.1.1	Finanzierung der Gemeindebauten.....	34
4.1.2	Entwicklung des Gemeindebaubestandes	35
4.1.3	Gemeindewohnungen NEU	35
4.1.4	Voraussetzungen und Einkommensgrenzen	36
4.1.5	Kosten und Konditionen	37
4.2	Geförderter Wohnbau und Genossenschaftswohnbau	37
4.2.1	SMART-Wohnungen.....	38
4.2.2	Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“	39
4.2.3	Voraussetzungen und Einkommensgrenzen.....	39
4.2.4	Kosten und Konditionen.....	40
5	Der freie Markt – Wie beeinflussen private Bauträger und Investoren das Mietniveau?	41
5.1	Wer investiert in Wien?.....	42
5.2.	Institutionelle Investoren.....	43

5.2.1 Kapitalverwaltungsgesellschaften - Immobilienfonds	44
5.2.2 Immobilienaktiengesellschaften	44
5.2.3 Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und Non-Property-Companies	45
5.2.4 Wohnungsunternehmen.....	46
5.2.5 Stiftungen und Kirchen.....	46
5.3 Private Investoren	46
6 Stadtentwicklungsgebiete - Wie beeinflussen diese Areale das Mietniveau in Wien?	49
6.1 Die Rolle des wohnfonds_wien.....	49
6.1.1 Der Stadtentwicklungsplan – STEP	50
6.1.2 Flächenwidmung „geförderter Wohnbau“ in Stadtentwicklungsgebieten .	50
6.1.3 Bauträgerwettbewerbe.....	51
6.2 Wo Stadtentwicklungsgebiete entstehen	51
6.2.1 Das Sonnwendviertel.....	53
6.2.2 Das Nordbahnviertel	53
6.2.3 Die Seestadt Aspern	53
7 Das Mietniveau in Wien	55
7.1. Das Angebot am Wiener Mietwohnungsmarkt.....	55
7.2 Das Wiener Mietniveau im bundesweiten Ländervergleich.....	55
7.3 Das Wiener Mietniveau nach Bezirken	57
8 Conclusio.....	59
Literaturverzeichnis.....	65
Fachbücher.....	65
Fachzeitschriften und Zeitungsartikel.....	66
Internetquellen.....	66
Abbildungsverzeichnis	73

1 Einleitung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, welches im Leben der meisten Menschen oberste Priorität erfährt. Gerade deshalb werden Diskussionen um leistbares Wohnen in Österreich, insbesondere jedoch in der Bundeshauptstadt Wien, oftmals mit sehr viel Emotion geführt. Da Wohnen neben dem Grundbedürfnis auch einen eigenen Wirtschaftszweig darstellt, erklärt es sich von selbst, dass hier unterschiedliche Interessenslagen von verschiedensten Stakeholdern Konfliktpotentiale hervorrufen. Zudem sind die rechtlichen Rahmenbedingungen in Österreich sehr umfangreich und objektspezifisch. Ein Umstand, welcher den Mietmarkt zusätzlich verkompliziert und intransparent erscheinen lässt.

1.1 Beweggrund und Motivation

Der Wiener Mietimmobilienmarkt gilt, verglichen zu anderen europäischen und internationalen Metropolen, trotz Anstieg der Mieten noch immer als gemäßigt und leistbar.

Im Laufe meiner beruflichen Tätigkeit als Immobilienmakler und dadurch sehr nahe am Wiener Mietwohnungsmarkt tätig, prägten sich jedoch einige Aussagen wie „Wohnen in Wien ist unleistbar“ oder „Wer soll in einer so kleinen Wohnung wohnen“ in mein Gedächtnis ein. Auf der anderen Seite blieben mir jedoch auch Aussagen wie „in München müsste ich für eine solche Wohnung das Doppelte bezahlen“ oder „in Innsbruck bekommt man eine 1-Zimmerwohnung nicht unter € 500“. Diese doch sehr kontroversen Aussagen, nahm ich zum Anlass, um im Rahmen meiner Masterdissertation den Wiener Mietwohnungsmarkt zu beleuchten und im Zuge dessen die Gründe herauszuarbeiten, woraus sich einerseits das derzeitige Mietniveau ergibt und welche Umstände, Ereignisse und Entwicklungen sich auf den Mietmarkt in Wien auswirken. Alleine während meiner beruflichen Laufbahn in den letzten fünf Jahren konnte ich wahrnehmen, wie sich der Wiener Mietmarkt entwickelte, welche Trends dadurch hervorgerufen und welche Schwierigkeiten respektive Herausforderungen dies für die Marktteilnehmer vom Suchenden über den Immobilienmakler bis hin zum Investor mit sich brachte. So hat sich in den letzten Jahren durch den Einfluss von einigen Faktoren, wie der vermehrten Bautätigkeit, der Erschließung neuer Stadtentwicklungsgebiete, dem Wachstum der Wiener Bevölkerung sowie dem erhöhten Interesse nationaler und internationaler Investoren an heimischen Wohnimmobilien, das Mietniveau verändert. Damit einhergehend konnte man einen moderaten bzw. lageweise drastischen Anstieg der Mietpreise

verzeichnen. Gerade private und institutionelle Investoren haben in den letzten beiden, weltwirtschaftlich und sozialpolitisch turbulenten Jahren, einen großen Gefallen an der sicheren Assetklasse Wohnimmobilie gefunden. Besonders spannend zu sehen war jedoch, dass eine enorme Sensibilität des Mietmarktes vorhanden ist. Demnach hängt der ausgerufene Mietpreis zwar sehr stark von Lagemerkmale ab, sind es jedoch auch viele weitere Faktoren, die miteinbezogen werden müssen, um einen hohen Mietpreis zu rechtfertigen. Dem geschuldet ist, dass Investoren mit freifinanzierten Mietwohnungen zwar ein großer, jedoch bei weitem nicht der größte Player am heimischen Immobilienmarkt sind. Einen weitaus bedeutsameren Anteil nehmen hier gefördert errichtete Wohnbauten und Gemeindewohnungen ein. Durch die hohen Marktaktivitäten von geförderten Wohnbaugenossenschaften sowie der Gemeinde Wien gelingt es, leistbaren Wohnraum zu schaffen und so die Mietpreisentwicklung aktiv mitzubestimmen. Dies ist eine außergewöhnliche Situation in einer der größten Metropolen Europas, die gleichzeitig dadurch, und dies nicht zu Unrecht, die lebenswerteste Stadt der Welt ist. Dies war für mich der Anstoß, den hochspannenden, komplexen und heterogenen Wiener Mietwohnungsmarkt im Rahmen meiner Masterthese eingehend zu beleuchten und daraus etwaige Trends und Entwicklungen ableiten zu können.

1.2 Problemdefinition

Der Wiener Immobilienmarkt gilt als sehr heterogen. Dies liegt zum einen an den beliebten Bezirken mit ihren entsprechend hohen Mietkosten wie zum Beispiel die Gegenden innerhalb des Gürtels, sowie der 13., 18. und 19. Bezirk, welche allesamt als eher hochpreisig und exklusiver angesehen werden können. Dem gegenüber stehen die günstigeren Randbezirke wie der 10., 11., und 23., sowie die Bezirke über der Donau wie 21. und 22. Bezirk. Spannend in Wien ist jedoch nicht nur die preisliche Heterogenität der Bezirke zueinander, sondern dass es auch wie zum Beispiel im 10. Bezirk Favoriten zu einem starken Preisgefälle innerhalb eines Distrikts kommen kann. Demnach sind hier Gegenden wie das Sonnwendviertel und Oberlaa preislich mit innerstädtischen Bezirken gleichzusetzen. Neben der Maßgeblichkeit der Lage innerhalb Wiens sind vor allem die Eigentumsverhältnisse für das Gesamtmietniveau ausschlaggebend. Demnach genießt der soziale Wohnbau in Wien einen enormen Stellenwert, welcher sich in einer hohen Anzahl an Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen, verglichen zur Gesamtanzahl an Mietwohnungen, widerspiegelt. Ein nicht weniger wichtiger Einflussfaktor auf das Mietniveau Wiens bildet das österreichische Mietrecht. Dieses Gesetz bildet die Basis für die

Mietpreisgestaltung und gibt die gesetzlichen Bandbreiten vor. Teilweise ist es jedoch nicht mehr zeitgemäß und umstrittene Neuerungen wie der Lagezuschlag führen in der Praxis oftmals zu Problemen. Diese Gesamtheit an Einflussfaktoren, macht den Wiener Mietwohnungsmarkt zu einem sehr spannenden und herausfordernden Marktsegment, welches durch nachfolgende Erörterungen strukturiert aufbereitet werden soll.

1.3 Zentrale Forschungsfrage

Das Wiener Mietniveau wird maßgeblich von der Gesetzgebung des Bundes, der Wohnpolitik der Stadt Wien, den Investmentaktivitäten von privaten und gewerblichen Investoren sowie von soziodemographischen Entwicklungen bestimmt. In dieser Arbeit soll erörtert werden, welche Auswirkungen das Handeln der genannten Stakeholder auf den Mietmarkt hat. Zudem soll eine möglichst genaue Bestimmung des Mietniveaus erfolgen und dieses in Relation zu anderen Bundesländern gesetzt werden.

1.4 Ziel und Struktur der These

Das Ziel der Arbeit ist es, einen detaillierten Überblick über die diversen Faktoren sowie vor allem über die wichtigsten Akteure, die den Wiener Mietwohnungsmarkt beeinflussen, zu geben.

Zu Beginn der Arbeit wird die Größe des Wiener Wohnungsmarktes sowie die Aufteilung der Wohnungen nach Rechtsverhältnissen dargestellt. Darüber hinaus wird eine Bestandserhebung des gesamten Mietmarktes im Hinblick auf die prozentuale Aufteilung auf die genannten Akteure durchgeführt. Im Zuge dessen, soll veranschaulicht werden, wie die Bestände an Mietwohnungen verteilt sind und in wessen Eigentum sie stehen. Eine Analyse über den Gesamtimmobilienmarkt und die Aufteilung in Miet- und Eigentumswohnungen soll einen weiteren Indikator über die Höhe und Entwicklung der Mietpreise darstellen. Darauf aufbauend werden die rechtlichen Rahmenbedingungen erörtert und die Mietpreisbildungssysteme in Österreich analysiert. Im Zuge der Erarbeitung dieser beiden Kapitel wird auch eingehend behandelt, welche Auswirkungen diese Mietpreisbildungssysteme haben und wie die Akteure diese in ihrer Preisgestaltung berücksichtigen müssen bzw. dadurch reglementiert sind. In weiterer Folge wird die Geschichte des sozialen Wohnbaus in Wien beleuchtet und auf die Auswirkungen der Aktivitäten der Stadt Wien sowie der Bautätigkeiten von geförderten Wohnbaugenossenschaften

eingegangen. Dem gegenüber wird die zunehmende Präsenz von nationalen und internationalen Investoren und Bauträgern am Wiener Mietwohnungsmarkt gestellt. Darauf aufbauend wird das Mietniveau in Wien analysiert. In diesem Punkt wird zum einen der Fokus auf gesamt Wien gelegt, zum anderen soll hier auch ein Vergleich mit Städten aus anderen Bundesländern erfolgen, um das Wiener Mietniveau transparent in Relation setzen zu können. Abschließend werden einzelne Lagen Wiens, auf welche städtebaulich ein besonders hohes Augenmerk gelegt wird, analysiert und herausgearbeitet in welcher Weise diese das Mietniveau Wiens beeinflussen. Im abschließenden Kapitel am Ende der Arbeit, werden die gewonnenen Erkenntnisse zusammengefasst und interpretiert, um so eine fundierte Analyse über den Mietmarkt in seiner Gesamtheit erstellen zu können.

1.5 Hintergrundinformation

Als Informationsquelle für den ersten Teil der Arbeit dient eine fundierte Recherche von Erhebungen der Statistik Austria. Die Daten für diese Arbeit stammen weiters aus diversen Fachbüchern, Fachzeitschriften, Onlinemedien sowie Gesetzestexten. Der Titel dieser Masterarbeit impliziert bereits, dass diese Dissertation primär darauf abzielt, das momentane Mietniveau sowie den Markt so präzise und aktuell wie möglich abzubilden. Da dies, bis auf wenige Marktberichte einzelner Makler, in einer einzelnen Publikation bis dato noch nicht durchgeführt wurde, werden die angesprochenen Berichte, gemeinsam mit Auswertungen der Statistik Austria sowie Auswertungen und Tabellen namhafter österreichischer Proptech- und Researchunternehmen wie Immounited und Exploreal die Basis für diese Analyse bilden. Zudem werden aus dem aktuellen Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich Informationen über die Durchschnittsmieten entnommen. Um eine Vergleichbarkeit der Werte herstellen zu können, werden die Nettomieten ohne Umsatzsteuer und anteiligen Betriebskosten herangezogen. Grundlage für die Analyse des Mietniveaus bilden die Mieten aus dem Jahr 2021, um so die aktuellsten Daten abbilden zu können.

1.6 Methodische Vorgangsweise

Im ersten Schritt wird versucht, einen Überblick über den Mietmarkt in Wien und die unterschiedlichen Mietrechtsverhältnisse sowie der Gesamtgröße zu erhalten. Aufgrund der ständigen Schaffung von neuem Wohnraum und der laufenden Neubautätigkeit gibt es keine Literatur, die den Gesamtmarkt aussagekräftig abbildet.

Um aktuelle Daten zu erhalten, werden sohin Informationen der Statistik Austria aus dem Jahr 2021 herangezogen. Um die rechtlichen Rahmenbedingungen ausführlich erläutern zu können, werden hier Informationen aus Gesetzestexten sowie Kommentare zu diesen miteinbezogen. Die unterschiedlichsten Akteure am Wiener Immobilienmarkt werden durch eine detaillierte Literatur und Onlinerecherche beleuchtet. Um das aktuelle Wiener Mietniveau repräsentativ und transparent erläutern zu können werden Daten aus diversen Marktberichten sowie Auswertungen aus namhaften Online-Plattformen gewissenhaft studiert, aufbereitet und im Zuge der Arbeit präsentiert.

2 Der Wiener Wohnimmobilienmarkt

Im Jahr 2021 gab es in Wien insgesamt 926.000 Hauptwohnsitzunterkünfte. Diese teilen sich auf in Hauseigentum, Wohnungseigentum, Gemeindewohnung, Genossenschaftswohnung, andere Hauptmiete sowie sonstige. Österreichweit beträgt die Gesamtanzahl an Hauptwohnsitzunterkünften 4.019.700. Davon ausgehend befinden sich ca. 23 % aller Haushalte Österreichs in der Bundeshauptstadt Wien.¹

2.1 Eigentumsobjekte

Ca. ein Fünftel aller Wiener Haushalte sind in privatem Eigentum, und werden auch als solche genutzt. Demnach sind ca. 178.000 bzw. 19,3% aller Haushalte Haus- oder Wohnungseigentum. Verglichen mit durchschnittlich 31,2% Eigentumsquote anderer österreichischer Städte, deren Einwohnerzahl größer 100.000 ist, liegt Wien hier deutlich darunter. Die Eigentumsobjekte der Wiener teilen sich in 5,9% Hauseigentum und 13,4% Wohnungseigentum. Die höchste Hauseigentumsquote aller Bundesländer hat Burgenland mit ca. 65,5 % aller Haushalte. Tirol verfügt mit 16,9% über die höchste Wohnungseigentumsquote Österreichs. Diese Zahlen machen deutlich, wie groß der Mietwohnungsmarkt in Wien tatsächlich ist.²

2.2 Mietwohnungen

Mit einem Anteil von 80,7% aller Wiener Haushalte leben somit eine beträchtlich große Anzahl aller Einwohner in einer Mietwohnung.³

2.2.1 Gemeindewohnung

Mit ca. 220.000 Haushalten haben alleine in Wien mehr Personen ihren Hauptwohnsitz in einer Gemeindewohnung als in allen anderen Bundesländern zusammen. Genauer gesagt bedeutet dies, dass in Wien fast dreimal so viele Menschen in einer Gemeindewohnung untergebracht sind wie in Restösterreich. Mit ca. 21,8% aller Wiener Haushalte sind somit ein Fünftel in einem Gemeindebau wohnhaft. Welch hohen Stellenwert der soziale Gemeindebau in Wien einnimmt wird

¹ Vgl. Statistik Austria (2022), online

² Vgl. ebenda

³ Vgl. ebenda

deutlich, wenn man den Vergleich zum zweitplatzierten Bundesland Tirol, mit ca. 3,8% aller Hauptwohnsitzunterkünfte, zieht.⁴

2.2.2 Genossenschaftswohnung

Fast ebenso viele Haushalte, die in einer Wohnung der Gemeinde Wien leben, sind in einer geförderten Wohnung zu Hause. Mit einem Anteil von 21,2% und somit ca. 196.000 Hauptwohnsitzunterkünften sind nur knapp weniger Wohnungen in einem sozialen Genossenschaftsbau angesiedelt. Auch hier ist Wien Spitzenreiter, jedoch ist der Vorsprung auf Oberösterreich mit 20,5% nicht derart groß, wie es bei den Gemeindewohnungen der Fall ist. Zusammengenommen entfallen in Wien somit 43% aller Hauptwohnsitzunterkünfte auf den sozialen Wohnbau.⁵

2.2.3 andere Hauptmiete und sonstige

Mit 37,7 % aller Wiener Haushalte lebt somit ein kleinerer Teil der Bevölkerung in Wohnungen, die im Besitz von privaten oder gewerblichen Eigentümern sind. Demnach sind ca. 350.000 Haushalte in Wohnungen untergebracht, die nicht dem sozialen Wohnbau dienen und somit den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegen. Hiervon wurden ca. 38% vor 1945 errichtet und unterliegen somit der Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes.⁶

Demzufolge ergeben sich durch den angemessenen, den Richtwert- sowie den Kategoriemietzins Beschränkungen in der Mietpreisbildung, welche das Mietniveau erheblich beeinflussen.⁷

2.3 Haushalte

Weitere maßgebliche Parameter für das Preisniveau in Wien sind zum einen die Haushalts- und Wohnungsgrößen sowie das Haushaltseinkommen.

2.3.1 Haushaltsgrößen

In den Wiener Haushalten leben durchschnittlich 2,04 Personen. Dies ist verglichen zu der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Jahr 2000 ein leichter Anstieg. Damals lebten 1,98 Menschen gemeinsam in einer Wohnung. In der Bundeshauptstadt gibt

⁴ Vgl. Statistik Austria (2022), online

⁵ Vgl. ebenda

⁶ Vgl. ebenda

⁷ Vgl. Pichlmair (2012), S.54

es im Durchschnitt gesehen die kleinsten Haushalte. Von den 926.000 Wiener Haushalten sind 414.200 Ein-Personen-Haushalte. Dies sind ca. 44,7% der Gesamtheit. Darüber hinaus werden 265.100 Wohnungen von zwei Personen, 118.000 Wohnungen von drei Personen, 80.900 Wohnungen von vier Personen und 47.700 Wohnungen von fünf oder mehr Personen bewohnt.⁸

Eine große Varianz gibt es zudem, wenn ein bezirksübergreifender Vergleich gezogen wird. So leben in Wien-Neubau 1,87 Menschen in einer Wohnung, während sich in Wien-Donaustadt 2,24 Personen einen Haushalt teilen.⁹

Gemäß Prognosen wird Wien bis 2060 auf ca. 1.100.000 Haushalte anwachsen. Die Anzahl an Ein-Personen-Haushalten wird bis dahin auf ca. 521.600 ansteigen, dies würde einen überproportionalen Zuwachs an Kleinhaushalten auf 47,4% bedeuten.¹⁰

2.3.2 Wohnungsgrößen Bestand

Eine durchschnittliche Wohnung in Wien verfügt im Jahr 2021 über eine Wohnnutzfläche von 75 m² und ist verglichen zu den Bundesländern deutlich kleiner. Mit 99,6 m² Wohnfläche sind die durchschnittlichen Tiroler Wohnungen am zweitkleinsten, jedoch noch immer mehr als 20 m² geräumiger als in der Bundeshauptstadt. Am meisten Wohnfläche pro Haushalt bieten die Wohnungen im Burgenland mit 126,5 m².

Den Wiener Haushalten stehen somit im Durchschnitt drei Wohnräume pro Wohnung zur Verfügung. Demnach bewohnt jeder Wiener ca. 36,8 m² und lebt im Durchschnitt in 1,5 Zimmern.¹¹

2.3.3 Haushaltseinkommen

Der durchschnittliche Wiener verdient pro Jahr ein äquivalisiertes Nettoeinkommen in der Höhe von € 28.756. Dieser Wert liegt österreichweit an drittletzter Stelle. Ein weiterer Wert, welcher die geringeren Einkünfte, verglichen zu den Bundesländern aufzeigt ist, dass

- 10% aller Personen weniger als € 11.467
- 25% aller Personen weniger als € 17.065
- 50% aller Personen weniger als € 24.592

⁸ Vgl. Statistik Austria (2022), online

⁹ Vgl. Similio (2022), online

¹⁰ Vgl. WKO (2022), online

¹¹ Vgl. Statistik Austria (2022), online

jährlich netto verdienen. Diese Einkommen sind bundesweit gemessen in den jeweiligen Kategorien als am geringsten einzuordnen. Verglichen damit verfügen

- 10% der Oberösterreicher über weniger als € 15.988
- 25% der Niederösterreicher über weniger als € 21.103
- 50% der Niederösterreicher über weniger als € 28.227.

Diese Einkommensgrenzen sind österreichweit in den jeweiligen prozentualen Kategorien, als am besten, einzuordnen. Schlussfolgernd ergibt sich daraus, dass die, gemessen am Verdienst, untersten 10% der Wiener ca. € 4.500 jährlich weniger verdienen als die untersten 10% der Oberösterreicher.¹²

2.4 Demographische Entwicklung

Die Stadt Wien ist seit 2004 um die Einwohnerzahl von Graz gewachsen. Zum 01.01.2022 lebten in Wien exakt 1.931.593 Personen. In den letzten Jahren war die Bevölkerungsentwicklung durch ein stetiges Wachstum geprägt. Demnach nehmen hier demographische Trends einen starken Einfluss auf die Zahl des Bevölkerungszuwachses. In den Jahren 2015 und 2016 konnte man aufgrund der internationalen Migrationsbewegungen somit einen deutlichen Zuwachs an Einwohnern verzeichnen. Demnach erhöhte sich die Bevölkerungszahl von 2014 auf 2015 um ca. 31.000 Menschen und von 2015 auf 2016 sogar um 43.000 Personen. In den darauffolgenden Jahren nahm der Zuwachs jedoch wieder ab und die Einwohnerzahl Wiens erhöhte sich um ca. 27.000 bzw. 21.000 Personen jährlich. Nach einem Bevölkerungswachstum von 13.000 Menschen von 2019 auf 2020 pendelte sich die Veränderung in den Jahren der Pandemie etwas ein. Demnach wurde von 2020 auf 2021 ein Zuwachs von 9.000 Menschen und von 2021 auf 2022 eine Steigerung der Bevölkerung um 11.000 Personen registriert.¹³

Verglichen zu dem starken Wachstum der Stadt in den letzten Jahren, fällt das prognostizierte Bevölkerungswachstum für das kommende Jahrzehnt relativ moderat aus. Dennoch geht man davon aus, dass Wien bereits 2027 wieder zur Zwei-Millionen-Metropole werden könnte. Dieser Annahme liegt die Prognose zu Grunde, dass sich das jährliche Wachstum in den nächsten Jahren zwischen 11.000 und

¹² Vgl. Statistik Austria (2022), online

¹³ Vgl. Stadt Wien (2022), online

12.000 Menschen bewegt. Würde sich diese Wachstumsrate fortsetzen, so ist davon auszugehen, dass Wien seinen bisherigen Bevölkerungshöchststand aus dem Jahr 1910 im Jahr 2036 wieder erreicht.¹⁴

2.5 Baubewilligungen und Baufertigstellungszahlen

Für die Abhandlung der Baubewilligungen ist in Wien die MA 37, auch Baupolizei genannt, zuständig. Aufgrund der diversen Covid-Maßnahmen, welche auch in den Ämtern ihre Gültigkeit hatten, war eine deutliche Veränderung der Baubewilligungen zu merken. Durch die teilweise oder gänzliche Schließung der Ämter waren diese kaum zugänglich und eine Bearbeitung der Anträge erfolgte etwas verzögert. Welche Auswirkungen dies auf die erteilten Baubewilligungen hatte, wird nachfolgend erörtert.¹⁵

2.5.1 Baubewilligungen

Im Jahr 2021 wurden 12.947 Wohnungen in Wohngebäuden baubewilligt. Dies ist verglichen mit den Baubewilligungen von 2020, in welchem noch 16.923 Wohnungen bewilligt wurden, ein deutlicher Rückgang. Ausgehend vom ersten Quartal 2022 mit 3.075 baubewilligten Wohnungen kann man eine ähnliche Gesamtzahl der Baubewilligungen für 2022 erwarten. Generell hat sich die Anzahl an bewilligten Wohnungen 2021, verglichen zum Rekordjahr 2017, quasi halbiert. In diesem Jahr wurden 24.250 Wohneinheiten zum Bau genehmigt. Fast genauso viele waren es 2019 mit 22.189 bewilligten Einheiten. Verdeutlicht wird der Rückgang der Baubewilligungen in Wien durch einen Ländervergleich. Demnach hat Niederösterreich mit 13.538 baubewilligten Einheiten Wien 2021 erstmals übertroffen. Bundesweit wurden ebenso mit 72.377 Wohnungen um 5.000 Einheiten weniger baubewilligt.¹⁶

2.5.2 Baufertigstellungen

In der nachfolgenden Grafik wird veranschaulicht, wie hoch die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen pro Jahr tatsächlich ist. Demnach konnte die Anzahl der

¹⁴ Vgl. Stadt Wien (2022), online

¹⁵ Vgl. ebenda

¹⁶ Vgl. Statistik Austria (2022), online

fertiggestellten Einheiten die Rekordwerte von 2020 und 2021 nochmals übertreffen.¹⁷

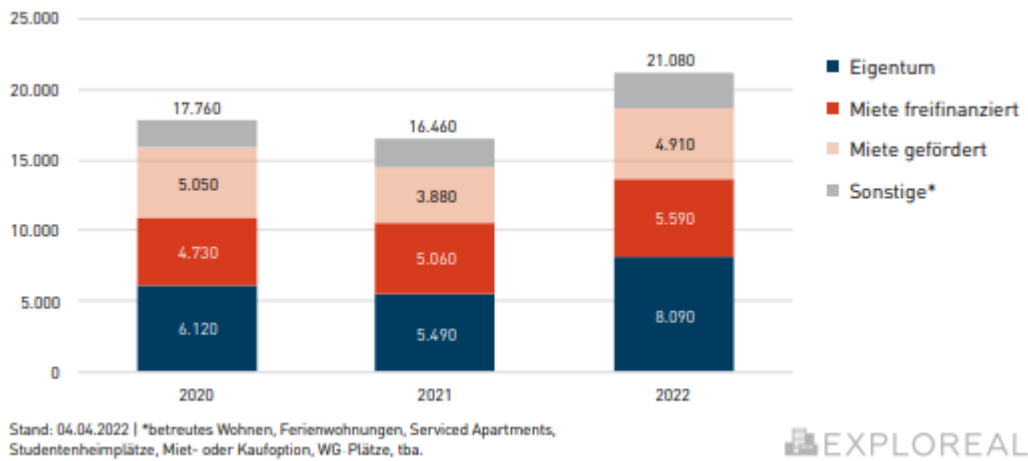


Abbildung 1 Fertiggestellte Wohnungen - Quelle Exploreal

2.5.3 Baufertigstellungen im Vergleich zur Nachfrage

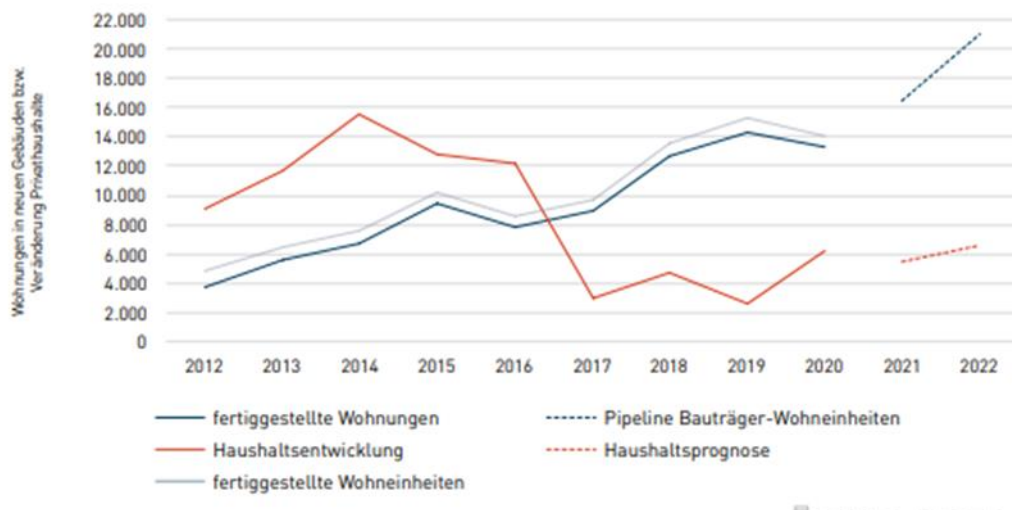


Abbildung 2 Vergleich Fertigstellungen zu Haushaltsentwicklung - Quelle Exploreal

Vergleicht man die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen nun mit der tatsächlichen Haushaltsentwicklung Wiens, welche seit 2017 stark rückläufig ist, lässt sich hier eine große Lücke zwischen Angebot und Nachfrage erkennen. Derzeit beträgt die demographisch bedingte Nachfrage ca. ein Drittel der Fertigstellungszahlen. Die beiden Kurven nähern sich seit 2019 wieder an, jedoch deckt die Nachfrage derzeit noch nicht das Überangebot an Wohnungen, welches auf die vermehrte und hohe

¹⁷ Vgl. Exploreal (2022), online

Bautätigkeit der letzten Jahre inklusive 2022 zurückzuführen ist. Der Rückgang an Baubewilligungen im Jahr 2022, wie oben erwähnt, lässt jedoch eine Kompensation des Wohnungsbedarfs durch die Haushaltsentwicklung in den nächsten Jahren vermuten.¹⁸

2.5.4 Baufertigstellungen nach Rechtsform

Betrachtet man die Bautätigkeit Wiens nach den einzelnen Segmenten, so lässt sich erkennen, dass der gewerbliche Bauträger einen Großteil der Wohnungen in Wien errichtet. Demnach werden durch private Bauträger 70% aller Wohnungen gebaut. Diese teilen sich auf in 32% Eigentumswohnungen und 29% Mietwohnungen. Die 9% der Wohnungen unter der Kategorie „Sonstige“ entfallen auf betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption sowie WG-Plätze. Die gemeinnützigen Bauträger errichten die übrigen 30 %, welche sich in 4% gemeinnütziges Eigentum, 24% gemeinnützige Miete und 2% „Sonstige“ teilen. Vergleicht man nun die Anteile der gemeinnützigen Miete von 24% mit jenen der gewerblichen Mietwohnungen von 29% an der Gesamtanzahl an

¹⁸ Vgl. Exploreal (2022), online

Baufertigstellungen, fällt der gewerbliche Überhang, zumindest am Mietmarkt, nicht mehr derart drastisch aus.¹⁹

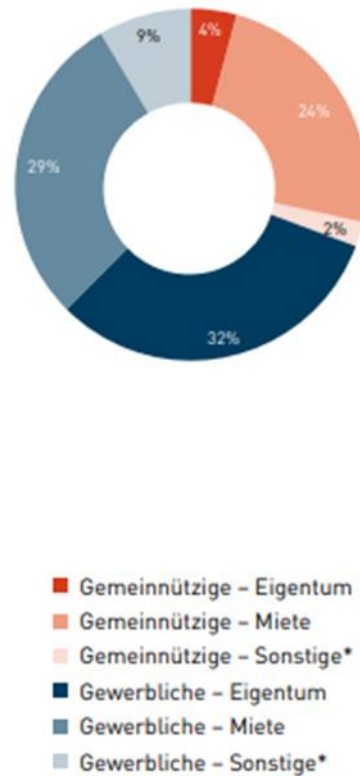


Abbildung 3 Baufertigstellungen nach Segmenten- Quelle Exploreal

2.5.3 Wohnungsgrößen Neubau

Wien errichtet, gemessen an den durchschnittlichen Wohnungsgrößen bei Neubauten, mit Abstand die kleinsten Wohnungen Österreichs. Im Durchschnitt weist eine neu errichtete Wohnung in Österreich eine Wohnnutzfläche von 67,8 Quadratmetern auf. Am großzügigsten wird in Kärnten gebaut. Hier liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei 76,4 Quadratmetern. Generell kann man festhalten, dass in allen Bundesländern, außer Wien und Steiermark (Graz), die durchschnittliche Wohnung im Neubau mindestens über 70 Quadratmeter Wohnnutzfläche verfügt. Die Durchschnittsgröße der in der Steiermark erbauten Einheiten beträgt 62,2 Quadratmeter, Wien liegt jedoch mit einer Wohnnutzfläche von 57,3 Quadratmetern abgeschlagen an letzter Stelle und baut somit, wie eingangs erwähnt, im Durchschnitt mit Abstand die kleinsten Wohneinheiten.²⁰

¹⁹ Vgl. Exploreal (2022), online

²⁰ Vgl. ebenda

2.5.4 Wohnungstypen

Während die errichteten Wohnungstypen, kategorisiert nach Zimmeranzahl, in den Bundesländern relativ ausgeglichen sind, ist im Wiener Neubau ein deutlicher Hang zu kleinen Wohnungen zu sehen. 58,9% der neu errichteten Wohnungen in Wien sind 1- oder 2-Zimmerwohnungen. Zudem sind 29,5% der gebauten bzw. geplanten Einheiten 3-Raumwohnungen. Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern machen lediglich einen kleinen Anteil mit 11,6% aus.²¹

²¹ Vgl. Exploreal (2022), online

3 Rechtliche Rahmenbedingungen – wie beeinflusst der Staat das Mietniveau?

Das österreichische Mietrecht wird über das 1981 erlassene Mietrechtsgesetz, kurz MRG, sowie das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) geregelt. Die Bestimmungen des MRG als Sondergesetz sind primär anzuwenden und ersetzen die des ABGB. Werden im MRG jedoch für bestimmte Rechtsbereiche keine speziellen gesetzlichen Regelungen getroffen, werden subsidiär die im ABGB festgelegten Bestimmungen angewandt.²²

Im Mietrechtsgesetz wird weiters in Vollanwendungsbereich, Teilanwendungsbereich und Vollaussnahme unterschieden. Diese Abgrenzung legt den Geltungsbereich sowie das Mietpreisbildungssystem fest, welcher für den Mietgegenstand anzuwenden ist. Konkret ist diese Unterscheidung dahingehend relevant, da bei einem Mietgegenstand, welcher der Vollanwendung des MRG unterliegt, Mieter sowohl Preis- als auch Kündigungsschutz genießen. Bei Teilanwendung besteht lediglich ein Kündigungsschutz. Handelt es sich um eine Vollaussnahme des MRG, so besteht weder Preis- noch Kündigungsschutz und es kommen die Bestimmungen des ABGB zur Anwendung. Durch diese gesetzlichen Vorgaben wird das Mietrecht bundesweit einheitlich geregelt und so versucht, in das Mietniveau einzugreifen. Oberste Prämisse dieses Gesetzes ist der Schutz des Mieters, weshalb davon nur einseitig und zwar zu Lasten des Vermieters abgegangen werden kann. Seit dem Erlass dieses Gesetzes wurden zahlreiche politisch motivierte Novellierungen im Zuge der jeweiligen Regierungsperioden eingearbeitet. Eine ganzheitliche Reform des Gesetzestextes wurde jedoch noch nicht umgesetzt. Diese wird jedoch sowohl aufgrund der Komplexität als auch der teilweise widersprüchlichen und unlogischen sowie wirtschaftlich nachteiligen Bestimmungen, welche durch Kompromisse der regierungsbildenden Parteien entstanden sind, dringend gefordert. Als prominentestes Beispiel sind hier die rechtlichen Bestimmungen für Wohnungen in Gründerzeitvierteln in Verbindung mit den derzeit gültigen gesetzlichen Regelungen des Lagezuschlages zu nennen.²³

Auch die aktuelle, türkis-grüne Regierung hat die Reform des Mietrechts im Regierungsprogramm vorgesehen. Verantwortlich hierfür ist Justizministerin Alma Zadic, die bestätigt, dass Gespräche noch in dieser Legislaturperiode geführt werden

²² Vgl. Richter (2021), S.25

²³ Vgl. Richter (2021), S.25ff

und dies auf ihrer Agenda steht. Neben der Vereinfachung sowie Vereinheitlichung des Gesetzes bedarf es auch beim Richtwertmietystem dringend eine neue gesetzliche Regelung, zumindest jedoch eine Modernisierung. Dass in Wien, als Millionenstadt und Metropole, der zweitniedrigste Richtwert aller Bundesländer zur Anwendung kommt, ist für viele unverständlich.²⁴

Ebenso ist der Lagezuschlag, welcher eine Marktanpassung für sehr gute Lagen erreichen soll, derart undurchsichtig, dass viele Mietverträge bei spezialisierten Anwaltskanzleien und der Schlichtungsstelle landen. Ein weiterer Kritikpunkt sind die immer kürzeren Befristungen, die vertraglich vereinbart werden.²⁵

Mietendeckel, Universalmietrecht und Obergrenzen waren Versuche der früheren Koalitionspartner der ÖVP, die Preisbildung zu reformieren. Dies wurde jedoch bis dato immer abgelehnt. Ein damaliger Lösungsansatz der SPÖ könnte nun von den Grünen wiederaufgenommen werden. Demzufolge sollen für Altbauten Zu- und Abschläge je nach thermisch-energetischem Zustand des Gebäudes und der Heizungsart festgelegt werden. Maßgeblich hierfür wäre der im Energieausweis festgelegte Gesamtenergieeffizienzfaktor, an welchem sich in weiterer Folge die Miethöhe orientieren könnte. Dies wäre ein Schritt in Richtung umweltschonender und nachhaltiger Vermietung sowie liefert dies einen Anreiz, den Bestand der Wiener Altbauten zu sanieren anstatt abzubauen.²⁶

Im Vollenwendungsbereich MRG sind drei Mietzinsbildungssysteme normiert. Fällt eine Wohnung in ebendiesen, so wird der Mietpreis über den angemessenen Mietzins, den Richtwertmietzins oder den Kategoriemietzins bestimmt. Wenn es sich um eine Vollaussnahme des Mietrechtsgesetzes oder eine Teilanwendung handelt, darf ein freier Mietzins vereinbart werden. Neben den bereits genannten, gängigsten Mietpreisbildungssystemen gibt es teilweise noch Wohnungen, welche zu einem Friedenskronenzins vermietet werden. Hierbei handelt es sich um Altverträge aus dem Mietengesetz, in welche privilegierte Nachkommen eintreten durften und diese deren niedrigen Hauptmietzinse bis heute vorgeschrieben werden. Neben dem MRG gibt das WGG Bestimmungen für die Preisbildung vor. Diese finden jedoch nur bei Genossenschaftsbauten Anwendung.²⁷

²⁴ Vgl. Putschögl (2022), online

²⁵ Vgl. Putschögl (2021), online

²⁶ Vgl. Putschögl (2022), online

²⁷ Vgl. Pichlmaier (2012), S.54 ff

3.1 Vollanwendung Mietrechtsgesetz

Wie im Punkt „Wiener Wohnimmobilienmarkt“ bereits thematisiert, wurde ein beträchtlicher Anteil an privaten Wohnungen vor 1945 errichtet. Diese unterliegen demnach der Vollanwendung des MRG und den damit verbundenen Bestimmungen.²⁸

Der Paragraph 1 Absatz 1 des MRG umschreibt den Geltungsbereich des Gesetzes wie folgt:

„§ 1.,

(1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im Besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 Paragraph 1091, ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im Besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (im folgenden Mietgegenstände genannt); in diesem Bundesgesetz wird unter Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, unter Mietzins auch das auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt verstanden.“

(Mietrechtsgesetz, 1981)

Im Anschluss an den ersten Absatz des §1 des MRG werden eingehend die Vollaussnahmen- und Teilanwendungsbereiche normiert. Für alle übrigen Mietgegenstände findet das Gesetz vollinhaltliche Anwendung.

Diese sind:

- Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, an welchen kein Wohnungseigentum begründet und in einem Gebäude liegen, dessen Baubewilligung vor dem 30.06.1953 erteilt wurde
- Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, die sich in einem Gebäude mit einer Baubewilligung nach dem 30.06.1953 befinden, jedoch unter Zuhilfenahme von öffentlichen Förderungsmitteln errichtet wurden

²⁸ Vgl. Statistik Austria (2022), online

- Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, an welchen Wohnungseigentum begründet und in Gebäuden gelegen sind, deren Baubewilligung vor dem 08.05.1945 erteilt wurde
- Mietgegenstände, die durch einen Dachgeschossausbau oder Aufbau mit einer Baubewilligung vor dem 31.12.2001 neu geschaffen wurden
- Mietgegenstände, die sich in einem Zubau befinden, welcher bis zum 30.06.2006 bewilligt wurde
- Wohnungen, die in Gebäuden gelegen sind und eine Förderung in Anspruch genommen wird, dessen förderungsrechtlichen Bestimmungen eine Geltung der Vollenwendung des MRG anordnen²⁹

Für Wohnungen, welche die vorangehenden Merkmale hinsichtlich des Errichtungszeitpunktes bzw. der Baubewilligung und Rechtsverhältnisse erfüllen, gelten unterschiedliche Regelungen für die Mietpreisbildung und die damit verbundene Mietzinsbeschränkung.

Demnach kann ein Wohnobjekt entweder dem

- **Angemessenen Mietzins** geregelt in §16 Abs 1 MRG
- **Richtwertmietzins** geregelt in §16 Abs 2-4 MRG
- **Kategorie D-Mietzins** geregelt in §16 Abs 5 MRG

unterliegen. Diese gesetzlich normierten Mietpreisbildungssysteme können allesamt gerichtlich überprüft werden, um so die Zulässigkeit des vereinbarten Mietzinses zu validieren.³⁰

3.1.1 Angemessener Mietzins

Der angemessene Mietzins orientiert sich seiner Höhe nach an vergleichbaren Mietwohnungen, welche im Hinblick auf Größe, Lage, Art und Beschaffenheit, Ausstattungszustand und Erhaltungszustand mit der zu vermietenden Wohnung gleichzusetzen sind. Demzufolge ähnelt er dem freien Mietzins, welcher später noch erörtert wird und bei Mietverhältnissen in der Teilanwendung zur Anwendung kommt. Der maßgebliche Unterschied zum freien Mietzins liegt jedoch in der Anfechtbarkeit des vereinbarten Mietzinses vor Gericht sowie der Anwendbarkeit des

²⁹ Vgl. MRG (1981), online

³⁰ Vgl. Richter (2021), S.114

Befristungsabschlages (25% des Hauptmietzinses), wie dies auch beim Richtwertmietzins der Fall ist.³¹

Der angemessene Mietzins wird in der Praxis von Sachverständigen über die Vergleichswertmethode bestimmt. Hierbei werden Mietverhältnisse von Wohnungen mit ähnlichen Parametern im Umkreis als Referenzwerte einbezogen. Diese müssen nicht ausnahmslos ebenso der Mietpreisbildung nach §16 Abs 1 MRG unterliegen, sondern auch Wohnungen mit dem freien Mietzins können bei der Wertfeststellung Eingang finden.³²

Der angemessene Mietzins ist jedenfalls nur anzusetzen, wenn eine Wohnung eines der folgenden Merkmale aufweist:

- die Mietwohnung die Kategorie A oder B mit einer Nutzfläche größer als 130 m² aufweist und die Vermietung innerhalb von 6 Monaten nach Räumung der Wohnung durch vorherigen Nutzer erfolgt ist.
- die Mietwohnung in einem Gebäude liegt, dessen Baubewilligung für die Errichtung nach dem 08.05.1945 erfolgte
- die Mietwohnung im Zuge eines Um-, Auf-, Ein-, oder Zubaus neu geschaffen und die entsprechende Baubewilligung nach dem 08.05.1945 erteilt wurde
- die Mietwohnung in einem Gebäude liegt an welchem Denkmalschutz und öffentliches Interesse besteht sowie zur Erhaltung erhebliche Eigenmittel verwendet wurden³³
- Mietzinsvereinbarungen mit Hauptmietern, dessen Mietverhältnis bereits mindestens ein Jahr besteht
- Altbauwohnungen mit Baubewilligungen vor 08.05.1945, welche unter Zuhilfenahme von öffentlichen Förderungen nach dem zweiten Weltkrieg wieder aufgebaut wurden und der Förderungsbetrag gemäß dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 rückbezahlt wurde³⁴

3.1.2 Richtwertmietzins

Das Richtwertgesetz (RichtWG) gilt seit dem 01.03.1994 in Österreich und wurde als Kompromisslösung zwischen dem bis dahin gültigen Kategoriemietzins mit festgesetzter Obergrenze und dem angemessenen Mietzins, welcher sich am freien

³¹ Vgl. Richter (2021), S.116

³² Vgl. Pichlmaier (2012), S.58

³³ Vgl. MRG (1981), online

³⁴ Vgl. Pichlmaier (2012), S.59

Markt orientiert, festgelegt. Vereinfacht gesagt kann man festhalten, dass der Richtwertmietzins bei Wohnungen, die in den Vollarwendungsbereich MRG fallen, immer dann zur Anwendung kommt, wenn der angemessene Mietzins sowie der Kategoriemietzins nicht zur Anwendung kommen. Demnach gilt der Richtwertmietzins als das vorrangige Mietzinsbegrenzungs- sowie Mietpreisbildungssystem im Altbau. Als Basis für die Richtwertberechnung gilt der jeweilige Richtwert eines Bundeslandes pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, in Wien derzeit € 6,15 pro m², für die sogenannte „mietrechtliche Normwohnung“. Die Richtwerte werden vom Gesetzgeber festgelegt und die Wertsicherung erfolgt alle zwei Jahre.³⁵

Richtwert	bisher (4/2019-3/2022) in €/m²	NEU ab 01.04.2022 in €/m²
Burgenland	€ 5,30	€ 5,61
Kärnten	€ 6,80	€ 7,20
Niederösterreich	€ 5,96	€ 6,31
Oberösterreich	€ 6,29	€ 6,66
Salzburg	€ 8,03	€ 8,50
Steiermark	€ 8,02	€ 8,49
Tirol	€ 7,09	€ 7,50
Vorarlberg	€ 8,92	€ 9,44
Wien	€ 5,81	€ 6,15

Abbildung 4 Richtwerte Österreich - Quelle ÖVI

In vorangehender Tabelle werden die Richtwerte der Bundesländer aufgelistet. Mit einem Richtwert von € 6,15 pro Quadratmeter ist die Basis für die Richtwertberechnung in der Bundeshauptstadt am zweitniedrigsten. Dieser Wert gilt für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A und somit der „mietrechtlichen Normwohnung“.³⁶

Diese verfügt über eine Wohnnutzfläche zwischen 30 und 130 Quadratmeter und ist in brauchbarem Zustand sowie besteht sie aus Zimmer, Küche (Kochnische),

³⁵ Vgl. Richter (2021), S.121

³⁶ Vgl. Pichlmaier (2012), S.55

Vorraum, Klosett und einer zeitgemäßen Badegelegenheit. Die Beheizung muss mindestens mit einer Etagenheizung oder einer anderen, gleichwertigen stationären Heizung erfolgen und der Mietgegenstand sich in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand in einer durchschnittlichen Lage befinden.³⁷

Kategorie	Wohnungsgröße	Notwendige Räume	Warmwasseraufbereitung	Heizung
A	Mind. 30m ²	Zimmer, Vorzimmer, WC, Küche (Nische), Bad	Ja	Ja
B	-	Zimmer, Vorzimmer, WC, Küche (Nische) Bad	Nein, nur im Bad	Nein
C	-	WC in der Wohnung, Wasserentnahme	Nein	Nein
D ²⁷	-	Zimmer (WC am Gang)	Nein	Nein
D-unbrauchbar	-	Zimmer, nicht bewohnbar	Nein	Nein

Abbildung 5 Wohnungskategorien - Quelle Michael Pichlmair: *Miete, Lage, Preisdiktat*

Weist eine Wohnung einen schlechteren Zustand als die „mietrechtliche Normwohnung“ auf bzw. fehlen Merkmale aus der oben angeführten Grafik, müssen für Kategorie B- und C-Wohnungen Abschläge vorgenommen werden. Fällt eine Wohnung in die Kategorie D, so kommt der entsprechende Kategorie D-Mietzins zur Anwendung.³⁸

Die Ausstattungskategorie B weist dieselben Merkmale wie A auf, jedoch ist die Mindestgröße der Wohnung nicht mehr festgelegt sowie muss keine Heizung vorhanden sein. Für eine Kategorie B Wohnung ist ein Abschlag von 25% anzusetzen.

Kategorie C gibt lediglich vor, dass der Mietgegenstand in einem brauchbaren Zustand ist und eine Wasserentnahmestelle sowie ein Klosett im Inneren der Wohnung zur Verfügung steht. Eine Kategorie C Wohnung wird mit einem Abschlag von 50% vermietet.³⁹

Der §16 Abs 2 MRG normiert die Richtwertberechnung und legt fest, welche Kriterien als Abweichung der „mietrechtlichen Normwohnung“ gelten.⁴⁰

³⁷ Vgl. RichtWG (1994), online

³⁸ Vgl. Pichlmaier (2012), S.57

³⁹ Vgl. Richter (2021), S.123ff

⁴⁰ Vgl. MRG (1981), online

Diese Abweichungen können sowohl positiv als auch negativ ins Gewicht fallen und werden als Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt. Diese Kriterien sind unter anderem:

- Zweckbestimmung der Wohnung
- Stockwerkslage
- Lage innerhalb des Stockwerks
- mit dem Mietgegenstand verbundene Nutzung an Räumen (Balkon, Terrasse, Kellerabteil, Dachbodenraum, Gartenanteil)
- Ausstattung
- Grundrissgestaltung⁴¹

In den Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertmietzinses, herausgegeben von der Stadt Wien, werden die entsprechenden Merkmale mit den Zu- und Abschlägen in entsprechender Höhe ausgewiesen. Demnach kann unter Zuhilfenahme dieses Dokuments eine transparente Richtwertberechnung vorgenommen werden.⁴²

Den relevantesten aller Zuschläge stellt der mittlerweile sehr komplizierte und viel umstrittene Lagezuschlag dar. Ausgehend von der „mietrechtlichen Normwohnung“ darf ein Lagezuschlag vorgenommen werden, wenn die Lage der Wohnung überdurchschnittlich ist. Ursprünglich lag der Berechnung des jeweiligen Lagezuschlages der Grundkostenanteil der bestimmten Lage zu Grunde, welcher somit maßgeblich war, ob die Lage überdurchschnittlich ist. Ein OGH-Urteil widerlegt jedoch diese jahrelang praktizierte Beurteilungsmethode und war der Meinung, dass die Qualität bzw. Überdurchschnittlichkeit einer Lage nicht ausschließlich aus dem Vergleich der Grundkosten abgeleitet werden dürfe. Weiters führte der Oberste Gerichtshof aus, dass die Parameter der „allgemeinen Verkehrsauffassung“ sowie „Erfahrung des täglichen Lebens“ maßgeblich in die Beurteilung der Lagequalität einfließen müssen. Als Konsequenz dieser Rechtsprechung wurde beim Lagezuschlag vom Vergleich der objektiven Grundkostenanteile abgegangen und die Lage nun durch weniger objektive Lagemerkmale wie öffentliche Anbindung, ärztliche Versorgung, Nahversorgung, Geschäftsräume, Grünflächen und Bildungseinrichtungen bewertet. Trotz massiver Kritik von Experten aus Theorie und Praxis wurde die neue Beurteilung des Lagezuschlages, welche nun weniger

⁴¹ Vgl. Pichlmaier (2012), S.62

⁴² Vgl. Stadt Wien (2019)

repräsentativ, sondern einzelfallbezogen ist, in einem Folgeurteil des OGH bestätigt.⁴³

Dies hatte zur Folge, dass ab diesem Zeitpunkt in 67% der Wiener Zählbezirke kein Lagezuschlag mehr zur Anwendung kommen darf. Vor dieser Entscheidung waren es 42%. Durch diese Maßnahme konnte somit eine beträchtliche Drosselung des Mietniveaus im Altbau erwirkt werden, welche ca. 120.000 Wiener Mieter in ihren Altbauwohnungen entlasten soll.⁴⁴

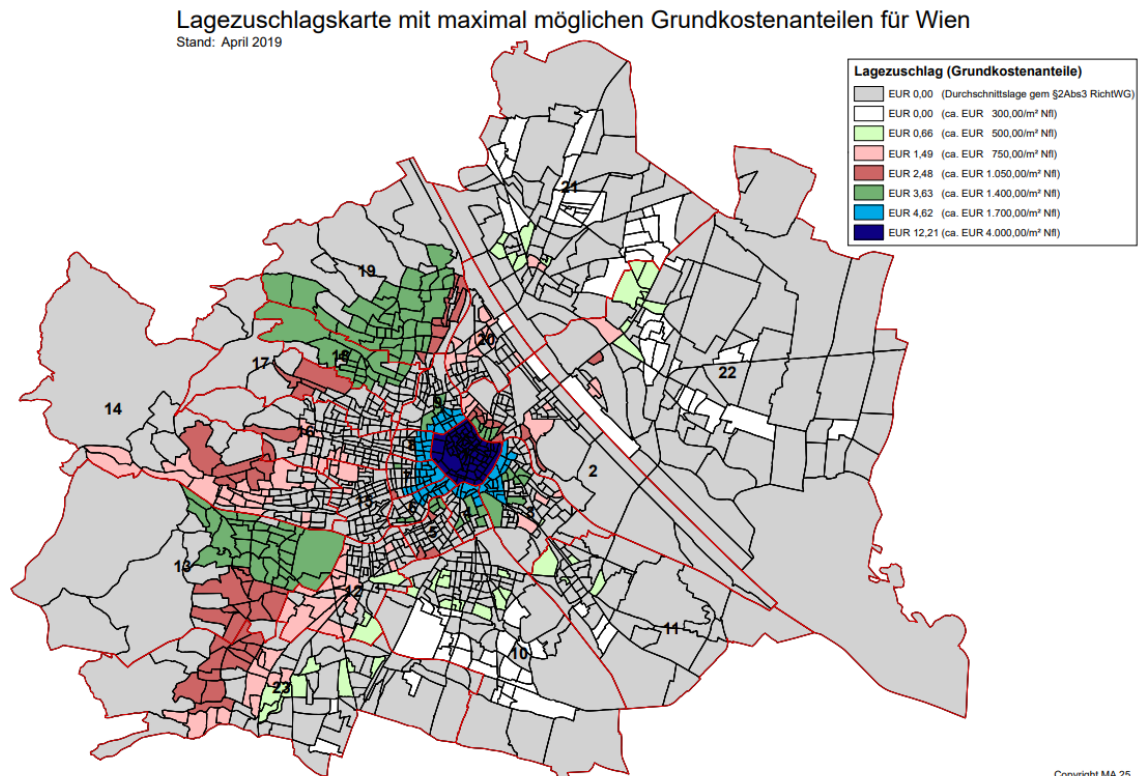


Abbildung 6 Lagezuschlagskarte der Stadt Wien - Quelle Wohnservice Wien

Um die Gültigkeit der jeweiligen Lagezuschläge besser veranschaulichen zu können, hat die Stadt Wien eine Karte erstellt. Diese soll als Hilfe für Mieter dienen und bildet die Grundlage für Mietzinsüberprüfungsverfahren bei der Schlichtungsstelle. Wichtig zu erwähnen ist hier jedoch, dass die Veranschaulichung lediglich die Meinung des Magistrates, welche als eher mieterfreundlich zu bewerten ist, abbildet und keine Rechtsqualität besitzt. In der Praxis wird die Lage, Zulässigkeit und Höhe des Lagezuschlages von Immobilienfachleuten vielfach anders bewertet. Somit stellt die

⁴³ Vgl. Richter (2021), S.127ff

⁴⁴ Vgl. Putschögl (2018), online

Lagezuschlagskarte aus Vermietersicht eine Orientierungshilfe dar. Im Streitfall vor Gericht sollte jedenfalls ein unabhängiger Sachverständiger die Zulässigkeit des Lagezuschlages bewerten.⁴⁵

Mit der Anhebung des Richtwertes im April 2022 ging auch die Anhebung des Lagezuschlages einher. Die aktuellen Daten sind derzeit noch nicht ausgewiesen. Aufgrund der stark gestiegenen Grundstückspreise und damit verbundenen Grundkostenanteile, ist von einer teilweise deutlichen Steigerung auszugehen.⁴⁶

3.1.3 Kategorie-D-Mietzins

Die Kategorie D ist laut MRG die schlechteste Ausstattungskategorie und der Richtwertmietzins kann hier nicht eingehoben werden.⁴⁷

Der Kategoriemietzins kommt hauptsächlich bei Altmietverträgen zur Anwendung, welche vererbt oder unter Lebenden weitergegeben wurden und dadurch teilweise noch Gültigkeit besitzen. Für eine unbrauchbare Wohnung der Kategorie D kann derzeit € 1,00 pro Quadratmeter Nutzfläche verlangt werden. Eine brauchbare Wohnung der Kategorie D wird um € 2,00 vermietet. Bei diesen Beträgen handelt es sich um Obergrenzen.⁴⁸

3.1.4 Friedenskronenzins

Der Name dieses Mietzinses geht auf den letzten Monat vor Ausbruch des ersten Weltkrieges zurück. Der damals zu entrichtende Mietzins wurde eingefroren. Ca. 300 Schilling wurden demnach in weiterer Folge als Mietzins eingehoben. Dieser geringe Mietzins führte in weiterer Folge zu gravierenden Problemen, da die Hauseigentümer durch die verschwindend geringen Mieteinnahmen die Zinshäuser nicht mehr erhalten konnten. Einige damals abgeschlossene Mietverhältnisse existieren mitunter noch immer, da diese vererbt oder an Nachkommen weitergegeben wurden.⁴⁹

Wie bereits eingangs erwähnt, ist dieser Umstand auf den Mieterschutz im MRG zurückzuführen. Konkret ist das Weitergaberecht bzw. Eintrittsrecht im Todesfall in den §12 und §14 MRG verankert. Voraussetzungen hierfür sind die Zugehörigkeit zum Kreis der Eintrittsberechtigten, dass ein dringendes Wohnbedürfnis vorliegt sowie ein bisheriger gemeinsamer Haushalt bestanden hat.⁵⁰

⁴⁵ Vgl. Richter (2021), S.129ff

⁴⁶ Vgl. Kurier (2022), online

⁴⁷ Vgl. Richter (2021), S.137

⁴⁸ Vgl. Pichlmaier (2012), S.61

⁴⁹ Vgl. Pichlmaier (2012), S.59

⁵⁰ Vgl. Richter (2021), S.95ff

3.2 Teilanwendung Mietrechtsgesetz

Neben der Vollenwendung gibt es den sogenannten Teilanwendungsbereich des MRG. Fällt ein Mietgegenstand in diesen Bereich gelten ausschließlich die Paragraphen 14, 16b, 29-36, 45,46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes. Darunter fallen unter anderem die Regelungen zu Kündigungsbeschränkung und Kautions sowie der Mietrechtsübergang im Todesfall. Demnach gilt für Mietverhältnisse in diesen Wohnungen der Kündigungsschutz für Mieter, die Höhe des Mietpreises ist jedoch frei vereinbar.⁵¹

Die Höhe des freien Mietzinses ist im MRG nicht geregelt und richtet sich nach dem Markt, sprich Angebot und Nachfrage. Obergrenzen und Beschränkungen sind jedoch im ABGB normiert. So sind Bestimmungen wie Wucher und Verkürzung über die Hälfte als auch Sittenwidrigkeit, List, Zwang, Drohung und Irreführung beim Vertragsabschluss für die Höhe des freien Mietzinses maßgeblich und bilden die entsprechenden Beschränkungen.⁵²

Der §1 Abs 4 MRG bestimmt den Geltungsbereich der Teilanwendung und somit die Mietgegenstände, für welche der freie Mietzins gilt.⁵³

Diese sind:

- Mietgegenstände in freifinanzierten Neubauten, die ohne Zuhilfenahme von Fördermitteln mit einer Baubewilligung nach dem 30.06.1953 errichtet wurden
- Dachbodenausbauten und -aufbauten die mit einer Baubewilligung nach dem 31.12.2001 neu errichtet wurden
- Mietgegenstände in Zubauten, sohin vertikale Erweiterungen, die nach 30.09.2006 baubewilligt wurden
- Mietgegenstände, die in Gebäuden, an denen Wohnungseigentum begründet und eine Baubewilligung nach dem 08.05.1945 erfolgt ist, gelegen sind⁵⁴

Grob gesagt, spricht man in der Praxis über ein Neubauobjekt, wenn dieses nach 1945 errichtet wurde, auch wenn man auf den ersten Blick bei einem 70 Jahre altem Haus nicht von neu sprechen würde. Bei typischen Altbauten handelt es sich um die

⁵¹ Vgl. Richter (2021), S.38ff

⁵² Vgl. Pichlmaier (2012), S.61

⁵³ Vgl. MRG (1981), online

⁵⁴ Vgl. Richter (2021), S.40ff

klassischen Gründerzeithäuser, die wie vorangehend beschrieben, der Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes unterliegen.⁵⁵

3.3 Vollaussnahme Mietrechtsgesetz

Neben der Vollenwendung und der Teilanwendung gibt es auch noch die Vollaussnahme vom Mietrechtsgesetz. Diese Mietgegenstände werden nur durch das ABGB geregelt, obwohl es sich auch hier um Wohnraummieten handelt.⁵⁶

Hierzu zählen:

- Heime und Betriebe wie Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmen
- Wohnräume, die für karitative Zwecke oder sozialpädagogisch betreutes Wohnen vermietet werden
- Dienstwohnungen
- Mietverträge, die durch einen arbeitsbedingten, vorübergehenden Ortswechsel, auf ein halbes Jahr abgeschlossen werden
- Wohnungen, die als Zweitwohnung zum Zwecke der Erholung und Freizeitgestaltung gemietet werden
- Mietgegenstände, die in Objekten gelegen sind, welche aus höchstens zwei selbstständigen Einheiten bestehen, wobei nachträglich errichtete Dachgeschossausbauten nicht zählen.⁵⁷

3.4 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Dieses Gesetz wurde am 8.März 1979 erlassen und gibt die rechtlichen Bestimmungen im Hinblick auf die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vor. Der Paragraf 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) normiert den Anwendungsbereich des Gesetzes, welcher besagt, dass sowohl Genossenschaften als auch inländische Gesellschaften mit beschränkter Haftung und Aktiengesellschaften als gemeinnützig anerkannt werden können, wenn sie die entsprechenden Bedingungen erfüllen. Diese sind zum einen die Tätigkeit, welche auf das Gemeinwohl in Bezug auf das Wohnungs- und Siedlungswesen auszurichten ist. Dies gilt auch für das Vermögen, welches der Erfüllung ebendieser Aufgaben zu

⁵⁵ Vgl. Kurier (2013), online

⁵⁶ Vgl. Richter (2021), S.35

⁵⁷ Vgl. MRG (1981), online

widmen ist. Zum anderen darf das erwirtschaftete Eigenkapital einer gemeinnützigen Bauvereinigung ausschließlich zur Sicherung der nachhaltigen Wohnversorgung der derzeitigen und künftigen Nutzer dienen. Dies umfasst auch, dass die erwirtschafteten Vermögenszuwächse zum Zwecke des gemeinnützigen Wohnbaus gebunden werden und hierfür zu verwenden sind.⁵⁸

3.4.1 MRG statt WGG

Neben dem WGG kann unter gewissen Umständen bei genossenschaftlichen Wohnbauten das MRG zur Anwendung kommen. Dies ist im Wesentlichen dann der Fall, wenn die Wohnung in einem Gebäude gelegen ist, welches von einem gemeinnützigen Wohnbauträger errichtet wurde. Im Speziellen kommt dieser Umstand zu tragen, wenn das Eigentum des Mietgegenstandes vom gemeinnützigen Bauträger an den bisherigen Bestandnehmer übertragen wird. Wird die Wohnung vom bisherigen Mieter erworben und im Anschluss vermietet, gelten anstatt der Bestimmungen des WGG die rechtlichen Grundlagen des MRG für dieses Mietverhältnis.⁵⁹

3.4.2 Geförderter Wohnbau als Investment

Anders verhält sich dies bei einem Erwerb von Personen, welche sich bisher noch nicht mit dem gemeinnützigen Wohnbauträger in einem Mietverhältnis befunden haben. Im Falle einer Vermietung nach dem Erwerb sind hier weiterhin die rechtlichen Bestimmungen des WGG maßgeblich. Demnach gilt im WGG weitestgehend der Grundsatz „Einmal WGG immer WGG“. Dies kommt auch zur Anwendung, wenn das Gebäude zur Gänze oder in Teilen an einen Dritten veräußert wurde, sofern er zuvor nicht Mieter davon war. Als Konsequenz bleibt das einschränkende und komplexe Mietpreisbildungssystem des WGG erhalten. Da für den neuen Käufer respektive Investor die gleichen Mietzinsbildungsvorschriften gelten wie für den gemeinnützigen Wohnbauträger, eignet sich ein solches Objekt nicht für ein gewinnbringendes Investment.⁶⁰

Mit einer Novelle des WGG hat die Bundesregierung darüber hinaus einen weiteren Schritt gegen Spekulationen mit gefördert errichteten Wohnungen durchgesetzt und verhindert damit einen gewinnbringenden Weiterverkauf.⁶¹

⁵⁸ Vgl. WGG (1979), online

⁵⁹ Vgl. Richter (2021), S.32

⁶⁰ Vgl. Richter (2021), S.32ff

⁶¹ Vgl. Putschögl (2022), online

Prinzipiell gibt es zwei Möglichkeiten eine gefördert errichtete Wohneinheit zu erwerben. Zum einen per Soforterwerb direkt von der gemeinnützigen Wohnbauvereinigung und zum anderen durch die nachträgliche Übertragung in das Eigentum des Mieters gegen einen festgelegten Preis.⁶²

Ab sofort gilt bei beiden Formen des Eigentumserwerbes, sowohl durch den bisherigen Nutzer als auch den neuen Käufer, eine 15-jährige Spekulationsfrist. Konkret bedeutet dies, dass die gemeinnützige Wohnbauvereinigung ein Vorkaufsrecht für 15 Jahre erhält sowie bei einem frühzeitigen Weiterverkauf der Differenzbetrag zwischen dem Verkehrswert und dem Verkaufspreis an ebendiese zurückzubezahlen ist. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass gefördert errichtetes Wohnungseigentum für 15 Jahre nur zum Richtwert ohne Zuschläge vermietet werden darf. Mit diesen Maßnahmen soll die Selbstnutzung durch die Erwerber von gemeinnützigen Wohnungen forciert werden.⁶³

3.4.2 Mietpreisbildung im WGG

Neben den Bestimmungen des MRG sieht das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz weitere Bestimmungen vor, welche die Mietverhältnisse normieren. Anders als im MRG, in welchem durch das Richtwertsystem, den Kategoriemietzins oder den angemessenen Mietzins Obergrenzen eingezogen werden, folgt die Mietpreisbildung im WGG restriktiven Bestimmungen und unterliegt dem „Kostendeckungsprinzip“. Im Grundsatz bedeutet dies, dass mit der Schaffung und Vermietung von Wohnungen kein Gewinn erzielt werden und der eingehobene Mietzins lediglich die Kosten der gemeinnützigen Bauvereinigung für die Errichtung des Wohnraums decken darf.⁶⁴

Demnach müssen gemeinnützige Wohnbauträger für die Gebrauchsüberlassung einer Wohnung in Form eines Miet- oder Nutzungsvertrages ein angemessenes Entgelt einheben, welches nicht niedriger oder höher als zur Deckung der Aufwendung für die Bewirtschaftung der Gebäude sowie der Kosten für eine ordnungsgemäße Wirtschaftsführung des gemeinnützigen Bauträgers erforderlich ist. Für die Berechnung des entsprechenden Entgeltes sind neben den beschriebenen Aufwendungen auch die gesamten Herstellungskosten der Baulichkeit maßgeblich. Diese umfassen die Ankaufskosten des Grundstücks sowie die damit verbundenen Aufschließungskosten, die Kosten für den Bau, um die widmungsgemäße Benützung des Gebäudes herstellen zu können sowie damit verbundene Rückstellungen,

⁶² Vgl. WGG (1979), online

⁶³ Vgl. Kleine Zeitung (2022), online

⁶⁴ Vgl. Richter (2021), S.32

weitere Aufwendungen, die für eine Herstellung sowie Bewohnbarmachung des Wohngebäudes nötig sind wie z.B. Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten.

Darüber hinaus dürfen in der Berechnung des Entgelts folgende Positionen berücksichtigt werden:

- Betrag für die Absetzung für Abnutzung
- Zinsbelastung durch Aufnahme von Fremdmitteln einschließlich Darlehen aus öffentlichen Mitteln
- angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei eine Verzinsung von 3,5% nicht überschritten werden darf
- im Falle eines Baurechts der entsprechende Bauzins
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag laut § 14d WGG
- angemessener Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten
- Betrag zur Deckung der Betriebskosten gemäß Mietrechtsgesetz
- Rücklagen im Ausmaß von 2% der fünf erstgenannten Beträge dieser Auflistung
- Umsatzsteuer⁶⁵

3.5 Wohnhauswiederaufbaugesetz und Wohnbauförderungsgesetz

Neben den bereits genannten rechtlichen Grundlagen und Mietpreisbildungssystemen haben auch noch das Wohnhauswiederaufbaugesetz (WWG) und das Wohnbauförderungsgesetz (WFG) Relevanz für den Mietmarkt in Wien. Alleine durch das WWG 1948 wurden in Wien nach dem zweiten Weltkrieg 122.000 Wohnungen neu errichtet sowie 76.000 Einheiten im Bestand erhalten. 1954 wurde das erste Wohnbauförderungsgesetz, welches zur Förderung von Neubauten diente, erlassen. Durch dieses Gesetz wurden 125.000 Neubauwohnungen gefördert errichtet. Es folgten zahlreiche weitere Gesetze, die allesamt unterschiedliche Mietpreisbildungssysteme in ihren Bestimmungen verankerten. Darüber hinaus wurden die Bestimmungen des WWG und WFG mit dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz gekoppelt. Je nach Zerstörungsgrad und abhängig von der Neuerrichtung sowie Art und Zeitpunkt der Rückführung des in Anspruch genommenen Förderdarlehens erfordert dies ein unterschiedliches

⁶⁵ Vgl. WGG (1979), online

Mietpreisbildungssystem des Mietrechtsgesetzes. Nachfolgend angeführt wird übersichtlich veranschaulicht welches Gesetz welche Mietpreisbildung verlangt.⁶⁶

Für geförderte Mietgegenstände*	Wiederherstellung mit Fördermitteln		
	(Vorzeitige) Rückzahlung ohne Begünstigung	RBG 1971	RBG 1987
WWG 1948 idF der Novelle 1950	Richtwertmietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen	Freier Mietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen	Angemessener Mietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen
WWG 1952 – einzelne Wohnungen gefördert	Richtwertmietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen	Freier Mietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen	Angemessener HMZ für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen
WWG 1952 – Allgemeinteile gefördert	Richtwertmietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen	Freier Mietzins für gesamtes Gebäude	Angemessener HMZ für gesamtes Gebäude
WWG 1954 und 1967	Richtwertmietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen	Freier Mietzins für gesamtes Gebäude ohne freifinanzierte Wohnungen	Angemessener HMZ für gesamtes Gebäude ohne freifinanzierte Wohnungen

Abbildung 7 Wiederherstellung mit Fördermitteln - Quelle Strafella

Für geförderte Mietgegenstände*	Neuschaffung mit Fördermitteln		
	(Vorzeitige) Rückzahlung ohne Begünstigung	RBG 1971	RBG 1987
WWG 1948 idF der Novelle 1950	Angemessener HMZ für geförderte, neu geschaffene Wohnungen	Freier Mietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen	Angemessener HMZ für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen
WWG 1952 – einzelne Wohnungen gefördert	Angemessener HMZ für geförderte, neu geschaffene Wohnungen	Freier Mietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen	Angemessener HMZ für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen
WWG 1952 – Allgemeinteile gefördert	Angemessener HMZ für geförderte, neu geschaffene Wohnungen	Freier Mietzins für gesamtes Gebäude	Angemessener HMZ für gesamtes Gebäude
WWG 1954 und 1967	Angemessener HMZ für geförderte, neu geschaffene Wohnungen	Freier Mietzins für gesamtes Gebäude ohne freifinanzierte Wohnungen	Angemessener HMZ für gesamtes Gebäude ohne freifinanzierte Wohnungen

Abbildung 8 Neuschaffung mit Fördermitteln - Quelle Strafella

⁶⁶ Vgl. Strafella (2010), S.191ff

Mietzinsbildung WFG 1954 und 1984

Neubau	Nach Ablauf der Förderung	Vorzeltige Rückzahlung	RBG 1987	RBG 1971
Schlichtes Mitgeigentum	Angemessener HMZ	Angemessener HMZ	Angemessener HMZ	Freier Mietzins
Wohnungseigentum	Freier Mietzins	Freier Mietzins	Freier Mietzins	Freier Mietzins

Ausnahme: Mietzinsbildung WFG 1968

Neubau	Nach Ablauf der Förderung	Vorzeltige Rückzahlung	RBG 1987	RBG 1971
Schlichtes Mitgeigentum	Angemessener HMZ	Angemessener HMZ	Angemessener HMZ	Freier Mietzins
Wohnungseigentum	Angemessener HMZ	Angemessener HMZ	Angemessener HMZ	Freier Mietzins

Abbildung 9 Mietzinsbildung Neubaueigentum - Quelle Strafella

Besonders wichtig zu erwähnen ist auch, dass ein Wohnungseigentumsobjekt, welches nach 1945 errichtet wurde unter gewissen Umständen in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt. Dies ist dann der Fall, wenn zur Errichtung Fördermittel in Anspruch genommen werden. Als Konsequenz daraus, darf in diesen Wohnungen lediglich der angemessene und nicht der freie Mietzins verwendet werden.⁶⁷

⁶⁷ Vgl. Strafella (2010), S.197ff

4 Der Soziale Wohnbau – Wie beeinflusst die Stadt Wien das Mietniveau?

Verglichen mit anderen europäischen Metropolen schafft es die Stadt Wien, als zweitgrößte deutschsprachige Stadt hinter Berlin, die Mietbelastung für ihre Bewohner im Durchschnitt sehr gering zu halten. Im Gegensatz zu der deutschen Bundeshauptstadt, die verzweifelt mit Vorschlägen zur Enteignung von Immobilienbesitzern, die mehr als 3.000 Wohnungen ihr Eigen nennen, oder der Einfrierung von Mieten liebäugelt, ist das Mietniveau in Wien in grosso modo relativ entspannt. Das Geheimnis dieses Umstandes ist, dass der größte Immobilienverwalter Europas „Wiener Wohnen“, seinen Sitz in Wien hat. Diese Organisation steht in 100-prozentigem Eigentum der Stadt Wien und hat im Gegensatz zu anderen Großstädten den Immobilienbestand nie privatisiert, sondern stets erweitert. Mit 220.000 Wohneinheiten besitzt Wien die meisten Wohnungen aller Städte weltweit. Mit weiteren ca. 200.000 Wohnungen, die in der Hand von gemeinnützigen Genossenschaften liegen, lebt ein Großteil der Wiener in geförderten bzw. kommunalen Bauten. Hierbei wird ein großes Augenmerk auf die soziale Durchmischung gelegt. Mit sehr hohen Einkommensgrenzen wird es ermöglicht, dass in den Gemeindebauten der Arbeiter neben dem Akademiker wohnt. Dies ist einer der Hauptgründe, weshalb es in Wien keine sozialen Brennpunkte wie in anderen europäischen Großstädten gibt. Neben den durchschnittlichen Mieten, die zwischen € 5 und € 9 pro Quadratmeter brutto liegen, nimmt Wien auch eine Vorbildrolle hinsichtlich der Qualität der Bauten sowie deren Ausstattung ein. Während in anderen Metropolen lediglich Zwischenraum verdichtet wird, schafft es Wien durch moderne Stadtentwicklungsgebiete qualitativen Wohnraum für ihre Bewohner zu entwickeln. Als Vorzeigeprojekt gilt hier die Seestadt Aspern, für welche eine eigene U-Bahnverlängerung sowie ein Badesee geschaffen wurden und bald 25.000 Menschen ein Zuhause bietet. Die Seestadt zählt demnach zu den größten Stadtentwicklungsgebieten Europas und fasziniert mit ihrer Qualität sowie der raschen Umsetzung von Planung bis Einzug der ersten Bewohner, Planer aus aller Welt. Maßgeblichen Anteil daran hatte der Architekt Harry Glück, welcher bereits in den 1970er Jahren unter dem Slogan „Wohnen wie die Reichen, auch für Arme“ Gemeinschaftspools auf den Dächern der Gemeindebauten installierte. Eine Tradition, die bis heute in vielen Gemeinde- und Genossenschaftsbauten weitergeführt wird und entsprechende Lebensqualität bietet. Dabei wurden diese Gepflogenheiten hinsichtlich des großvolumigen, kommunalen Wohnbaus bereits viel

früher in der Geschichte Wiens praktiziert und verankert. Damals baute die Stadt Wien diese Gebäude noch selbst und errichtete z.B. mit dem Karl-Marx-Hof einen der größten Gemeindebauten sowie das größte zusammenhängende Wohngebäude der Welt. In diesem, als Wiener Denkmal geltenden und palastähnlichen Bauwerk leben heute ca. 3.000 Wiener. Das „rote“ Wien geht bereits auf das Jahr 1919 zurück und war die erste Millionenstadt mit sozialdemokratischer Verwaltung. Da das traditionsreiche Wohnbauprogramm der Stadt mittlerweile seit über einem Jahrhundert praktiziert wird, ist gerade dies ein Umstand, weshalb es für andere Millionenstädte sehr schwer zu kopieren und die Bautätigkeit beinahe unmöglich aufzuholen ist.⁶⁸

4.1 Das rote Wien und der Gemeindewohnbau

Seit dem Jahr 1919 befindet sich die Sozialdemokratische Partei Österreichs, ausgenommen in den Parteiverbotsjahren 1934 bis 1935, durchgehend mit einer Mehrheit in der Wiener Stadtregierung. Ein Umstand, an welchem auch die Volkswohnpaläste, errichtet zwischen den frühen 1920ern und 1930ern, einen großen Anteil haben. Demnach wurden die Gemeindebauten nicht bloß in den traditionellen Arbeiterbezirken sondern auch in gut bürgerlichen Wohngebieten errichtet, um strategisch in die Wahlarithmetik und das Wählerverhalten eingreifen zu können. Eine Vorgehensweise, die sich bis heute bezahlt macht.⁶⁹

Alleine in den Jahren 1924 – 1934 entstanden in der Bundeshauptstadt 64.000 neue Gemeindewohnungen. Diese sollten dem spekulativen Mietwucher in engen Gründerzeithäusern Abhilfe schaffen und durch lichtdurchflutete Wohnbauten mit ansprechenden Grünflächen ersetzt werden. Die sogenannten „Superblocks“ punktetten vor allem mit einer lockeren Bebauung, welche grüne Innenhöfe sowie attraktive Allgemeinräume wie Badehäuser, Waschküchen, Kindergärten, Büchereien, Geschäfte sowie Gesundheits- und Sozialeinrichtungen zur Verfügung stellten. Während bei den damaligen Gründerzeithäusern fast 85% der Fläche eines Bauplatzes verbaut wurde, waren es bei den Superblocks teilweise unter 30%, was eine enorme Steigerung der Wohnqualität zur Folge hatte. Demnach wurde vor allem darauf Wert gelegt, einen Balkon oder eine Terrasse, zumindest jedoch einen Erker für jede Wohnung bei der Planung mit einzubeziehen.⁷⁰

⁶⁸ Vgl. Punz (2019), online

⁶⁹ Vgl. Matznetter und Vorauer-Mischer (2009), S.245

⁷⁰ Vgl. Seiß (2013), S.71

Die architektonische Planung wurde bis 1922 vom Stadtbauamt selbst, teilweise durch Schüler des berühmten Architekten Otto Wagner, übernommen. Neben einem starken Repräsentationscharakter wurde bei den Gemeindebauten immer ein großes Augenmerk auf die soziale Funktionalität gelegt. Demnach achtete man darauf die Wohnungen und Stiegen in Richtung der begrünten Innenhöfe auszurichten, um in den großzügigen Hofräumen Anreiz für soziale Interaktion zu ermöglichen. Den Innenhöfen wurde eine große Bedeutung zugemessen. Teilweise betrug der Anteil bis zu 80% der gesamten Fläche.⁷¹

Diese Wohnqualität ging jedoch nicht zu finanziellen Lasten des Wohnungsmieters. Lediglich 4 - 8 % des Monatslohns eines Arbeiters, machte die damalige monatliche Mietbelastung aus. Dies resultierte aus den eingehobenen Mietzinsbeträgen, welche ausschließlich für Betriebs- und Erhaltungskosten, nicht jedoch für Grund- und Baukosten in Rechnung gestellt wurden.⁷²

4.1.1 Finanzierung der Gemeindebauten

Wien wurde 1922 nach dem „Trennungsgesetz“ ein selbstständiges Bundesland, was nun auch die Möglichkeit bot, eigene Steuergesetze zu beschließen. Demnach konnte die bereits angesprochene Wohnbauoffensive von ebendiesen neu geschaffenen, steuerrechtlichen Bestimmungen finanziert werden. Ein Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahre 1923 legte somit den Grundstein für eine Wohnbausteuer, welche von allen Besitzern vermietbarer Räume zu entrichten war. Die Staffelung dieser Steuer bezweckte, dass 0,5% der vermieteten Objekte 44,5% der Wohnbausteuererinnahmen ausmachten. Durch den damaligen Finanzstadtrat Hugo Breitner wurden allerdings noch weitere Abgaben für persönlichen Luxus, unter anderem für Autos, Pferde, Hauspersonal und Vergnügen, festgelegt. Die Einnahmen dadurch wurden zweckgebunden für Sozialprogramme zur Verfügung gestellt. Im Jahre 1927 entfiel auf den Anteil der „Steuern auf Luxus und besonderen Aufwand“ 36% der Steuereinkünfte und 20% der Gesamteinnahmen Wiens. In Zahlen waren dies ca. 65.000.000 Schilling. Ein Nebeneffekt der neu geschaffenen Abgaben war die Zerschlagung des privaten Immobilienmarktes in Wien. Die progressive Steuerpolitik von Immobilieneigentum hatte zur Folge, dass die Vermietung von Wohnungen unrentabel wurde. Dies führte zu einem Verfall der Immobilienpreise, welcher von der Stadt Wien für den Ankauf einer Vielzahl von Grundstücken genutzt

⁷¹ Vgl. Das rote Wien (2022), online

⁷² Vgl. Seiß (2013), S.71

wurde. Der Grundbesitz vergrößerte sich somit rapide und Wien war bis 1924 im Besitz von 2,6 Millionen Quadratmeter Bauland. Neben dem glücklichen Umstand, neue Flächen sehr günstig für den kommunalen Wohnbau erworben zu haben, wurde so auch die Spekulation mit Grundstücken eingedämmt. Die Monopolstellung im Wohnbau wurde zusätzlich noch mit der Gründung von gemeindeeigenen Baustoff- und Bauunternehmen sowie der Verwendung der öffentlichen Verkehrsbetriebe als Transportunternehmen untermauert.⁷³

4.1.2 Entwicklung des Gemeindebaubestandes

Nach der großen Anzahl an Baufertigstellungen in den Jahren 1924 – 1934 mit ca. 65.000 Einheiten wurde das Wohnbauprogramm zwischen 1934 und 1945 gestoppt. Nach dem zweiten Weltkrieg waren rund 20% aller Wiener Wohnungen zerstört. Die Jahre nach 1945 standen im Zeichen des Wiederaufbaus und 1949 wurde der Wohnhauswiederaufbaufonds eingerichtet. 1954 trat das Wohnbauförderungsgesetz in Kraft, welches die Nachfrage nach neuem Wohnbau decken sollte. Bereits zwei Jahre nach Kriegsende wurden 50.000 Wohnungen fertiggestellt. In den 60er Jahren wurden im Durchschnitt 9.000 Wohnungen pro Jahr errichtet. 1981 wird die zweihunderttausendste Gemeindewohnung übergeben sowie wurden in den 80er Jahren jährlich 10.000 Wohnungen saniert. Zu Beginn der 1990er wurde eine neue Wohnbauoffensive gestartet. Aufgrund der Zuwanderung aus Nachbarstaaten sowie durch den Fall des Eisernen Vorhanges erhöhte sich schlagartig die Nachfrage. Um diese zu decken, wurden von der Stadt Wien jährlich ca. 10.000 Wohnungen gefördert. Zudem erschloss man im Rahmen der Stadtplanung neue Siedlungsgebiete und forcierte eine enorme Steigerung der Wohnbautätigkeit. 2000 wurde Wiener Wohnen in die Stadt Wien eingegliedert und das Wohnservice Wien gegründet. 2004 stellte man den vorläufig letzten Gemeindebau fertig und übergab diesen den Mietern. 2017 startete das Projekt „Gemeindewohnungen NEU“. Demnach sollen in den nächsten Jahren ca. 4.400 neue Gemeindewohnungen in 13 Wiener Bezirken entstehen.⁷⁴

4.1.3 Gemeindewohnungen NEU

Mit dem Projekt „Gemeindewohnungen NEU“, möchte die Stadt Wien auf die jüngsten Entwicklungen am freien Mietwohnungsmarkt sowie die große Nachfrage an

⁷³ Vgl. Das rote Wien (2022), online

⁷⁴ Vgl. Wiener Wohnen (2022), online

kostengünstigem Wohnraum reagieren und die Wohnbautätigkeit mit Gemeindewohnungen wieder aufnehmen. Errichtet werden die neuen Gemeindebauten durch die WIGEBÄ – Wiener-Gemeindewohnungs-Baugesellschaft - auf Liegenschaften, die im Besitz der Stadt Wien sind. Demnach sollen die Gemeindewohnungen neben den bewährten geförderten Wohnbauten als Ergänzung dienen und denselben Standard und Qualität aufweisen. Neben der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum ohne Kautiön, Eigenmittel und Befristung sichert die Stadt Wien im Zuge dessen auch wertvolle Arbeitsplätze und stellt hierfür ca. 31,5 Millionen Euro zur Verfügung. Neue Gemeindebauten entstehen u.a. innerstädtisch in den Bezirken 2, 3, 4, 6 und 7, sowie außerhalb des Gürtels in guten Lagen.⁷⁵

4.1.4 Voraussetzungen und Einkommensgrenzen

Der Zugang zu Gemeindewohnungen wird durch diverse Kriterien vorgegeben. Demnach kann sich jeder Wiener ab dem 17. Lebensjahr für eine Gemeindewohnung anmelden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Bewerber österreichischer Staatsbürger oder einem solchen gleichgestellt ist und die letzten zwei Jahre durchgehend seinen Hauptwohnsitz in Wien hatte. Zudem müssen die Familienverhältnisse vorab geklärt und dargelegt sowie ein begründeter Wohnbedarf nachgewiesen werden. Die Klärung der Familienverhältnisse und Anzahl der einziehenden Personen ist dahingehend maßgeblich, da dem Bewerber ein Wohnraum pro Nutzer im Haushalt zusteht. Sind diese Vorgaben erfüllt, kann ein sogenanntes Wohn-Ticket gelöst werden. Im Anschluss wird dem Bewerber von Wiener Wohnen ein Wohnungsangebot zugesendet. Im Falle einer Ablehnung dieses Angebots hat der Bewerber einmalig die Möglichkeit, ein weiteres und letztes Angebot zu erhalten.⁷⁶

Neben den eben beschriebenen Kriterien sind auch noch die Einkommensgrenzen nach WWFSG vom Bewerber einzuhalten. Demnach gelten folgende Werte pro Person im Haushalt.

- eine Person mit einem Netto-Jahreseinkommen bis zu € 49.080,00
- zwei Personen mit einem Netto-Jahreseinkommen bis zu € 73.150,00
- drei Personen mit einem Netto-Jahreseinkommen bis zu € 82.770,00
- vier Personen mit einem Netto-Jahreseinkommen bis zu € 92.390,00

⁷⁵ Vgl. Wiener Wohnen (2022), online

⁷⁶ Vgl. Wohnberatung Wien (2022), online

Für jede weitere Person im Haushalt erhöht sich die Einkommensgrenze um € 5.390 pro Jahr. Werden diese Grenzen im Haushalt nicht überschritten sowie alle oben genannten Vorgaben erfüllt, so besteht ein Anrecht, das Wohnticket zu lösen.⁷⁷

Aufgrund der hohen Einkommensgrenzen sowohl bei Gemeindebauten als auch bei den, später in der Arbeit behandelten, geförderten Genossenschaftswohnungen wird der kommunale Wohnbau mittlerweile als Mittelstandsförderung angesehen und nicht mehr nur für sozial Bedürftige, wie es ursprünglich die Idee war.⁷⁸

4.1.5 Kosten und Konditionen

Gemeindewohnungen werden direkt von der Stadt Wien respektive Wiener Wohnen vergeben. Daher fallen für eine Anmietung weder eine Provision noch eine Kautions an. Zudem werden ausschließlich unbefristete Mietverträge mit den Mietern abgeschlossen. Die Miethöhe richtet sich nach dem Richtwertmietzins zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer. Demnach beträgt der Bruttomietzins pro Quadratmeter im Durchschnitt ca. € 9.⁷⁹

Dies bedeutet eine monatliche Gesamtbelastung ab:

- € 330 brutto für Wohnungen mit einem Wohnraum
- € 470 brutto für Wohnungen mit zwei Wohnräumen
- € 650 brutto für Wohnungen mit drei Wohnräumen
- € 750 brutto für Wohnungen mit vier Wohnräumen

Die tatsächlichen Kosten können jedoch noch nach Größe und Art der Wohnung noch etwas variieren.⁸⁰

4.2 Geförderter Wohnbau und Genossenschaftswohnbau

Neben der Stadt Wien errichten auch Wohnbaugenossenschaften sowie gemeinnützige Bauvereinigungen sozialen Wohnbau. Für die Errichtung der Wohnungen werden demnach Förderungen in Anspruch genommen, weshalb diese Wohnbauten dem Wohnbauförderungsgesetz unterliegen. Die Mietverhältnisse unterliegen zudem dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, weshalb eine

⁷⁷ Vgl. Wohnberatung Wien (2022), online

⁷⁸ Vgl. Matznetter und Vorauer-Mischer (2009), S.253

⁷⁹ Vgl. Wohnungspolitik (2022), online

⁸⁰ Vgl. Wiener Wohnen (2022), online

Kombination der beiden gesetzlichen Bestimmungen für diese Wohnungen zur Anwendung kommt.⁸¹

Der geförderte Wohnbau in Wien ist praktisch die Fortführung des kommunalen Wohnbaus, sprich der Gemeindebauten. Demnach ergänzen die 200.000 geförderten Einheiten die 220.000 Gemeindebauwohnungen in Wien. Die Stadt Wien sieht den geförderten Wohnbau als starken Antrieb für die Stadtentwicklung und versucht so mit gezielten Subventionen nachhaltig den Wohnungsneubau sowie die Wohnbausanierung zu unterstützen. Gleichzeitig soll der geförderte Wohnbau ein Instrument zur Preisdämpfung des Gesamtmarktes darstellen und das Mietniveau sowie den Immobilienmarkt generell regulieren. Bekannte Stadtentwicklungsgebiete sind die Seestadt Aspern, der Nordbahnhof sowie das Sonnwendviertel, auf die im weiteren Verlauf der Arbeit noch genauer eingegangen wird.⁸²

Neben der Stadtentwicklung versucht die Stadt Wien noch durch das SMART-Wohnungsprogramm sowie widmungsrechtliche Vorschriften in das Mietniveau einzugreifen.

4.2.1 SMART-Wohnungen

Mit dem SMART-Wohnungs-Programm versucht die Stadt Wien auf die gesellschaftlichen Veränderungen Rücksicht zu nehmen und hochwertigen Wohnraum für Kleinfamilien, Paare und Alleinstehende zu bieten. Die SMART-Wohnungen zeichnen sich durch eine hohe Alltagstauglichkeit bei gleichzeitig kompakter und effizienter Grundrissgestaltung aus. Zudem soll durch einen geringen Finanzierungsbeitrag und niedrige monatliche Kosten die monetäre Belastung geringgehalten werden. Für die kompakten SMART-Wohnungen gelten folgende Bestimmungen hinsichtlich der Wohnungsgröße:

- Typ A – Ein-Zimmer-Wohnung bis max. 40 m²
- Typ B – Zwei-Zimmer-Wohnung bis max. 55 m²
- Typ C – Drei-Zimmer-Wohnung bis max. 70 m²
- Typ D – Vier -Zimmer-Wohnung bis max. 85 m²
- Typ E – Fünf-Zimmer-Wohnung bis max. 100 m²⁸³

⁸¹ Vgl. Wohnnet (2022), online

⁸² Vgl. Wohnservice Wien (2022), online

⁸³ Vgl. ebenda

4.2.2 Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“

Mit der Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ soll die Wohnbauleistung der Stadt Wien noch weiter gesteigert und die rechtlichen Bestimmungen in der Bauordnung verankert werden. Damit einhergehend sind strengere Auflagen im Wohnbau bei neu zu widmenden Grundstücken vorgesehen.⁸⁴

Demnach sind bei Grundstücken, die neu in Wohngebiet oder gemischtes Wohngebiet umgewidmet werden, zwei Drittel der Fläche dem sozialen Wohnbau vorbehalten. Konkret wird dies bei einer Fläche von über 5000 Quadratmeter schlagend. Ab dieser Marke sind die angesprochenen zwei Drittel gefördert zu errichten. Mit dieser Widmungsänderung versucht die Stadt Wien zu gewährleisten, dass auch künftig genügend geförderte Wohnungen für die Wiener zur Verfügung stehen. Aufgrund der gestiegenen Grundkosten in den letzten Jahren erhöhten sich auch die Mieten, weshalb hiermit eine Preisdämpfung erfolgen soll.⁸⁵

In der Praxis bedeutet dies, dass der Grundstückspreis mit € 188 pro Quadratmeter begrenzt ist sowie eine maximale Nettomiete von fünf Euro pro Quadratmeter angesetzt werden darf.⁸⁶

4.2.3 Voraussetzungen und Einkommensgrenzen

Da die gemeinnützigen sowie Genossenschaftswohnungen mit Hilfe von Wohnbauförderungen, deren Gesetzgebung den Bundesländern obliegt, errichtet werden, sind bei der Vergabe demzufolge die Richtlinien des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz maßgeblich. Diese sind im Grunde genommen die gleichen, die auch bei Gemeindewohnungen zur Anwendung kommen. Demnach muss ein Interessent 18 Jahre alt sein, ein dringender Wohnbedarf bestehen sowie der Hauptwohnsitz gemeldet und eine österreichische Staatsbürgerschaft vorgewiesen werden. Bei Genossenschaftswohnungen erfolgt die Vergabe nicht ausschließlich über das Wohnservice Wien, sondern hauptsächlich direkt über die gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen.⁸⁷

⁸⁴ Vgl. Wien (2018), online

⁸⁵ Vgl. Kurier (2019), online

⁸⁶ Vgl. ORF (2018), online

⁸⁷ Vgl. Der Standard (2018), online

Dem WWFSG folgend, kommen auch dieselben Einkommensgrenzen bei geförderten Genossenschaftswohnungen wie bei den vorangehend beschriebenen Gemeindewohnungen zur Anwendung.

- eine Person mit einem Netto-Jahreseinkommen bis zu € 49.080,00
- zwei Personen mit einem Netto-Jahreseinkommen bis zu € 73.150,00
- drei Personen mit einem Netto-Jahreseinkommen bis zu € 82.770,00
- vier Personen mit einem Netto-Jahreseinkommen bis zu € 92.390,00⁸⁸

4.2.4 Kosten und Konditionen

Wie bei Gemeindewohnungen ist der große Vorteil bei der Anmietung einer Genossenschaftswohnung, dass keine Kautions- sowie Provision zu entrichten sind. Aufgrund der staatlichen Förderung, die bei der Errichtung der meisten gemeinnützigen Wohnbauten in Anspruch genommen wird, sind die monatlichen Mietbelastungen weitaus geringer als bei einer freifinanzierten Mietwohnung.⁸⁹ Wie bereits im Kapitel WGG erwähnt, operieren die gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen streng nach dem „Kostendeckungsprinzip“, weshalb hier bereits die gesetzliche Regelung die geringe Obergrenze vorgibt.⁹⁰

Wie bei Gemeindewohnungen werden auch Genossenschaftswohnungen unbefristet vermietet. Ein großer Unterschied hinsichtlich der Eintrittsbarrieren zu den freifinanzierten und kommunalen Mietwohnungen ist jedoch der Finanzierungsbeitrag, welcher zu Beginn des Mietverhältnisses zu entrichten ist. Dieser wird im Falle eines Auszuges, gemindert um 1% jährlich, zurückbezahlt. Ein weiterer Nachteil bei Genossenschaftswohnungen ist die mitunter sehr lange Wartezeit auf eine passende Wohnung, da die Nachfrage in diesem Segment besonders hoch ist. Ein wesentliches Merkmal von Genossenschaftswohnungen ist die Kaufoption nach 10 Jahren, welche oftmals angeboten wird. Demnach kann in bestimmten Fällen die gemietete Wohnung nach Ablauf dieser Frist vom Mieter erworben werden.⁹¹

⁸⁸ Vgl. Wien (2022), online

⁸⁹ Vgl. Der Standard (2018), online

⁹⁰ Vgl. Richter (2021), S.32

⁹¹ Vgl. News (2021), online

5 Der freie Markt – Wie beeinflussen private Bauträger und Investoren das Mietniveau?

Trotz des enormen Marktanteils an gefördertem Wohnbau und Gemeindebauten sowie der teilweise strengen Mietpreisbildungssysteme ist Wien sowohl für nationale als auch internationale Investoren sehr attraktiv. Zwar fallen die Renditen bei Wohnimmobilien, verglichen zu anderen europäischen Großstädten, etwas niedriger aus, so schätzen die Investoren gerade die Sicherheit eines Investments in den Wiener Markt jedoch sehr. Es sind vor allem die Lebensqualität Wiens, die demographische Entwicklung sowie die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung auch in Lagen außerhalb der Innenstadt, welche Immobilieninvestoren anlocken. Deshalb sind Investoren bereit, Abstriche in punkto Mieteinnahmen zu machen. Die jährlichen Cash-flows sind verglichen mit großen deutschen Städten nicht ganz so hoch, da jedoch auch die Ankaufspreise geringer sind, erzielt man hierzulande annähernd gleich hohe Renditen und vermeidet aufgrund der nachhaltigen Mietansätze das Risiko einer Immobilienblasenbildung.⁹²

Wien erfreut sich daher bei internationalen Investoren höchster Beliebtheit und liegt in einem Ranking hinter den Metropolen London und Berlin an dritter Stelle, wenn es um die Attraktivität des Marktes geht. Demnach befindet jeder vierte Investor Wien für den interessantesten Investmentmarkt Europas. Einen ganz besonders hohen Stellenwert hat Wien bei den österreichischen Anlegern. 80% der heimischen Immobilieninvestoren halten Wien für den attraktivsten Standort in der EU.⁹³

Dass der Wiener Wohnimmobilienmarkt für Investoren an Attraktivität stark zugenommen hat, belegen auch die Zahlen während der Corona Pandemie. So überholte die Asset-Klasse Wohnen 2020 zum ersten Mal Büroimmobilien und schlug sich mit einem Anteil von 38,1% des Transaktionsvolumens nieder. Insgesamt wurde ein Gesamtinvestmentvolumen von 3,5 Milliarden Euro in den österreichischen Immobilienmarkt investiert.⁹⁴

Dieser Trend wurde auch in den Jahren 2021 und 2022 prolongiert. Demnach haben Wohnimmobilien heuer einen Anteil von 37% am Gesamtvolumen und sind somit klarer Spitzenreiter vor gemischten genutzten Objekten mit 21%. Trotz der spürbaren Zurückhaltung aufgrund des unsicheren Gesamtmarktumfelds hinsichtlich der steigenden Finanzierungskosten sowie der Ukrainekrise geht man von einem starken

⁹² Vgl. Punz (2019), online

⁹³ Vgl. OTS (2021), online

⁹⁴ Vgl. Putschögl (2021), online

4. Quartal und einer damit verbundenen Gesamtinvestmentsumme von ca. 4 Milliarden Euro aus, zumal sich noch einige große Transaktionen in der Pipeline befinden.⁹⁵

5.1 Wer investiert in Wien?

Der Wiener Wohnungsmarkt wurde 2022 stark von einheimischen Investoren dominiert. Demnach entfallen zwei Drittel, genauer gesagt 61%, des Investmentvolumens auf österreichische Immobilienunternehmen. 26% der Immobilieninvestments wurden von deutschen Investoren getätigt. Die übrigen 13% teilten sich 2022 in weitere internationale Investoren, wie z.B. aus Luxemburg, den USA oder Liechtenstein, auf.⁹⁶

2020 bot sich hier am Wiener Investmentmarkt noch ein anderes Bild. In diesem Jahr waren die deutschen für 51% und die österreichischen Investoren für 42% des Transaktionsvolumens verantwortlich.⁹⁷

Die größten Player am heimischen Immobilienmarkt im Jahr 2021 waren zwei renommierte österreichische Banken respektive deren Immobilienanlagegesellschaften. Demzufolge investierten die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage mit 1.595 Wohnungen und die Erste Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mit 1.459 Wohnungen am kräftigsten in Wien. Mit einem respektablem Abstand liegt der deutsche Immobilienkonzern Art-Invest auf Rang drei.⁹⁸

Möglich gemacht werden derartig große Einkäufe, gemessen an der Wohnungsanzahl sowie des Transaktionsvolumens durch den Ankauf ganzer Projekte direkt vom Bauträger. Nachdem die Investoren von der Assetklasse Gewerbeimmobilie bzw. Büroimmobilie zu den Wohnimmobilien geschwenkt sind, bemerkt man am Markt den Boom einer besonders beliebten Investmentform, dem Forward Deal. Im Zuge dieser Transaktionsform werden ganze Projekte in frühem Fertigstellungsstadium oder sogar vor Baubeginn an einen Investor gesamt verkauft. Dieser erwirbt mit dem Ziel, es so rasch als möglich zu vermieten. Dies ist eine Vorgehensweise, die nicht nur den Mietwohnungs- sondern auch den Eigentumswohnungsmarkt stark beeinflusst. Diese populäre Investmentform hat nämlich dazu geführt, dass das Angebot an Mietwohnungen sehr stark gestiegen ist.

⁹⁵ Vgl. Fürst (2022), online

⁹⁶ Vgl. ebenda

⁹⁷ Vgl. Putschögl (2021), online

⁹⁸ Vgl. Zoidl (2022), online

Im Gegenzug hat sich hierdurch das Kontingent am Eigentumswohnungsmarkt drastisch verringert und als Konsequenz zu einem erheblichen Preisanstieg bei freifinanzierten Eigentumswohnungen geführt.⁹⁹

Eine zusätzliche Verknappung des Angebots am Eigentumsmarkt rufen zusätzlich noch sogenannte Paktverkäufe von Eigentumswohnungen hervor, die oftmals von privaten oder gewerblichen Investoren zum Zwecke der Vermietung und Veranlagung erworben werden. Ein Kritikpunkt ist hier oftmals, dass diese Wohnungen lediglich zur Anlage, mit der Hoffnung auf Wertsteigerung, erworben und nicht dem Mietmarkt zugeführt werden.¹⁰⁰

Der bereits in Kapitel 2 thematisierte Angebotsüberhang am Gesamtmarkt kann laut einer Studie der TU Wien beziffert werden. Den zwischen 2018 und 2021 erbauten 58.000 Wohnungen steht lediglich ein Bevölkerungszuwachs von 43.000 Menschen gegenüber. Schlussfolgernd ergibt sich daraus, dass eine große Anzahl an Wohnungen nicht dem Wohnzweck dienen, sondern von privaten oder gewerblichen Anlegern als Geldanlage erworben wurden. Der Ruf nach Leerstandabgaben wurde im Zuge dessen lauter, um so Vermieter dazu zu bewegen, den Wohnraum Mietern zur Verfügung zu stellen.¹⁰¹

5.2. Institutionelle Investoren

Auf Seiten der Investoren kann grundsätzlich in Private und Institutionelle unterschieden werden. Die Investoren bauen nicht selbst und übernehmen die Eigentümerfunktion von einzelnen Gebäuden, Grundstücken oder umfangreichen Bestandsimmobilienportfolios. Weiters können die gewerblichen Investoren in solche Unternehmungen mit Single-Asset-Portfolio oder Multi-Asset-Portfolio unterschieden werden. Bei Ersteren handelt es sich um Unternehmen, die sich ausschließlich auf die Assetklasse Immobilie beschränken. Multi-Asset-Portfolios beschäftigen sich neben dem Investment in Immobilien auch mit anderen Kapitalanlageklassen mit Immobilienbezug, wie Aktien und Anleihen. Neben Wohnungsunternehmen, Family Offices und Non-Property-Companies gehören auch Kirchen mit ihren Immobilienbesitzen zu dieser Kategorie, allerdings mit anderen Zielsetzungen als die klassischen zuvor angesprochenen Immobilieninvestoren.¹⁰²

⁹⁹ Vgl. ÖRAG (2021), S.21

¹⁰⁰ Vgl. ORF (2021), online

¹⁰¹ Vgl. Zoidl (2022), online

¹⁰² Vgl. Bone-Winkel, Schulte, Schulte, Pfrang (2016), S.27

Diese verfolgen nämlich den Zweck, Gelder von Dritten professionell anzulegen und zu verwalten. Diese Kapitalanlagetätigkeit stellt zumeist den Haupt- manchmal jedoch auch den Nebenzweck ihrer unternehmerischen Tätigkeit dar.¹⁰³

5.2.1 Kapitalverwaltungsgesellschaften - Immobilienfonds

Zu den bedeutendsten Playern, neben den bereits erwähnten sozialen Investoren respektive der öffentlichen Hand, zählen die Kapitalverwaltungsgesellschaften. Diese verwalten das Investmentvermögen ihrer Kunden in Form von offenen und geschlossenen Immobilienfonds. Diese Möglichkeit der Veranlagung wird rechtlich sehr stark reguliert. Bei den offenen Immobilienfonds unterscheidet man prinzipiell in den offenen Immobilien Publikumsfonds sowie den offenen Immobilien-Spezialfonds. Bei beiden Fonds handelt es sich um Sondervermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, welches entsprechend gesichert ist. Unterschiede gibt es bei der Zusammensetzung der Investoren, welche in diese beiden Veranlagungsformen investieren. Demnach steht der Zugang zu einem Immobilien-Publikumsfonds beinahe jedem privaten und institutionellen Investor offen, während ein Immobilien-Spezialfonds Professionellen oder Semi-Professionellen vorbehalten ist. Anders als bei den Publikumsfonds wird das Vermögen von Immobilien-Spezialfonds nicht in Wertpapiere oder Beteiligungen, sondern in Liegenschaften investiert. Die Veranlagung ihres Vermögens in einen Immobilien-Spezial-Fonds wird hauptsächlich von den bereits genannten institutionellen Investoren nachgefragt. Demnach investieren vorrangig Versicherungen, Pensionskassen, Kirchen und Stiftungen in diese Kapitalveranlagungsform. Neben den offenen stehen Investoren auch geschlossene Immobilienfonds zur Verfügung. Die Anteile dieser Fonds werden hauptsächlich den eben angesprochenen Investorenkreisen sowie vermögenden Privatanlegern angeboten.¹⁰⁴

5.2.2 Immobilienaktiengesellschaften

Neben den Kapitalverwaltungsgesellschaften treten Immobilienaktiengesellschaften sehr stark am Markt auf. Verglichen zu dem eben beschriebenen Investmentvehikel der Immobilienfonds können sowohl private als auch gewerbliche Investoren mit dem Kauf von Aktien direkt Eigentumsanteile an den Immobiliengesellschaften erwerben. Diese Immobilienaktiengesellschaften sind in der Gewinnherkunft differenzierbar.

¹⁰³ Vgl. Schulte, Holzmann, Wurstbauer (2016), S.137

¹⁰⁴ Vgl. Schulte, Holzmann, Wurstbauer (2016), S.139

Grundsätzlich werden diese nach Developer und Bestandhalter unterschieden. Bei Ersterem entstehen die Gewinne durch die Entwicklung eines Grundstücks und einem anschließenden Weiterverkauf der Liegenschaft. Bei Unternehmen, die ihre Objekte in Bestand halten, werden die Erträge durch die Vermietung ihrer Bestandsimmobilien erzielt. Tatsächlich kommt es bei diesen Immobilienunternehmungen oft zu Mischformen. Demnach werden zum einen die Cashflows durch die Vermietung generiert und zum anderen weitere Gewinne durch die Projektentwicklung erwirtschaftet.¹⁰⁵

Als weitere Geschäftsfelder dieser Immobilienaktiengesellschaften sind der Immobilienhandel, die Immobilienverwaltung sowie die Immobilienberatung zu nennen.¹⁰⁶

Die größten Immobilienunternehmen Österreichs 2021, gemessen am Jahresumsatz, sind ebenso in mehreren Segmenten tätig. Mit einem Umsatz von ca. 1,24 Milliarden Euro war die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) der größte Player am heimischen Immobilienmarkt. Mit der Buwog Group sowie der UBM Development AG befinden sich zwei namhafte österreichische Unternehmen auf den Plätzen zwei und drei.¹⁰⁷

5.2.3 *Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und Non-Property-Companies*

Eine weitere große Investorengruppe sind Versicherungsgesellschaften und Pensionsklassen. Auch Non-Property-Companies, also Unternehmen, deren Haupttätigkeitsfeld nicht die Immobilienwirtschaft ist, kann man im Zuge dessen nennen. Diese drei Investoren verbindet, dass sie in verschiedenste Assetklassen investieren, um etwaige nachteilige Entwicklungen im Kerngeschäft auszugleichen. Der Veranlagungshorizont dieser Investoren ist auf lange Sicht ausgelegt und demnach entsprechend auf nachhaltige Vermietung konzentriert. Gerade Versicherungsgesellschaften und Pensionsklassen sind große Player am Immobilienmarkt. Gemessen am Gesamtinvestitionsvolumen machen direkte Immobilieninvestments jedoch einen eher kleineren Teil aus, da diese relativ illiquide sind.¹⁰⁸

¹⁰⁵ Vgl. Rehkugler (2020), S.45

¹⁰⁶ Vgl. Schulte, Holzmann, Wurstbauer (2016), S.142

¹⁰⁷ Vgl. Statista (2022), online

¹⁰⁸ Vgl. Schulte, Holzmann, Wurstbauer (2016), S.143ff

5.2.4 Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen sind in Öffentliche und Private zu unterscheiden. Viele dieser Unternehmen sind ursprünglich in öffentlicher Hand gewesen und wurden nachträglich privatisiert. In Deutschland ist dies, anders als in Österreich, weit verbreitet, da hier besonders viele Wohnungen des Bundes veräußert wurden. Demnach stellen diese Wohngesellschaften einen beachtlichen Teil an Wohnraum zur Verfügung.¹⁰⁹

Der größte private Wohnungsanbieter Deutschlands und somit ein großer Akteur am dortigen Wohnungsmarkt ist die Deutsche Wohnen - Vonovia Gruppe, deren Tochter die BUWOG als eines der größten Immobilienunternehmen Österreichs gilt.¹¹⁰

5.2.5 Stiftungen und Kirchen

Stiftungen und Kirchen sind ebenso zu den institutionellen Immobilieninvestoren zu zählen und stellen mit ihren großen Immobilienbesitzen eine Vielzahl an Wohnungen zur Verfügung. Stiftungen folgen einem bestimmten Zweck und demnach sind deren Gelder entsprechend anzulegen. Bei Stiftungen unterscheidet man in verschiedene Formen wie z.B. in Unternehmensstiftungen, Familienstiftungen und gemeinnützige Stiftungen. Das Immobilienvermögen der Kirche ist nur schwer quantifizierbar, da dies oftmals auf die Besitztümer der jeweiligen Unterorganisationen aufgeteilt ist.¹¹¹

5.3 Private Investoren

Neben den institutionellen Investoren stellen die privaten Immobilieninvestoren einen bedeutenden Faktor am Immobilienmarkt dar. Anders als am Kapitalmarkt, in welchem private Investoren gleichermaßen agieren können wie gewerbliche, ist dies am Immobilienmarkt etwas differenziert zu sehen. Konkret bedeutet dies, dass die finanziellen Ressourcen, Anlagestrategien sowie Vorgehensweisen dieser beiden Investoren Vor- und Nachteile mit sich bringen. So bleiben bestimmte Immobilientypen und Investments den Institutionellen vorbehalten, da private die finanziellen Ressourcen für derartige Transaktionen nicht aufbringen können. Im Gegensatz dazu können Private in jede beliebige Immobilienkategorie investieren, da sich diese nicht an konzerninterne Vorgaben halten müssen. Private können demnach am Markt etwas flexibler agieren und Chancen im Rahmen ihrer

¹⁰⁹ Vgl. Schulte, Holzmann, Wurstbauer (2016), S.148ff

¹¹⁰ Vgl. BUWOG (2022), online

¹¹¹ Vgl. Schulte, Holzmann, Wurstbauer (2016), S.149

Möglichkeiten nutzen. Oftmals versuchen private Anleger mit einer fremdfinanzierten und steuergetriebenen Investmentstrategie kleinere Objekte mit geringerer Qualität zu erwerben. Dies passiert häufig in Form von Zwangsversteigerungen. Bei diesen werden meist renovierungsbedürftige Objekte angekauft, um diese durch eine Sanierung und gezielteres Management als langfristiges Mietobjekt im Portfolio zu halten oder durch einen Weiterverkauf einen lukrativen Gewinn zu erzielen. Als Objekte kommen hierfür üblicherweise kleine Wohn- oder Geschäftshäuser sowie Eigentumswohnungen in Frage. Ein besonders großer Vorteil von privaten Investoren ist die Organisation in kleinen Einheiten. Dies hat zur Folge, dass weder langwierige Beschlussprozesse noch Freigaben von Obrigkeiten und Gremien eingeholt werden müssen. Somit sind private Investoren im Hinblick auf Entscheidungsfindung sowie ergreifen von Marktchancen um einiges flexibler und können Vorhaben rasch umsetzen.¹¹²

Als besonders beliebte Form der Immobilienlage für Privatpersonen gilt das Produkt der Vorsorgewohnung. Gerade in weltwirtschaftlich unsicheren Zeiten suchen viele Investoren Zuflucht in dieser besonders sicheren Investmentform, zumal sie als wertbeständig, inflationsgeschützt und nachhaltig gilt. Sie bildet daher eine stabile Grundlage für das Vermögen. Eine Vorsorgewohnung wird zum Zwecke der Vermietung angekauft und erfreute sich gerade in den letzten Jahren größter Beliebtheit. Als Konsequenz daraus konnte das bestehende Wohnungsangebot die Nachfrage nicht decken, da der Bedarf weit höher war als Wohnungen von den heimischen Bauträgern errichtet wurden. Ca. 900 Vorsorgewohnungen wurden 2021 in Wien verkauft. Dies ist rund ein Sechstel der in Wien erbauten Eigentumswohnungen. Da eine große Anzahl der errichteten Eigentumswohnungen für Eigennutzer konzipiert werden, wird für Anleger der Sekundärmarkt immer interessanter. Vor allem, da bei gebrauchten Vorsorgewohnungen die Renditen tendenziell etwas höher ausfallen und bereits Erfahrungen hinsichtlich der Vermietung vorhanden sind. Das Finanzprodukt, als welches eine Vorsorgewohnung zu sehen ist, hat das Merkmal, dass die Eigentumswohnung ausschließlich zur Ertragserzielung und nicht zu Wohnzwecken vorgesehen ist. Demnach ist besonders wichtig, vorab eine genaue Projektkonzeption zu erstellen, um dieses langfristige Investment exakt durchkalkulieren zu können. Für ein erfolgreiches und lukratives

¹¹² Vgl. Schulte, Holzmann, Wurstbauer (2016), S.134ff

Investment ist es zudem essenziell, sehr gute Finanzierungskonditionen zu erhalten sowie den steuerlichen Aspekt perfekt zu optimieren.¹¹³

Die Nachfrage nach Vorsorgewohnungen ist auch 2022, trotz der steigenden Zinsen, ungebrochen. Dies liegt vor allem daran, dass noch viele Anleger mit großem Eigenkapital ausgestattet sind und ihr Vermögen aufgrund der hohen Inflation so sichern wollen. Die steigenden Konditionen bei Fremdfinanzierungen sowie die derzeit hohen Baukosten beeinflussen neben dem Eigentumsmarkt auch den Mietmarkt in Wien. Demnach verwerfen zahlreiche potenzielle Käufer ihre Pläne eines Eigentumserwerbs wieder, da derzeit für viele Eigentumswohnungen aufgrund der Angebotspreise sowie der Kreditbestimmungen nicht finanzierbar sind. Deshalb weichen zahlreiche Marktteilnehmer, auch wenn nur kurzfristig, auf eine Mietwohnung aus. Das Angebot im Mietsegment ist aufgrund der hohen Bautätigkeit der letzten Jahre deutlich höher als bei Eigentumswohnungen. Sollten sich die finanzpolitischen Rahmenbedingungen, nicht wieder an die der letzten Jahre annähern, so ist von einer verstärkten Nachfrage an Mietwohnungen auszugehen. Ein überproportionaler Anstieg der Mieten ist allerdings dennoch nicht zu erwarten, da derzeit die Preise in Neubauten zwischen € 11 und € 15 netto pro Quadratmeter liegen und die Leistbarkeit der Gesamtbelastung, gerade im Hinblick auf die derzeit hohen Energiekosten, einen limitierenden Faktor darstellt.¹¹⁴

¹¹³ Vgl. Bauernfeind, Fuhrmann, Pirker, Verweijen (2021), S.2ff

¹¹⁴ Vgl. Wiedersich (2022), S.116ff

6 Stadtentwicklungsgebiete - Wie beeinflussen diese Areale das Mietniveau in Wien?

Die Stadt Wien nimmt mit ihrem Stadtentwicklungsprogramm eine internationale Pionierrolle ein und möchte so seinen Bewohnern mit den Stadtentwicklungsgebieten das zukunftsfitte Wohnen von morgen garantieren. Durch eine innovative Planung der Areale entstehen moderne Quartiere, die sich vor allem durch eine optimale Abstimmung der einzelnen Baukörper und innovative Mobilitätskonzepte auszeichnen. Dies führt zu einer hohen Aufenthaltsqualität in Form von kurzen Wegen, hervorragender Infrastruktur und Versorgung sowie vielfältiger Einkaufs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Demnach bieten viele Quartiere von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen bis zu Lernen, Sport und Kultur konzentriert in modernsten Neubauarealen. Diese Aktivitäten scheinen in diesen innovativen Gebieten ineinander zu verschwimmen. Demnach findet man einen breiten Mix aus überwiegend geförderten Miet- und Eigentumswohnungen aber auch freifinanzierten Wohnkomplexen und Gemeindebauten NEU. Diese bestechen allesamt durch flexible Grundrissgestaltungen und so reicht das Angebot von Wohn- und Arbeitsmaisonetten sowie Ateliers über mit Schiebetüren veränderbaren Wohnungen bis hin zu Mikrobüros und Co-Working-Spaces. Geschäftslokale sollen zudem wirtschaftliche Impulse bringen und neben Bildungscampussen, Büchereien, Jugendzentren, Vereinsräumlichkeiten und Kindergärten zu einem innovativen und sozialen Miteinander beitragen. Großzügig angelegte Parkflächen sowie Bewegungsräume und Sportvereine sollen die Gesundheit der Bewohner fördern und Erholungsmöglichkeiten bieten. Neben dem sozialen Aspekt liegt ein großes Augenmerk auf nachhaltigen und innovativen Klima- und Umweltprojekten.¹¹⁵

6.1 Die Rolle des wohnfonds_wien

Eine zentrale Rolle bei der Konzeption der Stadtentwicklungsgebiete spielen einerseits das Ressort für die Wiener Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18) vor allem jedoch der wohnfonds_wien. Der 1984 gegründete Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung ist eine wesentliche Institution der Wiener Wohnraumpolitik und gestaltet den sozialen Wohnbau in Wien maßgeblich mit. Der Tätigkeitsbereich des wohnfonds_wien umfasst den Ankauf sowie die Bereitstellung von Grundstücken mit

¹¹⁵ Vgl. Haidvogel (2022), online

dem Ziel, diese ausschließlich dem sozialen Wohnbau zur Verfügung zu stellen und diesen damit zu fördern. Ca. 3,1 Millionen Quadratmeter befinden sich derzeit im Besitz des wohnfonds_wien. Weitere Grundstückszukäufe können aufgrund von Reserven und dem langfristigen Planungshorizont zu guten Konditionen getätigt werden, da hier oftmals Grünflächen und Industriebrachen, mit dem Zweck diese einer geförderten Wohnwidmung zuzuführen, erworben werden. Der wohnfonds_wien operiert demnach als Projektentwickler, welcher sehr stark im Interesse der öffentlichen Hand agiert und Projekte, koordiniert mit der Stadt Wien sowie akkordiert mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP), erwirbt.¹¹⁶

6.1.1 Der Stadtentwicklungsplan – STEP

Maßgeblich für die schrittweise Entwicklung der Stadt ist der Stadtentwicklungsplan, welcher von der MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung abteilungsübergreifend und unter Zuhilfenahme von Fachleuten definiert wird. Er dient als Instrument für eine zukunftsorientierte Planung und Entwicklung der Stadt Wien. Zudem werden darin die Gliederung von Bauland und Grünland fixiert sowie Entwicklungsgebiete und deren Beziehung zur allgemeinen Verkehrsinfrastruktur festgelegt. Der Stadtentwicklungsplan dient darüber hinaus zur Veranschaulichung der räumlichen und funktionalen Verbindungen zwischen Wien und dem Umland.¹¹⁷

6.1.2 Flächenwidmung „geförderter Wohnbau“ in Stadtentwicklungsgebieten

Die bereits angesprochene Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ findet im Besonderen in den neuen Stadtentwicklungsgebieten Anwendung, da hier oftmals die Widmung durch die Stadt leichter festgelegt werden kann. Demnach werden bestehende landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Gewerbe- bzw. Industrieliegenschaften im Sinne des sozialen Wohnbaus mit der entsprechenden Widmungskategorie versehen. Zum Teil findet die Widmungskategorie jedoch auch Anwendung bei der Nachverdichtung in Wohngebieten oder Hochhäusern. Ziel ist es, damit auch in den neu entwickelten Stadtgebieten für eine soziale Durchmischung zu sorgen und leistbaren Wohnraum zu gewährleisten.¹¹⁸

¹¹⁶ Vgl. Socialhousing (2022), online

¹¹⁷ Vgl. ebenda

¹¹⁸ Vgl. ebenda

6.1.3 Bauträgerwettbewerbe

Neben dem Stadtentwicklungsplan sowie der neuen Flächenwidmungskategorie ermöglicht der wohnfonds_wien durch Bauträgerwettbewerbe hochwertiges Wohnen in leistbarem Rahmen. Diese Form der Liegenschaftsvergabe bildet einen wichtigen Teil für die Errichtung sozialer Wohnbauten in höchster Qualität. Im Zuge dieses Verfahrens sind private und gemeinnützige Bauträger dazu eingeladen, für eine Liegenschaft, welche dem geförderten Wohnbau zugeführt werden soll, eine Projektkonzeption abzugeben. Diese wird von einer Jury anhand eines 4-Säulen-Modells, bestehend aus den Kriterien soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie, bewertet. Der Bauträger, welcher als Sieger des Bewerbes hervorgeht, hat das Recht, die Liegenschaft zu einem Fixpreis zu erwerben und das vorgelegte Projekt in exakt dieser Konzeption zu realisieren. Dies muss jedoch unter Wahrung gewisser Kriterien, wie Einhaltung der Baukosten und des Mietpreinsniveaus sowie Planungsqualitäten erfolgen. Dieses Verfahren garantiert eine Errichtung des Wohnraums nach den sozialen und qualitativen Ansprüchen des wohnfonds_wien und somit im Sinne der Wohnbaupolitik der Stadt.¹¹⁹

6.2 Wo Stadtentwicklungsgebiete entstehen

Prinzipiell kann man sagen, dass städtebauliche Entwicklungsgebiete in Wien sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gürtels in Projektierung oder bereits in Bau sind. Da die äußeren Bezirke jedoch über größere Flächenreserven verfügen, findet man hier vermehrt Stadtentwicklungsprojekte vor. Beginnend mit den kleineren Entwicklungen innerstädtisch ist vor allem das ehemalige Sophienspital im siebten Bezirk zu erwähnen, auf dessen Areal ein sozialer Wohnbau entstehen wird. Nicht weit davon entfernt wurden im 14. Bezirk am Grund der Theodor-Körner-Kaserne 900 Wohnungen, davon zwei Drittel gefördert, errichtet. Im 10. Bezirk entsteht auf den ehemaligen Coca-Cola Gründen das Projekt „Biotop-City“ mit ebenso rund 900 Einheiten. In der Wolfganggasse in Meidling sind momentan 850 geförderte Wohnungen in Bau. Blickt man über die Donau findet man in Floridsdorf das Projekt „an der Schanze“ in welchem 1.500 Einheiten sowie ein Bildungscampus geplant sind. Im 22. Bezirk, der Gegend mit den größten Flächenreserven, findet man die meisten und umfassendsten Entwicklungsgebiete vor. Demnach entstehen auf den nebeneinander liegenden Baufeldern der Areale „am langen Felde“ und „Breitenleer Straße Süd“ hunderte neue Wohnungen und Geschäftsflächen und sollen so einen

¹¹⁹ Vgl. Socialhousing (2022), online

komplett neuen Stadtteil bilden. Eine weitere Siedlung soll zudem auch um den Badeteich Hirschstetten entstehen. Demnach soll ein durchgängiger Stadtteil von der U2 bis hin zum Badeteich errichtet und dieser durch die Hirschstettner Hauptallee verbunden werden. Neben einem neuen Schulcampus wurden hier 3000 neue Wohneinheiten gebaut.

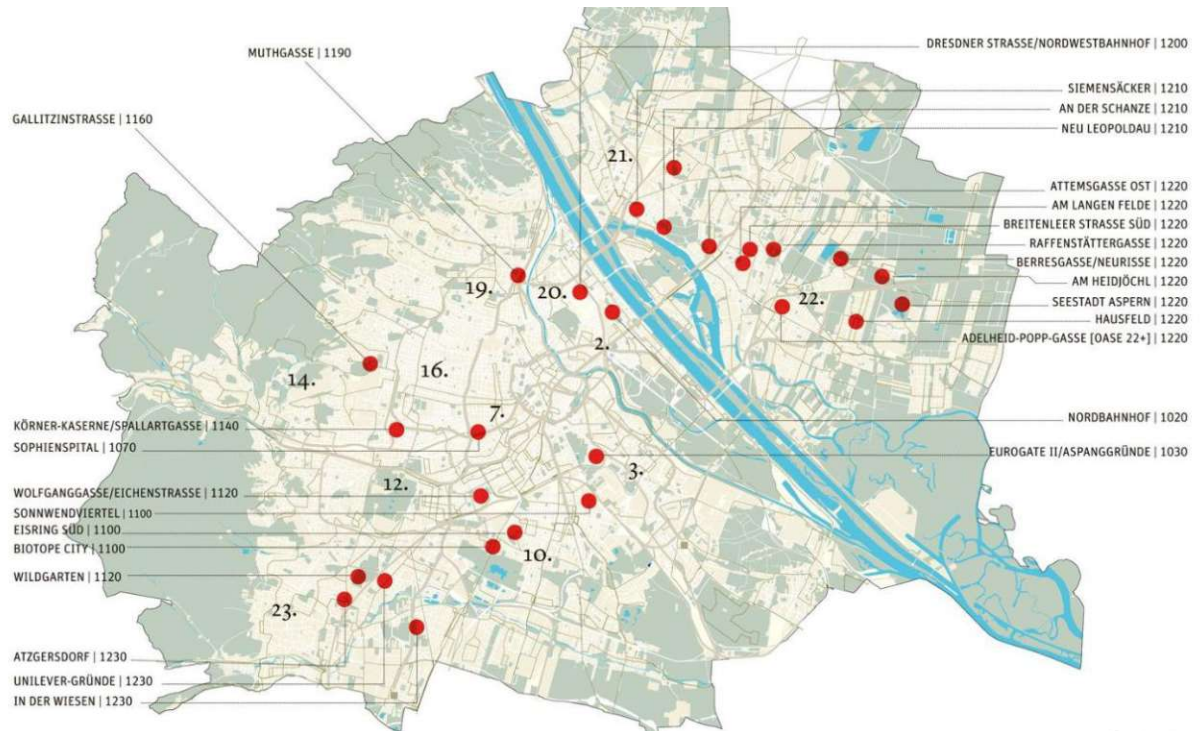


Abbildung 10 Stadtentwicklungsgebiete Wien - Quelle der Standard

Die mit Abstand bekanntesten Wiener Entwicklungsgebiete sind bereits teilweise fertiggestellt, respektive werden diese noch erweitert oder befinden sich in der Endphase der Bebauung. Es handelt sich hierbei um das Sonnwendviertel, den Nordbahnhof sowie die Seestadt Aspern, auf welche in den nachfolgenden Kapiteln noch genauer eingegangen wird.¹²⁰

Die Stadt Wien setzt in derart großen Stadtentwicklungsgebieten, mit Neubaueinheiten jenseits der 1000 Wohnungen-Grenze, eigene Stadtteilmanagements ein, welche vor Ort ansässig sind. Ziel dieser Managements ist es, die Entwicklung des neu entstehenden Areal, mit meist geförderten Wohnungen, zu begleiten und die angrenzenden bereits bestehenden Stadtteile mit einzugliedern. Demnach soll ein nachhaltiges Zusammenwachsen zwischen dem Bestehenden und dem Neugeschaffenen koordiniert und gefördert werden. Darüber hinaus soll es als Informations- und Koordinierungsstelle für neue Bewohner,

¹²⁰ Vgl. Putschögl (2019), online

Bauträger und der Stadt dienen. Ein wesentlicher Aufgabenbereich ist jedoch die Versorgung der Bevölkerung mit Informationen rund um das neu geschaffene Stadtareal.¹²¹

6.2.1 Das Sonnwendviertel

Das Sonnwendviertel befindet sich im Bezirk Favoriten direkt hinter dem Hauptbahnhof. Auf dem 30,5 Hektar großen Areal entstanden 5.500 Wohnungen in welchen ca. 13.000 Menschen leben. Zudem wurden 20.000 Arbeitsplätze geschaffen. Inmitten der größtenteils fertiggestellten Bauprojekte befindet sich der 7,5 Hektar große Helmut-Zilk-Park. Neben einem großen Schulcampus bietet das Areal eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie durchgängige Geh- und Radwege. Im Sonnwendgarten stehen den Bewohnern Hochbeete zur gemeinsamen Gartenarbeit zur Verfügung.¹²²

6.2.2 Das Nordbahnviertel

Im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnviertel, sollen der 2. und der 20. Bezirk enger zusammenwachsen. Auf dem ehemaligen Bahnhofsareal sind derzeit schon einige Projekte in Bau. Bis 2026 sollen hier 20.000 Menschen ihren Lebensmittelpunkt finden. Damit sollen die beiden angrenzenden Bezirke näher aneinanderrücken und die Barriere geschlossen werden. Hauptaufgabe des Stadtteilmanagements ist es dort das Stauer-, Volkert-, und Alliertenviertel mit dem 20. Bezirk zu verbinden. Somit sollen alle Bewohner die bereits existierenden Geschäfte in den angrenzenden Arealen nutzen sowie von den sozialen und kulturellen Einrichtungen in der Gegend profitieren.¹²³

6.2.3 Die Seestadt Aspern

Mit 240 Hektar ist die Seestadt Aspern eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas. Zudem gilt das Areal als eine der innovativsten Quartiersentwicklungen weltweit. Seit dem Baustart 2014 entsteht hier etappenweise hochwertiger Wohnraum sowie Gewerbe und Büroflächen. 25.000 Menschen sollen hier ein Zuhause finden sowie 20.000 Arbeitsstellen geschaffen werden. Das Herzstück des neu angelegten Stadtteils ist der See mit dem umliegenden Seepark. Eine enorme Lebensqualität

¹²¹ Vgl. Gebietsbetreuung Stadterneuerung (2022), online

¹²² Vgl. ebenda

¹²³ Vgl. ebenda

bieten zudem die zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Geschäfte und Büros. Außerdem findet man vor Ort Bildungs- und Forschungscampusse vor, die in enger Abstimmung mit den dort ansässigen Unternehmen agieren. Die Seestadt Aspern nimmt somit eine echte Pionierrolle ein, die durch eine ressourcenschonende und umweltbewusste Bebauung nochmals untermauert wird. Mit einem innovativen Mobilitätskonzept und kurzen Wegen wird besonders auf eine klimafreundliche Nutzung geachtet. In diesem Sinne sollen ca. 80% der Wege mit dem Fahrrad zu Fuß oder unter Inanspruchnahme des großzügigen öffentlichen Verkehrsangebotes zurückgelegt werden.¹²⁴

¹²⁴ Vgl. Stadt Wien (2022), online

7 Das Mietniveau in Wien

Das Mietniveau in Wien ist, verglichen zu anderen europäischen Metropolen, als sehr niedrig einzustufen. Demnach liegt die monatliche Mietbelastung in Paris bei ca. 28 € und in London bei ca. 20 € pro Quadratmeter. Dass derart hohe Preise in Wien nicht erzielt werden können, liegt hauptsächlich an den erwähnten Maßnahmen, die von Seiten des Bundes und der Stadt Wien getroffen werden. Demnach führen die Regulierungen hinsichtlich der im Gesetz verankerten Mietpreisbildungssysteme sowie durch die Wohnraumpolitik der Stadt zu einer Beschränkung des allgemeinen Mietniveaus.¹²⁵

Generell muss festgehalten werden, dass eine repräsentative Vergleichbarkeit der nachfolgenden Daten nur dann gegeben ist, wenn stetig von einheitlichen Parametern ausgegangen wird. In folgendem Mietniveauvergleich wird ausschließlich die Nettomiete exklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten herangezogen. Sollte davon abgewichen werden, wird im Text darauf hingewiesen.

7.1. Das Angebot am Wiener Mietwohnungsmarkt

Die Donaustadt ist flächenmäßig der größte Bezirk Wiens und verfügt aufgrund der Flächenreserven derzeit über die größte Bautätigkeit sowie bietet die höchste Anzahl an Mietwohnungen. Das zweithöchste Angebot gibt es in Wien Floridsdorf. Platz drei belegte der 3. Bezirk Landstraße. Neben dem Angebot ist jedoch auch die Beliebtheit bei den Wohnungssuchenden von Relevanz. Im Jahr 2021 war das Interesse nach Immobilien im 10. Bezirk am größten. Auf den weiteren Plätzen folgen der 14. sowie der 3. Bezirk.¹²⁶

7.2 Das Wiener Mietniveau im bundesweiten Ländervergleich

In den nachfolgenden Werten sind die Mietpreise aller zuvor genannten Kategorien, wie Gemeindebauwohnung, Genossenschaftswohnung und andere Hauptmiete, wie in Kapitel 2 erörtert, enthalten. Demnach liefert dieser Wert ein fundiertes durchschnittliches Mietniveau eines jeden Landes. Die Werte spiegeln das Mietniveau aus dem Jahr 2021 wider.

Mit einer durchschnittlichen Nettomiete von € 6,29 pro Quadratmeter schafft es Wien österreichweit nicht unter die teuersten drei Bundesländer. Demnach belegt man mit

¹²⁵ Vgl. Kontrast (2020), online

¹²⁶ Vgl. Stroux (2021), online

diesem Wert den vierten Platz. Salzburg mit einer durchschnittlichen Nettomiete von € 7,68 pro Quadratmeter übertrifft Wien um mehr als 20%. Hier wohnt man, zumindest in der Miete, am teuersten in Österreich. Knapp hinter Salzburg befindet sich Vorarlberg mit einem Mietniveau von € 7,63. Tirol liegt mit einer Durchschnittsmiete von € 7,30 an dritter Stelle. Am günstigsten mieten die Menschen in Kärnten mit € 4,61 pro Quadratmeter. In weiterer Folge bleibt dieses Ergebnis auch unverändert, wenn man den Bruttowert, somit inklusive der Betriebskosten als Vergleichsparameter heranzieht. Die durchschnittliche Bruttomiete in Salzburg beläuft sich auf € 10,06 pro Quadratmeter. Vorarlberg folgt mit einer Durchschnittsmiete von € 9,77 und in Tirol werden € 9,30 monatlich an Miete pro Quadratmeter bezahlt. Wien folgt mit Platz vier und einer monatlichen Belastung von € 8,66 pro Quadratmeter Wohnfläche.¹²⁷

Sieht man sich nun die monatliche Gesamtbelastung pro Wohnung an, verändert sich die Reihenfolge. Demnach ist eine Wohnung in Vorarlberg mit einer monatlichen Miete von durchschnittlich € 661,80 am teuersten. Mit Wohnkosten in der Höhe von € 634,50 folgt Tirol an zweiter Stelle. Salzburg, welches in den zuvor genannten Vergleichen den durchschnittlich höchsten Quadratmetermietpreis aufweist, belegt im Hinblick auf die Gesamtmiete pro Wohneinheit lediglich den dritten Platz. Somit muss man in Salzburg € 626,50 pro Wohnung monatlich bezahlen. Wien kommt auch in diesem Vergleich nicht über den vierten Rang hinaus. Die durchschnittliche Wiener Wohnung kostet monatlich € 575,20. Zudem sieht man hier auch deutlich, dass das Wiener Mietniveau, sowohl gemessen am durchschnittlichen Quadratmeter Preis als auch bei der Gesamtbelastung pro Wohneinheit, stagniert respektive sogar minimal zurückgegangen ist, wenn man den Betrachtungszeitraum 2020 – 2021 heranzieht. Während in den Top 3 der teuersten Bundesländer von 2020 aus 2021 Preissprünge zwischen € 10 in Salzburg und € 25 in Vorarlberg ausgewiesen werden, vermindert sich die Mietbelastung pro Einheit in Wien im Jahr 2021 von € 575,60 auf € 575,20.

¹²⁸

Verglichen dazu bewegen sich die online Angebotsmieten der freifinanzierten Mietwohnungen auf anderen Mietniveaus. Im Mai 2022 beträgt der durchschnittliche Nettomietzins pro Quadratmeter demnach € 13,43 in Wien. Dies ist ein Rückgang im Vergleich zum selben Zeitpunkt 2021. Damals betrug die Nettomiete € 13,55.

¹²⁷ Vgl. Statistik Austria (2022), online

¹²⁸ Vgl. ebenda

Immerhin belegt Wien mit diesem Wert österreichweit den dritten Rang. Salzburg Stadt mit durchschnittlichen Angebotsmieten von € 14,01 pro Quadratmeter sowie vor allem Innsbruck mit € 17,23 netto sind für Wien jedoch auch am freifinanzierten Markt außer Reichweite. Die durchschnittlichen Angebotsmieten pro Wohnung belaufen sich in Wien auf € 839,25, in den Bezirken zwei bis neun sind es € 911,69 und in den Randbezirken vom 10. bis zum 23. werden Wohnungen im Durchschnitt mit € 777,64 pro Einheit inseriert.¹²⁹

7.3 Das Wiener Mietniveau nach Bezirken

Mietpreisbandbreite neuwertige Wohnung in €/m ²				
1010	Innere Stadt	€ 17,94	-	€ 19,13
1020	Leopoldstadt	€ 12,55	-	€ 13,04
1030	Landstraße	€ 12,75	-	€ 13,44
1040	Wieden	€ 13,91	-	€ 14,58
1050	Margareten	€ 11,95	-	€ 12,45
1060	Mariahilf	€ 12,31	-	€ 12,97
1070	Neubau	€ 13,45	-	€ 13,91
1080	Josefstadt	€ 13,24	-	€ 13,74
1090	Alsergrund	€ 13,24	-	€ 13,83
1100	Favoriten	€ 10,75	-	€ 11,71
1110	Simmering	€ 10,15	-	€ 10,69
1120	Meidling	€ 11,02	-	€ 11,69
1130	Hietzing	€ 12,48	-	€ 13,69
1140	Penzing	€ 11,18	-	€ 12,20
1150	Rudolfsheim-Fünfhaus	€ 10,80	-	€ 11,96
1160	Ottakring	€ 11,33	-	€ 12,05
1170	Hernals	€ 11,83	-	€ 12,31
1180	Währing	€ 13,07	-	€ 13,48
1190	Döbling	€ 13,73	-	€ 14,27
1200	Brigittenau	€ 11,64	-	€ 12,02
1210	Floridsdorf	€ 11,62	-	€ 12,28
1220	Donaustadt	€ 12,46	-	€ 12,99
1230	Liesing	€ 11,65	-	€ 12,71

Abbildung 11 Mietpreise Wien neuwertig - Quelle Immobilienpreisspiegel WKO

Die vorangehende Grafik bildet das durchschnittliche Preisniveau ab, welches für neuwertige Wohnungen in den entsprechenden Lagen erzielt werden kann. Abgesehen vom Bezirk Innere Stadt befinden sich alle weiteren Bezirke überwiegend

¹²⁹ Vgl. Imabis (2022), online

in einer Preisspanne zwischen € 12 und € 14 pro Quadratmeter. In einem gehobeneren Preissegment findet man die Bezirke zwei bis neun sowie 13, 18 und 19. Im Durchschnitt niedriger sind die Bezirke 10 bis 23, ausgenommen davon die bereits erwähnten Lagen. Bildet man den Durchschnitt der angeführten Werte, so kann man von einem durchschnittlichen Preisniveau zwischen € 12,40 und € 13,10 pro Quadratmeter in Wien ausgehen.¹³⁰

Mietpreisbandbreite gebrauchte Wohnung in €/m ²				
1010	Innere Stadt	€ 15,49	-	€ 16,95
1020	Leopoldstadt	€ 11,18	-	€ 12,05
1030	Landstraße	€ 11,38	-	€ 11,83
1040	Wieden	€ 11,05	-	€ 12,10
1050	Margareten	€ 10,97	-	€ 11,51
1060	Mariahilf	€ 10,74	-	€ 11,14
1070	Neubau	€ 11,30	-	€ 11,54
1080	Josefstadt	€ 11,34	-	€ 11,65
1090	Alsergrund	€ 11,90	-	€ 12,33
1100	Favoriten	€ 9,87	-	€ 10,44
1110	Simmering	€ 8,78	-	€ 9,31
1120	Meidling	€ 10,22	-	€ 10,61
1130	Hietzing	€ 10,65	-	€ 11,30
1140	Penzing	€ 10,66	-	€ 11,34
1150	Rudolfsheim-Fünfhaus	€ 9,94	-	€ 10,60
1160	Ottakring	€ 9,98	-	€ 10,29
1170	Hernals	€ 9,99	-	€ 10,20
1180	Währing	€ 10,62	-	€ 11,39
1190	Döbling	€ 11,06	-	€ 11,50
1200	Brigittenau	€ 9,05	-	€ 9,84
1210	Floridsdorf	€ 9,35	-	€ 9,89
1220	Donaustadt	€ 9,97	-	€ 10,22
1230	Liesing	€ 10,34	-	€ 11,23

Abbildung 12 Mietpreise Wien gebraucht - Quelle Immobilienpreisspiegel WKO

Vergleicht man die durchschnittlichen Mietpreise für neuwertige Wohnung nun mit den gebrauchten, fällt auf, dass die Preisspannen hier deutlich geringer ausfallen. Zudem sind die Bestandswohnungen im Durchschnitt pro Quadratmeter um fast € 2 preiswerter. Die Preisspanne bei gebrauchten Wohnungen beträgt demnach zwischen € 10,70 und € 11,30 pro Quadratmeter. Mit Ausnahme des 1. Bezirkes befinden sich somit fast alle weiteren Gegenden in dieser Range.¹³¹

¹³⁰ Vgl. WKO (2022), S.316 – S.322

¹³¹ Vgl. ebenda

8 Conclusio

926.000 Hauptwohnsitze befinden sich in Wien, der lebenswertesten Stadt der Welt. Weshalb diese Stadt so lebenswert ist, verdeutlicht der Blick auf die Aufteilung der Wohnungen nach Rechtsformen. Demnach kommen fast die Hälfte aller Wiener in den Genuss, eine geförderte Genossenschaftswohnung oder Gemeindewohnung bewohnen zu dürfen. Das Wort „dürfen“, muss in diesem Kontext ganz bewusst verwendet werden, sind diese Wohnungen gemessen an der Mietbelastung nur halb so kostspielig als am freien Markt. Ein Faktor, welcher nicht zu unterschätzen ist, da das Wiener Durchschnittseinkommen auch im österreichweiten Vergleich nur im Mittelfeld liegt.

Das Thema Leistbarkeit ist somit am Wiener Mietmarkt ein Großes, welches auch in den Größen der neu gebauten Wohnungen Eingang findet. Zum einen der immer kleiner werdenden Haushalte geschuldet, zum anderen natürlich dem limitierten Faktor Grund, vor allem jedoch sind effiziente Wohnungen gefragt, da hier die Gesamtbelastung bei gleicher Nutzbarkeit geringer ausfällt. Als positiver Nebeneffekt für Investoren ist eine höhere durchschnittliche Quadratmetermiete zu verzeichnen, da kleinere Wohnungen verhältnismäßig teurer vermietet werden können. Betrachtet man die Anzahl der Baufertigstellungen verglichen zur demographischen Entwicklung, lässt sich leicht feststellen, dass 2017 bis 2019 ein wahrer Kampf um Mietwohnungen vorgeherrscht hat. Demnach wurden diese Jahre, bei gleichzeitig geringeren Baufertigstellungen, durch einen enormen Zuzug nach Wien geprägt. Seither klafft hier eine große Lücke zwischen den fertiggestellten Einheiten und dem Bevölkerungswachstum in Wien. Sieht man sich die Gegenwart an, werden 2022 ca. 21.000 Einheiten fertig gestellt. Verglichen dazu wird für den gleichen Zeitraum ein Bevölkerungswachstum um höchstens 12.000 Menschen prognostiziert. Ein Umstand, welcher sich jetzt schon mit einem deutlichen Überangebot an Mietwohnungen am Markt auswirkt. Da 2022 ein Peek an Fertigstellungen festzustellen ist, geht man aufgrund der erfolgten Baubewilligungen der letzten Jahre sowie der zunehmenden Baukosten davon aus, dass die Anzahl an Neubauwohnungen in den nächsten Jahren abnehmen und sich wieder an den Bevölkerungszuwachs annähern wird. Bis der Markt diese enorme Anzahl an Wohnungen absorbiert hat, wird es jedoch zumindest noch in gewissen Segmenten respektive Produkten etwas Zeit benötigen. Dieser Umstand deutet zumindest auf eine Stagnation der Mietpreise hin. Getrieben von der Verlagerung der Interessenten, die den Plan einer Eigentumswohnung aufgrund der schärferen Kreditrichtlinien verworfen haben und nun verstärkt am Mietmarkt aktiv werden, ist auf mittlere Sicht

ein gleichbleibendes Mietniveau jedoch höchstens eine leichte Erhöhung der Nachfrage und Preise zu erwarten.

Diese Bewegung der Mietpreise trifft jedoch ohnehin nicht den ganzen Wiener Mietwohnungsmarkt. 42% aller Wiener Haushalte bleiben davon gänzlich unberührt. Lediglich die 37,7% der Wiener, die in Wohnungen leben, welche den Mietpreisbildungssystemen, die der Bund vorsieht, unterliegen, müssen sich mit dem Mietpreisniveau ernsthafter auseinandersetzen. Dies ist oftmals gar nicht so einfach, sieht das österreichische Mietrecht mindestens vier verschiedene Mietpreisbildungssysteme vor. Abhängig von Alter und Rechtsform des Mietgegenstandes kommen unterschiedliche rechtliche Bestimmungen zur Anwendung. Dies ist ein Umstand, welcher in Wien oftmals zu einem hohen Konfliktpotential zwischen Vermieter und Mieter führt. Das österreichische Mietrecht gilt als sehr mieterfreundlich. Dies ist grundsätzlich vollkommen legitim und auch richtig, jedoch bedarf es einer dringenden Reform, um gewisse Bereiche eindeutiger sowie sinnvoller regeln zu können. So ist zum Beispiel der Wiener Richtwert einer der niedrigsten österreichweit. Betrachtet man objektiv, in welcher prächtigen und lebenswerten Stadt die Wiener leben, ist es nur legitim diesen Wert kritisch zu hinterfragen. Oftmals führt dies dazu, dass Vermieter aufgrund der geringen Mieten, die durch eine Altbauwohnung erzielbar sind, unter der Abwägung von Aufwand/Risiko von einer Vermietung absehen und lieber einen Leerstand in Kauf nehmen, als diese dem Mietmarkt zu zuführen. In weiterer Folge stellt sich hier auch die Frage, wie die laufende Instandhaltung der Wiener Zinshäuser von den geringen Mieteinnahmen gewährleistet werden soll. Dringend notwendige Investitionen in die Nachhaltigkeit, welche diese Bauten klimafit und umweltfreundlich machen sollten, sind daraus ohnehin nicht finanzierbar. Zudem erschweren komplexe Bestimmungen bezüglich dem Lagezuschlag eine einheitliche und transparente Lösung für Altbauten. Nicht selten enden Mietverhältnisse bei einschlägigen Juristen bzw. in weiterer Folge vor Gericht, um den tatsächlichen Mietzins anzufechten. Jedoch ist nicht nur das Richtwertmietzinssystem ein Paradies für Mieter, sondern geht es dem Wiener Mietadel in Altverträgen mit dem Kategorie- oder sogar dem Friedenskronenzins noch besser. All diese Punkte sind seit Jahren Themen von Diskussionsrunden und werden von zahlreichen Experten kritisiert. Die politisch Verantwortlichen in unserem Land konnten sich jedoch bis dato nicht zu einer dringend nötigen Reform durchringen, weshalb auch der freifinanzierte Wohnungsmarkt, zumindest im

Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, einen großen Teil zum niedrigen Wiener Mietniveau beiträgt.

Als fundamentalster und gewichtigster Akteur am Wiener Mietmarkt stellt sich jedoch nicht der Bund, sondern die Stadt Wien heraus. Die Erhebungen dieser Arbeit veranschaulichen, welchen großen Einfluss die Wohnungspolitik der Stadt auf das Mietniveau hat. Den Grundstein legte Wien bereits vor dem zweiten Weltkrieg und konnte so, bereits sehr früh einen großen Bestand an Wohnungen für seine Bevölkerung errichten. Durch eine rigorose sowie geschickte Steuerpolitik baute man als Stadt enorme Grundstücksreserven auf. Dieser Mechanismus wurde bis heute beibehalten. Mittlerweile gibt es in Wien 220.000 Gemeindewohnungen. Dieses Wohnbauprogramm wurde zwar eingestellt, jedoch in jüngster Vergangenheit durch den Gemeindebau NEU wiederbelebt. Die damalige Idee ist bis heute geblieben. So ist es das oberste Ziel, mit dem sozialen Wohnbau für eine Durchmischung der Bevölkerungsschichten zu sorgen. Dass Gemeindebauten nicht nur für einkommensschwache Bevölkerungsschichten gedacht sind, macht ein Blick auf die großzügigen Einkommensgrenzen deutlich. Dies gelingt Wien wie keiner anderen Stadt der Welt und beugt hiermit einer Bildung von sozialen Brennpunkten vor. Dass kommunaler Wohnbau auch nicht immer mit einem Abschlag bei der Qualität einhergehen muss, zeigen die altherwürdigen Gemeindebauten ganz deutlich. Bereits damals war die oberste Prämisse ein repräsentatives Wohnhaus zu gestalten, welches als kommunikativer Ort zum Wohlfühlen dient. Demnach bestechen die Gemeindebauten durch riesige, begrünte Innenhöfe und bieten den Bewohnern zahlreiche weitere Annehmlichkeiten wie Pools am Dach, Gemeinschaftsräume und Geschäfte. Diese Idee wurde anschließend mit der Etablierung des geförderten Wohnbaus weitergeführt. Durch dieses Instrument konnte die Stadt Wien sicherstellen, dass weiterhin genügend gemeinnütziger Wohnbau errichtet wird. Zwischenzeitlich sind fast ebenso viele geförderte Wohnbauten durch Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützige Wohnbauvereinigungen entstanden, wie es Gemeindewohnungen gibt. Mit 200.000 Einheiten liegt der gemeinnützige Bestand nur knapp hinter dem der Stadt Wien. Da der gemeinnützige Wohnbau einen wichtigen Wirtschaftsmotor der Stadt abbildet, wird dieser auch künftig stark subventioniert und vorangetrieben werden. Mit einer Neubauleistung von durchschnittlich 5.000 Einheiten pro Jahr alleine in Wien wird der Bestand an geförderten Einheiten schon bald die Anzahl an Gemeinwohnungen übertreffen. Den Weg hierfür ebnet die Stadt Wien bewusst mit ihren Instrumenten der Wohnbaupolitik.

Demnach hat der Gemeinderat 2019 eine neue Widmungskategorie festgelegt, welche nur dem gemeinnützigen Wohnbau vorbehalten ist. Allerdings werden in der Stadt Wien nicht nur gemeinnützige Mietwohnungen errichtet. Durch seine hohe Stabilität und Sicherheit gilt der Wiener Mietwohnungsmarkt als Liebling der nationalen und internationalen Investoren. Dass Wien hinter London und Berlin den drittattraktivsten Markt für Anleger darstellt, ist kein Zufall. Die demographische Entwicklung, hervorragende Infrastruktur vor allem jedoch die Lebensqualität sind auch für Investoren ausschlaggebend, um in Wien zu investieren. Gerade in den Zeiten der niedrigen Zinsen wurden in Wien zahlreiche Großprojekte von Investoren erworben. Dieser Trend, gesamte Projekte in Form eines Forward Deals vom Bauträger zu kaufen, hatte in den vergangenen Jahren einen großen Einfluss auf den gesamten Immobilienmarkt in Wien. Demzufolge wurden ganze Projekte für den Mietmarkt konzipiert und gesamt an einen gewerblichen Investor verkauft. Als Folge dessen erfuhr der Eigentumsmarkt eine extreme Verknappung, da eine geringere Anzahl an geeigneten Projekten fertig gestellt wurde. Da Bauträger auch diese Objekte oftmals an private Anleger als Paketverkäufe abgaben, verknappte sich das Angebot noch deutlicher. Gemeinsam mit dem niedrigen Zinsniveau und der damit hervorgerufenen hohen Nachfrage stieg der Preis für Eigentumswohnungen enorm. Im selben Zeitraum stellte man jedoch eine große Anzahl an Mietwohnungen fertig, die sowohl von institutionellen als auch privaten Eigentümern erworben wurden. Diese Situation führte dazu, dass der Mietmarkt nun einen großen Angebotsüberhang aufwies, welcher in einer Stagnation der Mietpreise mündete. Da jedoch die Kaufpreise für Eigentumsobjekt und Gesamtprojekte stark stiegen, kamen hier die erzielbaren Renditen merklich unter Druck. Ein Umstand der sowohl von privaten als auch institutionellen Käufern wie Immobilienfonds, Wohnungsgesellschaften, Immobilienaktienunternehmen, Family-Offices, Versicherungen, Stiftungen und Co billigend in Kauf genommen wurde, da der Wiener Markt nach wie vor als sicher und attraktiv gilt. Man kann sagen, dass Investoren und Bauträger das Mietniveau wesentlich beeinflussen, da dennoch eine sehr große Anzahl an Wohnungen freifinanziert errichtet werden. Im Gesamten gesehen, kann man jedoch feststellen, dass zum einen die Leistbarkeit der Wiener zum anderen jedoch das große Angebot an geförderten Wohnbauten und Gemeindebauten eine natürliche Mietpreisobergrenze einzieht.

Mit dem wohnfonds_wien und dem Stadtentwicklungsplan, kurz STEP, wird weiters dafür Sorge getragen, dass den Wienern der leistbare Wohnraum zur Verfügung

gestellt werden kann. Die Stadt Wien entwickelt mit ihren großen Grundstücksreserven enorme Projekte, in welchen Qualität und Leistbarkeit an oberster Stelle stehen. Die Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ als auch Bauträgerwettbewerbe des wohnfonds_wien ermöglichen, dass die neugebauten Wohnungen den höchsten Qualitätsanforderungen entsprechen. Dies erinnert an die Ursprünge des Gemeindebaus und wird mit eigenen Wettbewerben auf die Spitze getrieben. Zudem sorgt man mit Förderungen für eine Deckelung des Mietniveaus und kann so den Markt regulieren. Zweifelsohne hat Wien durch diese Maßnahmen und die Stadtentwicklungsgebiete eine wahre Vorreiterrolle im modernen Wohnbau und der Quartiersentwicklung weltweit eingenommen. Großzügige Grünflächen, innovative Mobilitätskonzepte, die Schaffung von Arbeitswelten sowie Bildungszentren im Einklang mit leistbarem Wohnraum werden in den Entwicklungsgebieten standardmäßig eingeplant. Organisiert und koordiniert wird das Zusammenleben von Einrichtungen der Stadt Wien. In den größten Stadtentwicklungsgebieten Wiens werden teilweise bis zu 20.000 Menschen angesiedelt. Da in diesen Arealen der soziale Wohnbau einen deutlichen Überhang aufweist, beeinflussen diese enormen Neubauareale das Mietniveau in keiner besonderen Weise.

Sieht man sich das Mietniveau Wiens nun genauer an, merkt man sehr rasch, dass dies im internationalen Kontext, verglichen zu anderen europäischen Metropolen wie London oder Paris, teilweise um die Hälfte darunter liegt oder sogar nur ein Drittel davon ausmacht. Jedoch ist dies nicht nur im internationalen Vergleich der Fall. Auch österreichweit liegt Wien in Bezug auf den Nettoquadratmeterpreis nur an der vierten Stelle. Die westlichen Bundesländer wie Salzburg, Tirol und Vorarlberg respektive deren Hauptstädte weisen ein teilweise drastisch höheres Mietniveau auf. Der durchschnittliche Innsbrucker Angebotspreis ist demnach annähernd mit dem ersten Wiener Gemeindebezirk zu vergleichen. Wenn man das Mietniveau innerhalb der Stadt betrachtet, kann man festhalten, dass die Bezirke innerhalb des Gürtels als hochpreisiger eingestuft werden können. Allerdings ist eindeutig zu sehen, dass sich das gesamte Wiener Mietniveau, ausgenommen der Inneren Stadt, in ähnlichen Bandbreiten abspielt. Demnach merkt man auch hier sehr stark die Auswirkungen von Stadtentwicklungsgebieten, die einzelne Regionen aufwerten und das Mietniveau im Allgemeinen glätten.

Zusammenfassend kann man sagen, dass der Wiener Mietmarkt eine imposante soziale Handschrift trägt, die diesen für immer prägen wird und international einmalig ist. Der enorme Bestand an sozialen Wohnbauten wirkt wie eine natürliche Obergrenze auf den gesamten Mietmarkt. Alleine die Tatsache, dass es in Wien eine dreimal höhere Anzahl an Gemeindewohnungen wie in gesamt Restösterreich gibt, lässt schon darauf schließen, dass das durchschnittliche Mietniveau um einiges geringer ausfallen muss. Die höheren Mietkosten in den Landeshauptstädten mit geringem Platzangebot ist die logische Folge. Wien kann durch die enormen Stadtentwicklungsgebiete den Wohnungsbestand immer weiter vergrößern und durch das große Angebot an Wohnungen das Mietniveau geringhalten. Da diese Areale zudem hauptsächlich dem sozialen Wohnbau zugeführt werden, wird die Aktivität der Investoren dadurch abgedeckt und stellt in diesen Lagen ein Ergänzungsprodukt dar. Des Weiteren muss man sagen, dass das derart geringe durchschnittliche Mietniveau im Vergleich zu den genannten Bundesländern als überraschend zu werten ist. Man muss dies jedoch auch relativieren, da die Angebotsmieten auch in Wien im Durchschnitt ziemlich hoch sind, allerdings doch deutlich hinter Innsbruck und Salzburg zurückliegen. Wie der Vergleich zwischen 2021 und 2022 gezeigt hat, ist hier eine Stagnation zu verzeichnen. Eine Situation, die aufgrund des großen Angebotes auch noch weiterhin merkbar sein wird. Abzuwarten bleibt, wie sich ein eventuelles Bestellerprinzip, vor allem jedoch die geänderten Finanzierungsbedingungen auf den Mietmarkt auswirken. Sollten diese neuen Regelungen hinsichtlich der Provisionszahlung kommen, werden etwaige Kosten für den Vermieter sicher indirekt über die Miete auf den Mieter umgelegt werden. Zudem wird eine verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen durch steigende Finanzierungsbedingungen zu erwarten sein. Dies wird sich im internationalen sowie nationalen Vergleich jedoch im Rahmen bewegen und in Summe für den Mieter in Wien immer noch leistbar bleiben.

Literaturverzeichnis

Fachbücher

Bauernfeind Sandra, Fuhrmann Karin, Pirker Erland, Verweijen Stephan (2021):
Vorsorgewohnungen. 4. Auflage, Manz, Wien

Bone-Winkel Stephan, Schulte Werner-Karl, Schulte Kai-Magnus, Pfrang Dominik
(2016): Bedeutung der Immobilienwirtschaft. In: Schulte Karl-Werner, Bone-Winkel
Stephan, Schäfers Wolfgang (Hrsg.): Immobilienökonomie I - Betriebswirtschaftliche
Grundlagen. 5. grundlegend überarbeitete Auflage, De Gruyter Oldenburg, Berlin,
S.25 - S.44

Matznetter Walter und Vorauer-Mischer Karin (2009): Sozialer Wohnbau. In:
Fassmann Heinz, Hatz Gerhard und Matznetter Walter (Hrsg.): Wien –
Städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen. 1.Auflage, Böhlau
Verlag, Wien Köln Weimar. S.245 – S.270

Pichlmaier Michael (2012): Miete, Lage, Preisdiktat – Strukturelle Effekte der
Legregulierung im mietrechtlich geschützten Wiener Wohnmarkt. Peter Lang GmbH,
Frankfurt am Main

Rehkugler Heinz (2020): Indirekte Kapitalanlage in Immobilien – Anlagespektrum,
Produktcharakteristika, Marktattraktivität. In: Francke Hans-Hermann, Rehkugler
Heinz, Raffelhüschen Bernd, Wölfle Marco (Hrsg.): Immobilienmärkte und
Immobilienbewertung. 3., vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage, Franz
Vahlen, München, S.3 - S.62

Richter Daniel (2021): Mietrecht in der Praxis. In: Rollett Heimo (Hrsg.): Mietrecht in
der Praxis. 2. Auflage, Linde Verlag Ges.m.b.H., Wien, S.1 - S.287

Schulte Werner-Karl, Holzmann Christoph, Wurstbauer Daniel (2016): Institutionelle
Aspekte der Immobilienökonomie. In: Schulte Karl-Werner, Bone-Winkel Stephan,
Schäfers Wolfgang (Hrsg.): Immobilienökonomie I - Betriebswirtschaftliche
Grundlagen. 5. grundlegend überarbeitete Auflage, De Gruyter Oldenburg, Berlin,
S.132 - S.169

Seiß Reinhard (2013): Wer baut Wien? Hintergründe und Motive der Stadtentwicklung Wiens seit 1989. 4.Auflage, Verlag Anton Pustet, Salzburg

Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (2022): Immobilien-Preisspiegel 2022. Wien

Fachzeitschriften und Zeitungsartikel

ÖRAG (2021): Bauboom und Mieterfokus. In: Die Presse. 18.September 2021, S.21

Strafella Franz (2010): Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze. In: Sachverständige. 04/2010. S.191 – S.198

Wiedersich Robert (2022): Die große Vorsorgewohnungsübersicht. In: Gewinn. 10/2022. S.116 – S.122

Internetquellen

BUWOG Group (2022): Nachhaltigkeitsstrategie Vonovia.

<https://www.buwog.at/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsstrategie-vonovia> - abgerufen am 09.10.2022

Das rote Wien (2022): kommunaler Wohnbau.

<http://www.dasrotewien.at/seite/kommunaler-wohnbau> - abgerufen am 2.10.2022

Der Standard (2018): Was ist eine Genossenschaftswohnung?

<https://www.derstandard.at/story/2000082007544/was-ist-eine-genossenschaftswohnung> - abgerufen am 03.10.2022

Exploreal GmbH (2022): Erster österreichischer Neubaubericht.

https://www.exploreal.at/sites/default/files/assets/docs/neubaubericht_2704s_es.pdf
- abgerufen am 30.09.2022

Fürst Elisabeth K. (2022): Wohnen ist das Top-Asset für Investoren.

https://www.immoflash.at/20221003/wohnen_staerkste_assetklasse_bei_investoren/21560/ - abgerufen am 07.10.2022

Gebietsbetreuung Stadterneuerung (2022): Die Stadt wächst zusammen
Stadtteilmanagement Nordbahnviertel. <https://www.gbstern.at/themen-projekte/stadtteilmanagement-in-neubaugebieten/stadtteilmanagement-nordbahnviertel/> - abgerufen am 13.10.2022

Gebietsbetreuung Stadterneuerung (2022): Engagiert im Sonnwendviertel.
<https://www.gbstern.at/themen-projekte/stadtteilmanagement-in-neubaugebieten/stadtteilmanagement-sonnwendviertel/> - abgerufen am 13.10.2022

Gebietsbetreuung Stadterneuerung (2022): Stadtteilmanagement.
<https://www.gbstern.at/themen-projekte/stadtteilmanagement-in-neubaugebieten/stadtteilmanagement/> - abgerufen am 13.10.2022

Haidvogel Vanessa (2022): Stadtentwicklung: So werden wir in Zukunft wohnen.
<https://kurier.at/wirtschaft/immobiz/stadtentwicklung-so-werden-wir-in-zukunft-wohnen/402114954> - abgerufen am 13.10.2022

Imabis (2022): Statistiken. <https://portal.imabis.com/de/at/statistics/data/> - abgerufen am 11.10.2022

Kleine Zeitung (2022): Beim Weitervermieten: Mietzinsdeckel im geförderten Wohnbau.
https://www.kleinezeitung.at/lebensart/ombudsfrau/6161081/WGGNovelle_Mietzinsdeckel-im-gefoerderten-Wohnbau - abgerufen am 01.10.2022

Kontrast (2020): Mieten explodieren in Europas Städten – was Wien anders macht.
<https://kontrast.at/wien-wohnen-miete-vergleich-2020/> - abgerufen am 10.10.2022

Kurier (2013): Altbau vs. Neubau: Keine Frage des Geschmacks.
<https://kurier.at/wirtschaft/immobiz/altbau-vs-neubau-nicht-nur-eine-frage-des-geschmacks/21.411.708> - abgerufen am 29.09.2022

Kurier (2022): Mieten: Lagezuschlag in Wien dürfte stark steigen.
<https://kurier.at/wirtschaft/mieten-lagezuschlag-in-wien-duerfte-stark-steigen/401959943> - abgerufen am 29.09.2022

Kurier (2019): Neue Widmung „geförderter Wohnbau“ tritt in Wien in Kraft. [Neue Widmung „Geförderter Wohnbau“ tritt in Wien in Kraft | kurier.at](https://www.kurier.at/news/2019/10/03/neue-widmung-geforderter-wohnbau-tritt-in-wien-in-kraft) - abgerufen am 03.10.2022

Mietrechtsgesetz (1981): Gesamte Rechtsvorschrift für Mietrechtsgesetz - Fassung vom 01.10.2022.
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?pagelId=7643&Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531> - abgerufen am 01.10.2022

News (2021): Genossenschaftswohnung: Das müssen Sie wissen und so finden Sie eine. <https://www.news.at/a/genossenschaftswohnung> - abgerufen am 04.10.2022

ORF (2021): Preisspirale beim Wohnen. Immobilieninvestoren entdecken Wien. <https://orf.at/stories/3211142/> - abgerufen am 07.10.2022

ORF Wien (2018): Wohnbau: Zwei Drittel müssen gefördert sein. <https://wien.orf.at/v2/news/stories/2945439/index.html> - abgerufen am 03.10.2022

OTS (2021): Investoren-Umfrage: Wien unter den Top 3 der beliebtesten Standorte bei Immobilien-Anlagen. https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20201019_OTS0086/investoren-umfrage-wien-unter-den-top-3-der-beliebtesten-standorte-bei-immobilien-anlagen-anhang - abgerufen am 10.10.2022

Punz Matthias (2019): Wien als Vorbild. Ein Paradies für Mieter. <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/ein-paradies-fur-mieter-4630708.html> - abgerufen am 01.10.2022

Putschögl Martin (2022): Der ewige Streit ums Mietrecht. <https://www.derstandard.at/story/2000134914473/der-ewige-streit-ums-mietrecht> - abgerufen am: 15.09.2022

Putschögl Martin (2018): Neue Lagezuschlagskarte soll Mieten in Wien senken. <https://www.derstandard.at/story/2000087664660/wiener-lagezuschlagskarte-neuerlich-ueberarbeitet> - abgerufen am 15.09.2022

Putschögl Martin (2022): Spekulationsfrist: WGG-Novelle vom Parlament beschlossen. <https://www.derstandard.at/story/2000136586302/spekulationsfrist-wgg-novelle-vom-parlament-beschlossen> - abgerufen am 01.10.2022

Putschögl Martin (2022): Stadtentwicklungsgebiete in Wien: Ein Überblick. <https://www.derstandard.at/story/2000111828578/wiener-stadtentwicklungsgebiete-ein-ueberblick> - abgerufen am 13.10.2022

Putschögl Martin (2021): Warum das Mietrecht endlich reformiert werden muss. <https://www.derstandard.at/story/2000123788616/warum-das-mietrecht-endlich-reformiert-werden-muss> - abgerufen am: 15.09.2022

Putschögl Martin (2021): Wohnen bleibt Liebling der Investoren. <https://www.derstandard.at/story/2000123435779/wohnen-bleibt-liebling-der-investoren> - abgerufen am 07.10.2022

Richtwertgesetz (1994): Gesamte Rechtsvorschrift für Richtwertgesetz - Fassung vom 01.10.2022. https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetze_snummer=10003166 – abgerufen am 01.10.2022

Similio (2022): Haushaltsgröße. <https://simil.io/politisch/wien/haushaltsgroesse> - abgerufen am: 13.09.2022

Socialhousing (2022): Bauträgerwettbewerbe. <https://socialhousing.wien/de/instrumente/bautraegerwettbewerbe> - abgerufen am 13.10.2022

Socialhousing (2022): Stadtentwicklung und Bodenpolitik. <https://socialhousing.wien/de/instrumente/stadtentwicklung-und-bodenpolitik> - abgerufen am 13.10.2022

Stadt Wien (2022): Allgemeine Baubewilligung von Bauten oder baulichen Anlagen – Antrag. <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/allgemeinebaubewilligung.html> - abgerufen am 01.10.2022

Stadt Wien (2022): Aspern die Seestadt Wiens.

<https://www.wien.gv.at/stadtplanung/aspern-seestadt> - abgerufen am 15.10.2022

Stadt Wien (2022): Bevölkerungsstand.

<https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/> - abgerufen am 30.09.2022

Stadt Wien (2022): Bevölkerungsentwicklung.

<https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/prognose/> - abgerufen am 30.09.2022

Stadt Wien (2019): Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gemäß § 16

Abs. 2 MRG. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2019.pdf>

- abgerufen am 28.09.2022

Statista (2022): Größte Immobilienunternehmen in Österreich nach Nettoumsatz.

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/653785/umfrage/groesste-immobilienunternehmen-in-oesterreich-nach-nettoumsatz/> - abgerufen am 09.10.2022

Statistik Austria (2022): Baubewilligungen.

<https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/baubewilligungen> - abgerufen am 01.10.2022

Statistik Austria (2022): Haushaltseinkommen.

<https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/einkommen-und-soziale-lage/haushaltseinkommen> - abgerufen am 12.09.2022

Statistik Austria (2022): Privathaushalte.

<https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/familien-haushalte-lebensformen/privathaushalte> - abgerufen am 12.09.2022

Statistik Austria (2022): Wohnsituation. <https://statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnsituation>

- abgerufen am 12.09.2022

Stroux Daniel (2021): Wohnimmobilien Angebot und Nachfrage in Wiener Bezirken.
<https://www.findmyhome.at/news/wohnmobilien-angebot-nachfrage-in-wiener-bezirken/> - abgerufen am 14.10.2022.

Wien (2022): Rot-Grün führt neue Flächenwidmung ein: Offensive für geförderten Wohnbau. <https://www.wien.gv.at/presse/2018/08/09/rot-gruen-fuehrt-neue-flaechenwidmung-ein-offensive-fuer-gefoerderten-wohnbau> - abgerufen am 03.10.2022

Wien (2022): Voraussetzungen für eine geförderte Mietwohnung oder Genossenschaftswohnung.
<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungssuche/voraussetzung-en-miete.html> - abgerufen am 04.10.2022

Wiener Wohnen (2022): Geschichte des Wiener Gemeindebaus.
<https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/geschichte.html> - abgerufen am 02.10.2022

Wiener Wohnen (2022): Wohnkosten.
<https://www.wienerwohnen.at/mieterin/wohnkosten.html> - abgerufen am 02.10.2022

WKO (2022): Privathaushalte – Prognose bis 2060.
<https://wko.at/statistik/bundesland/PrivathaushPrognose.pdf> - abgerufen am 30.09.2022

Wohnberatung Wien (2022): Allgemeines. <https://wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines/#c117> – abgerufen am 03.10.2022

Wohnberatung Wien (2022) Gemeindewohnungen. <https://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/gemeindewohnungen/> - abgerufen am 02.10.2022

Wohnnet (2022): Wohngenossenschaften und Gemeinnützige Wien.
<https://www.wohnnet.at/wohnen/immobilientypen/wohngenossenschaften-wien-27951807> - abgerufen am 03.10.2022

Wohnservice Wien (2022) Geförderter Wohnbau. <https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/geforderter-wohnbau/> - abgerufen am 03.10.2022

Wohnservice Wien (2022): SMART wohnen. <https://wohnservice-wien.at/wohnen/smart-wohnen> - abgerufen am 03.10.2022

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (1979): Gesamte Rechtsvorschrift für Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - Fassung vom 01.10.2022.
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetze=snummer=10011509> – abgerufen am 01.10.2022

Wohnungspolitik (2022): Wie Wien wohnt. Die wichtigsten Fakten auf einen Blick.
<https://www.wohnungspolitik.at/wie-wienerinnen-wohnen-die-fakten/> - abgerufen am 02.10.2022

Zoidl Franziska (2022): AK-Studie: Immer mehr Investoren am Wiener Wohnungsmarkt. <https://www.derstandard.at/story/2000136835136/ak-studie-immer-mehr-investoren-am-wiener-wohnungsmarkt> - abgerufen am 07.10.2022

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Fertiggestellte Wohnungen - Quelle Exploreal	11
Abbildung 2 Vergleich Fertigstellungen zu Haushaltsentwicklung - Quelle Exploreal	11
Abbildung 3 Baufertigstellungen nach Segmenten- Quelle Exploreal.....	13
Abbildung 4 Richtwerte Österreich - Quelle ÖVI	20
Abbildung 5 Wohnungskategorien - Quelle Michael Pichlmair: Miete, Lage, Preisdiktat	21
Abbildung 6 Lagezuschlagskarte der Stadt Wien - Quelle Wohnservice Wien	23
Abbildung 7 Wiederherstellung mit Fördermitteln - Quelle Strafella	30
Abbildung 8 Neuschaffung mit Fördermitteln - Quelle Strafella	30
Abbildung 9 Mietzinsbildung Neubaeigentum - Quelle Strafella	31
Abbildung 10 Stadtentwicklungsgebiete Wien - Quelle der Standard	52
Abbildung 11 Mietpreise Wien neuwertig - Quelle Immobilienpreisspiegel WKO	57
Abbildung 12 Mietpreise Wien gebraucht - Quelle Immobilienpreisspiegel WKO	58