

Das Politikum Mietrecht und überfällige Anpassungen - Faire Verbesserung für MieterInnen, EigentümerInnen und der Umwelt

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Dipl. Kfm. Frank Brün FRICS

Philipp Puhr, BA

01525022

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **PHILIPP PUHR, BA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DAS POLITIKUM MIETRECHT UND ÜBERFÄLLIGE ANPASSUNGEN - FAIRE VERBESSERUNG FÜR MIETERINNEN, EIGENTÜMERINNEN UND DER UMWELT", 95 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, 19.03.2023

Unterschrift

Kurzfassung

Das Mietrecht existiert in der heutigen Form mit wenigen Änderungen seit 1981. Seither haben sich viele Parameter geändert und die Bedürfnisse und Gegebenheiten für Mieter und Mieterinnen, Vermieter und Vermieterinnen sowie für die Umwelt stark verändert. Die größte Veränderung hat die Relevanz der Umwelt durchlebt. Heutzutage vergeht kein Tag ohne von Klima-protesten, Klimakrise oder erneuten Prognosen der Erderwärmung konfrontiert zu werden. Das Mietrechtsgesetz übernimmt in Österreich die wichtige Rolle, den Mieter und die Mieterin vor der Willkür der Vermieter und Vermieterinnen zu schützen. Aufgrund der zahlreichen Judika-tur, der vereinfachten Wissensbeschaffung über das Internet und einer Vielzahl von verschie-denen Institutionen können Mieter und Mieterinnen sich sehr gut informieren. Durch eine sehr mieterfreundliche Judikatur, einer breiten Unterstützung und dem ohnehin mieterschützenden Mietrechtsgesetz stellt sich die Frage, ob die Vermieterseite nicht benachteiligt ist. Insbeson-dere wenn man beachtet, dass die Erhaltung im Altbau erheblich teurer geworden ist. Ebenfalls spielt das Thema Umwelt immer stärker in die Erhaltung von Zinshäusern, dass erhebliche Mehrkosten verursacht, eine Rolle. Eine längst überfällige Novellierung des MRGs ist nötig, um alle drei Parteien, Mieterseite, Vermieterseite und die Umwelt gleichzustellen. Demnach werden vom Autor die Forschungsfragen „welche Änderungen benötigt das Mietrechtsgesetz, um eine Verbesserung für die derzeit benachteiligten Parteien herbeizuführen?“ und „wie kön-nen Anreize und keine Verpflichtungen zur klimaschonenden Verbesserung des Altbaus ge-schaffen und erreicht werden?“ gestellt. Es wird versucht, die wesentlichen Probleme und Her-ausforderungen von allen Seiten zu filtern und gemeinsame Problempunkte zu evaluieren. Die Forschungsfragen sollen im Zuge einer umfassenden Literaturliteraturarbeit von der theoretischen Seite vorab erarbeitet werden. Durch ausgearbeitete Fragebögen wird in der empirischen Studie das erhaltene Datenmaterial aufbereitet und gemeinsam mit den Erkenntnissen aus der Litera-turarbeit zusammengeführt. Abschließend werden entsprechende Vorschläge für eine Verbes-derung der aktuellen Situation und zur Vermeidung zukünftiger Konfliktpunkte dargestellt. Das Wissen aus der Literatur wird durch jenes der Empirie untermauert bzw. Probleme offengelegt.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Eingrenzung der Thematik.....	3
1.2	Zielsetzung.....	3
1.3	Forschungsstand.....	4
1.4	Methodische Vorgehensweise.....	4
1.5	Aufbau der Arbeit	4
2	Grundproblematik	6
2.1	Vollanwendungsbereich des MRG	6
2.1.1	Anwendungsbereich des MRG	6
2.1.2	Definition Vollanwendung	7
2.1.3	Preisschutz	7
2.1.4	Erhaltungsmaßnahmen	9
2.1.5	Besteuerung	10
2.1.6	Kündigungsschutz	10
2.1.7	Eintrittsrechte.....	11
2.1.8	Mieterschutz	12
2.2	Standards.....	13
2.2.1	Normwohnung.....	13
2.2.2	Lage und Zuschläge.....	14
2.3	Leerstand.....	16
2.3.1	Leerstandsabgabe.....	17
2.4	Wirtschaftliche Komponenten	18
2.4.1	Inflation & Wertsicherung.....	21
2.4.2	Angebot und Nachfrage.....	22
2.5	Demografische Faktoren	23
2.5.1	Altbau	23
2.5.2	Wohnverteilung der verschiedenen Einkommensschichten	25
2.5.3	Interpretation	26
3	ESG und Klimaziele - Umweltkriterien als neue Richtlinien	28
3.1	Richtlinien und Vorgaben	28
3.1.1	Besonderheiten im Altbau	30
3.1.2	Ensemble- und Denkmalschutz	31
3.1.3	Wirtschaftliche Umsetzung von ESG im Altbau.....	31
3.2	Social.....	32

4 Sichtweisen der Akteure in Mietverhältnissen	34
4.1 Sichtweise von Mietern und Mieterinnen	34
4.1.1 Einkommen	35
4.1.2 Steigende Mieten	35
4.1.3 Forderungen der Schutzorganisationen.....	36
4.2 Sichtweise von Vermieter und Vermieterinnen	37
4.2.1 Finanzieller Gesichtspunkt.....	39
4.2.2 Forderungen des Immobilienverband	40
4.3 Blickwinkel für die Umwelt	41
4.3.1 Erhebliche Rückstände.....	42
4.3.2 Klimaschonende Sanierung	42
4.3.3 Erneuerbare Wärme-Gesetz	44
5 (Heraus-)Forderungen und Ziele in der Zukunft	46
5.1 Positive Bewirtschaftung einer Altbauimmobilie	46
5.2 Leistbares Wohnen.....	47
5.3 Fairness.....	47
5.4 Wiener Erscheinungsbild	49
5.5 ESG	49
5.5.1 Energieeffizienz steigern und Umwelt schonen	50
5.5.2 Konsequenzen	52
6 Empirische Studie.....	54
6.1 Fragebogen	54
6.2 Analyse.....	54
6.2.1 Soziodemografie	54
6.2.2 Klimaschutz	56
6.2.3 Wohnungsausstattung	59
6.3 Erkenntnisse	62
6.4 Mögliche Anpassungen und Lösungen	62
6.4.1 Investitionen.....	62
6.4.2 Freiflächen	64
6.4.3 Steuern	65
6.4.4 Kategoriemerkmale.....	65
6.4.5 Mietrechtsgesetz	65
7 Schlussfolgerungen.....	67
Literaturverzeichnis	71
Abbildungsverzeichnis	76
Abkürzungsverzeichnis.....	77
Anhang.....	78

1 Einleitung

Am Immobilienmarkt werden die klassischen Gründerzeithäuser stetig weniger. Durch den Abriss und folgenden Neubau entgeht man dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Im Vollenwendungsbereich gibt es neben dem Kündigungsschutz des Mieters auch den Preischutz, welcher eine in der Regel sinnvolle und lukrative Bewirtschaftung von erhaltungsintensiven Altbauten nicht oder nur schwer ermöglicht.

Der private Vermieter von Altbauten wird oft in Medien als der „böse“ Kapitalist und „Miethai“ betitelt. Durch falsche Darstellungen ist in der Bevölkerung der Glaube da, dass der Altbau den größten Teil der Eigenheime der österreichischen Bevölkerung ausmacht und leistbar sein muss. In der Realität machen rund 57% der gemieteten Eigenheime in Wien Gemeindewohnungen und Genossenschaften aus. Nur ein kleiner Teil kann auf die privaten Vermieter und Vermieterin im Altbau zurückgeführt werden. Dennoch wird, aufgrund des hohen Altbestands in den Innenbezirken Wiens, der Altbau in den Mittelpunkt des Mietmarktes gestellt. (vgl. ÖVI, 2019, S.2)

Leistbares Wohnen ist ein dehnbarer Begriff der in der Politik insbesondere vor Wahlen gerne als Mittel zum Zweck um Wählerschaft zu gewinnen verwendet wird. Im Mittelpunkt dieser Debatten stehen hauptsächlich der Wiener Immobilienmarkt mit dem Altbau. Zweistellige prozentuelle Steigerungen im Jahr bei den Mietpreisen werden gerne herangezogen und grafisch untermauert. Dass in diesen Aufstellungen diverse Mietzinsbestandteile sowie Neubauten vermischt werden, wird vernachlässigt und erkennt der Durchschnittsbürger nicht.

Ein Bezug auf die Wohnsituation eines jenen in Bezug auf das Einkommen zeigt deutlich, dass es hier jedenfalls zu Missständen kommt. Die ursprüngliche Idee, dass überdurchschnittlich günstiges Wohnen denen zustehen sollte, welche schwächere Einkommen verzeichnen, kann in solchen Grafiken nicht mehrheitlich erkannt werden. Zum Beispiel werden private Wohnungen zu mehr als der Hälfte von einkommensschwächeren Mietern und Mieterinnen bewohnt. (vgl. ÖVI, 2019, S3)

Folglich werden Stimmen lauter die Mieten weiter zu deckeln, Wertsicherungen auszusetzen oder dem Mieter und der Mieterin weitere Rechte zuzugestehen. Wie bereits erwähnt sind solche Eingriffe meist nur im Vollenwendungsbereich, daher dem Altbau, möglich.

Auf der anderen Seite tritt das Thema ESG im Zusammenhang mit der Klimakrise und steigendem Energieverbrauch immer mehr in den Mittelpunkt im Immobilienmarkt. Auch hier ist der Altbau oft ein Thema aufgrund der schlechten Energieeffizienz. Initiativen für die Förderung für energieeffiziente Lösungen im Wiener Gründerzeitviertel sind zwar vorhanden, jedoch mit hohen Kostenaufwendungen für den Vermieter und Vermieterin verbunden. Private Vermieter und Vermieterinnen mit beispielsweise einem Zinshaus haben meist keine erhöhten Rücklagen, um eine Zentralheizung, komplette Fassadendämmung oder ähnlich große Maßnahmen durchzuführen.

Aufgrund der gegliederten Fassade können die klassischen Außenwanddämmungen nicht verwendet werden. Folglich bleibt nur die Möglichkeit vom Inneren zu dämmen, welches wiederum eine Reduktion der Bestandsfläche und ein Risiko für Schimmelbildung mit sich zieht.

Alternative Heizungsmöglichkeiten, verbesserte Fenster oder dichte Türen sind Möglichkeiten, die Energieeffizienz zu optimieren. Jede Möglichkeit zieht erhebliche finanzielle Aufwendungen mit sich.

Um eine Vielzahl von Eigentümern und Eigentümerinnen zu überzeugen, Aufwendungen zu finanzieren, bei denen sie (vorerst) effektiv nicht mehr Miete lukrieren, müssen andere Anreize geschaffen werden.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass 3 wesentliche Punkte von der Allgemeinheit gefordert werden, welche sich auf den Altbau niederschlagen. Auf der einen Seite ist es die Erhaltung der Gründerzeithäuser, auf der anderen Seite ein leistbares Wohnen sowie ein optimierter Energieverbrauch. Folglich lässt sich nachfolgende Forschungsfrage formulieren, welche im Zuge der These erarbeitet und beantwortet wird.

Welche Möglichkeiten müssen für Eigentümer und Eigentümerinnen als auch für Mieter und Mieterinnen geschaffen werden, damit Maßnahmen für die Klimaziele getätigt werden wollen und können?

1.1 Eingrenzung der Thematik

Um die Thematik einwandfrei aufarbeiten und folglich wissenschaftliche Schlussfolgerungen ziehen zu können, müssen diverse Parameter im Vorhinein festgelegt werden.

Der Begriff ESG umfasst die Themen Environment (Umwelt), Social (Soziale Aspekte) sowie Governance (Unternehmensführung). Es wird in dieser Arbeit lediglich auf die ersten beiden Punkte, Environment und Social eingegangen und somit das Thema eingegrenzt. Hintergrund ist, dass Governance in der konkreten Betrachtung eine vernachlässigbare Rolle übernimmt.

Um die demografischen Faktoren ebenfalls näher definieren zu können, wird nur die Bundeshauptstadt Wien in Österreich analysiert.

Festgehalten wird, dass der Betrachtungsraum auf Wien und auf Altbauten (Gebäude mit Baubewilligung vor 1945) eingegrenzt ist. Ebenfalls wird der Fokus auf die freifinanzierten Wohnformen gelegt.

1.2 Zielsetzung

In dieser Masterthese wird untersucht und dargestellt, welche Missstände im österreichischen Mietrecht im Vollanwendungsbereich zumeist zulasten der Vermieter und Vermieterinnen bestehen. Nach Behandlung der Themen, insbesondere in Bezug auf preisliche Deckelungen, Erhaltung der Gründerzeithäuser sowie Umweltschutz, werden Lösungsansätze erarbeitet.

Zur Untersuchung des Themas werden zunächst die einschlägig geltenden Rechtsregeln sowie bei Beispielen die wesentlich höchstgerichtliche Judikatur dargestellt. Weiters werden relevante demografische Faktoren aufgearbeitet.

Auf der anderen Seite werden (sinnvolle) Möglichkeiten geprüft, nachhaltige und umweltschonende Verbesserungen für den Altbau zu finden.

Ziel der Arbeit ist, dass auf der einen Seite der private Zinshauseigentümer durch Änderungen mehr Mietertrag erhalten kann, jedoch gleichzeitig ein bedürftiger Mieter nicht die Möglichkeit auf günstiges Wohnen verliert sowie ein Schritt gegen die Klimaerwärmung unternommen wird.

In der Conclusio werden die erforschten Erkenntnisse gesammelt, gegenübergestellt und mit den Fragebögen verglichen.

1.3 Forschungsstand

Der aktuelle Stand wird in erster Linie durch die österreichische Gesetzgebung geformt. Neben den Gesetzen gibt es die ÖNORMEN, welche verbindliche Rahmenbedingungen schaffen. Weiters gibt es zahlreiche Werke und Studien, welche die aktuelle Rechtslage und die Marktgegebenheiten darstellt und deren Missstände belegt.

1.4 Methodische Vorgehensweise

In erster Linie wird Literatur erforscht, zusammengefasst und wissenschaftlich verarbeitet. Demografische Faktoren wie Einkommensverteilung, Wohnform oder Bedarf an Unterstützungen werden unter anderem grafisch dargestellt. Durch die unterschiedlichen Mietformen werden die Aufteilungen, Unterschiede und dazugehörige Begriffe genau definiert.

Um auch einen praktischen und effektiven Zugang zu bekommen, wird ein Fragebogen ausgearbeitet und anschließend analysiert. Der Inhalt der Fragen bezieht sich hauptsächlich auf die großen Punkte dieser Arbeit, Leistbarkeit, Umwelt und Fairness.

Zusammengefasst werden Strukturen herausgefiltert, um anschließend sämtliche Informationen zu vergleichen und wissenschaftlich aufzubereiten.

Die erarbeiteten Erkenntnisse führen den Ersteller dieser Arbeit zur Beantwortung der Forschungsfragen.

1.5 Aufbau der Arbeit

Nach der anfänglichen Einleitung, welche einen groben Überblick über die Thematik geben soll, wird die Grundproblematik genauer definiert. Folgend wird ein Einblick in die Preisentwicklung in Verbindung mit der Einkommensstruktur der Mieter und Mieterinnen gegeben. Ebenfalls wird auf die gesetzlich festgelegten Standards im Altbau bezuggenommen folglich der Ist-Zustand analysiert. Es werden die Sichtweisen der Mieter und Mieterinnen, der Vermieter und Vermieterinnen sowie der Umwelt betrachtet und mit Fakten untermauert. Im nachfolgenden Kapitel werden die Forderungen und Herausforderungen in der Zukunft behandelt. Folglich können die definierten Ziele des Landes, der EU und verschiedener Organisationen verglichen und erarbeitet werden. Es werden Risiken, Möglichkeiten, aber auch wesentliche

Voraussetzungen behandelt. Nach gründlicher Betrachtung der Begriffe ESG, Nachhaltigkeit, Mietpreise, Einkommensverteilung, Leistbares Wohnen, Mietrechtsgesetz und rechtlichen Rahmenbedingungen wird neben der literarischen Analyse, der empirische Teil der Arbeit die letzten offenen Fragen für diese Thematik beantworten bzw. die literarisch aufgezeigten Themen bestätigt. Es wird ein Fragebogen durchgeführt, um diesen anschließend auszuwerten. Die gesamten erarbeiteten Informationen aus der literarischen Erarbeitung und der empirischen Forschung führen zur Beantwortung der Forschungsfragen und zur Schlusserkenntnis.

2 Grundproblematik

In diesem Kapitel werden die wesentlichen Punkte, welche es zu diskutieren gilt, ob diese erneuert oder adaptiert gehören, genannt und auf potenzielle Anpassungen hingewiesen. Die wirtschaftliche Komponente gliedert sich in Preissteigerungen, dem Mietrechtsgesetz sowie den Gemeinnützigen Objekten. Das Kapitel gibt einen Einblick auf die Aspekte, welche zwischen den Parteien Mieter und Mieterinnen, Eigentümer und Eigentümerinnen und Umwelt zu Benachteiligungen führen.

2.1 Vollanwendungsbereich des MRG

Der Vollanwendungsbereich betrifft in weiten Teilen den Altbau und werden in den folgenden Unterkapitel die wesentlichen Teile vorgestellt.

2.1.1 Anwendungsbereich des MRG

In der Bundesrepublik Österreich gibt es für sämtliche Bereiche des Lebens spezielle Gesetze. Für allgemeine Rechtsfragen gibt es das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch. Um sich für spezifische Fälle und Situationen in komplexen Themenbereichen an gesetzliche Richtlinien halten zu können gibt zum Beispiel für den Miet- und Wohnbereich das Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht und dazugehörige Novellen. Lückenfüllend gilt das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch neben dem Mietrechtsgesetz. Damit ein Objekt dem Mietrechtsgesetz vollkommen unterliegt muss es im wesentlichen drei Kriterien erfüllen (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 5).

Im ersten Kriterium muss der Vertragstyp der Miete erfüllt sein. Oft wird Miete mit Pacht und umgekehrt verwechselt. Der Unterschied zwischen Miete und Pacht wurde bereits in einigen Obersten Gerichtshofurteilen diskutiert und ausjudiziert. Sowohl Miete als auch Pacht sind Bestandsverhältnisse. Ein Bestandsvertrag ist die Gebrauchsüberlassung von einer unbeweglichen Sache auf eine gewisse Zeit gegen Entgelt. Im Wesentlichen ist der Unterschied zwischen Miete und Pacht, dass bei einem Mietverhältnis lediglich der Gebrauch einer Bestandseinheit ohne weitere Bearbeitung überlassen wird. Bei einer Pacht wird der Gebrauch und die Fruchtziehung eines Objekts überlassen (vgl. *Doralt* 2018, S. 144f).

Das zweite Kriterium zeigt auf, welche Vertragsgegenstände im Mietrechtsgesetz inbegriffen sind. Die Vermietung von bloßen Flächen, un bebauten Grundstücken, aber auch Gegenstände,

welche zu den beweglichen Sachen zählen unterliegen nicht dem Mietrechtsgesetz. Unter bloßen Flächen und unbebauten Grundstücken kann man einen PKW-Abstellplatz oder Gartenflächen verstehen. Daraus kann man schließen, dass die Vermietung von Wohnräumen dem österreichischen Mietrechtsgesetz unterliegen (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 5).

Die letzte Voraussetzung, welche erfüllt sein muss, damit das Mietrechtsgesetz zur Anwendung kommt, ist der Verwendungszweck. Das Mietrechtsgesetz kommt nur zur Anwendung, wenn der die Vermietung zu Wohn- oder Geschäftszwecken dient. Das österreichische Mietrechtsgesetz kommt nicht zur Anwendung, wenn z.B. ein Raum zu Hobbyzwecken vermietet wird (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 6)

2.1.2 Definition Vollanwendung

Unter dem Vollanwendungsbereich wird in der Immobilienbranche die Tatsache verstanden, dass das jeweilige Bestandsobjekt in sämtlichen Angelegenheiten dem österreichischen Mietrechtsgesetz unterliegt. Es gibt neben den drei erklärten Kriterien einige Ausnahmen, bei denen das Mietrechtsgesetz verschieden intensiv zur Anwendung kommt. In der Teilausnahme wird nur ein Teil des angesprochenen Gesetzes schlagend und die Vollaussnahme unterliegt keinesfalls dem Mietrechtsgesetz, es sei denn, ein Objekt der Vollaussnahme oder Teilausnahme wird mit einem Objekt der Vollanwendung mitvermietet. Hier teilt die Nebensache (Vollaussnahme oder Teilausnahme) das rechtliche Schicksal der Hauptsache (Vollanwendung) (vgl. *Kuprian/Prader* 2008, S. 3).

Anwendung findet das Mietrechtsgesetz in voller Kraft bei Wohnungen in Gebäuden mit Baubewilligung bis 30.06.1953, bei Wohnungen, welche durch Zubau vor dem 01.10.2006 entstanden sind und bei Dachgeschossausbau mit Baubewilligung bis 31.12.2001 (vgl. *Kuprian/Prader* 2008, S. 19).

2.1.3 Preisschutz

Im Mietrechtsgesetz gibt es aufgrund der Historie verschiedene Mietzinse, welche bei bestehenden Mietverträgen Anwendung finden. Bei Neuabschlüssen spielen der Kategoriemietzins und noch wichtiger der Richtwertmietzins die entscheidende Rolle.

Da wir uns im Vollanwendungsbereich befinden wird der freie als auch der angemessene. Mietzins weitestgehend nicht berücksichtigt.

Der Kategoriemietzins hat bis 1984 eine entscheidende Rolle gespielt und war der Grundlage für die Mietpreisberechnung. Es wurde zwischen 4 Kategorien unterschieden, wobei Kategorie A am hochwertigsten war und Kategorie D die geringste Ausstattung vorwies. Die Feststellung der Kategorie fand im Zeitpunkt der Anmietung statt, unabhängig ob kurz darauf seitens des Mieters oder der Mieterin Verbesserungen vorgenommen wurden. Auch wenn eine ehemals Kategorie D Wohnung mittlerweile Kategorie A aufweist, kann der Vermieter oder die Vermieterin nur die Ursprungskategorie vorschreiben. Der Vermieter oder die Vermieterin hat jedoch die Möglichkeit, im Zeitpunkt der Anmietung fehlende Merkmale durch andere Ausstattungsmerkmale höherer Kategorien auszugleichen. Die Merkmale einer standesgemäßen Badegelegenheit und die Brauchbarkeit können nicht durch andere Ausstattungen ausgeglichen werden. (vgl. Illedits/Reih-Rohrwig, §15 a MRG Rz 1ff)

Durch das Mietrechtsgesetz werden die Kategoriebeträge je Quadratmeter Wohnnutzfläche festgesetzt. Durch unregelmäßige Valorisierungen wird der Categoriesatz teilweise alle 2 Jahre, teilweise alle 4 Jahre wertgesichert. (vgl. MRG, §16)

- Kategorie A: EUR 3,80 pro m² Nutzfläche und Monat
- Kategorie B: EUR 2,85 pro m² Nutzfläche und Monat
- Kategorie C: EUR 1,90 pro m² Nutzfläche und Monat
- Kategorie D: EUR 1,90 pro m² Nutzfläche und Monat
- Kategorie D unbrauchbar: EUR 0,95 pro m² Nutzfläche und Monat

In Summe lässt sich feststellen, dass Wohnungen, welche einmal unbefristet mit einer niedrigen Kategorie vermietet wurden, nicht mehr erhöht werden können bei einem aufrechten Bestandsverhältnis. Dies wird insbesondere dann relevant, wenn Altmietverträge, mit Kategorien wie D-unbrauchbar, D oder C an Verwandte mit verschiedenen Varianten weitergegeben werden. Oft ist es der Fall, dass Enkel bei Großeltern gemeldet sind und laut offiziellen Angaben dort Ihren Hauptwohnsitz haben, um später den günstigen Mietvertrag von den Verwandten zu übernehmen. Eingriffsrechte, damit die Vermieterpartei dies unterbinden kann gibt es kaum. Man kann Detektiven beauftragen und Datenmaterial, um ein die mögliche Täuschung zu beweisen.

Durch eine sehr mieterfreundliche Judikatur ist dies jedoch schwer. Näher wird dieses Thema im Kapitel Eintrittsrechte beschrieben.

Der Richtwertmietzins hat den Kategoriemietzins 1984 abgelöst und ist seither der geltende Mietzins für Altbauten und Gründerzeithäuser. Aktuell liegt der Richtwert in Wien bei EUR 6,15 je m². Dies ist jener Betrag, welcher für eine Normwohnung in einer ortsüblichen, durchschnittlichen Lage je Quadratmeter verlangt werden kann. Je nach zusätzlicher Ausstattung, gemessen an der Normwohnung, oder einer überdurchschnittlichen Lage können Zu- und Abschläge hinzukommen. (vgl. Prader, 2016, S. 25)

Bei beiden Mietzinsen, Richtwert- als auch Kategoriemietzinsen, besteht für den Mieter und der Mieterin ein Preisschutz. Dies bedeutet, dass nach Abschluss des Mietvertrags und Übergabe des Vertragsgegenstands die Miete nicht mehr angehoben werden kann, mit Ausnahme der Valorisierung.

Die Möglichkeiten der Anhebung durch eine Anhebung gemäß § 16 Abs 1 Z 5 MRG ist hiervon unberührt. Ebenfalls bestehen die Möglichkeiten eine Anhebung aufgrund eines Verfahrens gemäß § 18 MRG durchzuführen. Beide Varianten sind jedoch nicht ohne erforderliche Voraussetzungen umzusetzen und können in der gegenständigen Arbeit vernachlässigt werden.

2.1.4 Erhaltungsmaßnahmen

Die Vermieterpartei hat grundsätzlich laut § 3 MRG die Verpflichtung entsprechende Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Diese betreffen auf der einen Seite die allgemeinen Teile und auf der anderen Seite die Mieteinheit an sich. Im besagten Paragraphen werden die jeweiligen Verpflichtungen und wie weit diese gehen geregelt. (Vgl. MRG, § 3)

Für alle Mietwohnungen gilt neben dem MRG auch das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch, ABGB. Dieses sieht unter § 1096 vor, dass der übergebene Mietgegenstand von dem Vermieter oder der Vermieterin im brauchbaren Zustand übergeben und erhalten wird. Eine Abwägung dieser Pflicht ist grundsätzlich möglich, jedoch im Vollenwendungsbereich des MRG zum Schutz des Mieters und der Mieterin vollkommen ausgeschlossen. (vgl. ABGB, § 1096)

Schon nach einer ersten Betrachtung, insbesondere mit dem vorherigen Kapitel Preisschutz, stellt sich die Frage, wie in manchen Situationen eine wirtschaftliche, positive Bewirtschaftung möglich ist. Mit minimalen Erhaltungsarbeiten, keinen großen Erhaltungsrückstau und wenig

Altmietverträgen mit geringer Miete ist eine positive Bewirtschaftung möglich. Sollte man jedoch in die Materie eingreifen, Erhaltungsmaßnahmen oder Herstellungsmaßnahmen z.B. für ein energieeffizienteres Gebäude durchführen wollen, wird ein positiver Cashflow teilweise schwer dazustellen sein. Der Preisschutz, weitergegebene Altmietverträge und sinnvoller, kostenintensiver Erhaltungsaufwand stellen große Herausforderungen für Vermieter und Vermieterinnen dar.

2.1.5 Besteuerung

Im Allgemeinen sind Vermietungen und Verkauf von Grundstücken unecht steuerbefreit. Dies bedeutet, dass keine Umsatzsteuer vorgeschrieben wird und folglich auch kein Vorsteuerabzug besteht. Daher optieren Eigentümer und Eigentümerinnen freiwillig in die Steuerpflicht, um eine Vorsteuer geltend zu machen. Bei der Vermietung zu Wohnzwecken ist dies anders und besteht eine Steuerpflicht von 10%. Aufgrund dieser Regelung wird die Miete um 10% teurer, welche dem Vermieter und der Vermieterin nicht zugutekommt und private Mieter und Mieterinnen zusätzliche Kosten verursacht. Als Ausnahme ist die Kleinunternehmerregelung zu nennen, bei der die Vermieter und Vermieterinnen nicht umsatzsteuerpflichtig sind bei einem Umsatz unter 35.000€ pro Jahr. Eine freiwillige Optierung in die Umsatzsteuerpflicht ist hier dennoch möglich. (vgl. UStG, § 10, § 19)

2.1.6 Kündigungsschutz

Durch die mietrechtlichen Bestimmungen ist es einem Mieter oder einer Mieterin einfacher möglich, ein bestehendes Vertragsverhältnis aufzulösen als dem Vermieter oder der Vermieterin. Die anmietende Partei hat die Möglichkeit einen unbefristeten Vertrag unter einer Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist, ohne Vorliegen eines Grundes, jederzeit aufzukündigen. Üblicherweise gibt es im Mietvertrag lediglich den Passus, welcher gültig ist, dass eine Aufkündigung erst am Monatsletzten nach Ablauf eines vollen Kalenderjahres nach Anmietung möglich ist. Befristete Verträge müssen üblicherweise laut dem Mietrechtsgesetz mindestens 3 Jahre abgeschlossen werden. Auch hier besteht seitens Mieter ein vorzeitiges Kündigungsrecht nach Ablauf eines Jahres. Die Kündigung des Mieters oder der Mieterin kann formlos schriftlich übermittelt werden. Eine gerichtliche Kündigung ist seitens der Mieterpartei möglich, aber nicht zwingend und stellt dies in der Regel die Ausnahme dar. (Vgl. Kothbauer, Malloth, 2010, S. 106ff)

Die Vermieterpartei benötigt hingegen für eine Aufkündigung des Mietvertrags zwingend einen wichtigen Grund. Die wichtigen Gründe laut MRG sind im § 30 MRG geregelt. Wichtige Gründe sind beispielsweise Mietzinsrückstand, Nichterbringung von Dienstleistungen, Erheblich, nachteiliger Gebrauch, Unleidliches Verhalten, strafbare Handlungen, Weitergabe des Mietgegenstandes, Tod des Mieters oder der Mieterin oder Nichtbenützung der Wohnung. (vgl. MRG, § 30)

Da die Mieter und Mieterinnen eine zu schützende Partei sind, muss der Vermieter und die Vermieterin die Kündigung aufgrund eines wichtigen Grundes beweisen und nachvollziehbar, unmittelbar nach Kenntnis des Grundes gerichtlich geltend machen. (Vgl. WKO, 2022)

Anzumerken sind noch Auflösungsgründe nach §1118 ABGB. Diese überschneiden sich teilweise mit jenen aus dem Mietrechtsgesetz, sind jedoch noch ergänzend zu nennen.

Durch den Kündigungsschutz hat der Vermieter und die Vermieterin, abgesehen von den wichtigen Gründen keine Möglichkeit ein Bestandsverhältnis aufzulösen. Die wichtigen Gründe sind oft schwer nachzuweisen und wählt der Vermieter und die Vermieterin daher gerne eine Befristung bei neuen Vertragsabschlüssen, um in absehbarer Zeit über die Einheit zu verfügen. Eine Verlängerung der Befristung kann allemal getätigt werden und ist daher eine unbefristete Vermietung oft unattraktiv. Nicht zu vergessen ist, dass bei einer Befristung ein Abschlag von 25% fällig wird und daher weniger Miete verlangt werden kann. (vgl. MRG, § 16)

2.1.7 Eintrittsrechte

Eintrittsrechte bei bestehenden Mietverträgen sind für Vermieter und Vermieterinnen Risiken, da aufrechte, meist günstige Bestandsverhältnisse weitergegeben werden. Dadurch, dass Vermieter und Vermieterinnen keine bzw. nur einen geringen Spielraum hat den Hauptmietzins anzuheben, bleibt eine positive Bewirtschaftung für diese Einheit verwehrt.

Um als „neuer“ Mieter oder Mieterin in den bestehenden Mietvertrag eintreten zu können muss die betroffene Person zu den sogenannten privilegierten Personen gehören, sowie seit 2 Jahren im gemeinsamen Haushalt gelebt haben.

Sind die soeben genannten Voraussetzungen erfüllt, kommt kein neues Bestandsverhältnis zustande und es erfolgt eine Einzelrechtsnachfolge unter Lebenden. Durch diese gehen alle Rechte und Pflichten auf die begünstigte Person über. (vgl. MRG, § 12)

Zu erwähnen ist hier noch, dass der Schutz des Mieters bzw. der Mieterin insoweit geht, dass Altlasten und -schulden des Vormieters oder Vormieterin nicht von dem Eingetretenen übernommen und dafür gehaftet werden muss. (vgl. OGH, 8 Ob 23300/96x)

Im Vergleich zu den Eintrittsrechten unter Lebenden ist der Eintritt aufgrund des Todes für den Vermieter oder die Vermieterin auch im Teilanwendungsbereich relevant. Festzuhalten ist jedoch, dass bei Eintritten der Hauptmietzins nur dann angehoben werden kann, wenn der Mietvertrag vor 1.3.1994 abgeschlossen wurde. Da eine Mietzinsanhebung immer auf die Urkategorie abzielt und bei Altmietverträgen diese meist D oder C ist, sind dem Vermieter und der Vermieterin erneut die Hände gebunden. Im Vergleich zu dem Eintritt unter Lebenden, § 12 MRG, muss bei einem Eintritt bei einem Todesfall auch ein dringendes Wohnbedürfnis erfüllt sein. (vgl. MRG, § 14)

Aus der Praxis kann gesagt werden, dass Eintritte infolge eines Todesfalls oft durch vorge-täuschte Wohnsitze und gewöhnliche Aufenthalte verursacht werden. Oft werden bereits unter Lebenden Hauptwohnsitze von Enkeln und anderen jüngeren Verwandten angemeldet, um ein erstes Indiz zu schaffen. Ziel ist es günstigen Wohnraum zu erlangen auf Kosten des Vermieters und der Vermieterin. Ein tatsächlicher Anspruch auf die jeweilige Wohnung besteht nicht, jedoch wird durch den starken Mieterschutz ein solcher Missbrauch ermöglicht. Vor Gericht fehlen oft zahlreiche Beweise und es wird zu Gunsten der Mieter und Mieterinnen entschieden. Es stellt sich die Frage, ob es nicht eine Änderung bedarf, dass nur noch Ehepartner, Lebensgefährten und minderjährige Kinder in Verträge eintreten dürfen ohne Zustimmung des Vermieters oder Vermieterin.

2.1.8 Mieterschutz

Der Mieterpartei sind ähnlich wie dem Konsumenten als „schwächere“ Partei wesentlich mehr Rechte eingeräumt als der Vermieterseite. Dies ist insofern wichtig, da Mieter und Mieterinnen in der Theorie über weniger finanzielle Mittel und fehlendem Fachwissen verfügen. Ebenfalls soll es eine gewisse Sicherheit geben, dass Bewohner und Bewohnerinnen die gewählte Wohnung nicht durch Willkür der Eigentümer und Eigentümerinnen verlieren.

Durch die zahlreichen Schutzbestimmungen kann die Überlegung gestellt werden, ob die Mieter und Mieterinnen tatsächlich noch die „schwächere“ Partei sind. Ab Abschluss des Mietvertrags und Übergabe des Mietgegenstandes haben die Bestandsnehmer und Nehmerinnen sämt-

lichen Schutz und können zusätzlich zahlreiche Forderungen stellen. Die Miete kann, abgesehen von der Valorisierung, nicht mehr angehoben werden, jedoch durch einen Antrag bei der Schlichtungsstelle reduziert werden. Hier wird teilweise willkürlich entschieden und kaum Rücksicht auf die bisherigen getätigten Investitionen seitens der Vermieter und Vermieterinnen genommen. Es besteht ein Kündigungsschutz, auch dann, wenn die Bewohner und Bewohnerinnen gegen den Willen der Vermieter und der Vermieterin agieren und verhalten. Es bestehen Kündigungsmöglichkeiten, welche jedoch in der Realität schwer zu beweisen sind oder im Falle einer möglichen Unbekannten zugunsten des Mieters oder der Mieterin entschieden wird.

2.2 Standards

In den folgenden Unterkapiteln werden die üblichen Vorgaben für eine Vermietung von einem Altbau erläutert.

2.2.1 Normwohnung

Im Mietrechtsgesetz gibt es den Begriff der Normwohnung. Die sogenannte Normwohnung bildet den Grundstein für den Richtwert und wird anschließend mit entsprechenden Zu- und Abschlägen an der jeweils zu vermietender Wohnung angepasst. Seit 1993 befindet sich dieser Begriff im Gesetz und die Definition wurde seither nicht mehr angepasst. Zusammengefasst sind die damaligen Voraussetzungen für eine durchschnittliche Wohnung knappe 30 Jahre später kein einziges Mal adaptiert worden.

Die Normwohnung findet Anwendung für Wohnungen, welche nach dem 28.02.1994 vermietet wurde. Ab diesem Zeitpunkt rückte der Kategoriemietzins in den Hintergrund und der Richtwertmietzins wurde präsent. Der Begriff Normwohnung, Grundlage für den Richtwert, findet sich in § 2 Abs 1 RichtWG wieder.

Definition lautet wie folgt:

Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

(Richtwertgesetz, § 2 Abs 1)

2.2.2 Lage und Zuschläge

Der Ausschnitt aus dem Gesetz birgt genügend Raum für Interpretationen. Folglich gibt es zahlreiche Gerichtsurteile, welche sich mit verschiedenster Begrifflichkeit, Ausstattungsmerkmale und Zu- und Abschläge beschäftigen. Durch die wenig normierten Zu- und Abschläge ergibt sich viel Interpretationsspielraum und sind die Gerichtsurteile meist unvorhersehbar. (vgl. Hausmann, Vonkilch, Rz 60)

Zu hinterfragen ist, ob Zu- und Abschläge verhältnismäßig sind. Ebenfalls fehlt eine Aufzählung mit dem entsprechenden Zu- oder Abschlag für eine rechtliche Sicherheit bei einer Vermietung. Die gängigen Prozentsätze für Aufschläge von 2% bei einem hochwertigen Parkettboden oder 10% bei einem Erstbezug nach einer Generalsanierung sind lediglich Zahlen, welche sich nach und nach etabliert haben. Hierfür gibt es keine rechtliche Grundlage und könnten diese Zahlen durch potenzielle Gerichtsurteile widerlegt werden.

Ebenfalls stellt sich die Frage, ob die Normwohnung per se noch aktuell ist. Durch zahlreiche Mikrowohnungen, welche in den vergangenen Jahren geschaffen wurden und der Steigerung von Ein-Personen-Haushalten, sinkt der Bedarf an Wohnfläche. Insbesondere, da kleine Wohnungen in Summe einen geringere Fixkosten bedeuten. Auch damalige Substandardwohnungen, welche heutzutage aufgewertet werden, weisen teils weniger als 30m² auf. Ist eine derartige Flächenbegrenzung noch notwendig?

Ein Vorzimmer ist ein wesentlicher Bestandteil der Normwohnung, ebenso wie der Kategorie A Wohnung. Ist es heutzutage nötig, ein räumlich abgegrenzter Vorraum zu haben? Offene, Wohnformen wie Wohnküchen werden beliebter und die Frage nach dem zwingenden Vorhandensein eines Vorzimmers wird aufgeworfen. Besonders im Altbau sind Vorräume oft sehr groß gestaltet und könnten diese durch Adaptierungen bereits sehr flächeneffizient anderweitig genutzt werden.

Nach der aktuellen Erfahrung können rund 10% höhere Hauptmietzinse verlangt werden, sollte eine Wohnung generalsaniert werden. Oft investiert man mehr Geld für eine Fussbodenheizung, eine Klimaanlage, neuen Parkett, hochwertigere Ausstattung oder optisch ansprechendere Grundrissgestaltung. Leider wird laut aktueller Regelungen und Rechtsprechung nicht auf die tatsächlich investierte Summe abgezielt, sondern lediglich auf eine Sanierung oder nicht.

Klimaschonende Maßnahmen werden im Mietzins nicht berücksichtigt und fehlt hier für Vermieter und Vermieterinnen jedenfalls ein Anreiz. Ein einzelner Wohnungseigentümer kann

nicht über die Eigentümergemeinschaft hinweg eine Zentralheizung einbauen. Die Möglichkeit auf eine Brennwerttherme ist zwar effizienter und bringt dem Mieter und Mieterinnen geringere Nebenkosten, sie ist jedoch auch kostspieliger. Eine Förderung für den Vermieter und Vermieterin im Hauptmietzins ist hier jedoch nicht vorgesehen. (vgl. Mietervereinigung Österreich, 2022)

Die Lage einer Wohnung ist meist das erste Kriterium, nach welchem man seine Immobilie auswählt. Oft sind gewählte Lagen subjektive Vorlieben, welche aufgrund der bisherigen Erfahrungen gewählt werden. Unabhängig davon sind in Wien diverse Lagen unterschiedlich gewertet und gibt es hierzu einen sogenannten Lagezuschlag für Objekte in besonders beliebten und vorteilhaften Lagen. Ebenfalls ist ein solcher Lagezuschlag für Altbauwohnungen nur dann möglich, wenn die gegenständige Wohnung außerhalb eines Gründerzeitviertels situiert ist. (vgl. MRG, § 16 Abs 2 bis 4)

Ein Gründerzeitviertel kennzeichnet sich durch errichtete Gebäude im Zeitraum von 1870-1917. Ebenfalls wiesen diese Gebäude im Errichtungszeitpunkt zum überwiegenden Teil, mehr als 50%, die Kategorie D aus. Gründerzeitviertel beziehen sich nicht auf einen Bezirk, sondern auf mehrere Wohnblöcke und Straßenzüge in der unmittelbaren Umgebung der betreffenden Wohnung. (vgl. Karauscek, Strafella, 2014, S. 75f)

Die grundsätzliche Idee für den Lagezuschlag war, dass der Gesetzgeber erreichen wollte, dass bessere Lagen einen höheren Hauptmietzins als (unter-)durchschnittliche Lagen erzielen können. Da jedoch die Gründerzeitviertel in den Innenbezirken und vielen Teilen der Außenbezirke vorhanden sind, kommt hier grundsätzlich kein Lagezuschlag zur Anwendung, unabhängig der Wohnqualität der Lage. (vgl Schinnagl, 2018, s. 270ff)

Laut dem Richtwertgesetzes konnte ein Lagezuschlag verrechnet werden, wenn folgende drei Kriterien erfüllt sind. Auf der einen Seite muss ein Gründerzeitviertel sowie eine überdurchschnittliche Lage vorhanden sein. Als dritte Voraussetzung stellte der Gesetzgeber fest, dass ein Lagezuschlag nur verrechnet werden kann, wenn dem Mieter oder der Mieterin die beabsichtigte Verrechnung vor Vertragsunterzeichnung mitgeteilt wurde. Das Kriterium Gründerzeitviertel und überdurchschnittliche Lage sind im Richtwertgesetz dahingehend kombiniert, da gemäß Gesetz Gründerzeitviertel höchstens eine durchschnittliche Lage aufweist. Als vermietende Partei kann man mit einem Gutachten eines Immobiliensachverständigen nachweisen,

dass aufgrund von Abrissen und Neubautätigkeiten das Gründerzeitviertel nicht mehr im definierten Zustand vorhanden ist. (vgl. RichtWG, §2)

Seit einem OGH-Urteil im Jahre 2017 wurde die im Richtwertgesetz bisherige dargestellte Anwendung des Lagezuschlags verworfen. Neue Parameter wurden bestimmt, welche die Anwendung des Lagezuschlags erneut reduziert. (vgl. 5 Ob 102/17m, 5 Ob 43/17k, 5 Ob 188/14d)

Problematik an dem Lagezuschlag für Vermieter und Vermieterinnen ist, dass auf der einen Seite der Lagezuschlag nicht rechtlich exakt definiert ist. Bei jedem Objekt ist im Einzelfall zu beurteilen, ob ein Lagezuschlag möglich ist. Zusätzlich kommt hinzu, dass sich, wie man 2017 gesehen hat, das einzelne Urteile die Rechtsauffassung ändern können und bisher sicher geglaubte Zuschläge nicht korrekt sind.

Die aktuelle Regelung hat auch jenen Nachteil, dass zahlreiche, sehr beliebte und gefragte Lagen keinen Lagezuschlag erhalten aufgrund des Gründerzeitviertels. Die ursprüngliche Idee, bessere Lagen mit einem Lagezuschlag hinsichtlich des durchschnittlichen Richtwertes zu unterstützen, verfehlt diese Bestimmung gravierend. Vielmehr schafft der Lagezuschlag Unsicherheit hinsichtlich der Mietpreisgestaltung und der unfairen und nicht logisch normierten Verteilung von Zuschlägen.

2.3 Leerstand

Das ein gewisser Grad an Leerstand in Immobilien, in jeglicher Nutzung, besteht, ist der Angebots- und Nachfragenentwicklung geschuldet. Manche Immobilienarten kennzeichnen sich durch höhere Leerstände, andere wiederum durch geringe Leerstände. Der Wohnungsmarkt zeichnet sich üblicherweise durch einen geringen Leerstand aus, da die Nachfrage an Wohnen aufgrund von Zuwachs der Bevölkerungsanzahl (in Wien) stetig zunimmt. Festzuhalten ist, dass Leerstellungen bei einem Mieterwechsel aufgrund von Abnutzung der Wohnung und langjähriger Vermietung zwangsläufig vorhanden sind. Sanierungen, Adaptierungen auf den aktuellen Stand oder Kategorieverbesserungen benötigen mehrere Monate und können Leerstände verursachen. (vgl. Jaeger, Bühler, 1995, 41ff)

Neben dem Leerstand aufgrund von Mieterwechsel und den folglich nötigen Sanierungen kennzeichnet sich in den letzten Jahren ein Bild des „spekulativen Leerstandes“ ab. Wohnungen werden nicht mehr vermietet, sondern über Jahre hinweg nicht vermietet. Grundsätzlich spricht

ein Leerstand gegen die Strategie eines Vermieters oder Vermieterin, durch Investitionen eine Cash-Flow zu generieren und Mieten zu erhalten. Hintergrund dieser Spekulationen sind die stetig steigenden Immobilienpreise aber die moderat bzw. künstlich niedrig gehaltenen Mieten. Investoren und Investorinnen haben das Interesse die Wohnung leerstehend zu besitzen, um bei einer Veräußerung einen höheren Gewinn zu erzielen. Durch Mieter und Mieterinnen sinkt der Wert einer Immobilie, da der zukünftige Käufer oder Käuferin in ihrer Nutzung eingeschränkt sind.

Hinzu kommt, dass Mieterparteien durch das Mietrechtsgesetz und die mieterfreundliche Judikatur wesentlich bessergestellt sind als Vermieter und Vermieterinnen. Das Risiko die Wohnung zu vermieten, Rechtsstreitigkeiten einzugehen und eine Abnutzung der Wohnung, welche oft unverhältnismäßig zu den erhaltenen Mieten ist, bringt die Investoren und Investorinnen dazu die Wohnung leerstehend zu lassen. Insbesondere dann, wenn die Eigentümerschaft nicht genau geplant hat, wann eine Veräußerung anstehen könnte.

2.3.1 Leerstandsabgabe

Es wird immer wieder gefordert eine flächendeckende Leerstandsabgabe für nicht genutzte Fläche einzuheben. Aktuell gibt es keine konkreten Vorschläge für Wien nachdem im Frühjahr 2022 die Pläne einer solchen Abgabe verworfen wurden. Eine bundesweite Regelung stellt sich sehr schwierig dar, da insbesondere in nicht nachgefragten Lagen in ländlicher Region oft ein Vermietungswille vorhanden ist, jedoch keine Nachfrage besteht. Eine vormals geltende Leerstandsabgabe wurde in Wien aufgrund von Verfassungswidrigkeit wenige Jahre nach Inkrafttreten in den 80er Jahren vom Verfassungsgericht aufgehoben. (vgl. Putschögl, 2022)

Eine solche Leerstandsabgabe stellt sich sehr problematisch dar, da auf viele einzelne Parameter geachtet werden muss. Neben den Regionen dürfen Leerstände, welche nicht strategischer Natur sind, nicht bestraft werden. Ebenfalls sollten keine Ausnahmen für staatsnahe Unternehmen oder Bauträger herrschen. Da ein grundsätzlich hoher Anteil in Gemeindewohnungen leer steht, sollte auch hier ein Anreiz für die schnellere zu Verfügungstellung von Wohnraum geschaffen werden. Große Immobilieninvestoren, welche ganze Häuser leerstehen lassen, um diese nach einer Bewilligung abzureißen oder generalsanieren würden eine solche Abgabe schlicht und ergreifend in die Projektkalkulation aufnehmen bzw. laut dem damaligen Vorschlag sogar ausgenommen werden. (vgl. Putschögl, 2022)

Ebenfalls stellt sich das Problem dar, dass man nicht mit Sicherheit davon ausgehen kann, dass diese Maßnahme den gewünschten Effekt erzielt. Positive Anreize, eine Wohnung zu vermieten würde bei vielen Eigentümer und Eigentümerinnen frühzeitig einen Erfolg erzielen.

2.4 Wirtschaftliche Komponenten

In den letzten Jahren sind die Preise der Immobilien stark gestiegen. Neben einer steigenden Nachfrage haben die positive Bevölkerungsentwicklung und insbesondere die stetig sinkenden Zinsen dem Immobilienmarkt zusätzlich Schwung verliehen. Eine lockere Geldpolitik und günstige Kredite haben die Nachfrage zunehmend verstärkt. Die meisten Leute wollten ihr Geld in Immobilien investieren und schafften damit durchschnittliche Preissteigerungen am Wohnungsmarkt zum Kauf in Wien mit knapp 7% jährlich.

	Eigentumwohnungen gesamt	Wohnungen neu	Wohnungen gebraucht
	%	%	%
2010	7,6	5,9	7,8
2011	9,1	9,8	9
2012	16,7	7	18,2
2013	9,1	3,7	9,8
2014	4,7	1	5,2
2015	2,2	4,7	1,9
2016	4,2	10,1	3,4
2017	1,4	1,8	0,8
2018	5,5	5,3	6,4
2019	4,9	5,9	3,8
2020	6,3	6,8	5,9
2021	11	10,2	11,5
∅	6,89%	6,02%	6,98%

Abbildung 1: Wohnimmobilienpreisindex (www.oenb.at, 2022)

Seit Sommer 2022 wurden die Vergaberichtlinien für Kredite für Immobilientransaktionen stärker reguliert. Ebenfalls sind zahlreiche Zinserhöhungen der EZB aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage und Unsicherheit durchgeführt worden.

Da der Großteil der Immobilieninvestitionen mit rund 75% fremdfinanziert ist reagieren die Investoren und Investorinnen sowie die Baubranche sehr sensibel auf Erhöhungen. Bei einem Investitionsvolumen und höheren Zinsen sind die Zinszahlungen sehr hohe Ausgaben, welche über eine Investition entscheidet. (vgl. Gondring, 2013, S. 24)

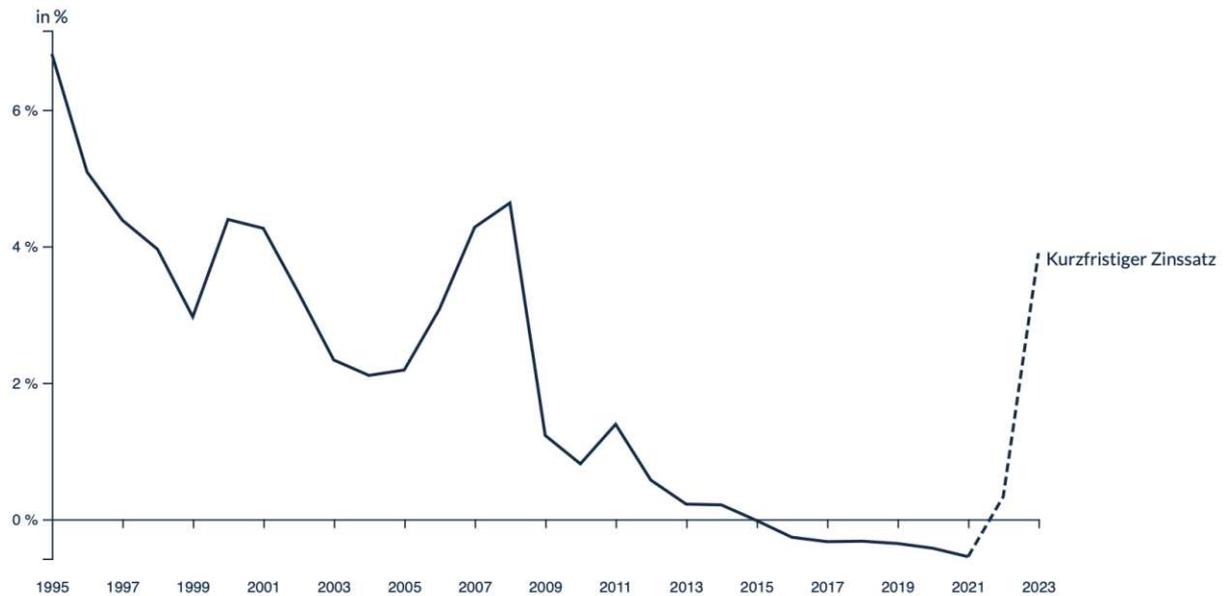


Abbildung 2: Zinsentwicklung (www.parlament.gv.at, 2022)

In der nachfolgenden Grafik ist gut zu erkennen, dass sich die Preise der hier dargestellten Eigentumswohnungen in Wien stetig wertsteigernd entwickelt haben. Am Ende der Grafik, Beginnend mit dem zweiten Quartal 2022 stagnieren die Preise in dieser Tabelle.

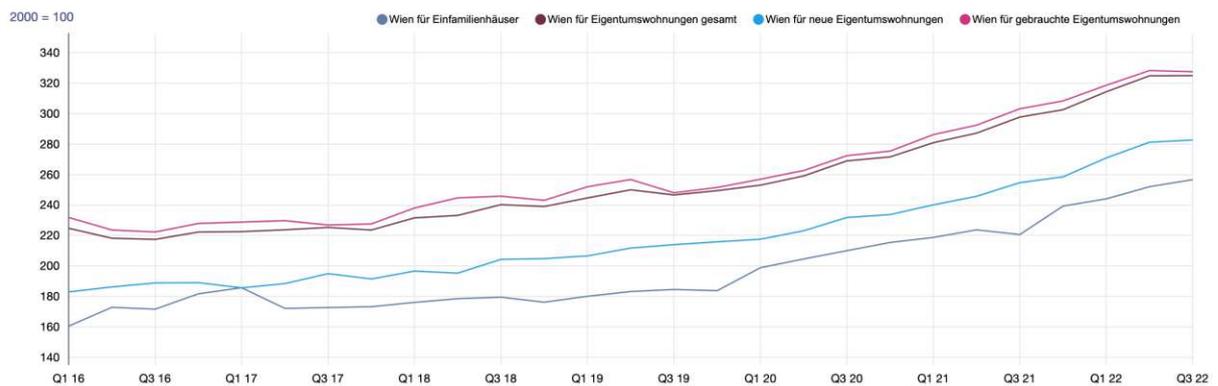


Abbildung 3: Wohnimmobilienpreisindex (www.oenb.at, 2022)

In der weiterführenden Tabelle kann man aufgrund der gegenständigen Inseratspreise und angebotenen Immobilien zum Kauf auf der Webseite Standard.at bereits wesentlich deutlicher sehen, dass der bisherige Immobilienboom einen Rückschlag erleidet und die Nachfrage bzw. die Preise aufgrund der fehlenden Käufer und Käuferinnen sinkt.

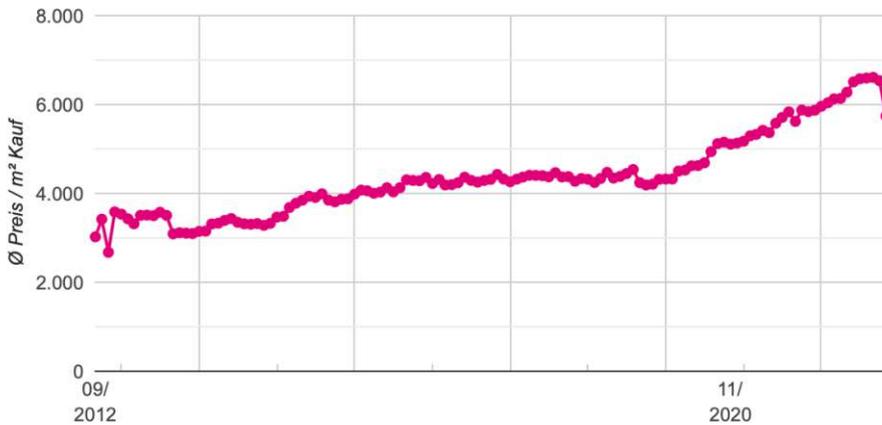


Abbildung 4: Preisspiegel in Österreich (Standard 2022)

Auf der anderen Seite kann man jedoch sehr gut erkennen, dass die Mieten indes im Altbau keinesfalls so stark gestiegen sind. Vergleicht man die Kaufpreise der Wohnungen als auch die Mietpreise kann man erkennen, dass der jährliche Durchschnitt bei Kaufpreissteigerungen bei rund 6-7% liegt, abhängig von Erstbezug oder gebrauchten Wohnungen. Bei Wohnungsmieten liegt die Steigerung jedoch nur bei rund 2,6% je Jahr. Durch eine geringe Inflation und künstliche Aussetzungen der Wertsicherung im Altbau sind die Mieten in den vergangenen Jahren im Verhältnis zum Kaufpreis wesentlich geringer gestiegen. Medial wird dies anders dargestellt. Gut zu erkennen ist auf der nachfolgenden Grafik, dass sich die Mieten entgegen den Kaufpreisen stark verändert haben und es bereits zu Wertsicherungen in diesem Jahr gekommen ist. Ursache ist die starke Inflation, welche sich durch die Wertsicherung wiederholt erhöht hat. Die steigende Inflation betrifft auch die Eigentümer und Eigentümerinnen in der Erhaltung und Instandhaltung. (vgl. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz MILG, 2008)

Richtwertentwicklung				
Ausgangsdatum	Enddatum	Höhe	Veränderung	Zeitraum
01.03.94	31.03.95	3,66 €		1Jahr
01.04.95	31.03.96	3,76 €	2,6%	1Jahr
01.04.96	31.03.97	3,83 €	1,9%	1Jahr
01.04.97	31.03.98	3,92 €	2,3%	1Jahr
01.04.98	31.03.99	3,98 €	1,5%	1Jahr
01.04.99	31.03.00	4,00 €	0,5%	1Jahr
01.04.00	31.03.01	4,06 €	1,5%	1Jahr
01.04.01	31.03.02	4,16 €	2,5%	1Jahr
01.04.02	31.03.03	4,24 €	2,0%	1Jahr
01.04.03	31.03.04	4,32 €	1,9%	1Jahr
01.04.04	31.03.05	4,37 €	1,2%	1Jahr
01.04.05	31.03.06	4,50 €	3,0%	1Jahr
01.04.06	31.03.07	4,57 €	1,6%	1Jahr
01.04.07	31.03.08	4,63 €	1,3%	1Jahr
01.04.08	31.03.10	4,73 €	2,2%	2 Jahre
01.04.10	31.03.12	4,91 €	3,8%	2 Jahre
01.04.12	31.03.14	5,16 €	5,1%	2 Jahre
01.04.14	31.03.17	5,39 €	4,5%	3 Jahre
01.04.17	31.03.19	5,58 €	3,5%	2 Jahre
01.04.19	31.03.22	5,81 €	4,1%	3 Jahre
01.04.22		6,15 €	5,9%	
∅			2,6%	

Abbildung 5: Richtwertentwicklung, eigene Darstellung (vgl. Mieterschutzverband Österreich)

Anders als bei dem Richtwert sind die Kategoriebeträge, für Verträge, welche vor dem 1.4.1994 abgeschlossen wurden heuer bereits zum 3. Mal gestiegen. Neben der nachgeholtten Indexierung im April 2022 für 2021 gab es Anpassungen im Juni und November 2022. Die Indexierung für 2021 wurde aufgrund der Covid-Krise verschoben. Wegen der Regelung, dass Kategoriebeträge ab einer inflationären Steigerung von mehr als 5% wertgesichert werden, kam es heuer zu drei Anhebungen. Der Kategoriebetrag für Wien in der Kategorie A liegt nun bei 4,23 €. (vgl. Mietervereinigung Österreich)

2.4.1 Inflation & Wertsicherung

Durch die Geldentwertung werden Güter sowie Dienstleistungen teurer und man erhält für das gleiche Geld weniger Leistung bzw. Ware. Eine Inflation ist wirtschaftlich gesehen bei rund 2% pro Jahr angestrebt. Dies wurde über die letzten Jahre größtenteils erreicht. Im Jahr 2022 klettert die Inflation auf teilweise 8%. Wie bereits obenstehend in diesem Kapitel erwähnt

schlägt sich dies auf die Mietpreise stark nieder. Die bestehenden Mieten werden durch Wertsicherungsklauseln wertgesichert. Durch die Wertsicherung wird die Inflation an den Mieter und die Mieterin weitergegeben.

Steigt neben der Inflation auch der Zins kann es zu einer Abflachung der Nachfrage kommen und Preise sinken. Ist jedoch davon auszugehen, dass die Preise weiter steigen und Inflation nicht sinkt, wird in Immobilien investiert. Hintergrund ist jener, dass bei steigenden Preisen der Wert von Sachvermögen ebenfalls steigt. Folglich steigen auch die Preise der Immobilien und ist eine Investition sinnvoll. (vgl. Gondring, 2013, S. 24)

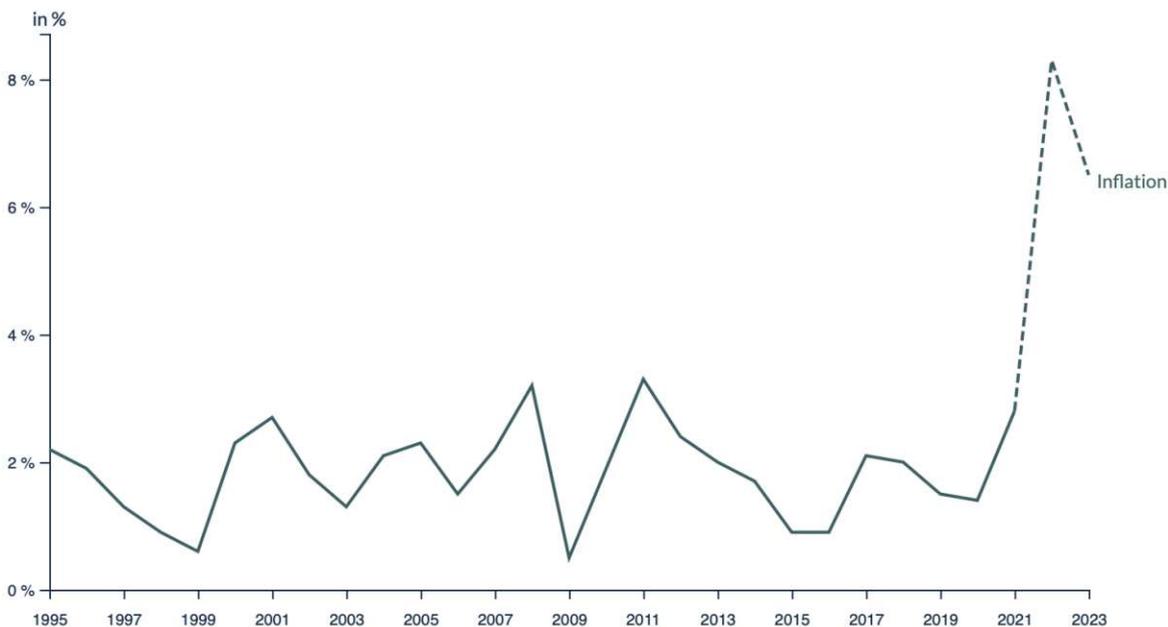


Abbildung 6: Inflationsentwicklung (www.parlament.gv.at, 2022)

2.4.2 Angebot und Nachfrage

Der Immobilienmarkt unterscheidet sich wesentlich von den anderen wirtschaftlichen Märkten. Durch die Tatsache, dass eine Immobilie nicht beweglich ist und jede Immobilie hinsichtlich Lage, Ausstattung und Situierung einzigartig ist kommen auf jedes Angebot eine starke Nachfragekonkurrenz. Hinzukommen, dass es unterschiedliche Marktteilnehmer und -Teilnehmerinnen gibt, die verschiedene Ziele verfolgen. Neben privaten Käufer und Käuferinnen gibt es auch institutionelle Investoren und Investorinnen. Der Immobilienmarkt entwickelt sich nicht immer gleich wie die Gesamtkonjunktur. Üblicherweise wird viel gebaut und nachgefragt bei

einer starken Konjunktur, sowie bei Krisen weniger gebaut und nachgefragt. Da es jedoch weitere wichtige Aspekte für die gegenständige Branche gibt wie Zinsen, Preise oder staatliche Maßnahmen bzw. Eingriffe kann eine Entwicklung der Immobilienpreise entgegen der wirtschaftlichen Entwicklung geschehen. (vgl. Gondring, 2013, S. 23ff)

In den vergangenen Monaten und Jahren sind die Zinsen auf einem sehr niedrigen Niveau gewesen und haben Immobilienkäufe unterstützt. Die Nachfrage stieg immer weiter, da Immobilienkredite zu sehr günstigen Konditionen verfügbar waren. Zusätzlich rentierte sich ein Sparkonto, Bausparer oder ähnliches bei teilweisen Negativzinsen sind. Als konservative Anlage boten sich Immobilien an. Nach den neuen Regelungen seit Sommer 2022 sind Kreditvergaben an Private erschwert worden. Hinzukommend steigende Zinsen, eine hohe Inflation und eine große Unsicherheit hinsichtlich Kriegs und einer Wirtschaftskrise drücken die Nachfrage und lassen das Angebot steigen.

2.5 Demografische Faktoren

In Österreich leben mittlerweile 9 Millionen Menschen. Durch demografische Faktoren lassen sich die Wohnverhältnisse gut abbilden. Es kann sich ein gutes Bild gemacht werden wer, wie und wo wohnt. Im nachfolgenden Kapitel werden die Verteilung und Aufteilung mit Schwerpunkt Wien dargestellt.

2.5.1 Altbau

Der Altbau oder auch Gründerzeitgebäude werden in Österreich Gebäude bezeichnet, welche zwischen 1870 und 1917 erbaut wurden. Mietrechtlich gesehen sind sämtliche Gebäude mitinbegriffen, welche bis 1953 bzw. 1945 erbaut wurden. Unter allen Wohnobjekten in Österreich befinden sich 16% freifinanzierte Mietwohnungen. Altbauwohnungen sind lediglich 9% der österreichischen Objekte. Demnach betrifft der das MRG mit den vielen umstrittenen Punkten wie Lagezuschlag, Richtwert, Altmietter, etc. lediglich 9%.

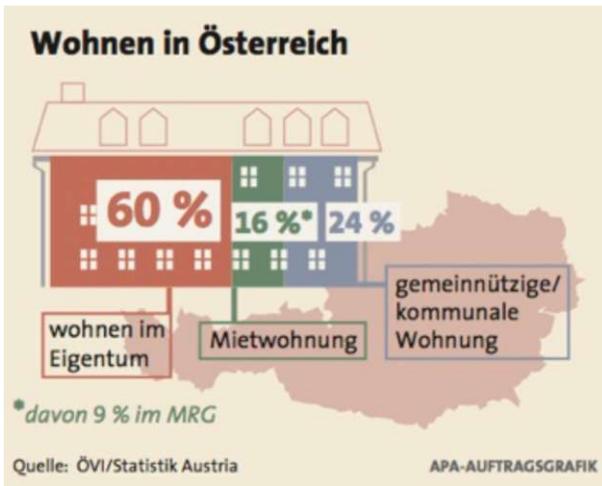


Abbildung 7: Wohnen in Österreich (Statistik Austria, 2017)

Betrachtet man Wien im Einzelnen gibt es circa 877.000 Hauptwohnsitzwohnungen. Rund 76% dieser Wohnungen sind Mietwohnungen. Der Anteil an sozialem Wohnbau ist in Wien nahezu ident zu jenem in Österreich. Demnach entfallen 42% der Mietwohnungen auf Private. Teilt man die Privatwohnungen mietrechtlich gibt es 219.000 Wohnungen, dies entspricht 25% der Wiener Hauptwohnsitzwohnungen. Hervorzuheben ist, dass lediglich 60% dieser, daher rund 15%, Richtwertverträge sind.

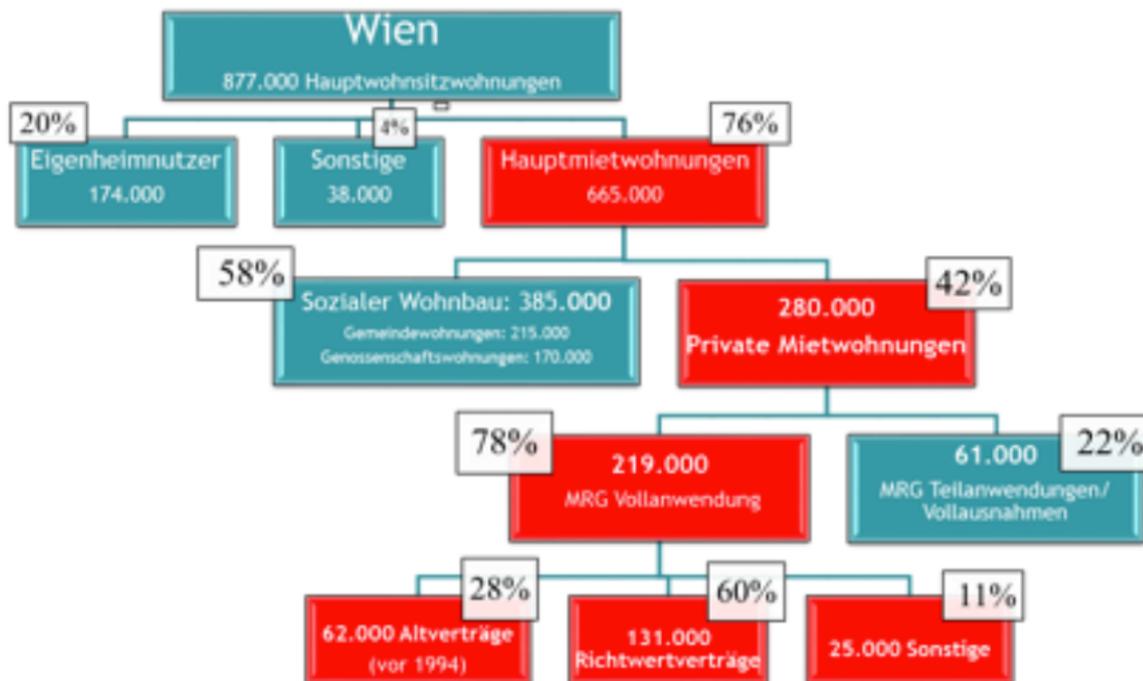


Abbildung 8: Darstellung Wohnungen Wien (Reithofer, 2022)

2.5.2 Wohnverteilung der verschiedenen Einkommenschichten

Auf dem freien Markt, ohne staatlichen Eingriffe bildet die Wohnqualität, daher Mikro- und Makrolage, Ausstattung sowie Zustand, bei Miet- als auch bei Eigentumswohnungen das Preisgefüge. Je nachdem, welche Vorstellungen und Wünsche man an eine Wohnung hat bildet sich der Preis. Aufgrund von unterschiedlichen Haushaltseinkommen kann sich nicht jeder Haushalt die Vorstellungen und Wünsche erfüllen. Dementsprechend bilden die finanziellen Mittel die Wohnungswahl signifikant mit. Die Politik kann dem Entgegenwirken und durch Maßnahmen und städtebauliche Entwicklung einkommensschwächere Haushalte unterstützen. (vgl. Häussermann/ Siebel, 2000, S. 120f)

Neben Lage, Ausstattung und Zustand kann auch die Wohnnutzfläche sehr deutlich an den Einkommenschichten erkannt werden. Die Nutzfläche je Person im Verhältnis zu ihrem Einkommen zeigt eine sehr ungleiche Verteilung in der Gesellschaft. (vgl. Häussermann/ Siebel, 2000, S. 127)

Konzentriert man sich lediglich auf den Mietmarkt in Österreich lässt sich gut erkennen, dass wir ein sehr gutes soziales Wohnsystem haben, auf dem ersten Blick. Von allen Mietobjekten sind lediglich 40% freifinanzierte Privatobjekte. Unter diesen 40% finden sich noch zahlreiche Neubauwohnungen. Genossenschaften machen nahezu denselben Anteil wie private Objekte aus. Der Gemeindebau kommt mit knapp 20% auf ebenfalls ein Fünftel der auf dem Markt befindlichen Objekte.

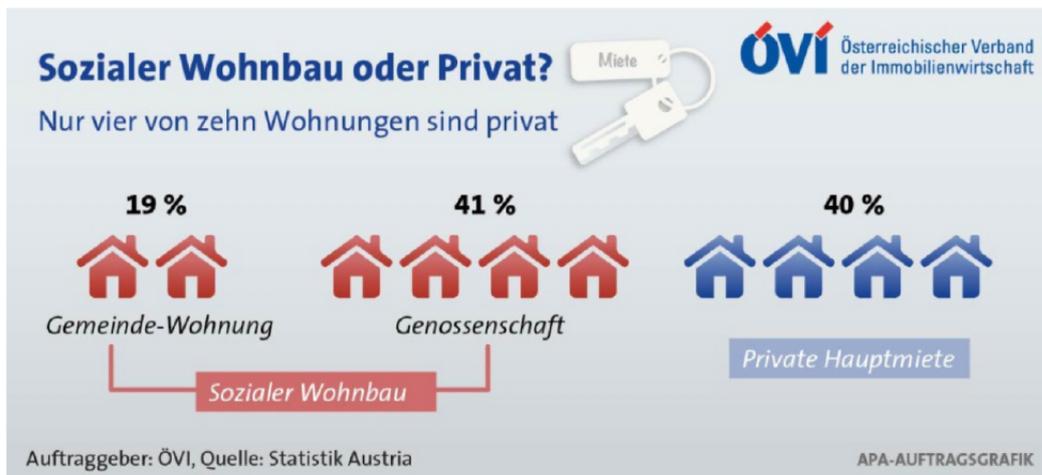


Abbildung 9: Sozialer Wohnbau oder Privat? (ÖVI, 2013)

Zwar ist ausreichend Wohnraum für finanziell schwächere Personen und Familien vorhanden, jedoch ist dies entsprechend verteilt. Denkt man an einen Gemeindebau oder einer Genossenschaft, nimmt man an, dass der Vorrang Bedürftigen gewährt ist. Die nachfolgende Grafik zeigt jedoch auf, dass der mehr als die Hälfte aller Personen mit einem geringen Einkommen im freifinanziertem Mietmarkt anmieten. 60% des Mietmarktes zeichnet sich durch sozialen Wohnbau aus, jedoch weniger als die Hälfte der Personen nehmen dieses Angebot in Anspruch oder können es nicht beanspruchen. Bei einem genauen Blick ist zu erkennen, dass in Genossenschaften lediglich ein Viertel der ärmeren Bevölkerung wohnt, jedoch 41% der durchschnittlichen Einkommensschicht und ganze 37% der wohlhabenderen Personen. Im Gemeindebau sind mit einem Fünftel der Bewohner und Bewohnerinnen mit höherem Einkommen ebenfalls entsprechend vertreten.



Abbildung 10: Wohnen nach Einkommen (ÖVI, 2013)

2.5.3 Interpretation

Festzuhalten ist, dass die Anzahl der Altbauwohnungen sinkt und nach und nach mehr Altbauwohnungen zur Miete verschwinden. Auf der einen Seite nutzen viele Eigentümer und Eigentümerinnen die Wohnungen selbst oder vermieten diese mittels Kurzzeitvermietung. Die Anzahl der tatsächlichen Mietwohnungen im Altbau in Wien belaufen sich auf maximal 25% der zu Verfügung stehenden Wohnungen. Sämtliche gesetzliche Einschränkungen und Vorgaben hinsichtlich Miethöhe im Mietrechtsgesetz beziehen sich auf diese 25% an Wohnungen. Zu hinterfragen ist, dass im Altbau eine geringe Miete verlangt werden darf, und zwar in Wien die

nach Burgenland niedrigste Österreich, jedoch der Altbau wesentlich mehr Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten verursacht als Neubauten. Man erwartet sich aufgrund des öffentlichen Interesses das Erscheinungsbild mit Gründerzeitviertel zu erhalten, schafft jedoch wirtschaftlich gesehen keinen Grund diese zu erhalten. Man erreicht das Gegenteil, dass die Vermietung im Altbau durch die geringe Miete aber hohen Kosten nicht lukrativ und interessant für wirtschaftlich orientierte Eigentümer und Eigentümerinnen ist. Dies war meines Erachtens auch die Ursache, dass bis zur neuen Baurechtsnovelle 2018 zahlreiche, schöne Altbauten abgerissen wurden, um wirtschaftlich profitabler zu sein.

Ein wesentlich anderer problematischer Punkt ist, dass im Sozialen Wohnbau, welcher 60% des Mietmarktes in Wien ausmacht, eine Vielzahl von wohlhabenden Personen wohnen. Dass es wichtig ist eine soziale Durchmischung zu schaffen ist selbstverständlich und sollte nicht geändert werden. Der Punkt, dass 10% die wohlhabenden Personen im Gemeindebau wohnen zu sehr günstigen Konditionen, ist für 50% der gering verdienenden Gesellschaft nicht fair. Sozialer Wohnraum soll den Zweck erfüllen, leistbares Wohnen zu schaffen und die Bürde der Wohnkosten für Personen mit geringerem Einkommen zu senken. Eine Überlegung wäre, die Miete für gutverdienende Bewohner und Bewohnerinnen im sozialen Wohnbau am Einkommen zu koppeln. Dadurch würde ein erhöhter Cashflow für eine Nachverdichtung beim Gemeindebau oder für Neubauten entstehen.

3 ESG und Klimaziele - Umweltkriterien als neue Richtlinien

Die Begriffe Umweltzeichen „UZ49“, „ESG“ und die „EU-Taxonomie“ sind aktuell in aller Munde und ein wesentlicher Bestandteil für zukünftige Immobilienprojekte. Großinvestoren wie Immobilienfonds versuchen nach und nach Immobilien anzukaufen, welche „zertifiziert“ sind und ist dieses Vorgehen auch gesetzlich vorgesehen für Gesellschaften, welche sich Nachhaltigkeit verschrieben haben. Der etwas schwierigere Part dieses Vorhabens ist die Zertifizierung der Bestandsimmobilien mit einheitlichen bzw. fairen und nachhaltigen Vorgaben insbesondere im Altbau.

ESG ist ein Begriff den man laufend hört, stetig an Relevanz gewinnt und immer unter diesen 3 Buchstaben genannt wird. Hinter dieser Buchstabensammlung steckt eine Abkürzung für Environmental Social Governance. (vgl. Drees & Sommer, 2021)

3.1 Richtlinien und Vorgaben

Hintergrund des sogenannten Umweltzeichens 49, Richtlinie der EU-Taxonomie, sind einheitliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Aktuell ist es so, dass man sich als nicht fachkundiger Konsument und Konsumentin nicht auf eines der nachhaltigen Zertifikaten verlassen kann, dass die Investition den ökologischen, aber auch sozial-ethischen Kriterien entspricht. Durch die diversen, meist nicht normierten Zertifikate sind einheitliche Qualitätsstandards bis dato nicht erkenntlich. Für Konsumenten stellt sich die Frage, welches Zertifikat ist tatsächlich ein Schritt Richtung Nachhaltigkeit und kein „Green Washing“-Siegel. Green Washing bezeichnet den Begriff, dass zwar ein Zertifikat an einem Produkt hängt, jedoch lange nicht, dass die gedachten und gewünschten Qualitätsstandards umgesetzt sind. Die EU-Taxonomie ist durch politische Einflüsse erfolgreich international normiert und schafft somit einheitliche Standards. Folglich können bei Großinvestoren und Investorinnen entsprechende Vorgaben für Altbauten greifen. (vgl. Österreichisches Umweltzeichen, 2022)

Die allgemeinen Umweltziele der EU-Taxonomieverordnung sind der Klimaschutz, Klimawandelanpassung, nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie der Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme. Die Taxonomie für Immobilien-Assetklassen besteht aus grundsätzlich 3 verschiedenen Bereichen, welche in

Summe den Lebenszyklus der Immobilie umfasst, Neubau, Sanierung, und Erwerb von Eigentum. Bei allen 3 Bereichen ist es wichtig, dass der (Netto-) Primärenergiebedarf geringgehalten und damit ein wesentlicher Stritt gegen die CO₂-Belastung unternommen wird. Bei einem Neubau wird ein Netto-Primärenergiebedarf, der mindestens unter 20% unter dem in den nationalen Regularien vorgeschriebenen Niedrigstenergie-Niveau liegt, erwartet. Auch bei der Sanierung wird auf die Einsparung von CO₂ abgezielt und ist das Ziel eine Reduktion, um mindestens 30% des Primärenergiebedarfs sicherzustellen. (vgl. EU Taxonomieverordnung, 2020))

Die Europäische Union hat beschlossen, dass sie bis 2050 klimaneutral werden. Klimaneutral versteht sich darin, dass der verbrauchte CO₂-Wert jenem entspricht, der geschaffen wurde von Produkt XY. Österreich hat sich für das gleiche Ziel entschieden, jedoch dies schon bis 2040. Es gibt 2 verschiedene Vorordnungen, welche zum Tragen kommen. Auf der einen Seite gibt es auf EU-Ebene die Disclosure-Verordnung. In dieser geht es um die Offenlegung diverser Punkte im Unternehmen. Ein Beispiel hierfür wäre die Offenlegung der Berücksichtigung von Klimarisiken für die jeweiligen Produkte des Unternehmens. In der Praxis ist dies bei einem Unternehmen z.B. verschieden auferlegte Immobilienfonds. Insbesondere sind für Finanzprodukte wie Fonds der Artikel 8 sowie Artikel 9 der Disclosure-Verordnung wichtig. Wenn das Unternehmen den auferlegten Fonds folglich als nachhaltig bezeichnen möchte, treffen das Unternehmen die angesprochene Verordnung. In einem Altbau, welcher von einem Fonds erworben wurde, ist eine Zertifizierung entsprechend schwierig und birgt entsprechende Risiken und Kostenstellen. Sollte man die Voraussetzungen nicht erfüllen, so darf das Produkt nicht als nachhaltig bezeichnet werden. Nachfolgend muss man diesen Nachweis auch in den jeweiligen Proschüren sowie auf der Homepage aufzeigen. (vgl. Europäische Verordnung 2020/852)

Auf der anderen Seite gibt es die EU-Taxonomie-Verordnung. Diese sieht vor, dass sie Greenwashing verhindert. Es soll tatsächlich etwas gegen den Klimawandel, für die Umwelt getan werden. Im Gesamten gibt es verschiedene Umweltziele. 2 dieser Ziele sind mit 1.1.2022 in Kraft. Diese sind die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung. An den Klimawandel. Die weiteren Ziele sind erst ab 1.1.2023 gültig. Die Bekämpfung des Klimawandels wird in Österreich bei Immobilien über den Primärenergiebedarf ausgewiesen. Diesen findet man im Energieausweis. Der Energieausweis ist unter Buchstaben A, B, C, etc. unterteilt und je „höher“ (A>B) die Einstufung ist, desto höher ist der Beitrag. A oder Höher (z.B. A+) ist ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz. B wird als neutral gewertet und alles schlechter als B, ab C wird

als klimaschädlich beurteilt. Ziel ist es einen „wesentlichen Beitrag“ zu leisten. Ein wesentlicher Beitrag kann aber nur geleistet werden, wenn das Gebäude nicht klimaschädlich ist. Auch wenn ein Gebäude alle Klimaziele erreicht, jedoch bei dem Primärenergiebedarf z.B. im Energieausweis ein D ausweist, ist die Immobilie nicht Taxonomiekonform. Hier gilt das Credo „DNSH“ was soviel bedeutet wie „do not significant harm“.

3.1.1 Besonderheiten im Altbau

Um die Auswahlkriterien klar definieren zu können, ist die Transparenz der Unternehmen, Immobilien und der Finanzprodukte essentiell. Als Ausschlusskriterien für die Zertifizierung von Unternehmen bzw. Immobilien sind jene, welche mit nachfolgenden Bereichen verbunden sind:

- Atomenergie
- Fossile Energien
- Gentechnik
- Rüstung

Als grundsätzliches Problem erkennt man, dass im Altbau der größte Teil mit fossiler Energie, Etagenheizung beheizt wird. Die Thermen, welche meist mit Erdgas betrieben werden und meist in bestehenden Mietverhältnissen vorhanden sind, stellen ein großes Problem dar. Für die Klimaziele wird die Verbesserung und Adaptierung auf umweltfreundlichere Energieträger als großes Potenzial definiert. (vgl. Amann/Lugger, 2016, S. 53)

Im Gesamten wird argumentiert, dass 40% des Gesamtenergieverbrauchs Europas auf die Gebäudeenergie entfällt und es hier zu Änderungen kommen muss. Da dies nur ein Durchschnitt ist und Altbauten in der Regel bei der Energieeffizienz im unteren Drittel liegen herrscht diesbezüglich ein sehr hoher Bedarf an Verbesserung. (vgl. Benesch, 2015, S. 70f)

Ebenfalls finden sich im Altbau in der Regel die Energieausweise mit einer Beurteilungsklasse von D oder E als „klimaschädlich“ wieder.

Eine weitere Besonderheit im Altbau ist, dass die Mieten deckelt sind und demnach Maßnahmen für den Klimaschutz oft keinen wirtschaftlichen Vorteil für die Vermieter und Vermieterrinnen ist. Demnach fehlt ein wirtschaftlicher Anreiz. Durch den Altbau und der charakteristischen Architektur wie z.B. gegliederte Fassaden stellt sich ebenfalls ein Problem. Eine außen-

liegende Wärmedämmung ist nahezu wirtschaftlich gesehen unmöglich, ohne das Erscheinungsbild maßgeblich zu ändern. Die Möglichkeiten sind, optisch die gegliederte Fassade durch neue Stuckelemente oder Nachbildungen durch das Dämmmaterial nachzubilden. Eine weitere Alternative sind Dämmungen von Innen, welche wertvollen Wohnraum und Nutzfläche reduzieren. (vgl. Hüttler/Sammer 2010, S. 239)

Auch bei Fenstern ist im Altbau Vorsicht geboten. Die Optik der Holzkastenfenster soll oft beibehalten werden. In diesem Fall besteht die Möglichkeit neue Fenster einzubauen und die Optik mittels Balken und Verstreben herzustellen. Alternativ kann nur das Innenfenster getauscht werden und hier eine Verbesserung hinsichtlich Dämmung und Schallschutz geschaffen werden. Nicht zu vergessen sind die Entlüftungen, welche anschließend nötig sind. Die Holzkastenfenster sind aufgrund ihrer geringen Isolierung sehr luftdurchlässig und konnten daher Feuchtigkeit gut kompensieren. (vgl. Hüttler/Sammer 2010, S. 239f)

3.1.2 Ensemble- und Denkmalschutz

Gegliederte Fassaden sind meist ein Problem hinsichtlich der thermischen Sanierung. Bei einem Ensemble- oder Denkmalschutz muss zwingend geklärt werden, inwieweit Änderungen überhaupt möglich oder erlaubt sind. (vgl. Koch/Stocker 2015, S. 80)

Im Ensemble- und Denkmalschutz muss man sich neben den üblichen Punkten im Altbau bei energetischen Sanierungen noch zusätzlich um den Schutzcharakter Gedanken machen. Es zählt nicht nur der optische Eindruck von z.B. Holzkastenfenstern. Vielmehr ist es essenziell, dass bisherige Fenster erneut eingebaut werden. Dies sind zusätzliche Kostenquellen, welche dem Eigentümer und die Eigentümerin zusätzlich belasten.

3.1.3 Wirtschaftliche Umsetzung von ESG im Altbau

Die Möglichkeiten in Altbauten Heizkosteneinsparungen zu schaffen, sind mit erheblichen Kostenaufwendungen für thermische Sanierungen verbunden. Solche Aufwendungen rentieren sich, je nach Intensivität und Verbesserung des Gesamtenergieverbrauchs erst in mehreren Jahrzehnten. Eigentümer und Eigentümerinnen können sich die entsprechende Einsparung der Energiekosten errechnen und eine potenzielle Amortisierungsdauer feststellen. (vgl. Koch/Stocker 2015, S. 81)

Als Problem stellt sich heraus, dass die Verbesserungen und der geringere Kostenaufwand für Energie nicht dem Vermieter und der Vermieterin, sondern Mieter und Mieterinnen zugutekommt. In der Regel können folglich nur bei freiwilliger Zustimmung der Mieterpartei im MRG und daher im Altbau die Miete entsprechend erhöht werden. Die andere Möglichkeit besteht lediglich bei einer Neuvermietung eine höhere Miete anzusetzen. (vgl. Kohlmaier/ Metzler, 2010, S. 235)

Die rechtliche Möglichkeit entsprechende kostenintensive Verbesserungen in der Energieeffizienz ist weiterhin beschränkt. Der Richtwert sieht keine entsprechenden Zuschläge für thermische Sanierungen. Es gibt Zuschläge für eine Generalsanierung als Erstbezug. Dieser zielt jedoch nicht auf die Investitionssumme ab, sondern auf die gesetzlich mögliche Miete. Der OGH hat diesbezüglich 2014 festgehalten, dass die Sanierungskosten für eine thermische Verbesserung nicht heranzuziehen sind. Das Zu- und Abschlagssystem zielt nicht auf Investitionen, sondern auf die Verbesserung oder Verschlechterung der Normwohnung ab. (vgl. Kothbauer, 2015, S. 100)

Die aktuellen Rahmenbedingungen bieten nicht die nötige Motivation, dass der Eigentümer und die Eigentümerin klimaschonende Maßnahmen treffen. Um sinnvolle Anreize schaffen zu müsste das Mietrechtsgesetz adaptiert werden und entsprechende Zuschläge oder Anhebungsmöglichkeiten bei Umsetzung wesentlicher Kriterien geben. Förderungen sind zwar teilweise gegeben, sind jedoch oft nicht attraktiv, da diese Einmalzahlungen beinhalten und ein Eigentümer oder Eigentümerin dennoch die Investition tätigen muss. Vielmehr würden langfristige Vorteile Wirkung zeigen durch höhere Mieterträge oder steuerlichen Vorteile. Die meisten solcher Maßnahmen fallen als Herstellungskosten steuerlich kaum vorteilhaft ins Gewicht.

3.2 Social

Österreich hat mit dem Mietrechtsgesetz, welches seit 1982 in Kraft getreten ist, einen sehr starken Mieterschutz. Mieter sind hinsichtlich Preises und einer Kündigung in einem sehr großen Rahmen von der Willkür eines Vermieters oder Vermieterin geschützt. Dieser Regelung greift sehr weit und ermöglicht Mietern und Mieterinnen in ihrer Handlung sehr frei zu sein. Durch die gesetzliche Wertsicherung wird die Mieter inflationsbedingt zwar immer wieder angehoben, ist diese jedoch im Altbau im Vergleich zu einer freien Miete im Neubau sehr gering.

Ebenfalls befinden wir uns im europäischen Mietumfeld im Durchschnitt trotz der hohen Lebensqualität in Österreich, insbesondere in Wien.

Sollten Mieter und Mieterinnen dennoch Probleme und Anliegen haben stehen ihnen neben dem Eigentümer und Eigentümerin bzw. der beauftragten Hausverwaltung unabhängige Stellen wie die Magistratsabteilung 50, Schlichtungsstelle, Mietervereinigung oder viele private Anbieter und Anbieterinnen wie Mietheld GmbH oder Mietfuchs (Miete runter GmbH) zu Verfügung. Die sehr umfangreiche Unterstützung zu den ohnehin gut geregelter Mietrechtsgesetz stellt den Mieter und die Mieterin in eine sehr gute Lage.

In dem sozialen Gefüge stehen nicht nur Mieter und Mieterinnen, sondern auch die vermietende Partei auf der anderen Seite. Es ist nicht zu vergessen, dass letztgenannte ebenfalls Bedürfnisse und Wünsche haben. Um das wesentliche, eine erfolgreiche Vermietung für beide Seiten zu gewährleisten, müssen Parameter erfüllt werden.

Im Allgemeinen kann gesagt werden, dass Mietern im Altbau dies zu einem größten Teil erfüllt wird. Unzufriedenheit gibt es oft im Altbau, aufgrund des Zustands oder fehlender zeitgemäßen Technik. Dies ist jedoch der Preis, welcher in Kauf genommen werden muss, wenn man zu einer geringeren Miete als marktüblich wohnen möchte. Ebenfalls ist zu erwähnen, dass Wohnungen oft Jahrzehnte lang vermietet sind und der Zustand in den Wohnungen folglich veraltet ist. Der Vermieter und die Vermieterin haben hingegen das Problem, dass einer gedeckelten Miete viele Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gegenüberstehen. Schlussendlich ist ein Zinshaus eine wirtschaftliche Anlage und erwartet man sich einen monatlichen Cashflow. Durch das hohe Alter der Zinshäuser werden Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung laufend häufiger und teurer. Diese müssen oft neben dem Hauptmietzins durch finanzielle Zuschüsse der Vermieter und Vermieterinnen durchgeführt werden. Hier stellt sich die Frage, ob es fair ist, dass Vermieter und Vermieterinnen den Hauptmietzins nicht anheben können bei z.B. bereits mehrfach übergebenen Mietverträgen. Es gibt die Möglichkeiten eines §18 Verfahrens aus dem Mietrechtsgesetz. Dieses ist jedoch rein kostendeckend und in vielen Fällen nicht anwendbar. Eine Anhebung bei Eintritt in bestehende Mietverhältnisse ist möglich, jedoch nur auf die maximal den Kategorie A Hauptmietzins, welcher jedenfalls unter dem Mietzins bei einer Neuvermietung liegt.

4 Sichtweisen der Akteure in Mietverhältnissen

In dem folgenden Kapitel werden die Sichtweisen und Rahmenbedingungen der einzelnen Parteien in Mietverhältnissen besprochen. Auf der einen Seite sind dies Mieter und Mieterinnen, auf der anderen die Vermieter und Vermieterinnen sowie nicht zu vergessen in der gegenständlichen Masterthese die Umwelt im Gesamten. Herausforderungen, Entwicklungen und Sichtweisen werden einzeln beschrieben und erarbeitet.

4.1 Sichtweise von Mietern und Mieterinnen

Die Herausforderungen für die mietende Partei sind die steigenden Kosten im alltäglichen Leben. Hier spielt die Miete jedenfalls eine wichtige Rolle, jedoch betrifft dies ebenfalls die Kosten für Lebensmittel, Gewand oder sämtliche anderen Lebenserhaltungskosten.

Eine Studie hat 2010 192 Mieter befragt, in welcher hervorgestochen ist, dass die Miete der größte Ausgabenpunkt vieler ist. Im Schnitt betragen die Mietkosten je Haushalt 43% des Nettohaushaltseinkommen. Bei 30% war es sogar höher als der Durchschnitt von 43%. Oft ist es bei zwei oder mehreren Erwerbstätigen so, dass zumindest ein komplettes Nettoeinkommen für die Wohnkosten verbraucht wird. Die meisten dieser Wohnungen befinden sich in Gürtelnähe oder weiter außerhalb. Ebenfalls sind jene Wohnungen, welche von Maklerhäusern vermarktet werden, meist teurer als jene, welche Privat vermietet werden. Es lässt darauf schließen, dass insbesondere in Verbindung, wo die Wohnungen liegen, es sich um Neubauten handelt und um keine Altbauten. In den inneren Bezirken gibt es wenige Neubauprojekte und folglich mehr Altbauten. Die Mieter und Mieterinnen müssen aufgrund des Angebotmangels in äußeren Bezirken mit den Neubauten ausweichen. Fehlende Preisschranken bei Neubauten ermöglichen hohe Mieten und höhere Belastungen für Mieter und Mieterinnen. (IFES, 2010, S. 2)

Aufgrund der hohen Inflation in dem vergangenen Jahr haben viele Mieter und Mieterinnen das Problem, dass Einkommensverluste stattfinden. Die Lebenserhaltungskosten steigen und der Lohn bleibt gleich. Neben der Unsicherheit für die Zukunft sind viele Personen verunsichert, ob Ihr Job sicher ist. Auf größere Investitionen und Ausgaben (Reisen, Auto, Möbel, Umzüge) wird verzichtet, um weitere steigende Lebenserhaltungskosten meistern zu können. Im Vergleich zwischen dem ersten und zweiten Quartal 2022 ist ein Anstieg um 5% hinsichtlich der Sorgen um die Begleichung der Wohnkosten zu verzeichnen. (vgl. IHS, 2022, S. 13ff)

4.1.1 Einkommen

In der Nachfolgenden Tabelle ist erfreulicherweise zu erkennen, dass sich das Einkommen der Frauen laufend erhöht und folglich näher an jenes der Männer bewegt. In der Tabelle finden sich die Steigerungen der Einkommen der letzten Jahre, welche bereits inflationsbereinigt sind. Es ist deutlich zu erkennen, da bereits die Inflation bereinigt wurde, dass dennoch ein Anstieg am Einkommen zu verzeichnen ist. Man kann daher feststellen, dass im Allgemeinen das Einkommen der Bevölkerung im Durchschnitt steigt. Dies hängt jedoch mit vielen Faktoren zusammen, wie Jobwechsel oder erhöhter Ausbildungsgrad. Bestehende Arbeitsverhältnisse oder jene Personen, welche aufgrund von fehlenden Ausbildungen oder Aufstiegschancen in gleichbleibenden Jobverhältnissen sind, haben bei Gehaltserhöhungen oft das Nachsehen. (vgl. Statistik Austria, 2022)

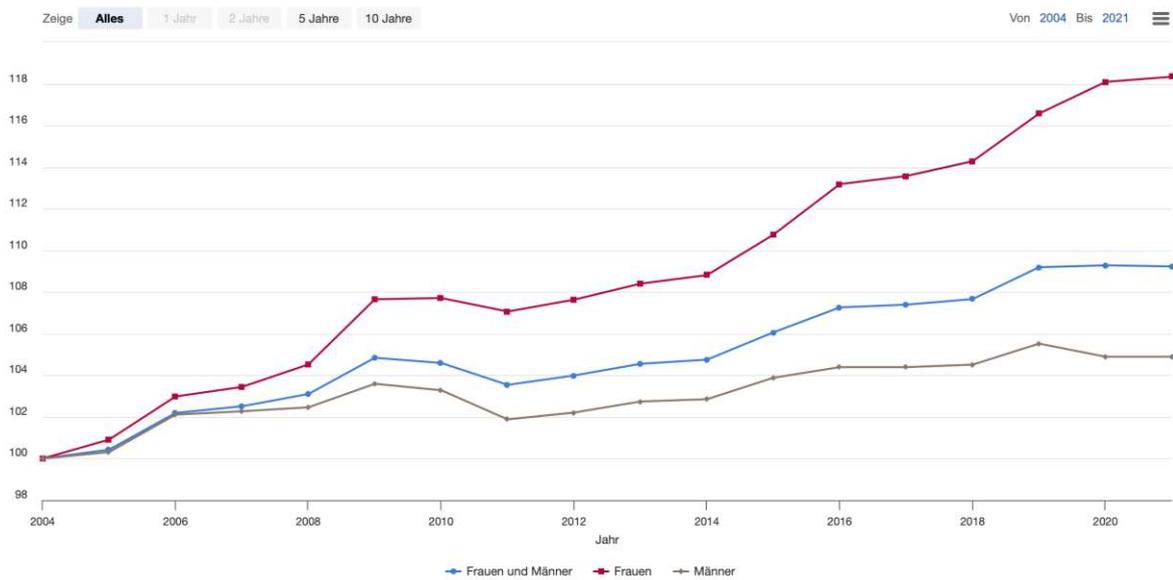


Abbildung 11: Entwicklung der inflationsbereinigten mittleren Bruttojahreseinkommen der ganzjährig Vollzeitbeschäftigten nach Geschlecht 2004 bis 2021 (Basisjahr 2004) (ÖVI, 2021)

4.1.2 Steigende Mieten

Ein häufiges Problem für Bewohner und Bewohnerinnen von Mietwohnungen ist, dass kurz nach Einzug bereits die Miete erhöht wird. Oft betrifft dies aber nicht den Hauptmietzins, welcher fälschlicherweise oft dem Mietzins, welcher die Betriebskosten und Umsatzsteuer inkludiert, gleichgesetzt wird. Solche Erhöhungen betreffen oft die Betriebskosten, aufgrund von steigenden Stromkosten, steigenden Heizkosten oder gar aufgrund zahlreicher Entrümpelungen und Sonderreinigungen, welche über die Betriebskosten abgerechnet werden. Für Vermieter und Vermieterinnen sind Betriebskosten, Heizkosten und ähnliches Durchlaufposten und erhalten sie diese einteiligen Mietkosten nicht. Diese werden in der Regel an die Hausverwaltung

weitergegeben bzw. gleich von der Hausverwaltung verrechnet. Dem Eigentümer bleiben lediglich der Hauptmietzins, welcher nicht die gesamte Bruttomiete beinhaltet. Der Hauptmietzins wird, wie bereits in vorherigen Kapiteln beschrieben, in Altbauten alle 2 Jahre einmal erhöht durch die Wertsicherung. Für Bewohner und Bewohnerinnen ist es oft schwierig, da mit Jahreswechsel die Vorschreibung aufgrund von Betriebskostenanpassungen erhöht und im April für Juni nochmals die Vorschreibung aufgrund der Wertsicherung des Hauptmietzinses angepasst wird. Demnach gibt es mehrfach eine Mieterhöhung, welche jedoch nicht immer den Vermieter und Vermieterinnen zugutekommt.

Man darf nicht vergessen, dass die Mieten wertgesichert sind und folglich gegen die Inflation geschützt. Dies betrifft nahezu alle Mieten. In Krisen, wie z.B. die Covidkrise wurde die gesetzliche Wertsicherung der Altbauten ausgesetzt und erst 2022 nachgeholt. Im konkreten Fall sind dies zusätzliche Herausforderungen für den Mieter und die Mieterin, da durch die derzeitige hohe Inflation im Jahr 2022 eine noch höhere und zusätzliche Wertsicherung hinzugekommen ist.

Ein wesentlicher Punkt ist, dass die Wertsicherung für Vermieter und Vermieterinnen kein Muss ist, sondern freiwillig ausgesetzt werden kann. Private Vermieter und Vermieterinnen werden aufgrund der ohnehin hohen Einschränkungen und vergleichsweise geringen Miete darauf nicht verzichten. Anders würde dies bei gemeinnützigen Vermietern aussehen. Diese könnten die Wertsicherung aussetzen und 60% der Wiener Mieter und Mieterinnen diesbezüglich unterstützen. Dies wird seitens der rot-pinken Regierung Wiens abgelehnt. (vgl. Putschögl/Zoidl, 2022)

Es wurden die durchschnittlichen Mieten von 2004/2005 bis 2010 verglichen. In diesen Jahren war ein jährlicher Mietanstieg von 2% zu erkennen. Dies entspricht in etwa der angestrebten Inflation des Staates und spiegelt folglich einen moderaten Anstieg der Mieten wider. (vgl. IFES, 2010, S. 3).

4.1.3 Forderungen der Schutzorganisationen

Von Mietern und Mieterinnen werden auf der einen Seite das leistbare Wohnen gefordert, welches als Grundbedürfnis, vergleichbar mit Arbeit und Gesundheitsversorgung, zu werten ist. Da der aktuelle Mietmarkt nur bedingt unter den Preisschutz fällt wird gefordert, dass sämtliche Wohnungen einen Preisschutz erfahren. Des Weiteren wird gefordert, dass Mieten

nicht mehr indexiert werden, sondern durch Vertreter und Vertreterinnen beider Seiten ausverhandelt werden. Es sei wichtig, dass Betriebskosten mit einem Maximalbetrag für Reinigungen geschützt werden. Ebenfalls sollen Teile der Versicherung nicht mehr über die Betriebskosten verrechnet werden können, ebenso wie Wartungsverträge für Heizungen. Auf der anderen Seite sieht die Mietervereinigung ebenfalls, dass Betriebskostenabrechnungen nicht mehr als jenen Betrag von der Kategorie D übersteigen dürfen. Kauttionen sollen gedeckelt werden mit maximal 2 Monatsmieten. Da laut der Vereinigung die Eigentümerseite kein Zutun bei einem Lagezuschlag tätigt, sollte dieser abgeschafft werden. Anstelle dieser fordern die Vertreter und Vertreterinnen der Mieterpartei einen thermischen Zuschlag von nicht mehr als 15% des Richtwerts. Dieser darf nur verrechnet werden, wenn eine tatsächliche Aufwertung der thermischen Beurteilung stattgefunden hat. (vgl. Mietervereinigung, 2023)

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass es wichtig ist, die bestehenden günstigen Mieten beizubehalten und bei Neuvermietungen zukünftige Kostenpositionen im Vorhinein zu senken und zu verhindern. Unnötige Ausgaben bei einer Anmietung wie Kauttion, Mietzinsvorauszahlung oder Provision sollen gestrichen oder reduziert werden. Dass sogenannte Bestellerprinzip wurde durch jahrelanges Zutun Anfang 2023 endgültig beschlossen und senkt die Anmietungskosten für Bewohner und Bewohnerinnen nachhaltig. Wichtig ist, dass Betriebskosten und Mieten aufgrund von Inflation und verschiedensten uneinsichtigen Betriebskostenpositionen sich nicht stetig erhöhen.

4.2 Sichtweise von Vermieter und Vermieterinnen

In einem vorherigen Kapitel wurde der Richtwert vorgestellt. Dieser wird durch Zu- und Abschläge berechnet. Da diese jedoch nicht normiert sind, schafft dies eine rechtliche Unsicherheit. Laut § 2 Abs. 3 RichtWG werden Zu- und Abschläge nicht nach einem normierten Katalog errechnet, sondern nach „der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens“. Aufgrund dieser Normierung kann viel Missbrauch entstehen. Ebenfalls schafft es eine rechtliche Unsicherheit für den Vermieter und die Vermieterin, welcher Betrag verrechnet werden kann. Ein Mieter bzw. eine Mieterin kann bei einer entsprechend falschen Berechnung den Fehlbetrag zurückfordern. Umgekehrt, eine zu geringe Berechnung der Zuschläge berechtigt die vermietende Partei nicht, entgangene Miete zu fordern. Hier ist das Gesetz sehr einseitig anwendbar und macht einen klaren Unterschied zwischen zwei Parteien. (vgl. Berger, S. 50)

Mit Mitte des Jahres 2023 soll auch das Bestellerprinzip schlagend werden. Demnach ist es nicht mehr Vereinbarungssache, wer die Provision des Maklers und Maklerin zahlt, sondern jener der diesen als erstes beauftragt. Dies sind üblicherweise der Vermieter und die Vermietlerin, da diese die leerstehende Wohnung einem Makler zur Verwertung übergeben. In der Regel zahlten der Mieter und die Mieterin die Provision sowie der Abgeber und die Abgeberin je nach Vereinbarung ebenfalls einen Teil.

Durch die neue Regelung werden Mieter und Mieterinnen entlastet. Die Frage stellt sich jedoch, wann müssen Mieter entlastet werden? Im Neubau, in welchem die vermietende Partei sämtliche Kostenpositionen in die Miete mitaufnehmen können oder im Altbau, wo es ohnehin gedeckelte Mieten gibt, welche in der Hauptstadt unter dem Bundesdurchschnitt liegt? Die neue Regelung macht keinen Unterschied und bindet den Vermieter und die Vermieterin in ein erneutes engeres Korsett. Eine Fluktuation bei neuen Bestandsmietern wird damit zusätzlich erhöht, da Umzugskosten zu einem großen Teil entfallen. Folglich sind aufwendige Sanierungen im Altbau schnell kein Erstbezug mehr und einer der wenigen Zuschläge für die Vermieter und Vermieterinnen fällt weg.

Ein weiteres Problem sind die zahlreichen Freiheiten, welche ein Mieter besitzt. In alten Mietverträgen versuchen gerne Verwandte einzutreten oder wohnen scheinbar in der Wohnung ihrer älteren Verwandten. Hauptmietzinse unter einem Euro je Quadratmeter sind keine Seltenheit. Eine Anhebung auf eine marktkonforme Miete ist hier nicht möglich. Es besteht lediglich die Möglichkeit auf die Urkategorie anzuheben. Da diese in alten Wohnungen meist die Kategorie D ist, sind die Erhöhungsmöglichkeiten überschaubar. Kostendeckend sind solche Vermietungen keinesfalls und werden durch Eintritte die einzige Hoffnung auf eine erfolgreiche Ertragssteigerung vernichtet. (vgl. MRG, §14, §46)

Ebenfalls zu erwähnen ist, dass dem Mieter und der Mieterin keine Duldungspflicht bei einer Verbesserung der Heizung trifft. Demzufolge muss der Vermieter und Vermieterin ein Mitwirken der Mieterpartei erwirken. Anderenfalls folgen neben Verhinderung von Zutritten auch Mietzinsminderungen. Auch wenn der Entwurf für das Erneuerbare-Wärme-Gesetz vorsieht, dass bis 2035 die Eigentümer und Eigentümerinnen verpflichtet sind, Heizsysteme mit fossilen Brennstoffen zu erneuern, ist ein Mitwirken von Mietern und Mieterinnen nicht geregelt. Hier müssten jedenfalls Änderungen im Mietrechtsgesetz stattfinden. (vgl. die Eckpunkte des Erneuerbaren Wärme-Gesetzes, S.4ff)

Bereits vom OGH wurde festgestellt, dass ein Mieter oder Mieterin keine Duldungspflicht hat, wenn ein Fernwärmeanschluss durchgeführt wird. So kann die Mieterpartei Einwände gegen eine Heizungsumrüstung erheben und demnach eine Umstellung blockieren. Ein Vermieter oder Vermieterin haben daher kaum eine Möglichkeit eine Zustimmung zu erzwingen. Demnach trifft die Mieterpartei auch keine Zustimmungspflicht bei dem bisherigen Entwurf des Erneuerbaren Wärme-Gesetz. (vgl. Pesek, 2021. S.7)

4.2.1 Finanzieller Gesichtspunkt

Durch die gedeckelten Mieten im Altbau finden private Vermieter und Vermieterinnen oft nicht die finanziellen Mittel geforderte oder notwendige Sanierungen durchzuführen. Folglich stehen Wohnungen in einem Substandard leer oder Gebäude werden nicht entsprechend Instand gehalten. Der finanzielle Druck wächst und die Eigentümerseite muss Alternativen überlegen. Auf der einen Seite hat der Vermieter und die Vermieterin die Möglichkeit bei Neuvermietungen über die gesetzlichen Schranken hinaus höhere Mieten zu verlangen mit dem Risiko, dass die Mieter und Mieterinnen die erhöhte Miete zurückfordern. Auf der anderen Seite besteht die Möglichkeit des Verkaufs. Die typischen Käufer und Käuferinnen sind Großinvestor und -investorinnen, welche das Ziel haben Eigentumswohnungen zu schaffen.

Entweder ist das Ziel den Altbestand zu sanieren oder einen Abriss und folglich Neubau zu schaffen. Aufgrund der stetig steigenden Preise für Immobilien haben Investoren und Investorinnen einen noch intensiveren Blick auf die Maximierung der Rendite. Aufgrund neuer Konzepte, geringeren Raumhöhe, optimierte Raumgestaltung und komprimierten Allgemeinflächen lässt sich bei einem Neubau mehr Nutzfläche schaffen. Folglich sind ein Abriss und vollständiger Neubau oft wesentlich rentabler. Bis zum Jahr 2018 konnten Altbauten, ausgenommen denkmalgeschützte und jene, welche sich in einer definierten Schutzzone befinden, ohne wesentlichen Einschränkungen abgerissen werden. Dies führte dazu, dass sich die Anzahl von Altbauten stark reduzierte. (vgl. Kreuzinger, 2018, S. 16)

2018 trat die Baunovelle 2018 in Kraft, welche einen Abriss von Gründerzeithäusern jedenfalls erschwert und in vielen Fällen nicht ermöglicht. Gebäude mit einer Baubewilligung vor 1945 bedarf nun einer Bewilligung. Die Magistratsabteilung 19, zuständig für Architektur und Stadtgestaltung, entscheidet, ob ein öffentliches Interesse an einem Erhalt des Gebäudes besteht. (vgl. Stadt Wien Magistratsdirektion, 2022)

Die Willkür des Richtwerts und Eingriff in die Rechte des Vermieters und der Vermieterin wie die Preisgestaltung machen eine Einschätzung des Mietzinses schwierig. Hinzukommen zahlreiche Forderungen, welche der Mieter stellen kann. Ebenfalls ist die gewöhnliche Abnutzung der Wohnung eine starke Auslegungssache und bei Wiedervermietungen muss der Vermieter oder die Vermieterin erneut Geld investieren um die Wohnung entsprechend zu vermieten.

Oft besteht Interesse von den Vermietern und der. Vermieterinnen, dass kostenintensive Sanierungen durchgeführt werden, welche unter anderem zu maßgeblichen Energieeinsparungen führen würden. Durch den strengen Katalog von Zu- und Abschlägen, siehe hierzu ein obenstehendes Kapitel, sind Zuschläge für thermische oder anderen klimaschonenden Varianten nicht vorgesehen. Es sind aktuell keine Förderungen oder andere Anreize für Eigentümer und Eigentümerinnen geschaffen, dass thermische Maßnahmen bzw. Erneuerungen des Heizsystem umgesetzt werden. Steuerliche Anreize sind ebenfalls nicht vorhanden. (vgl. ÖHGB, 2022)

4.2.2 Forderungen des Immobilienverband

Die aktuell wesentlichsten Punkte sind das Bestellerprinzip, das Erneuerbare Wärme gesetz (EWG) sowie die Indexierung aufgrund der hohen Inflation. Das allzeit anhaltende Thema neues Mietrechtsgesetz, welches von Mieterparteien gefordert wird, wird kritisch gesehen. Die Forderung, dass beide Seiten, Vermieter und Vermieterin sowie Mieter und Mieterin zu gleichen Teilen die Maklerprovision zahlen wurde nicht umgesetzt und sieht die Eigentümerseite diesbezüglich grobe Missstände. Im Altbau ist dies für Vermieter und Vermieterinnen schlichtweg nicht abbildbar aufgrund des Preisschutzes. Am Nachbarland Deutschland ist klar erkennbar, dass mit der Einführung 2015 des Bestellerprinzips das Angebot um rund ein Drittel nachgelassen hat. Ebenfalls gehören Massenbesichtigungen und lange Wartezeiten sowie eine geringe Beratung zum Alltag. Nicht zu vergessen sind die Arbeitsplätze, welche wegfallen aufgrund weniger Maklerunternehmen. (vgl. ÖVI, 2023)

Das EWG wird durch den Immobilienverband ausdrücklich unterstützt und ist ein wichtiger Schritt zum Erreichen der Klimaziele. Angemerkt wird jedoch, dass der aktuelle Entwurf nicht kompatibel mit den bestehenden Duldungspflichten im Mietrechtsgesetz ist. Dahingehend muss jedenfalls eine Änderung stattfinden, da zwei Heizsysteme in einem Gebäude unwirtschaftlich und nicht durchführbar sind. Hier muss es jedenfalls Änderungen in Begleitgesetze geben, damit Mieter und Mieterinnen eine Duldungspflicht bei der Umsetzung trifft.

Dies ist ebenfalls bei einzelnen Wohnungseigentümern in einer Wohnungseigentumsgemeinschaft so. (vgl. ÖVI, 2023)

Ebenfalls spielt die Wertsicherung auch auf der Seite der Vermieter und Vermieterinnen eine Rolle. Aufgrund der hohen Inflation in 2022 und 2023 wird eine Aussetzung der gesetzlich verankernden Wertsicherung in Form eines Inflationsminderungsgesetzes durch die Mietervertreter und Vertreterinnen gefordert. Dies wird ausdrücklich abgelehnt, da die vermietende Partei ebenfalls von der Inflation betroffen ist. Nicht zu vergessen sei, dass Bestandsgeber und Bestandsgeberinnen hohe Kosten für die zeitnahe Dekarbonisierung und thermische Sanierung investieren müssen (vgl. ÖVI, 2023)

4.3 Blickwinkel für die Umwelt

Ein grundsätzliches Problem ist das Mietrecht. Das aktuell bestehende Mietrecht stammt aus dem Jahre 1982. Diesem Zeitpunkt war noch keine Rede von Klimakrise, Klimaziele, ESG oder Schonung der Umwelt. Das MRG hat logischerweise keine Regelungen, um entsprechende Maßnahmen für den Klimaschutz zu unterstützen oder vorzuschreiben. Die Optimierung von Gebäuden hinsichtlich energetischer Optimierung wird weiter an Bedeutung gewinnen und besonders im Altbau relevant werden. (vgl. Kothbauer, 2017)

Im Zeitraum zwischen 1990 und 2014 konnten die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor um ganze 41% gesenkt werden. Im Vergleich muss man erwähnen, dass sich die Gesamtwohnutzfläche in diesem Zeitraum um rund 50% vergrößert hat. Österreich ist mit diesem Wert im europäischen Durchschnitt. Durch das Klimaabkommen von Paris aus 2015 sowie weiteren Plänen hinsichtlich der EU-Taxonomie und Nachhaltigkeitskriterien sind zusätzliche Einsparungen und Optimierungen notwendig. Die größten Potenziale bieten Sanierungen und ein Wechsel des Energieträgers. (vgl. Amann/Lugger 2016, S. 53)

Auf der einen Seite sind Zinshäuser stark geschützt und sollen aufgrund des Erscheinungsbildes nicht abgerissen werden. Auf der anderen Seite ist ein wesentliches Charakteristikum von Gründerzeithäusern ihre schlechte Energieeffizienz. Die Zahl der Gründerzeithäuser sinkt jährlich und befinden sich in Wien noch rund 14.000 Stück. Die Zahl reduziert sich stetig, was für das Ortserscheinungsbild und damalige Architektur schlecht, jedoch für das Klima aufgrund von energieeffizienten Neubauten gut ist.

4.3.1 Erhebliche Rückstände

Aufgrund des Immobilienbooms in den letzten Jahren wurden viele Immobilien revitalisiert, saniert, abgerissen oder verkauft und folglich parifiziert. Durch den starken Wertzuwachs waren viele Leute bereit Geld zu investieren und die Immobilien aufzuwerten. Leider sind die meisten Gebäude weiterhin mit Gas beheizt und wurden viele Umbauten nicht in diesem Bereich durchgeführt.

Neben dem noch immer stark verbreitetem Gasbezug in Wiener Altbauwohnungen sind die alten Holzkastenfenster eine energetische Sünde. Die schlecht isolierten Fenster verursachen einen erhöhten Heizbedarf und folglich Gasverbrauch. Auch hier müssten viele Fenster getauscht werden. Oft bestehen diese Fenster jedoch in alten, seit Jahrzehnten vermieteten Wohnungen mit einem sehr geringen Hauptmietzins. Rechnet man die Instandsetzungskosten für die Erneuerung der Fenster reichen Jahrelange Mietzahlungen nicht aus, dass sich diese Investition rentiert. Folglich sind die Bemühungen der Vermieter und Vermieterinnen gering, solche Maßnahmen zu setzen.

Ähnlich sieht dies bei einer Erneuerung der Heizung aus. In den Thermen befinden sich oft Thermen, für die Mieter und Mieterinnen zuständig sind diese zu warten. Ein Vermieter und eine Vermieterin haben wenig Anreiz eine zentrale Heizanlage herzustellen, damit die Mieter weniger Heizkosten haben. Die Vermieter und Vermieterinnen investieren viel Geld, damit der Mieter Geld spart, erhalten jedoch keine zusätzlichen Mieten oder andere Vorteile.

In beiden dargestellten Fällen ist das Problem, dass der Vermieter und die Vermieterin keine wirtschaftlichen Vorteile haben, wenn sie etwas für die Umwelt tun. Die Vermietung ist ein wirtschaftlicher Prozess, welcher auch wirtschaftlich gehandhabt werden muss.

4.3.2 Klimaschonende Sanierung

Sanierungen oder Neubauten können mit Zertifizierungen ausgezeichnet bzw. versehen werden, damit die Einhaltung bestimmter klimaschonenden Kriterien aufgezeigt werden. In Österreich gibt es z.B. das ÖGNI-Zertifikat, welches 2009 ins Leben gerufen wurde. Es ist Mitglied des World Green Building Council und zählt mehr als 270 Mitglieder. ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft) ist ein Verein, welcher unter die NGOs, eine Nichtregierungsorganisation, fällt. Er zeichnet Objekte aus, welche besonders ökonomisch, ökologisch und soziokulturelle Mehrwerte schafft, insbesondere für die Umwelt. Die

Zertifizierung läuft nach dem Modell des DGNB-Systems ab (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen). (vgl. ÖGNI, 2022)

Mittlerweile werden bei Gasetagenheizungen auf Brennwertthermen zurückgegriffen. Der Unterschied zu Heizwertthermen ist jener, dass bei Brennwertthermen ein wesentlich geringer Abgaswert erreicht werden kann. Aufgrund der geringen Wärme der Abgase muss der Kamin verkleidet oder mit einem Rohr versehen werden, da die Thermik nicht ausreicht die kühleren Abgase aus dem Kamin zu saugen.

Ein weiteres Problem für die Adaptierung und Sanierung von Heizsystem sind die Kosten. Gasheizungen sind in der Regel günstiger als eine Wärmepumpe oder Fernwärme. Die alternativen Heizmethoden liegen deutlich über den Kosten von Gasetagenheizungen. (vgl. Heße, 2020, S. 6ff)

In Summe kann jedoch aufgrund des Wegfallens von Wartungs- und Reparaturkosten der einzelnen Thermen ein Ersparnis mit einer Zentralheizung geschaffen werden. Da Thermen immer häufiger geringere Lebensdauern haben, inklusive Wartungs- und Reparaturkosten lohnt sich ein Vergleich mit Zentralheizungen. Zentralheizung haben trotz höherer Anschaffungskosten über die gesamte Lebensdauer, amortisiert, geringere Kosten als Thermen. (vgl. Kimmling, 2020, S. 96)

Bei Fenstern ist es wichtig, dass diese entsprechend korrekt eingebaut werden. Oft kann man hervorragende Fenster anschaffen, jedoch durch falsche Einbauten Kältebrücken schaffen und eine gewünschte Isolierung verlieren. Ebenfalls muss darauf geachtet werden, dass das Heiz- und Lüftungsverhalten adaptiert wird nach Erneuerung der Fenster. Durch die Dichtheit der neuen Fenster muss darauf geachtet werden, dass sich kein Schimmel bildet. Alte Fenster sind oft undicht und schaffen eine natürliche Lüftung durch ihre Undichtheit. In Altbauten befinden sich aus der Historie noch häufig Holzkastenfenster, welche nicht auf den neusten Stand gebracht sind und folglich auch keine gute Isolierung schaffen. Es geht viel Heizwärme verloren und dementsprechend ist die Energieeffizienz solcher Häuser sehr schlecht. Der Vermieter oder die Vermieterin haben oft fehlende Anreize, solche Fenster zu erneuern, wenn Bestandsverhältnisse aufrecht sind, da in solchen Fällen der Hauptmietzins äußerst gering ist. Altmietverträge kennzeichnen sich durch sehr lange Bestandsverhältnisse, beginnend vor 1982 und häufig in

einem schlechten Zustand. Die Mieter und die Mieterinnen beklagen nach Jahrzehnten der Nutzung die undichten Fenster. Bei einer Erneuerung haben der Vermieter und die Vermieterin jedoch einen wirtschaftlichen Schaden, da die Ausgaben der Fenster durch die eingenommene Miete der jeweiligen Top nicht gedeckt werden.

Neben der Heizung und den Fenstern kann die Außenhaut des Gebäudes sowie die Eingangstüre noch saniert werden, damit eine Energieeinsparung geschaffen werden kann.

Bei der Dämmung der Außenfassaden stellt sich bei Altbauten das Problem, das gegliederte Fassaden dies nicht zulassen. Ein Entfernen der Gesimse und der Stuckatur würde nicht nur dem äußeren Erscheinungsbild schaden, auch würde es einen erheblichen Kostenaufwand bedeuten. Eine Innendämmung ist wie bei dem Einbau einer neuen Heizanlage bei Bestandsverhältnissen aufgrund der fehlenden Duldungspflicht der Mieter und Mieterinnen ein Problem. Hinzu kommt, dass durch eine Innendämmung eine gewisse Wohnfläche verloren geht. Dies sind zwar nur einige Zentimeter, Mieter und Mieterinnen könnten dadurch dennoch entsprechende Rechte ableiten.

4.3.3 Erneuerbare Wärme-Gesetz

Aktuell gibt es einen Entwurf für das Erneuerbare Wärme-Gesetz. Dieses sieht vor, dass Heizanlagen mit Kohle und Öl ab 2035 und Gasheizungen ab 2040 nicht mehr verbaut werden dürfen. (vgl. die Eckpunkte des Erneuerbaren Wärme-Gesetzes, S. 5)

Ebenfalls sollen zentrale Etagenheizungen, folglich Gasthermen, erneuert werden. Eigentümer und Eigentümerinnen sollen zur Erneuerung von Gasthermen zu alternativen zentralen Heizanlagen verpflichtet werden. Das führt jedoch dazu, dass die Bewohner und Bewohnerinnen der einzelnen Wohnungen dies dulden müssen. Eine Duldungspflicht diesbezüglich gibt es nicht. Folglich kann ein Mieter oder eine Mieterin einer Umrüstung und Verbesserung widersprechen und auf seine oder ihre ursprüngliche Heizmöglichkeit bestehen. Dies würde für den Vermieter und Vermieterin eine Durchführung wirtschaftlich unmöglich machen. Der Eigentümer und die Eigentümerin wären daher verpflichtet zwei verschiedene Heizsysteme im Haus aufrecht zu erhalten. (vgl. EWG-Entwurf, 2022)

Eine OGH-Entscheidung aus dem Jahre 2002 bietet eine ähnliche Entscheidung, welche sich mit dem Thema Duldungspflicht eines Fernwärmeanschlusses beschäftigt. Diese Entscheidung

hat eine damalige Duldungspflicht für einen Fernwärmeanschlusses anstelle eines Kamins verneint. Demnach bestand keine Duldungspflicht für den Mieter eine entsprechende Umrüstung zu akzeptieren. (vgl. 5Ob223/02h)

Oben genannte Entscheidung ist mittlerweile mehr als 20 Jahre alt. Heutzutage würde der Aspekt des Klimaschutzes, deren Ziele sowie das EWG mit in die Entscheidungsfindung fallen. Mit Sicherheit kann man dies dennoch nicht sagen und ist die Entscheidung ein Beispiel, dass das EWG und mögliche Begleitgesetze dahingehend angepasst werden. Es ist wichtig, dass es eine Rechtssicherheit gibt, damit das Vorhaben des EWG und die Klimaziele umgesetzt werden können.

5 (Heraus-)Forderungen und Ziele in der Zukunft

Stetig ändernde Parameter fordern die Immobilienwirtschaft und folglich den historischen Altbau sowie seine Bewohner und Bewohnerinnen. Durch das ändernde Klima, die Erwärmung, Teuerungen und der Energiekrise stehen bisher nicht dagewesene Herausforderungen. Neben den klimatischen und gesellschaftlichen Themen gibt es noch die rechtlichen Rahmenbedingungen, welche aufgrund der Inkraftsetzung 1982 teilweise veraltet sind und Probleme mit sich bringen.

5.1 Positive Bewirtschaftung einer Altbauimmobilie

Ziel der Eigentümerschaft von Altbauimmobilien ist in den meisten Fällen eine positive Bewirtschaftung und einen Gewinn bzw. Rendite zu erzielen. Durch die starken Mietzinseinschränkungen und dem erheblichen Erhaltungsaufwand, insbesondere bei Gründerzeithäusern, ist dies eine Herausforderung. Neben den stark regulierten Mieten bei neuen Vertragsabschlüssen kommen Altmietverträge hinzu. Altmietverträge, sind jene Mietverträge, welche bereits vor dem heutig gültigen Mietrechtsgesetz 1982 abgeschlossen wurden. Oft kann im besten Fall der Kategoriebetrag der Ursprungskategorie vorgeschrieben werden. In vielen Fällen ist der Hauptmietzins sogar noch geringer als jener der Kategorie. Ist der Hauptmietzins unter jenem der zulässigen Kategorie, kann dieser auf zwei Drittel der Ursprungskategorie angehoben werden. (vgl. MRG, §45)

Viele Leute behaupten, dass Eigentümer und Eigentümerinnen eine entsprechende Rendite angekauft haben und daher die geringen Mieten im Kaufpreis abgebildet waren. Anderenfalls sollte die Immobilie bereits seit langem im Eigentum sein, hat sich diese ohnehin durch die Wertsteigerung und Neuvermietungen „ausgezahlt“. (vgl. Standard, 2017)

Dies ist insoweit nicht richtig, da die aktuelle Mieterstruktur ebenfalls betrachtet wird. Die Vermieter und Vermieterinnen achten auch auf das Alter der Mieter und Mieterinnen. Sind die Bewohner und Bewohnerinnen in einer Wohnung mit einem Altmietvertrag und wohnen mit 80 Jahren alleine in der Wohnung wird dies im Kaufpreis abgebildet. Ein Eintritt von Verwandten in die günstigen Konditionen ist nicht abgebildet im Kaufpreis. Ebenfalls betrifft dies auch Eigentümer und Eigentümerinnen, welche bereits lange das Eigentum innehaben. Die Wohnung wurde vor Jahrzehnten günstig vermietet. Mittlerweile haben sich die Bedingungen geändert, hinsichtlich Mieten als auch hinsichtlich Erhaltungskosten und bevorstehenden Instandsetzungen.

Um zukünftig nachhaltig vermieten zu können und den Bestand entsprechend instand zu halten braucht es Änderungen im Mietrecht. Eintritte in Altmietverträge müssen erschwert werden, Befristungsabschlag sollte bei langen Vermietungen gesenkt werden und bei wesentlichen Verbesserungen im Verhältnis einer Durchschnittswohnung sollten fixierte Zuschläge geregelt sein.

5.2 Leistbares Wohnen

Grundsätzlich ist „Leistbares Wohnen“ in Österreich nicht direkt definiert. Es wird beschrieben, dass es eine kostenreduzierte Wohnform und Bauweise ist. Inwieweit dies in tatsächlichen Zahlen zu messen ist, wird nicht definiert. (vgl. Kanonier, 2017, S. 166)

In der Literatur findet man die Definition von 70% als Grenze für Leistbares Wohnen. Dies bedeutet, dass eine leistbare Wohnung um nicht mehr als 70% der durchschnittlichen Miete und vergleichbaren Wohnung angeboten wird. Eine solche Wohnung kann als günstig bezeichnet werden. Eine solche Schwelle ist im Gesamten sehr ambitioniert. In Österreich gibt es jedoch einen nicht vernachlässigbaren Anteil solcher Wohnungen. So sind es Österreichweit knapp 400.000 Wohnungen, welche unter dieses Kriterium fallen. Hervorzuheben ist jedoch, dass lediglich ein kleiner Teil von rund 70.400 Wohnungen in den letzten drei Jahren vermietet wurde. Wenn man hingegen die Gesamtzahl von Mietwohnung in Österreich von rund 1.700.000 hernimmt, zeigt sich ein Bild, dass jede vierte Wohnung leistbar ist. (vgl. Bacher/Tamesberger, 2019, S. 193f)

Aufgrund der stetigen Inflation und der Wirtschaftsentwicklung in der nahen Vergangenheit steht Leistbares Wohnen mehr denn je im Vordergrund. Durch die Wertsicherung steigen Mieten laufend, insbesondere im Vorherigen Jahr. Von 2016-2020 sind die Mieten gesamt um 12% gestiegen. Dies betrifft sämtliche Wohnungen, inkludierend Gemeindewohnungen, Altbauwohnungen und Neubauwohnungen. (vgl. Statistik Austria, 2021)

5.3 Fairness

Ein wichtiger Punkt für die Immobilienwirtschaft ist die Fairness. Auf der einen Seite gibt es die Eigentümer und Eigentümerinnen. Sie werden oft als wohlhabend, kapitalistisch geprägt

und nicht selten als böse dargestellt. Natürlich gibt es Vermieter und Vermieterinnen, welche eine reine Profitabsicht verfolgen. Es gibt jene, welche eine Immobilie kaufen und in kurzer Zeit durch Ausmietungen oder anderen, in der Vergangenheit nicht verfolgten Wertsteigerungen, weiterverkaufen. Andere halten die Immobilie bereits seit Jahren in Bestand und investieren nichts, verlangen hohe Mieten und lassen ihr Haus verkommen. Letztes zählt jedoch zu der Seltenheit, auch wenn dies medial anders dargestellt wird. Neben den Investoren, welche Immobilien schnell weiterverkaufen, umgangssprachlich „weiterdrehen“, gibt es auch die Eigentümer oder Eigentümerinnen, welche seit Jahrzehnten ein Zinshaus besitzen. Diese vermieten regelmäßig, meist unbefristet und investieren laufend in das Gründerzeithaus. Diese Eigentümer und Eigentümerinnen leiden am meisten unter den starken Mietzinsvorschriften. Altmietverträge und die Regelungen bei Eintritten verursachen die größten Probleme. Hauptmietzinse zwischen paar Cent und 2-3 Euro sind Relikte aus der Vergangenheit. Diese wurden durch die Eigentümer und Eigentümerinnen gewährt, jedoch sollte sich dies auf die bestehende Mieterstruktur beschränken. Enkel und andere Verwandte sollte hier nicht die Möglichkeit haben, durch eine einfache Meldung die Wohnung zu „erben“. Sie treten zu den gleichen Konditionen ein, unbeschränkt und unbefristet. Eine faire Regelung ist dies nicht, wenn man bedenkt, dass die Erhaltung laufend teurer wird und eine solche Vermietung keinesfalls kostendeckend ist. Ein Verfahren gegen die eintretenden Personen ist oft mangels Beweise oder der mieterfreundlichen Struktur aussichtslos. (vgl. Stocker in Standard, 2017)

Auf der anderen Seite gibt es die Mieter und Mieterinnen. Ihnen wird die schwächere Rolle zugesagt. Dadurch müssen Mieter und Mieterinnen besser geschützt werden und folglich dient das Mietrechtsgesetz dazu. Da Wohnen ein Grundbedürfnis darstellt und Mieter und Mieterinnen oft durch mangelndes Wissen in der benachteiligten Rolle sind ist ein Mietrecht wichtig. Im Altbau sind Bestandsnehmer und -Nehmerinnen gut geschützt, insbesondere hinsichtlich der Miethöhe. Im Neubau besteht zwar kein Preisschutz, jedoch viele Teile des Mietrechts gelten dennoch. Der Mieter und die Mieterin haben eine sehr gute rechtliche Position.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass Mieter und Mieterinnen selbstverständlich geschützt gehören und ein Mietrechtsgesetz wichtig ist. Es darf jedoch nicht auf die Fairness vergessen werden. Die Vermietung ist ein Rechtsgeschäft und möchte man entsprechend Leerstände verhindern oder Ausmietungen entgegenwirken müssen den Vermietern und Vermieterinnen Möglichkeiten eingeräumt werden über ihr Eigentum auch verfügen zu können. Hier spielen die

Altbaumieten und insbesondere die Altmietverträge eine Rolle. Eine Berechtigung, dass Verwandte von den verstorbenen Mietern und Mieterinnen deren günstigen Mietkonditionen übernehmen, welche wirtschaftlich ein Ruin eigentümerseitig bedeuten, gibt es neutral betrachtet nicht.

5.4 Wiener Erscheinungsbild

Das Stadterscheinungsbild in Wien ist durch den schönen Altbau, welcher sich durch weite Teile Wiens zieht, weltbekannt. Durch gegliederte Fassaden, hohe Raumhöhen und von der Straße erkennbaren Holzkastenfenster ermöglicht einen Einblick in das Wien vor 120 Jahren. Folglich ist es im öffentlichen Interesse, dass solche Gebäude bestehen bleiben und das Erscheinungsbild gewahrt wird. Durch die starken Restriktionen bei Altbauvermietung ist dies wirtschaftlich eine Herausforderung. Entwickler und Entwicklerinnen sind wirtschaftlich getrieben und verfolgen daher die wirtschaftlich sinnvollste Lösung. Durch einen Erhaltungsrückstau oder wenig Nutzfläche im Vergleich zu einem etwaigen Neubau fällt die Entscheidung leicht. Das Entwicklungsunternehmen reißt den Altbau ab und lässt einen Neubau entstehen. Optisch sind Altbauten wesentlich attraktiver. Da die gesetzliche Lage jedoch gegen einen Neubau spricht und eine Revitalisierung oft wirtschaftlich nicht zielführend ist, ist der Abriss die meistgewählte Option. Um das Erscheinungsbild der Stadt Wien zu schützen, wurde bereits die Bauordnung novelliert und ein Abriss von Gründerzeithäusern erschwert. Dennoch bleibt es für Developer attraktiv, Abrisse zu verfolgen. Es ist wichtig, dass es Alternativen gibt, dass bei wesentlichen Investitionen und Bestrebungen den Altbau zu revitalisieren Hauptmietzinse erhöht werden können bzw. mehr Nutzfläche z.B. durch Aufstockungen geschaffen werden dürfen. (vgl. Stocker in Standard, 2017)

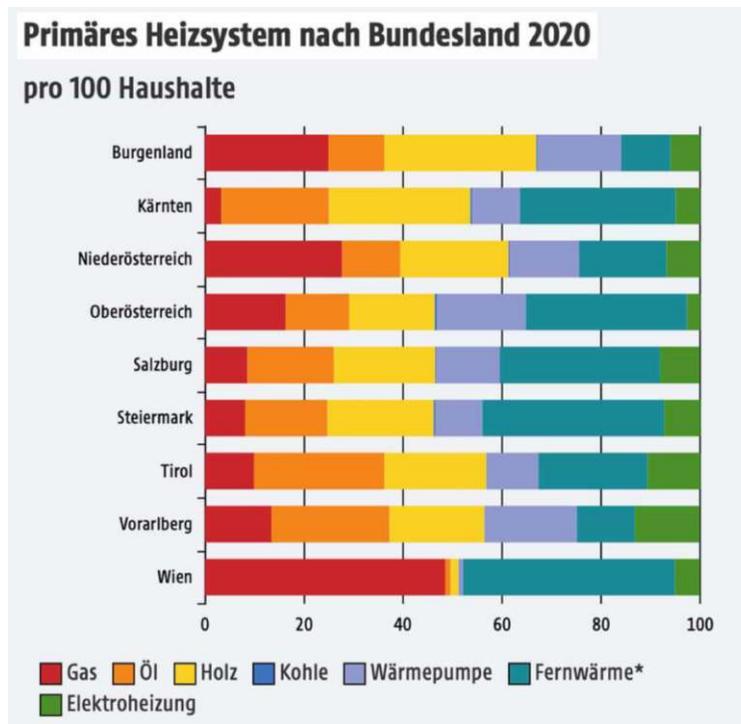
5.5 ESG

Bis 2050 ist das Ziel des europäischen Rats diverse Klimaziele zu erreichen. Hier gibt es eine strikte Linie, welche eingehalten werden soll. Laufend werden, aufgrund der Änderung und schnelleren Klimaänderung, die Ziele angepasst. Dies betrifft nicht nur Österreich, sondern finden solche Anpassungen laufend auch auf Europaebene statt. Österreich rief 2015 deshalb die #Mission2030 ins Leben, um nachfolgende Punkte zu erfüllen. Neben der Reduzierung der Treibhausgase von 1990 um mindestens 40%, soll der Anteil an Erneuerbarer Energie auf 27% des Bruttoendenergieverbrauchs gesteigert werden. (vgl. Mission2030, S. 13f)

Global gesehen gibt es ebenfalls Ziele, wie den globalen Anstieg an der Durchschnittstemperatur auf unter 1,5°C zu bringen oder Senkung der Treibhausgase und Abbau dieser.

5.5.1 Energieeffizienz steigern und Umwelt schonen

In der nachfolgenden Grafik ist zu erkennen, wie in den jeweiligen Bundesländern geheizt wird. Stark auffallend ist, dass in Wien Gas mit nahezu 50% der Vorreiter der Heizmethoden ist. Ebenfalls muss hervorgehoben werden, dass die Fernwärme zwar als alternative, nachhaltige Heizvariante angesehen wird, jedoch zu zwei Drittel mit Erdgas erzeugt wird. Neutral betrachtet muss daher auch festgehalten werden, dass Fernwärme im korrekten Fall nicht nachhaltig ist, sondern lediglich die Betitelung anderslautend ist.



*laut Wien Energie Einspeisung zu zwei Drittel aus Erdgas

Abbildung 12: Heizsysteme nach Bundesländern (Statistik Austria/Klimadashboard in ORF, 2022)

Die Abbildung zeigt deutlich, dass in Wien ein höherer Anteil an älteren Gebäuden mit Etagenheizungen vorhanden ist. Insbesondere der höhere Altbauanteil in der Bundeshauptstadt ist hier mitverantwortlich. Da viele dieser betroffenen Wohnungen im Altbau unbefristet vermietet ist stellt sich hier ein besonders großes Problem. Neben den finanziellen Aufwendungen für den Vermieter und die Vermieterin bei einer Heizungserneuerung für das gesamte Gebäude müssen

sämtliche Mieter und Mieterinnen zustimmen. Ebenfalls stehen Mietzinsminderungen im Raum bei einer starken Einschränkung für die Mieterpartei bei Umbauten, welche die Eigentümer und Eigentümerinnen zusätzlich finanziell belasten. Erhöhte Miete nach solchen Maßnahmen sind aktuell nicht geplant und vorgesehen. Eine Änderung und Anreize müssen geschaffen werden. Durch den Ukrainekrieg ist davon auszugehen, dass die obige Darstellung aus dem Jahre 2020 sich im Jahr 2022 zugunsten alternativen Heizmöglichkeiten ausgewirkt hat. Viele Personen haben aufgrund der Steigerung der Gaspreise im Jahr 2022 aufgrund der Sanktionierung für russisches Gas auf Alternativen gewechselt.

Wichtig ist, dass neben der Heizmethode auch andere Parameter für die Umwelt erfüllt werden. Dämmung von Gebäuden und Erneuerung von alten Fenstern sind jedenfalls essenziell.

Nachhaltiges Wohnen

Der Begriff der Nachhaltigkeit ist erstmals im Bereich der Forstwirtschaft zu finden. Anfang des 18. Jahrhunderts kam es durch den industriellen Holzbedarf zu einer Übernutzung der Wälder. Das bedeutet, dass die Anzahl der Abholzungen jenem, der nachwachsenden Bäume übersteigt. Demnach wäre es nachhaltig, wenn nicht mehr Holz geschlagen wird als nachwächst. Es beschäftigten sich nach und nach mehr Organisationen mit der Nachhaltigkeit und der Möglichkeit, unseren zukünftigen Generationen nicht zu schaden. Die Brundtland-Kommission definierte den Begriff Nachhaltige Entwicklung so, dass durch die Befriedigung der Bedürfnisse der jetzigen Generation nicht die Chance zerstört wird, die Befriedigung der Bedürfnisse der zukünftigen Generation zu ermöglichen. Es wird angestrebt, dass die sozialen, wirtschaftlichen und natürlichen Grundlagen für alle zukünftigen Generationen bestehen bleiben und die heutige Generation dennoch eine Verbesserung in unterschiedlichsten Bereichen erreichen kann. (Gondring, 2012, S. 37-38)

Nachhaltigkeit setzt langfristiges Denken voraus für zukünftige Generationen. Neben einem nachhaltigen Gebäude, in welchem man leben sollte, wenn ein nachhaltiges Wohnen erwartet wird, spielen auch der CO₂-Verbrauch und der Energieverbrauch je Kopf eine Rolle. Ebenfalls ist die Bandbreite des Begriffs „Nachhaltiges Wohnen“ sehr groß und muss auch ein Blick auf Mülltrennung, Haushaltsgeräte, Möbel oder Strombezug.

Das Nachbarland Deutschland geht davon aus, dass rund 40% der CO₂-Emissionen auf den privaten Konsum im Bereich Wohnen und damit verbundene Tätigkeiten entfällt. Für Österreich sind ähnliche Zahlen anzunehmen und besteht ein großer Bedarf an Einsparungen. Der

aktuelle jährliche pro Kopf Verbrauch sinkt jedoch nur minimal. Demnach ist ein Erreichen der Klimaziele entsprechend schwierig. (vgl. Renn Süd, 2022)

Klimaschonende Maßnahmen

In Österreich gibt es einen Entwurf für das Erneuerbare Wärme-Gesetz. Dieses sieht vor, dass Heizanlagen mit Kohle und Öl ab 2035 und Gasheizungen ab 2040 nicht mehr verbaut werden dürfen. (vgl. die Eckpunkte des Erneuerbaren Wärme-Gesetzes, S. 5)

Ebenfalls sollen zentrale Etagenheizungen, folglich Gasthermen, erneuert werden. Eigentümer und Eigentümerinnen sollen zur Erneuerung von Gasthermen zu alternativen zentralen Heizanlagen verpflichtet werden. (vgl. EWG-Entwurf, 2022)

Die große Herausforderung wird, dass in der Hauptstadt, Wien, siehe die Grafik im vorherigen Kapitel, die Erdgasabhängigkeit sehr hoch ist. Durch die vielen alten Verträge, insbesondere in den Altbauten, gestaltet sich eine Umstellung auf klimaschonende Alternativen schwer dar.

Klimaschonende Maßnahmen können auch von den Mietern und Mieterinnen selbst getroffen werden. Es gibt die Möglichkeit den Wasserverbrauch durch intelligente Systeme zu reduzieren. Ebenfalls ist ein bewusstes Handeln von Vorteil, wann geheizt oder gekühlt wird oder wann es nötig ist, wie viel Licht eingeschalten zu haben.

5.5.2 Konsequenzen

Durch die beschriebenen Vorgaben der EU-Taxonomie, dem EWG sowie dem stetig wichtig werdenden ESG folgen Konsequenzen für die Vermieter und Vermieterinnen. Früher oder später müssen die Eigentümer und Eigentümerinnen Handlungen setzen und (inter-)nationalen Vorgaben Folge leisten. Ziel ist es gegen die Klimaerwärmung zu arbeiten und entsprechende Einsparungen von Energie, Wärme und weiteren Ressourcen wie Wasser und un bebauten Boden zu schonen. Die Konsequenzen sind, dass gewählte Sanierungen zukünftig einen neuen Betrachtungswinkel erhalten. Neben Qualität und dem wirtschaftlichen Gesichtspunkt ist nun auch die Nachhaltigkeit ein entscheidender Punkt. Meist waren bei Sanierungen, Umbauten oder auch Neubauten die Entscheidungsgründe wirtschaftlich. Nun, aufgrund (inter-)nationaler Vorgaben rückt das Klima und die Umwelt in den Vordergrund. Gestaltungen der Wandflächen,

eingebaute Heizsysteme, verbauter Boden sowie verwendete Materialien werden genau gewählt. Durch das EWG, die EU-Taxonomie und für Großinvestoren das UZ49 gibt es nun auch gesetzliche Rahmenbedingungen, welche eingehalten werden müssen.

Für Zinshauseigentümer und -eigentümmerrinnen bedeutet dies einen wesentlichen Punkt, die Gasetagenheizungen. Die Therme ist in den meisten wiener Altbauwohnungen verbaut. Vergleicht man die Zahlen von Mietverträgen in Altbauten, Altbauwohnungen im Gesamten sowie den Anteil der gasabhängigen Wohnungen wird es schnell klar. Es herrscht eine große Abhängigkeit von Gas. Die eine Herausforderung ist, administrativ und infrastrukturell eine derartige Umrüstung in wenigen Jahren durchzuführen. Die wesentlich schwierigere Herausforderung ist die rechtliche und finanzielle Herausforderung für die Vermieter und Vermieterinnen. Den finanziellen Gesichtspunkt kann durch Ansparen und diverse Förderungen möglicherweise abgedeckt werden. Die aktuelle rechtliche Unsicherheit für Vermieter und Vermieterinnen bleibt bestehen. Laut § 3 Abs. 2 Zi 2a MRG hat der Vermieter und die Vermieterin die Pflicht mitvermietete Gegenstände zu warten, erhalten und zu erneuern. Den Mieter und die Mieterin trifft hinsichtlich einer Verbesserung des Heizsystems jedoch keine Duldungspflicht. Folglich ist der Vermieter und die Vermieterin verpflichtet ein alternatives Heizsystem einzuführen, jedoch muss die Mieterpartei hierzu nicht zustimmen. Die Eigentümer und Eigentümerinnen befinden sich hier in einer Zwickmühle, insbesondere wenn man beachtet, wie viele unbefristete Mietverhältnisse es gibt. Der Gesetzesentwurf sieht eine Lösung hierfür nicht vor und bleibt eine Antwort seitens Gesetzgeber offen.

6 Empirische Studie

Im nachfolgenden Kapitel wird die empirische Studie vorgestellt, erläutert, ausgewertet und folgend zusammengefasst. Es wurde ein Fragebogen erstellt, mit rund hundert befragten Personen ausgewertet und die Ergebnisse gegenübergestellt.

6.1 Fragebogen

Im ausgearbeiteten Fragebogen sind anfangs soziodemografische Fakten abgefragt worden. Durch die Definierung der Kernfakten Geschlecht, Wohnort, Wohnform und Haushaltsgröße konnten erste Parameter gefiltert werden. Für nicht passende Studienteilnehmer und Teilnehmerinnen, wie einem Wohnort außerhalb von Wien, Hauptwohnsitz in keinem Neubau sowie in einer anderen Wohnform als Wohnung wurde die Studie beendet.

Folglich kam man zu den wesentlichen Fragen für die empirische Studie. Es wurden die Einstellung zum Klimaschutz und die Bereitschaft höhere Mietzahlungen in Kauf zu nehmen für niedrigere und nachhaltigere Energiekosten befragt. Ebenfalls wurde die Notwendigkeit von Kategoriemerkmale erörtert und insbesondere auf den Vorraum als wesentliches Merkmal Bezug genommen. Verglichen wurde dies mit dem Bedürfnis nach einer Freifläche oder einer Klimaanlage.

Die detaillierte Aufstellung des Fragebogens befindet sich im Anhang.

6.2 Analyse

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die Ergebnisse des Fragebogens dargestellt und in Themen gegliedert.

6.2.1 Soziodemografie

Von gesamt 107 befragten Personen war. Die Aufteilung zwischen männlich (57,9%) und weiblich (42,1%) leicht ungleich gewichtet.

Geschlecht		
	Häufigkeit	Prozent
Männlich	62	57,9
Weiblich	45	42,1
Gesamt	107	100

Abbildung 13: Geschlecht, eigene Darstellung

Durch die gezielte Befragung und Versendung des Fragebogens, dass Personen mit einem Wohnort in Wien gesucht werden, lässt sich das sehr eindeutige Ergebnis erklären. Von 107 Personen ist nur eine Person befragt worden, welche außerhalb Wiens ihren Hauptwohnsitz hatte. Für diese Person war die Befragung hiermit zu Ende.

Wohnort		
	Häufigkeit	Prozent
Wien	106	99,1
nicht Wien	1	0,9
Gesamt	107	100

Abbildung 14: Wohnort, eigene Darstellung

Als nächste wesentliche Frage, welche unpassende Probanden und Probandinnen aussieben soll, war die Wohnform. Für diese Arbeit sind lediglich Personen in Wien, welche zur Miete im Altbau wohnen relevant. Sehr interessant ist, dass bei einer Anzahl von 107 Befragten bereits die Quote an Bewohner und Bewohnerinnen in Mietwohnungen mit 77,5% nahezu ident mit jenen im Kapitel 2.5 sind. 22,4%, bzw. 24 Personen wohnen im Eigentum und ist für diese, sowie ebenfalls für jene in gemeinnützigen Objekten die Befragung beendet.

Wohnform		
	Häufigkeit	Prozent
zu Miete	77	71
im Eigentum	24	22,4
gemeinnützig	6	6,5
Gesamt	107	100

Abbildung 15: Wohnform, eigene Darstellung

Ebenfalls wurde erfragt, wie viele Personen im Altbau wohnen. Es wurde herausgefunden, dass von 77 Personen 59 mit einem Anteil von 76,6% in einem Altbau wohnen. Von den Befragten Personen sind 18 (23,4%) in einem Neubau gemeldet.

Durch den Vergleich der Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen ist gut erkennbar, dass die Mehrheit der Personen, 41 Personen bzw. 53,3%, zwischen 60 m² und 90 m² an Wohnnutzfläche zu Verfügung haben. Vergleicht man dies mit der Haushaltsgröße ist klar erkennbar, dass die Häufigkeit von 2-Personenhaushalten mit 62,7%, knapp zwei Drittel, ebenfalls recht hoch

ist. Größere Haushaltsgrößen mit mehr als 2 Personen ist die Seltenheit und gibt es lediglich 2 Haushalte mit 3 Personen. Festzuhalten ist, dass Singlehaushalte mit einem Drittel bzw. 26 Personen ebenfalls einen wesentlichen Anteil einnehmen. Bei der befragten Gruppe ist dies interessant, da die Wohnungsgrößen im Durchschnitt recht groß mit 74 m² ist.

Wohnungsgröße		
	Häufigkeit	Prozent
unter 50 m ²	3	3,9
50 m ² - 59 m ²	15	19,5
60 m ² - 69 m ²	7	9,1
70 m ² - 79 m ²	18	23,4
80 m ² - 89 m ²	16	20,8
90 m ² - 100 m ²	9	11,7
über 100 m ²	9	11,7
Gesamt	77	100

Abbildung 16: Wohnungsgröße, eigene Darstellung

Haushaltsgröße		
	Häufigkeit	Prozent
1	26	34,7
2	47	62,7
3	2	2,7
Gesamt	75	100

Abbildung 17: Haushaltsgröße, eigene Darstellung

6.2.2 Klimaschutz

Im Fragebogen wurde das Thema Klimaschutz bearbeitet, um herauszufinden, ob Mieter und Mieterinnen bereit sind mehr Mietkosten zu tragen, wenn dafür Maßnahmen für den Klimaschutz getroffen werden. Es wurde erfragt, ob bei niedrigeren Heizkosten und Nebenkosten aufgrund von nachhaltigen Systemen, welche der Vermieter und Vermieterin kostenintensiv hergestellt haben, mehr Miete erzielt werden kann.

Klimaschutz ist für die befragte Gruppe im Durchschnitt wichtig. Gar nicht wichtig war es für keine einzige Person. 15% sehen Klimaschutz als nebensächlich an. Mit 75,3% ist das Schutzbedürfnis der Umwelt sehr hoch.

Wie wichtig ist Ihnen Klimaschutz?		
	Häufigkeit	Prozent
gar nicht wichtig	0	0,0
nicht wichtig	6	8,2
eher unwichtig	5	6,8
etwas wichtig	7	9,6
wichtig	30	41,1
sehr wichtig	25	34,2
Gesamt	73	100

Abbildung 18: Wichtigkeit Klimaschutz, eigene Darstellung

Gut zu erkennen ist, dass die Mehrheit der Meinung ist, dass der Mietwohnungsmarkt einen Teil zum Klimaschutz beitragen kann. 30% sind überzeugt, dass dies so ist. Weitere 22% stimmen ebenfalls zu. Kumuliert stimmen dennoch knapp 29% dafür, dass für den Klimaschutz Mietwohnungen keinen wesentlichen Anteil beitragen können. Festzuhalten ist, dass es sich die Befragung im Vergleich zu dem allgemeinen Interesse an Klimaschutz zu Lasten des Klimaschutzes verschlechtert hat.

Glauben Sie kann der Mietwohnungsmarkt einen Teil zum Klimaschutz beitragen?		
	Häufigkeit	Prozent
stimme gar nicht zu	6	8,2
stimme nicht zu	8	11,0
stimme eher nicht zu	7	9,6
stimme eher zu	14	19,2
Stimme zu	16	21,9
stimme vollkommen zu	22	30,1
Gesamt	73	100,0

Abbildung 19: Klimaschutz im Wohnbau, eigene Darstellung

Bei der Bereitschaft zur Mehrzahlung von der monatlichen Miete haben 14%, 10 Befragte, angegeben, dass sie keine höhere Miete bereit sind zu zahlen, Kumuliert beläuft sich dies auf 15%, welche weniger als 5% mehr Miete zahlen würden. Dies lässt sich zirka mit den Personen anzahlmäßig vergleichen, welchen der Klimaschutz weniger wichtig ist und der Meinung sind, dass der Mietwohnungsmarkt wenig, bis keinen Anteil am Klimaschutz leisten kann. Nahezu

70% sind bereit 5-10% mehr Miete zu zahlen. Wenn man die durchschnittliche Miete der Befragten heranzieht, sind dies rund 645,00€ je Haushalt. Vergleicht man dies mit der Bereitschaft zur Mehrzahlung für den Umweltschutz, wären dies höhere Mietzahlungen von 32,25-64,50€ je Monat. Auf das Jahr gerechnet würde dies für eine durchschnittliche Wohnung bis zu 774,00€ bedeuten. Einige wenige Personen sind auch bereit bis zu 25% mehr Miete zu bezahlen.

Bereitschaft zur Zahlung von mehr Miete für den Klimaschutz		
% höhere Miete	Häufigkeit	Prozent
0	10	14,1
< 5	2	2,8
5	22	31,0
10	27	38,0
15	4	5,6
20	4	5,6
25	2	2,8
Gesamt	71	100

Abbildung 20: Bereitschaft Mehrkosten für den Klimaschutz, eigene Darstellung

Eine reine Umstellung des Heizsystem auf eine alternative, nachhaltigere Heizungsform reicht laut Befragung alleine nicht aus. Es müssen mehrere Investitionen in den Klimaschutz getätigt werden, als eine reine Umstellung der Heizung. Knapp die Hälfte der Befragten geben an, dass sie nicht bereit sind, mehr Miete zu zahlen. Nur knapp über ein Viertel sieht sich bereit für eine höhere Mietvorschreibung aufgrund von alternativen Heizmöglichkeiten zugunsten der Umwelt.

Bereitschaft zur Zahlung von mehr Miete bei einem alternativen Heizsystem		
	Häufigkeit	Prozent
Ja	19	27,9
Nein	31	45,6
Weiß ich nicht	18	26,5
Gesamt	68	100

Abbildung 21: Alternative Heizsysteme, eigene Darstellung

Bei der Frage, wer eine Verpflichtung für den Klimaschutz bei Mietwohnungen haben sollte, wurde von den Befragten, welche alle Mieter und Mieterinnen sind, angegeben, dass entweder Vermieter und Vermieterinnen alleine oder gemeinsam mit der mietenden Partei zuständig sein

sollten. Eine alleinige Bereitschaft, dass Mieter und Mieterinnen zuständig sind, ist von keiner einzigen befragten Person ausgewählt worden. Mit zwei Drittel der Befragten ist die Haltung jene, dass beide, Vermieter und Vermieterin sowie Mieter und Mieterin eine Verpflichtung für den Klimaschutz eingehen sollten. 4% sehen keinen der beiden Parteien zuständig. Mit 28% sehen die Befragten rein den Vermieter und Vermieterin in der zuständigen Position eine Maßnahme für den Klimaschutz zu tätigen.

Verpflichtung für den Klimaschutz		
	Häufigkeit	Prozent
Mieter/Mieterin	0	0,0
Vermieter/Vermieterin	21	28,8
Beide	49	67,1
Keiner	3	4,1
Gesamt	73	100

Abbildung 22: Verpflichtung zum Klimaschutz, eigene Darstellung

6.2.3 Wohnungsausstattung

Es wurden die Probanden und Probandinnen befragt, wie wichtig ihnen die jeweiligen Kategoriemerkmale sowie Freiflächen und eine Klimaanlage sind. An den Mittelwerten ist klar zu erkennen, dass alle Merkmale für die Befragten wichtig sind. Die gesetzlichen Kategoriemerkmale, welche am wenigsten Relevanz erhalten sind der Vorraum und die Mindestgröße von 30 m². Nahezu die gleiche Gewichtung an Wichtigkeit des Vorraums hat die Freifläche. Einzig und allein die Klimaanlage liegt abgeschlagen zurück.

Merkmale einer Altbauwohnung	
Gewichtung 1-6 (Relevanz aufsteigend)	
eine Klimaanlage	2,8
ein Vorraum	4,2
ein Balkon oder andere Freifläche	4,2
eine Mindestnutzfläche von 30qm	5,2
eine Badegelegenheit	5,3
Mindestens ein Zimmer und eine Kochnische	5,4
die Brauchbarkeit (bewohnbar) der Wohnung	5,8
eine Wärmeversorgung	5,8
ein WC im Inneren der Wohnung	5,8
Warmwasser	5,8
Befragte Personen	68

Abbildung 23: Merkmale von Altbauwohnungen, eigene Darstellung

Betrachtet man die schwächer abgeschnittenen Merkmale, Klimaanlage, Vorraum und Freiraum kann man diese konkreter analysieren. Eine Klimaanlage ist aufgrund der meist kühleren Altbauten keine essenzielle Zusatzausstattung. Ein Vorraum oder ein Freiraum hingegen bieten viele zusätzliche Vorteile, sei es Stauraum oder eine zusätzliche Fläche zum Erholen. Einen Vorraum sieht rund ein Viertel der Befragten als essenziell an. Knapp zwei Drittel, 65% der Befragten können sich eine Wohnung ohne Vorraum vorstellen bzw. ist ein Fehlen des Raumes in Ordnung. 12% finden einen größeren Wohnbereich ohne Vorraum besser. Die Mehrheit benötigt keinen Vorraum.

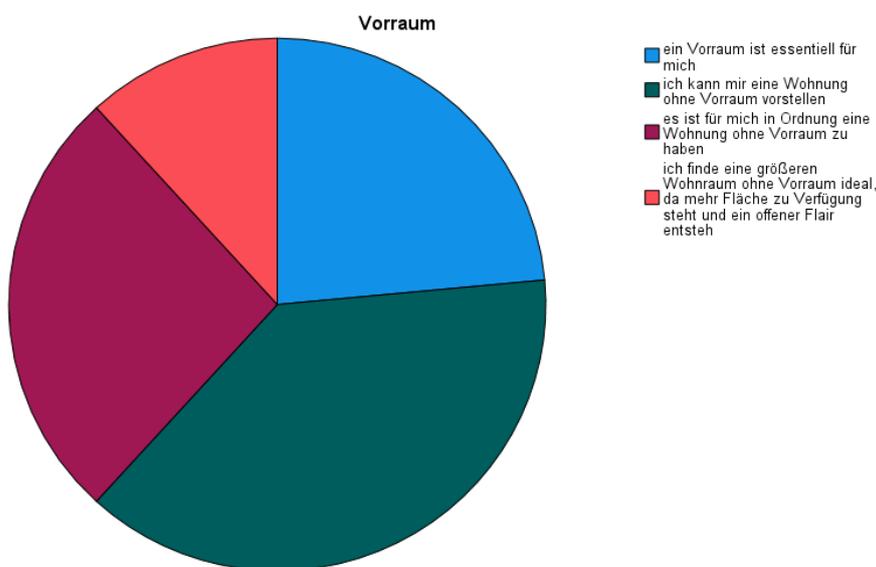


Abbildung 24: Wichtigkeit eines Vorraums, eigene Darstellung

Der Bedarf nach einer Freifläche ist groß und wünschen sich viele Befragten eine entsprechen Möglichkeit. 78% bzw. 53 Befragte träumen von einem Balkon, Terrasse, Garten oder ähnlichem. Lediglich 13% wollen keine Freifläche und 6 Personen wissen es nicht.

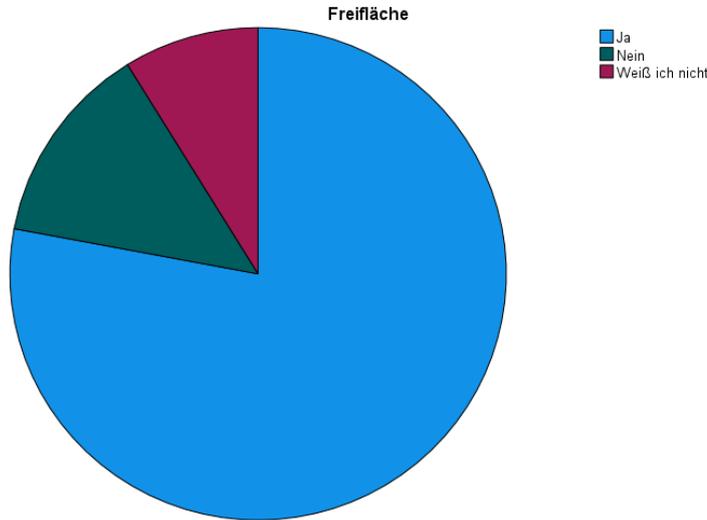


Abbildung 25: Wichtigkeit einer Freifläche, eigene Darstellung

Vergleicht man die Präferenz von Bewohner und Bewohnerinnen zwischen einem Vorraum und einer Freifläche ist zu bemerken, dass 87% eine Freifläche bevorzugen. Dies ist in Anbetracht der Relevanz der Kategoriemerkmale, in der obigen Tabelle, in denen die beiden Merkmale gleich abgeschnitten haben, besonders hervorzuheben. Lediglich für 7,5% ist ein Vorzimmer essenziell. Das Kategoriemerkmal Vorraum spielt für 13% eine wichtige Rolle.

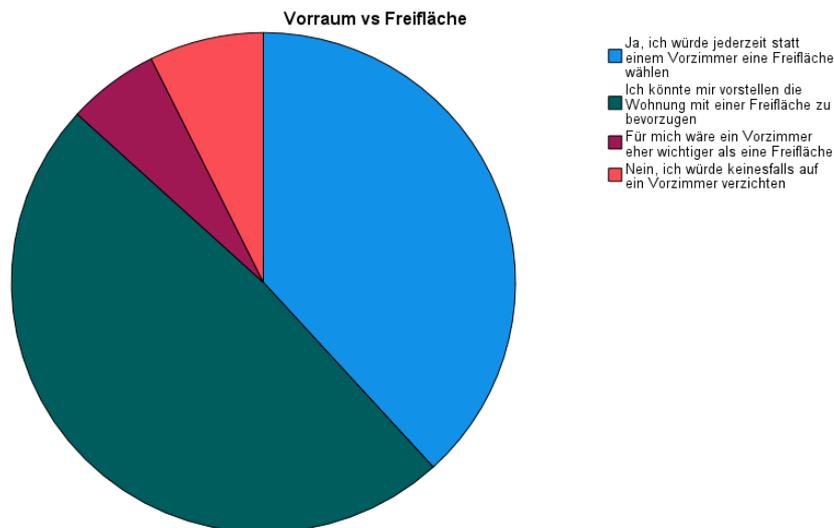


Abbildung 26: Vorraum vs. Freifläche, eigene Darstellung

6.3 Erkenntnisse

Hinsichtlich Klimaschutz kann man festhalten, dass der absoluten Mehrheit Klimaschutz wichtig ist. Es muss jedoch hervorgehoben werden, dass umso eher es um Wohnen und die eigene Wohnung geht der Klimaschutz in den Schatten rückt. Es ist dennoch eine hohe Bereitschaft dar, dass bei Mietwohnungen etwas gegen die Klimaerwärmung und für den Umweltschutz getan wird. Zu erkennen ist, dass den Befragten teilweise nicht bewusst war, dass die der Immobilienmarkt und folglich der Mietwohnungsmarkt einen wesentlichen Teil an der Klimaerwärmung und Energieverbrauch dieser Branche zuzuordnen ist.

Es müssen Anreize geschaffen werden, dass der Klimaschutz unterstützt wird. Dies sollte ohne Verbote und Verpflichtungen, sondern mit Anreizen und rechtlichen Freiheiten erreicht werden.

Zu erkennen ist, dass der Bedarf an dem Kategoriemerkmale Vorraum nicht vorhanden ist. Zwar sind in der Befragung aller Kategoriemerkmale entsprechend bewertet worden und der Vorraum als auch die Freifläche haben nahezu gleich abgeschlossen, aber im direkten Vergleich sah dies anders aus. Nur ein Bruchteil der Befragten bestehen auf einen Vorraum. Die absolute Mehrheit sieht eine Freifläche wie einen Balkon, eine Terrasse oder einen Garten als einen Vorteil gegenüber einem Vorraum. Sämtliche andere Kategoriemerkmale einer Normwohnung sind verständlich und heutzutage für eine erfolgreiche Vermietung jedenfalls essenziell. Demnach ist eine Verpflichtung obsolet. Viele Personen würden auf einen Vorraum verzichten, um eine Freifläche zu erhalten. Dies steigert Lebensqualität und folglich die Zufriedenheit der Mieter und Mieterinnen. Eine Klimaanlage sehen hingegen wenige Leute als eine essenzielle Zusatzausstattung und könne darauf verzichten.

6.4 Mögliche Anpassungen und Lösungen

Aufgrund der Befragung sind bestimmte Punkte herausgearbeitet worden, dass sich mögliche Anpassungen und Lösungen ergeben haben. Verschiedene Bereiche werden in einzelne Bereiche gegliedert.

6.4.1 Investitionen

Es ist eine nicht vernachlässigbare Anzahl an Befragten bereit, mehr Miete zu zahlen, wenn entsprechende Maßnahmen für den Klimaschutz durchgeführt werden. Dies unterstreicht die

Notwendigkeit einer Reformierung des Mietrechtsgesetzes. Aktuell gibt es keinen einzigen Punkt im MRG, welches eine Attraktivität für Klimamaßnahmen für Eigentümer und Eigentümerinnen schafft.

Eine Lösung wäre, dass der Vermieter und die Vermieterin die Möglichkeit haben einen Hauptmietzins entsprechend anzuheben, wenn eine Maßnahme für den Klimaschutz getätigt wird. Dies darf selbstverständlich nicht willkürlich passieren, sondern muss durch einen Katalog von entsprechenden Experten festgesetzt werden. Als Beispiel können Fenster genannt werden. Ein Austausch von Fenstern ist noch lange kein Grund eine Miete anzuheben. Wird jedoch ein kostenintensiveres Fenster eingebaut, welches Bestwerte bei Schallschutz und Wärmedurchlässigkeit hat, sowohl im Sommer Wärme von außen abhält und im Winter von Innen, sollte die vermietende Partei eine Möglichkeit zu einer Anhebung haben.

Gleiches sollte für weitere Punkte wie Fassadendämmung, Dachisolierung, Erneuerung klimaschonender Heizmöglichkeit oder Wassereinsparungsmöglichkeiten gelten.

Wichtig ist in diesem Fall, dass es zum Schutz der Mieter und Mieterinnen einen klaren Katalog mit entsprechenden Richtwerten und Vorgaben gibt, bevor eine entsprechende Erhöhung durchgeführt werden kann.

Bei Neuabschlüssen ist es wichtig, dass errechnete Mieten vor Gesetz halten. Aktuell ist dies aufgrund des schwammigen Begriffs Lagezuschlag oft unsicher und kann sich die Rechtsicht ändern und der Vermieter oder Vermieterin zu viel Miete verlangen. Hier muss festgesetzt werden, dass abgeschlossene Mieten bei Vertragsabschluss rechtlich verglichen gehören und nicht im Nachhinein mit zukünftigen Rechtsansichten.

Bei Generalsanierungen könnte es ebenfalls zu mehr Klimaschutz und qualitativ hochwertigen Materialien kommen. Aktuell erhalten Vermieter und Vermieterinnen für einen „Erstbezug“ eine pauschale prozentuelle Erhöhung von rund 10% auf den Richtwert. Ändert sich der Mieter oder die Mieterin in wenigen Jahren wieder, besteht erneut nur die gesetzliche Mietobergrenze. Wenn die Eigentümerschaft viel Geld investiert um eine hohe Qualität, hohes Lebensgefühl und nachhaltige Produkte verwendet, sollte eine entsprechende Möglichkeit bestehen höhere Miete verlangen zu dürfen. Dies würde zu einer besseren Bereitschaft für die Adaptierung von Heizsystem, besseren Fenstern und vielem mehr führen. Wichtig ist bei solch potenziellen Adaptierungen eines Gesetzes, dass diese klar geregelt sind ohne Rechtsunsicherheiten oder dem Potenzial eines Missbrauchs.

Betrachtet man die zukünftigen Pläne für Ölheizungen, Kohleheizungen und Gasheizungen, welche in Wien insbesondere stark verbreitet sind, besteht ein großer Handlungsbedarf. Alte Mietverträge, günstige Mieten und Mieter oder Mieterinnen, die bereits seit Jahrzehnten in den Wohnungen leben, bringen der vermietenden Partei kaum einen Umsatz. Durch geplante Gesetze soll dennoch die Verpflichtung sein, diese Wohnung entsprechend zu klimaschonend zu adaptieren, ohne dass Vermieter und Vermieterin einen entsprechenden Vorteil haben. Pläne sehen teilweise 2040 als möglichen Zeitpunkt für die Verpflichtung vor, wie bereits in einem vorherigen Kapitel geschrieben. Viel wichtiger wäre ab sofort Anreize zu schaffen, finanzielle Förderungen, Möglichkeiten Mieten anzuheben oder steuerliche Ersparnisse. Naturgemäß wird eine Umstellung in den nächsten Jahren nicht passieren, da 2040 noch lange entfernt ist. Eine Umstellung ist aus klimatischer Sicht bereits längst notwendig und sollte zeitnah umgesetzt werden. Wie in den Befragungen erkannt werden konnte war eine nicht vernachlässigbare Menge bereit mehr Miete zu zahlen, damit Maßnahmen für den Klimaschutz durchgeführt werden.

6.4.2 Freiflächen

Eine gute Möglichkeit Gebäude klimaschonender zu machen ist eine Begrünung. Begrünte Fassaden ist für eine gegliederte Fassade schlecht möglich. Oft besteht jedoch die Möglichkeit nachträglich Freiflächen zu schaffen. Durch Anbringung von Balkontürmen in Innenhöfen oder anderen Teilen der Liegenschaft schafft man zusätzliche Freizeitflächen für Bewohner und Bewohnerinnen. Ebenfalls kann dies mit einer Verpflichtung für eine Begrünung einhergehen. Hat der Vermieter nun auch die Möglichkeit Mieten entsprechend höher anzusetzen oder bei bestehenden Mietverhältnissen zu erhöhen werden solche Investitionen eher getätigt.

Festzuhalten ist hier ebenfalls, dass oft Balkone an Außenfassaden straßenseitig verboten sind. Dies sollte ebenfalls in Betracht gezogen werden, ob solche Verboten tatsächlich zielführend sind, wenn stattdessen attraktivere Wohnungen inkl. einer Begrünung geschaffen werden könnten. Hier sollte die Bauordnung entsprechend überarbeitet werden. Es ist klar, dass in schönen Straßen mit gut erhaltenen gegliederten Fassaden keine Balkone geschaffen werden können. Es gibt jedoch viele Straßen und Gassen, wo es nicht klar ist, weshalb ein solches Verbot aufrecht ist. Ebenfalls bildet es ein schönes ansprechendes Bild, wenn begrünte Balkone die Straßenzüge

zieren. Abgesehen von der optischen Wirkung schaffen Pflanzen eine Kühlung des Klimas sowie eine Verbesserung der Luft.

6.4.3 Steuern

Ein weiterer Punkt Anreize zu schaffen sind das Thema Steuern. Vermieter und Vermieterinnen könnten steuerliche Begünstigungen wegen klimaunterstützenden Maßnahmen erhalten. Durch höhere Abschreibungen, geringere Steuerbelastungen oder höhere Freibeträge könnten gute Anreize geschaffen werden. Die Mieter und Mieterinnen würden dadurch nicht erhöht belastet werden und gleichzeitig haben sie dennoch von den Investitionen etwas davon. Auf der anderen Seite könnte die Umsatzsteuer auf Wohnungen entfallen und dennoch kann sich der Vermieter und die Vermieterin die Vorsteuer der Investitionen zurückholen. Hier würden die teuren Mieten schlagartig um 10% günstiger und entsprechender Leistbarer Wohnraum geschaffen werden. Diese Maßnahmen sind jedoch vom Staat abhängig.

6.4.4 Kategoriemerkmale

Ebenfalls konnte man sehr deutlich erkennen, dass die Kategoriemerkmale veraltet sind. Standardwohnungen gehören bei einer Neuvermietung zur Vergangenheit an. Demnach sind nahezu alle Merkmale, besonders die Größe und dem Vorraum, welche bei Neubauwohnungen ohnehin öfters fehlen, meist nicht nötig. Abgesehen davon, dass bereits Neubauwohnungen ohne einen Vorraum ausgestattet sind, gibt es viele intelligente Lösungen Wohnungen ohne Vorraum attraktiv zu gestalten. Oft ist ein Vorraum in alten Grundrissen nicht vorgesehen oder überdimensional geplant. Beide Varianten sind für eine Vermietung laut dem heutigen MRG benachteiligend. Die Befragten sehen einen Vorraum oft nicht mehr als relevant an oder hätten stattdessen lieber eine Freifläche oder einen größeren Wohnraum. Schafft man statt eines Wohnraums eine Freifläche mit einer Begrünung schaffen diese Maßnahmen einen wesentlichen Bestandteil ein Gründerzeithaus klimaschonender zu bewirtschaften.

6.4.5 Mietrechtsgesetz

Alle oben genannten Punkte für eine Verbesserung oder Lösung des aktuellen Zustands führen zu einer Erneuerung des Mietrechtsgesetzes. Das Gesetz ist veraltet und seit mehr als 40 Jahren in Kraft. Es ist daher verständlich, dass wichtige Punkte wie der Klimaschutz hier nicht berücksichtigt werden. Vielmehr ist es daher essenziell, dass es ein neues Mietrechtsgesetz oder eine umfangreiche Novellierung gibt.

Neben einem fehlenden Kapitel, dem Klimaschutz sollten auch Punkte wie die Berechnung des Mietzinses, die Kategoriebestimmungen sowie die Eintrittsmöglichkeiten in Altmietverträgen neu geregelt werden. Wie bereits in einigen Kapiteln zuvor geschrieben muss der Klimaschutz nachhaltig im MRG verankert werden. Laufend aktualisierte Kennzahlen müssen als Richtlinie herangezogen werden wonach Eigentümer und Eigentümerinnen sowie Mieter und Mieterinnen sich zu halten haben. Durch den neuen Punkt Klimaschutz im Mietrechtsgesetz sollten auch die Mietzinsbildung und die Kategoriebestimmungen neu geregelt werden. Kategorien sind aufgrund des Anspruchs an Wohnungen veraltet und sollten hier Kategorien im Hinblick auf ESG und Klimaziele geschaffen werden, an denen folglich der neue gesetzlich zulässige Mietzins errechnet werden kann. Ebenfalls sollte es ein Ende für Eintritte in Altmietverträge mit Ausnahmen von Ehepartnern oder Partnerin und Lebensgefährten und Gefährtinnen geben. Die Eintritte verhindern eine wirtschaftliche Entwicklung des Altbestandes und folglich auch verursachen diese auch einen erheblichen Rückstau an Investitionen und klimaschonenden Maßnahmen.

Ebenfalls muss ein Blick auf die Befristung geworfen werden. Aktuell benötigen der Vermieter und die Vermieterin die Zustimmung des Mieters oder der Mieterin, damit Maßnahmen gesetzt werden können für z.B. den Umweltschutz. So ist es auch ein Problem bei zukünftigen Heizsystemänderungen, dass die Mieterpartei nicht zustimmen muss. Wird dies nicht geändert ist es verständlich, dass Vermieter und Vermieterinnen befristet Mietverträge abschließen, damit sie für die späteren Verpflichtungen von Heizsystemen keine Zustimmungen erhalten müssen.

7 Schlussfolgerungen

Durch die Literatuarbeit sowie die empirische Studie konnte die Forschungsfrage beantwortet werden. Durch die Beantwortung der Forschungsfrage ergeben sich Lösungsansätze von Problempunkten, welche beide Parteien, Mieter und Mieterin sowie Vermieter und Vermieterin beschäftigen.

Welche Möglichkeiten müssen für Eigentümer und Eigentümerinnen als auch für Mieter und Mieterinnen geschaffen werden, damit Maßnahmen für die Klimaziele getätigt werden wollen und können?

Um die Zufriedenstellung zu erreichen, muss zuerst ein neutraler Blick auf alle drei Parteien geworfen werden. Im 2. Kapitel, Grundproblematik, wurden die Parteien dargestellt und das rechtliche Konstrukt vorgestellt. Die Mieterpartei ist, neutral gesehen, die bestens geschützte Partei im Altbau und kann aufgrund des Preisschutzes und Kündigungsschutzes sich in Sicherheit wiegen. Der Vermieter und die Vermieterin haben entsprechende Vorgaben durch das MRG und alte Mietverträge, welche zusätzliche Richtlinien von veralteten Gesetzen mit sich ziehen. Die Erhaltung von Altbauten ist teuer und die vermietende Partei ist von genügend Mieteinnahmen abhängig, betrachtet man dies als einzige Einkommensquelle für zukünftige Sanierungen und Adaptierungen. Der Umwelt wird aktuell keine besondere Rolle im MRG zugesprochen. Zusammengefasst gibt es den sehr gut dastehenden Mieter bzw. Mieterin, die Vermieter und Vermieterinnen, welche eine gesetzlich vorgeschriebene Miete erhalten, jedoch zukünftig zahlreiche Ausgaben warten und die Umwelt, welche komplett vernachlässigt ist. Von allen drei Seiten gibt es die Forderung verschiedene Parameter im Mietrecht neu zu definieren und zu regeln.

Es ist daher essenziell, dass es zu einer Umverteilung von Rechten und Möglichkeiten gibt. Verpflichtungen sollte es keine zusätzlichen geben, welche sofort zu Maßnahmen führt. Für Verpflichtungen sorgen die (inter-)nationalen Vorgaben, damit die Klimaziele nach bestem Wissen verfolgt werden. Um bereits vor 2035, siehe Kapitel 5.5 ESG, wesentliche Schritte in die richtige Richtung getätigt werden, müssen Anreize geschaffen werden.

Durch die Befragung, siehe Kapitel 6 Empirische Studie wurde klar ersichtlich, dass eine beachtliche Anzahl von Befragten bereit ist mehr Miete zu bezahlen, wenn die Umwelt eine Rolle spielt. Ebenfalls wünschen sich viele eine Freifläche und sehen einen Vorraum nicht als essenziell an. Daraus lässt sich ableiten, dass die Kategoriemerkmale veraltet und erneuert gehören.

Es führt zu der Überlegung, ob es eventuell sinnvoll ist, die Kategoriemerkmale vollkommen abzuschaffen. Durch den Zinshausboom und Aufwertungen des Altbaus in der jüngeren Vergangenheit wäre es ohnehin so, dass schlecht ausgestattete Wohnungen nicht nachgefragt werden.

Es ist wichtig, dass die Umwelt in den Bereichen Sanierung, Mietzinsbildung, Kategoriemerkmale sowie bei Eintritten und der Duldungspflicht bei bestehenden Mietverhältnisse Beachtung findet. Viele dieser Punkte hängen eng miteinander zusammen. Sanierungen hängen mit der Mietzinsbildung dahingehend zusammen, dass Anreize für höhere Mieten eine Motivation für klimaschonende Sanierungen sind. Die Kategoriemerkmale sind veraltet und müssen novelliert werden. Ein Katalog von klimaschonenden Maßnahmen und Kriterien sollten diesen ersetzen und greift dieser erneut in die Mietzinsbildung ein. Durch (unrechtmäßige) Eintritte in veraltete Wohnungen werden nötige, klimaschonende Maßnahmen erneut auf Jahrzehnte verschoben. All diese Bereiche müssen entsprechend adaptiert werden damit eine nachhaltige, sinnvolle und folglich klimaschonende Bewirtschaftung erzielt werden kann. Im Kapitel 6.4.1. wurden Lösungsvorschläge erarbeitet. Als Vorschlag dient, eine Anhebung auch bei bestehenden Mieten, wenn beispielsweise ein Tausch einer Heizung durchgeführt wird. Auch die Mietervereinigung sieht in ihrem Forderungskatalog eine bis zu 15% Steigerung der Miete bei thermischen Verbesserungen vorstellbar und betont dies die Notwendigkeit einer Adaptierung.

Sowohl Vertreter und Vertreterinnen der Mieter- als auch Vermieterseite sehen des Thema Dekarbonisierung, Erreichen der Klimaziele sowie das EWG als sehr wichtig an und fordern deren Umsetzung. Es müssen aktuell der Mieter und die Mieterin nicht zustimmen, wenn der Vermieter oder Vermieterin in die angemietete Wohnung muss, um beispielsweise das Heizsystem zu erneuern bzw. klimaschonend zu verbessern. Das EWG, Kapitel 5.5. ESG, muss jedenfalls dahingegen geändert werden, dass dem Mieter und der Mieterin eine Duldungspflicht bei einer Änderung der Wärmeversorgung zukommt. Sollte das EWG so bleiben wie es ist, muss eine solche Duldungspflicht in das MRG aufgenommen werden, damit die Vermieter und Vermieterinnen eine Rechtssicherheit haben. Anderenfalls entstehen dem Vermieter und der Vermieterin wesentliche Mehrkosten oder machen im schlimmsten Fall einen Austausch unmöglich. Besteht ein Mieter oder Mieterin auf die ursprüngliche Gasheizmöglichkeit, müssen benötigte Schächte und Leitungen der alten Heizung bestehen bleiben. Hier sei überlegt, ob der vermietenden Partei ein Sonderkündigungsrecht zustehen sollte, wenn Mieter und Mieterinnen eine klimaschonende Verbesserung blockieren. Durchzuführen sei dies mit einem beschleunigten, einstufigen Verfahren.

Für Mieter und Mieterinnen stellt sich das Problem, dass Mietverträge meist befristet vergeben werden. Die Forderung ist, dass es keine Befristungen mehr geben soll. Auf der anderen Seite stehen die Vermieter und Vermieterinnen, welche eine Möglichkeit fordern, einen Schutz vor unangenehme Bestandsnehmer und Nehmerinnen zu haben. Als Mittelweg wäre es denkbar, die Befristung vollkommen abzuschaffen und ein Kündigungsrecht für die vermietende Partei mit einer Kündigungsfrist von beispielsweise 3-5 Jahren zu schaffen. Vermieter und Vermieterinnen wählen meist die befristete Vermietung, weil bei unbefristeten Verhältnissen kaum eine Möglichkeit zur Aufkündigung besteht. Wird eine solche Chance geschaffen, bestehen keine Gründe mehr eine Befristung zu tätigen.

Ein weiteres Problem, welches durch die Literaturarbeit ersichtlich ist, dass aktuell das Problem besteht, dass das Investment im Neubau wesentlich interessanter ist als jenes im Altbau. Der Neubau hat in Wien einen höheren Anteil als jener des Altbaus, Tendenz steigend. Grund dafür ist die Attraktivität des freien Mietzinses, geringere Instandhaltungskosten und neuere Materialien sowie mehr Technik. Es muss geschafft werden, dass ein Altbau attraktiver als ein Neubau ist. Wirtschaftlich schafft man dies nur durch eine Änderung des Preisschutzes im Mietrechtsgesetz. Eine Änderung der Attraktivität würde ebenfalls dem Ensemble des Gründerzeitviertels guttun, da Investoren und Investorinnen keinen Grund mehr haben, Altbauten abzureisen. Für Mieter und Mieterinnen ist das Thema Leistbares Wohnen essenziell. Medial wird es dargestellt, dass der Preisschutz die Mehrheit der Wohnungen zu Verfügung stellt. Tatsächlich sind es, siehe Kapitel 2.5.1, lediglich 9% aller Haushalte in Österreich, welche in Altbau zu Miete wohnen. Altbauten im Gesamten sind in Österreich mit 16% ebenfalls ein geringerer Anteil des Gesamtmarkts. Folglich lässt sich erkennen, dass ein Preisschutz bei Mieten im Altbau nur einen Bruchteil der Mieter betrifft.

Mieten wird stetig teuer. Wie im Kapitel 2.1.5 erklärt, findet in der Regel eine 10% Umsatzsteuerverrechnung auf eine Vermietung von Wohnungen an. Es könnte die Umsatzsteuer auf Wohnungen entfallen und die teuren Mieten werden schlagartig um ca. 10% günstiger. Folglich wäre dies ein großer Schritt für ein Leistbares Wohnen. Wichtig ist an dieser Stelle, dass die Umsatzsteuer Investitionen von der Vermieterseite weiterhin als Vorsteuer zurückgeholt werden kann.

Abschließend kann gesagt werden, dass eine Novellierung des Mietrechtsgesetzes längst überfällig ist. Durch einen Mieteranteil von ca. 80% in Wien bzw. rund 50% österreichweit wird

eine gewählte Regierung ein solch heikles Thema unwahrscheinlich aufgreifen und tatsächlich umsetzen. Sollte es dennoch passieren, ist auszugehen, dass dem Mieter und der Mieterin weitere Rechte zugesprochen werden und der Vermieterpartei weitere Verpflichtungen und Verbote. Dies hat den einfachen Hintergrund, dass die Mehrheit in Österreich Mieter und Mieterinnen sind und gewählte Parteien ihren Wählerkreis vergrößern und nicht verkleinern möchte. Inwieweit hier die Umwelt einbezogen werden könnte, steht unbekannt in den Sternen. Es sei zu hoffen, dass ein gerechtes Mietrecht in Zukunft in Kraft tritt, welches sämtliche Parteien gerecht behandelt und entsprechend schützt, insbesondere die Umwelt und das ändernde Klima.

Literaturverzeichnis

Literaturquellen

Amann, W./ Lugger, K. (2016): *Österreichisches Wohnhandbuch 2016*, Innsbruck: Studienverlag

Doralt, W. (2018): *Kodex, Bürgerliches Recht 2017/18*. Wien: LexisNexis Verlag

Gondring, H. (2012): *Zukunft der Immobilie: Megatrends des 21. Jahrhunderts- Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft*, Köln: Immobilien-Manager-Verlag

Häußermann, H. / Siebel, W. (2000): *Wohnungsverhältnisse und Gleichheit in Harth, Annette / Scheller, Gitta / Tessin, Wulf (2000): Stadt und soziale Ungleichheit*. Opladen: Lske + Budrich

Hausmann, E./ Vonkilch, A. (2013): *Kommentar Österreichisches Wohnrecht*, Wien

Heße, W. (2020). *Energieeffiziente Wärmeversorgung von Gebäuden- Tatsächliche Versorgungsverhältnisse und Maßnahmen zur Effizienzsteigerung*, Wiesbaden: Springer Vieweg

Karaushek, E. /Strafella, G. (2014): *Der Mietzins* (2. Auflage), Wien, Linde Verlag

Kothbauer, C./ Malloth, T. (2013). *Mietrecht* (2. Aufl.). Wien: LexisNexis Verlag

Krimmling, J./Laukner, G. (2020): *Raum- und Gebäudeautomation für Architekten und Ingenieure*, Wiesbaden: Springer Vieweg

Kuprian, P./ Prader, C. (2008): *Der Mietvertrag*. Wien: Manzsche Verlag- und Universitätsbuchhandlung

Prader C. (2016): *Wohnrecht- MRG*, Wien: Manzverlag

Fachzeitschriften

Bacher, J./ Tamesberger, D. (2019): *Wie kann günstiger Wohnraum definiert werden und was sind sinnvolle Maßnahmen, um diese zu erweitern?*, in: momentum Quarterly

Benesch, M. (2015): *Energiesparen – Maßnahmen an Gebäuden*, in: immoex, 03/2015, S. 70-74

BNP Paribas Real Estate (2021): *Auswirkungen von ESG und Circular Real Estate auf unterschiedliche Immobilien-Assetklassen*, ESG Konferenz 2021, Wien, BNP Paribas Real Estate

Jaeger, F. /Buhler, S. (1995): *Marktmiete- Schweizer Wohnungsmieten zwischen Politik und Markt*. Chur: Ruegger

Kanonier, A. (2017): *Leistbares Wohnen in Österreichischen Raumordnungsrecht*, in: Baurechtlichen Blättern:bbl 20, S. 166

Koch, D./Stocker, E. (2015): *Die thermische Sanierung im Spannungsfeld der wirtschaftlichen Machbarkeit*, in: immolex, 03/2015, S. 80-84

Kohlmaier, K./Metzler, M. (2010): *Thermische Sanierung und Mietrecht- Überlegungen zu Rahmenbedingungen und Wirtschaftlichkeit*, in: immolex 09/2010, S. 262-266

Kothbauer, C. (2015): *Wärmedämmung des Hauses – Zuschlag zum Richtwert?*, in: immolex 03/2015, S. 288

Kreuzinger, N. (2017): *Operation Abrissbirne*. Wien: Falter 36

ÖVI (2021): *Die Eckpunkte des Erneuerbaren Wärme-Gesetz*, in: övi news, 04/2021

Hüttler, Walter/Sammer, Karin (2010): *Innovative Sanierung von Gründerzeitgebäuden – technische Optionen und rechtliche Fragen*, in: immolex, 09/2010, S. 237-243

ÖVI-Österreichischer Verband für Immobilienwirtschaft (2019): *Leistbares Wohnen- Impulse und Strategien für ein modernes Wohnrecht aus Sicht des ÖVI*, Wien: ÖVI

ÖVI-Österreichischer Verband für Immobilienwirtschaft (2023): *Pressekonferenz ÖVI- Jahresausblick Immobilienwirtschaft 2023*, Wien: ÖVI

Pesek, R. (2021): *Raus aus Öl und Gas im Bestand: Eine wohnrechtliche Einordnung*, in: övi news, 04/2021

Schinnagl M. (2018): *Einige Überlegungen zum Lagezuschlag im Lichte der Entscheidung OGH. 20.01.2017, 5 ob 74/17v*, in WoBi Heft 9

Schinnagl M (2017): *in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkommentar2 § 15a MRG Rz 1ff*

Tschätsch, C. (2021): *Block 2: Transformation ESG-Umsetzung: Faktor E*, Wien: Drees & Sommer

Studien

Berger, M. (2006): *Der Richtwert- eine kritische Analyse*. Wien: Diplomarbeit Fachhochschule Wien der WKO

Institut für empirische Sozialforschung GmbH IFES (2010): *AK-Wien Studie Mietenbelastung*, Wien

Institut für Höhere Studien (IHS), Bundesanstalt Statistik Österreich (Statistik Austria)(2022): *So geht's uns heute: die sozialen Krisenfolgen im zweiten Quartal 2022- Schwerpunkt Wohnen*, Wien: Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz

Internetquellen

Allgemeiner Einkommensbericht (2022, Dezember) Verfügbar unter der Webseite Statistik Austria: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/einkommen-und-soziale-lage/allgemeiner-einkommensbericht>

Bevölkerung (2019, Mai). Verfügbar unter der Webseite Statistik Austria: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/index.html

Bevölkerungsstand und Bevölkerungsveränderung (2019, Mai). verfügbar unter der Webseite Statistik Austria: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstand_und_veraenderung/index.html

Der Preisspiegel für Immobilien in Österreich (2022, November): *Preisentwicklung, Wohnungskauf*, verfügbar unter der Webseite: <https://www.immopreise.at/Preisentwicklung/Wien>

Feilmayr, W (2022): *Wohnimmobilienpreisindex*, OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, verfügbar unter der Webseite: <https://www.oenb.at/isaweb/chart.do>

Mieterschutzverband Österreich (2022, November): *Richtwertmieten und Tarife seit 1994*, verfügbar unter der Webseite: <https://www.mieterschutzwien.at/65/richtwerte>

Mietervereinigung Österreich (2022, November): *Der Kategoriemietzins*, verfügbar unter der Webseite: <https://www.mietervereinigung.at/4893/Kategoriemiete>

[Mietervereinigung Österreich \(2023,März\): Für ein einheitliches und nachhaltiges Wohnrecht, verfügbar unter der Webseite: https://mietervereinigung.at/9894/Forderungskatalog-der-Mietervereinigung](https://mietervereinigung.at/9894/Forderungskatalog-der-Mietervereinigung)

ÖGNI (2023, Jänner): *Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft*, verfügbar unter der Webseite: <https://www.ogni.at>

ÖHGB (2022): *Bundesgesetz zum Ausstieg aus der fossil betriebenen Wärmebereitstellung (Erneuerbare-Wärme-Gesetz–EWG)*, verfügbar unter: <https://www.parlament.gv.at/gegenstand/XXVII/SNME/221108#tab-Uebersicht>

Österreichisches Umweltzeichen (2022): *Nachhaltige Finanzprodukte uz49*, verfügbar unter der Webseite: <https://www.umweltzeichen.at/de/für-interessierte/der-weg-zum-umweltzeichen/antragsinfos-zur-richtlinie-uz49-nachhaltige-finanzprodukte>

Putschögl, Martin (2022, April): *Wiener Grüne mit Vorstoß in Sachen Leerstandsabgabe*, verfügbar unter der Webseite Standard: <https://www.derstandard.at/story/2000135088696/wiener-gruene-mit-vorstoss-in-sachen-leerstandsabgabe>

Putschögl, Martin/ Zoidl, Franziska (2022, November): *Die Inflation treibt die Mieten: Braucht es einen Mietendeckel?*, verfügbar unter der Webseite: <https://www.derstandard.at/story/2000140983062/die-inflation-treibt-die-mieten-braucht-es-einen-mietendeckel>

Renn Süd (2022): *Nachhaltiger Warenkorb*, verfügbar unter der Webseite: <https://www.nachhaltiger-warenkorb.de/heute-schon-an-morgen-denken-nachhaltig-wohnen/>

Stadt Wien Magistratsdirektion – Gruppe Koordination (2022): *Organisation der Wiener Stadtverwaltung*, verfügbar unter der Webseite: <https://www.wien.gv.at/verwaltung/organisation/pdf/verwaltung.pdf>.

Statistik Austria (2022): *Drei Städte und ihr Weg zur Heizungszukunft*, in ORF Wien, verfügbar unter: <https://orf.at/stories/3266222/>

Stockert, B. (2017): *Ein faires Mietrecht für Mieter und Vermieter*, verfügbar unter der Webseite: <https://www.derstandard.at/story/2000065559092/ein-faires-mietrecht-fuer-mieter-und-vermieter>

Thermen Brennwert oder Heizwert (2022, November) verfügbar unter der Webseite Mietervereinigung Österreich: <https://mietervereinigung.at/News/841/39110/Thermenfrage-Brennwert-oder-Heizwert>

Gesetze, Verordnungen und Urteile

EWG- Erneuerbare-Wärme-Gesetz, Entwurfsfassung 07/2022

EUTAX- EU Taxonomieverordnung

MRG- Mietrechtsgesetz

Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz MILG (2008): Bundesgesetz mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Richtwertgesetz geändert wird

Oberster Gerichtshof. Urteil OGH, 8 Ob 23300/96x

Oberster Gerichtshof. Urteil OGH, 5 Ob 223/02h

UStG- Umsatzsteuergesetz

Verordnung (EU) 2020/852 des europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088

WEG- Wohnungseigentumsgesetz

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnimmobilienpreisindex (www.oenb.at, 2022).....	18
Abbildung 2: Zinsentwicklung (www.parlament.gv.at, 2022)	19
Abbildung 3: Wohnimmobilienpreisindex (www.oenb.at, 2022).....	19
Abbildung 4: Preisspiegel in Österreich (vgl. Standard 2022)	20
Abbildung 5: Richtwertentwicklung, eigene Darstellung (vgl. Mieterschutzverband Österreich).....	21
Abbildung 6: Inflationsentwicklung (www.parlament.gv.at, 2022)	22
Abbildung 7: Wohnen in Österreich (Statistik Austria).....	24
Abbildung 8: Darstellung Wohnungen Wien (Reithofer, 2022).....	24
Abbildung 9: Sozialer Wohnbau oder Privat? (ÖVI, 2013).....	25
Abbildung 10: Wohnen nach Einkommen (ÖVI, 2013).....	26
Abbildung 11: Entwicklung der inflationsbereinigten mittleren Bruttojahreseinkommen der ganzjährig Vollzeit-beschäftigten nach Geschlecht 2004 bis 2021 (Basisjahr 2004) (ÖVI, 2021)	35
Abbildung 12: Heizsysteme nach Bundesländern (Statistik Austria/Klimadashboard in ORF, 2022)	50
Abbildung 13: Geschlecht, eigene Darstellung.....	54
Abbildung 14: Wohnort, eigene Darstellung	55
Abbildung 15: Wohnform, eigene Darstellung.....	55
Abbildung 16: Wohnungsgröße, eigene Darstellung.....	56
Abbildung 17: Haushaltgröße, eigene Darstellung	56
Abbildung 18: Wichtigkeit Klimaschutz, eigene Darstellung	57
Abbildung 19: Klimaschutz im Wohnbau, eigene Darstellung	57
Abbildung 20: Bereitschaft Mehrkosten für den Klimaschutz, eigene Darstellung	58
Abbildung 21: Alternative Heizsysteme, eigene Darstellung.....	58
Abbildung 22: Verpflichtung zum Klimaschutz, eigene Darstellung.....	59
Abbildung 23: Merkmale von Altbauwohnungen, eigene Darstellung	60
Abbildung 24: Wichtigkeit eines Vorraums, eigene Darstellung	60
Abbildung 25: Wichtigkeit einer Freifläche, eigene Darstellung	61
Abbildung 26: Vorraum vs. Freifläche, eigene Darstellung	61

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	.....	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
bzw	.....	beziehungsweise
ca	.....	Circa
EU	.....	<u>europäische Union</u>
EUR	.....	<u>Euro</u>
ESG	.....	Environment Social Governance
EZB	.....	<u>europäische Zentralbank</u>
m ²	.....	<u>Quadratmeter</u>
Mio.	.....	Million
MRG	.....	Mietrechtsgesetz
OGH	.....	<u>Oberster Gerichtshof</u>
ÖVI	.....	<u>österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft</u>
PKW	.....	<u>Personenkraftwagen</u>
RichtWG	.....	<u>Richtwertgesetz</u>
RZ	.....	<u>Randziffer</u>
S.	.....	Seite
UStG	.....	Umsatzsteuergesetz
vlg.	.....	<u>vergleiche</u>
z.B.	.....	zum Beispiel

Anhang

Fragebogen



test324549 → base

28.01.2023, 15:16

Seite 01

Sehr geehrte TeilnehmerInnen!

Vielen Dank für Ihr Interesse an dieser Befragung. Im Zuge meiner Masterarbeit an der Fakultät Technische Universität Wien führe ich eine Untersuchung zum Thema „Politik Mietrecht und überfällige Anpassungen“ durch. An dieser Studie können Personen, welche in einem Altbau eingemietet sind, teilnehmen. Inhalt der Befragung sind neben allgemeinen Fragen zu der aktuellen Wohnsituation und finanziellen Aufwänden der Klimaschutz im Altbau, Merkmale einer Normwohnung im Altbau und die Zuständigkeit für den Klimaschutz.

Der nachfolgende Fragebogen dient der Erhebung von Forschungsdaten. Diese werden im Anschluss der Erhebung anonym verarbeitet und dienen ausschließlich Forschungszwecken. Die Bearbeitung des Fragebogens dauert etwa 5 Minuten.

Für Rückfragen können Sie mich gerne per E-Mail kontaktieren: philipp.puhr@gmail.com

Vielen Dank für Ihre Teilnahme,
Philipp Puhr, BA

Einverständniserklärung

Liebe Teilnehmerin, lieber Teilnehmer!

Diese Befragung wird im Zuge der Abfassung einer wissenschaftlichen Masterarbeit an der Technischen Universität erstellt.

Die Daten können von der Lehrveranstaltungs-Leitung bzw. von dem/der Betreuer/in bzw. Begutachter/in der wissenschaftlichen Arbeit für Zwecke der Leistungsbeurteilung eingesehen werden. Die erhobenen Daten dürfen gemäß Art. 89 Abs. 1 DSGVO grundsätzlich unbeschränkt gespeichert werden. Es besteht das Recht auf Auskunft durch den/die Verantwortlichen an dieser Studie über die erhobenen personenbezogenen Daten sowie das Recht auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung der Daten sowie ein Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung sowie des Rechts auf Datenübertragbarkeit.

Bevor der Fragebogen startet, sehen Sie detaillierte Informationen zu Ihren Rechten im Zuge dieser Befragung und werden nochmals um Ihre Zustimmung gebeten. Ihre Daten werden ausschließlich auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen (§ 2f Abs. 5 FOG) erhoben und verarbeitet. Sie verfügen über folgende persönliche Rechte im Rahmen dieser Befragung:

- Die Teilnahme an der Studie ist freiwillig. Sie können den Fragebogen jederzeit abbrechen.
- Ihre Teilnahme ist anonym, Ihre Antworten können nicht auf Sie zurückgeführt werden. Das bedeutet ebenfalls, dass Ihr persönlicher Datensatz nach Abschluss der Befragung für uns nicht identifizierbar ist.
- Falls Sie nach der Studie Auskunft über Ihre Daten haben wollen oder Ihre Teilnahme zurückziehen, bitten wir Sie, dies im abschließenden Kommentarfeld (falls nötig gemeinsam mit einer Kontaktadresse) zu vermerken.
- Ihre Daten werden ausschließlich für wissenschaftliche Zwecke verwendet.
- Die Forschung folgt keinem kommerziellen Interesse. Wir behandeln all Ihre Daten streng vertraulich.

Wenn Sie Fragen zu dieser Erhebung haben, wenden Sie sich bitte gerne an den Verantwortlichen dieser Untersuchung:

Philipp Puhr (philipp.puhr@gmail.com)

Ich habe die Informationen zur Studie gelesen, möchte freiwillig an dieser Erhebung teilnehmen und bin einverstanden, dass meine angegebenen Daten wie oben erläutert verwendet werden.

- Ja
- Nein

Ich bin ...

- Männlich
- Weiblich
- Divers

Ich wohne in Wien

- Ja
- Nein

Ich wohne ...

- zu Miete
- im Eigentum
- in einer Genossenschaft, Gemeindebau, Gemeinnützig

Ich bitte Sie nun Angaben zu dem Gebäude in dem Sie leben und Ihrem Haushalt zu tätigen.

Wohnen Sie in einer Wohnung?

- Ja
- Nein

Wohnen Sie in einem Altbau? (Gründerzeithaus, üblicherweise hohe Decken, gegliederte Fassade, altes Gebäude)

- Ja
- Nein

1.

Wie groß ist Ihre Wohnung? (bitte geben Sie nur eine Zahl ein)

2.

Wie viele Personen wohnen insgesamt in Ihrer Wohnung/Ihrem Haushalt?

3.

Wie hoch sind Ihre monatlichen Kosten (Miete, mit Betriebskosten jedoch ohne Strom & Heizung)

Wie hoch sind Ihre Wohnkosten im Verhältnis zu Ihrem Haushaltseinkommen? (Kaltmiete, mit Betriebskosten jedoch ohne Strom & Heizung)

- Weniger als 15%
- 15%-30%
- 31%-40%
- 41%-50%
- 51%-65%
- mehr als 65%

Besteht ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zu Ihrem Vermieter/ Ihrer Vermieterin?

- Ja
- Nein

Objektiv beurteilt, sehen Sie Ihre Wohnkosten als zu hoch an?

- Trifft sehr zu
- Trifft zu
- Trifft weniger zu
- Trifft nicht zu

Seite 05

Nachfolgend bitte ich Sie um Beantwortung der Fragen, welche sich mit ESG (Environment-Social-Governance) im Altbau beschäftigen. Als Erläuterung bedeutet "1" trifft nicht zu und "6" trifft sehr zu.

Wer soll bei einer Mietwohnung Maßnahmen für den Klimaschutz ergreifen müssen?

- Vermieter/Vermieterin
- Mieter/Mieterin
- Öffentliche Einrichtungen
- Niemand, es sollen keine Maßnahmen ergriffen werden

Bei wem sehen Sie die Verpflichtung für den Klimaschutz?

- Vermieter/Vermieterin
- Mieter/Mieterin
- Beide
- Keiner

Seite 06

Im Mietrechtsgesetz gibt es im Altbau den Begriff der Normwohnung. Diese zeichnet sich durch gewisse Merkmale aus, anhand dieser eine Miete entsprechend berechnet werden kann. Ich bitte Sie nun bei den Fragen eine Auswahl zwischen "1", trifft nicht zu, und "6", trifft zu, zu wählen.

Wie wichtig sind Ihnen ...

die Brauchbarkeit (bewohnbar) der Wohnung

6
5
4
3
2
1

eine Mindestnutzfläche von 30qm

6
5
4
3
2
1

Klimaschutz im Altbau	1	2	3	4	5	6
Wie wichtig ist Ihnen Klimaschutz?	<input type="radio"/>					
Glauben Sie kann der Mietwohnungsmarkt einen Teil zum Klimaschutz beitragen?	<input type="radio"/>					
Sind Sie bereit mehr Miete für eine klimafreundlichere Wohnung zu zahlen?	<input type="radio"/>					

4.

Wie viel würden Sie für eine klimafreundlichere Wohnung mehr bezahlen? (Bitte geben Sie nur eine Prozentzahl an)

Sind Sie bereit mehr Miete für eine klimafreundlichere Wohnung zu zahlen, wenn Sie dafür geringere 5% Nebenkosten (Heizung, Warmwasser, Strom) haben?

- Ja
- Nein
- Weiß ich nicht

5.

Bei 5% geringeren Nebenkosten, wie viel Miete mehr wären Sie bereit zu bezahlen? (Bitte geben Sie nur eine Prozentzahl an)

Sind Sie bereit mehr Miete für eine klimafreundlichere Wohnung zu zahlen, wenn Sie dafür 10% geringere Nebenkosten (Heizung, Warmwasser, Strom) haben?

- Ja
- Nein
- Weiß ich nicht

6.

Bei 10% geringeren Nebenkosten, wie viel Miete mehr wären Sie bereit zu bezahlen? (Bitte geben Sie nur eine Prozentzahl an)

Mindestens ein Zimmer und eine Kochnische

6
5
4
3
2
1

ein Vorraum

6
5
4
3
2
1

ein WC im Inneren der Wohnung

6
5
4
3
2
1

eine Badegelegenheit

6
5
4
3
2
1

eine Wärmeversorgung

	6
	5
	4
	3
	2
	1

Warmwasser

	6
	5
	4
	3
	2
	1

ein Balkon oder andere Freifläche

	6
	5
	4
	3
	2
	1

eine Klimaanlage

	6
	5
	4
	3
	2
	1

Ist Ihnen ein Vorraum wichtig oder reicht Ihnen ein direkter Eingang in die Wohnung und dafür ein größeres Wohnzimmer?

- ein Vorraum ist essentiell für mich
- ich kann mir eine Wohnung ohne Vorraum vorstellen
- es ist für mich in Ordnung eine Wohnung ohne Vorraum zu haben
- ich finde einen größeren Wohnraum ohne Vorraum ideal, da mehr Fläche zu Verfügung steht und ein offener Flair entsteht

Würden Sie für eine Wohnung mit Freifläche jedoch ohne Vorzimmer mehr bezahlen als für eine Wohnung mit Vorzimmer, jedoch ohne Freifläche?

- Ja, ich würde jederzeit statt einem Vorzimmer eine Freifläche wählen
- Ich könnte mir vorstellen die Wohnung mit einer Freifläche zu bevorzugen
- Für mich wäre ein Vorzimmer eher wichtiger als eine Freifläche
- Nein, ich würde keinesfalls auf ein Vorzimmer verzichten

Würden Sie für eine Freifläche in Ihrer Wohnung mehr Miete bezahlen als für eine Wohnung ohne Freifläche?

- Ja
- Nein
- Weiß ich nicht

Bei einer zusätzlichen Freifläche könnten Sie sich vorstellen wie viel Miete mehr zu bezahlen? (Bitte geben Sie nur eine Prozentzahl an)

Beispiel 1: Beispiele

Was machen Sie, z.B.:

Könnten Sie sich vorstellen, bei Vorhandensein einer Klimaanlage eine erhöhte Miete zu bezahlen?

- Ja
- Nein
- Weiß ich nicht

7.

Bei Vorhandensein einer Klimaanlage können Sie sich vorstellen wie viel mehr Miete zu bezahlen? (Bitte geben Sie nur eine Prozentzahl an)

Würden Sie für eine Hauszentralheizung mit Fernwärme oder anderen alternativen Heizmethoden wesentlich mehr zahlen?

- Ja
- Nein
- Weiß ich nicht

8.

Bei Vorhandensein einer alternativen Heizungsanlage können Sie sich vorstellen wie viel mehr Miete zu bezahlen? (Bitte geben Sie nur eine Prozentzahl an)

Seite 07

9.

Wie viel denken Sie bleibt einem Vermieter durchschnittlich, nach Abzug aller Abgaben und Erhaltungsarbeiten bei einer 80qm Wohnung, wo die vorgeschriebene Bruttomiete 1000€ beträgt? (Bitte geben Sie nur eine Zahl an)

Finden Sie sollte der Vermieter / die Vermieterin stärker besteuert werden?

- Ja, wesentlich stärker
- Nein, die derzeitige Besteuerung ist ausreichend
- Nein, die Steuerbelastung sollte gesenkt werden

Vielen Dank für Ihre Teilnahme! Ihre Antworten wurden gespeichert. Sie können das Browser-Fenster nun schließen. Mit freundlichen Grüßen Philipp Pühr, BA

Möchten Sie in Zukunft an interessanten und spannenden Online-Befragungen teilnehmen?

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie Ihre E-Mail-Adresse für das SoSci Panel anmelden und damit wissenschaftliche Forschungsprojekte unterstützen.

E-Mail:

Die Teilnahme am SoSci Panel ist freiwillig, unverbindlich und kann jederzeit widerrufen werden.

Das SoSci Panel speichert Ihre E-Mail-Adresse nicht ohne Ihr Einverständnis, sendet Ihnen keine Werbung und gibt Ihre E-Mail-Adresse nicht an Dritte weiter.

Sie können das Browserfenster selbstverständlich auch schließen, ohne am SoSci Panel teilzunehmen.

[B.A. Philipp Pühr](#) – 2022