

Die Mietpreisbremse in Österreich - Wie beeinflusst das 3. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (3. MILG) die österreichische Bevölkerung mit Fokus auf den Richtwertmietzins

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Herr Mag. Markus Reithofer M.Sc., MRICS

Denise Mustak B.Sc.

01450811

Wien, 29.02.2024

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DENISE MUSTAK B.SC.**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DIE MIETPREISBREMSE IN ÖSTERREICH - WIE BEEINFLUSST DAS 3. MIETRECHTLICHE INFLATIONSLINDERUNGSGESETZ (3. MILG) DIE ÖSTERREICHISCHE BEVÖLKERUNG MIT FOKUS AUF DEN RICHTWERTMIETZINS", 155 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, 29.02.2024

Unterschrift

Danksagung

An meine Mutter Monika und meinen Bruder Daniel: eure Unterstützung auf meinem Weg ist bedingungslos, so auch während meines Masterstudiums.

Ich danke euch. Für alles.

Gendererklärung

In dieser Arbeit wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Kurzfassung

Die vorliegende Masterarbeit beschäftigt sich mit der Analyse der kommenden Mietpreisbremse in Österreich und in weiterer Folge damit, wie die Neuerungen die österreichische Bevölkerung u.a. volkswirtschaftlich beeinflussen könnten. Besonders behandelt wird dabei die Deckelung der Richtwertmieten und im Zusammenhang damit wie sich der Richtwert entwickelt hätte, wenn es keine gesetzlichen Eingriffe gegeben hätte. Die Problemstellung, welche die Grundlage für die entstandene Masterthesis darstellt, ist die, dass sich ein Großteil der Bevölkerung die stark gestiegenen Mieten nicht mehr leisten kann und damit zusammenhängend die Frage, wie eine spürbare Kostensenkung erzielt werden kann. Die Politik hat als Lösung die Mietpreisbremse präsentiert und beschlossen. Ziel der Thesis ist es den Einfluss auf die Bevölkerung zu analysieren. Im Sommer 2023 wurde eine Mietzinsdeckelung wieder verstärkt von der Politik diskutiert. Die Bundesregierung hat sich Ende August 2023 darauf einigen können, dass ab 2024 die Erhöhung von Mieten (Richtwertmieten, Kategoriemieten und Mieten im öffentlichen Wohnbau) auf maximal 5% pro Jahr begrenzt wird. Am 15. Dezember 2023 wurde die „Mietpreisbremse“ in Form des 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (3. MILG) beschlossen. Dabei wurde eine prozentuelle Deckelung der Kategoriebeträge und Richtwerte ausgehandelt. Um den theoretischen Teil der Masterarbeit abzudecken, wird eine klassische Literaturrecherche in Kombination mit persönlichen Erfahrungen der Verfasserin als Methodik angewendet. Im letzten Drittel der Arbeit wird, der deutsche Immobilienmarkt analysiert und in den Vergleich zum österreichischen Markt gesetzt. Um neue Ergebnisse und Erkenntnisse zu generieren, wurden Experteninterviews durchgeführt. Die Schlussfolgerung und der Ausblick der Thesis sollen neben Handlungsempfehlungen für Politik, Wissenschaft und Wirtschaft und den Beantwortungen der Forschungsfragen auch eine Darstellung dessen sein, wie undurchsichtig die Mietzinsthematik für Laien ist auch wenn es viele Möglichkeiten gibt, um sich vermeintlich vertrauenswürdig und professionell zu informieren. Eine weitere Zielsetzung ist es daher eine Arbeit zu kreieren, welche eine Hilfestellung darstellt, um Unklarheiten rund um das Forschungsthema bestmöglich aufzulösen.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
1.1. Problemdefinition – Bedeutung des Themas.....	4
1.2. Forschungsfragen und Zielsetzungen	5
1.3. Methodik	5
2. Grundsätzliche Überlegungen zur aktuellen Marktlage inkl. Mietpreisbremse ...	7
2.1. Aktueller Forschungsstand	7
2.2. Forschungsansatz.....	7
2.3. Inflation, Preissteigerung etc. – was kann erwartet werden?	8
3. Allgemein bürgerliche Gesetzbuch, Mietengesetz und Mietrechtsgesetz	9
3.1. Das Allgemein bürgerliche Gesetzbuch (ABGB)	9
3.2. Das Mietengesetz und das Mietrechtsgesetz	10
4. Das Mietrechtsgesetz (MRG)	11
4.1. Geltungsbereiche und keine Geltungsbereiche	11
4.2. Die unterschiedlichen Anwendungsbereiche	12
5. Mietzinsbildung (Vollanwendung MRG).....	15
5.1. Der angemessene Hauptmietzins.....	18
5.2. Der Kategoriemietzins.....	21
5.3. Der Kategorie – D Mietzins	23
5.4. Der Richtwerthauptmietzins.....	24
6. Marktanalysen – Österreich/Deutschland.....	30
6.1. Österreichischer Immobilienmarkt.....	30
6.2. Deutscher Immobilienmarkt.....	35
6.3. Die Mietpreisbremse in Deutschland	36
6.4. Gemeinsamkeiten und Unterschiede – Österreich/Deutschland	41

7. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetze in Österreich (MILG)	47
7.1. Erstes und zweites Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz	48
7.2. Drittes Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz	50
8. Analyse und Darstellung der Ergebnisse	53
8.1. Lösungsvorschläge/Handlungsempfehlungen.....	64
9. Schlussfolgerung, Diskussion und Ausblick	68
Literaturverzeichnis.....	71
Abkürzungsverzeichnis	78
Abbildungsverzeichnis	79
Anhangsverzeichnis	79

1. Einleitung

Die Beweggründe für Abschlussarbeiten sind so unterschiedlich wie die Arbeiten selbst. Persönliche Erfahrungen aus dem Privat – und/oder Berufsleben, Vorgaben der Hochschulen und Lehrstätten oder auch zeitlicher Druck ein passendes Thema zu finden sind nur ein paar von vielen Beweggründen von Studierenden.

Eine Mietpreisbremse ist neben der fachlichen Relevanz für die Immobilienwirtschaft eine Thematik, welche viele Menschen in ihren individuellen Lebenslagen betrifft. Selbstverständlich löst dies in den Menschen Emotionen aus und vor allem Hoffnung, dass eine Erleichterung eines großen Kostenpunktes – den Wohnkosten – eintreten wird. Es handelt sich somit um eine gesellschaftspolitische Debatte, welche für die Verfasserin von großem Interesse ist. Neben den fachlichen Gründen sind es auch gesellschaftliche Beweggründe und Fragestellungen, welche dazu geführt haben, das genannte Thema zu wählen.

„Wieso ist es so schwer, die Wohnkosten zu senken?“ ist eine der Fragen, welche vor dem Beginn der Thesis entstanden sind. Die Verfasserin hatte verschiedenste Antworten auf diese Frage, jedoch keine war befriedigend genug. Diverse Einschränkungen und die vielen auftretenden Schwierigkeiten, wenn (gesetzliche) Änderungen vorgenommen werden, können keine zu große Hürde sein, wenn dadurch die Sorgen der Bevölkerung weniger werden – so ein Leitgedanke der Verfasserin. Es wurde zu einem persönlichen Ziel diese Fragestellungen beantworten zu können.

Die Motivation für die Thematik der vorliegenden Masterarbeit basiert somit auf unterschiedlichen Hintergründen. Ein wichtiger Faktor ist dabei: Neugierde. Diese Neugierde bezieht sich u.a. auf die bevorstehenden Jahre in der österreichischen Immobilienwirtschaft.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, wie schnell ein Wandel in einer kompletten Branche eintreten kann. Corona und eine Teuerungsrate welche es in den letzten Jahrzehnten, in dieser Höhe nicht gab, sind nur zwei Beispiele, an die sich die Immobilienbranche anpassen musste.

Weiters entstand die Idee für das gewählte Thema aus der beruflichen Tätigkeit der Verfasserin. Als Assistentin der Teamleitung in einer Hausverwaltung, gehören die Sorgen von Eigentümern und Mietern zum täglichen Aufgabengebiet. Diese beinhalten nicht selten Mietzinsminderungsanfragen, welche wiederum im Zusammenhang mit einer Mietpreisdeckelung stehen. Die Sorge, die Mieten nicht mehr begleichen zu können, begleitet die Menschen schon lange.

Die Bearbeitung des gewählten Themas stellt für die Verfasserin eine persönliche Herausforderung und Entwicklung dar. Durch die genannten Beweggründe ist die Motivation entstanden das Masterstudium mit dem gewählten Thema abzuschließen.

Wohnraum ist Bestandteil der Menschenrechte. Bereits in Artikel 25 der Menschenrechtsverordnung steht geschrieben: „Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen, sowie das Recht auf Sicherheit im Falle von Arbeitslosigkeit, Krankheit, Invalidität oder Verwitmung, im Alter sowie bei anderweitigem Verlust seiner Unterhaltsmittel durch unverschuldete Umstände (UNRIC, 1948, S. 4).

Wohnraum soll einen sicheren Rückzugsort darstellen und ist ein wesentlicher Teil der menschlichen Grundbedürfnisse.

Es ist daher nicht verwunderlich, dass die Thematik „Wohnraum“ bzw. das Recht auf Wohnen zu viel gesellschaftspolitischem Gesprächs – und Diskussionsbedarf führt. Dies beginnt im eigenen Wohnzimmer und endet im Nationalrat in der Bundespolitik. „Wohnen“ oder präziser formuliert „leistbares Wohnen“ begleitet die österreichische Bevölkerung und die Politik seit der Gründerzeit und somit auch viele Emotionen.

Im vergangenen Jahr hatte die österreichische Wirtschaft mit der höchsten Teuerungsrate seit den letzten Jahrzehnten zu kämpfen. Im Februar 2023 stiegen die Verbraucherpreise in Österreich um 10,9% gegenüber dem Vorjahresmonat und um 0,9% gegenüber dem Vormonat.

Hintergründe dafür sind u.a. der Russland – Ukraine – Krieg, welcher in weiterer Folge den Zuwachs der Energiepreise bedingt hat. Jänner 2024 stiegen die Verbraucherpreise in Österreich im Vergleich zum Jänner 2023 um voraussichtlich um 4,5%. Gegenüber Dezember 2023 stiegen die Preise um ca. 0,2%. Trotz eines Inflationsrückgang

befindet sich die Jahresinflation im betrachteten Zeitraum auf immer noch hohem Niveau (vgl. Rudnicka, 2024, Link). Die Inflation machte sich auch in den Immobilienpreisen (deutlich) spürbar.

Im April 2023 kam es zu einer Steigerung der Richtwert – und Kategoriemieten um 8,6%. Diese Erhöhung stellte eine Inflationsanpassung dar. Neben den massiv gestiegenen Energiekosten stellte dies die nächste große Hürde für die österreichische Bevölkerung dar.

Vor allem für jene Menschen, welche monatlich maximal ein Durchschnittseinkommen erwerben, sind die Erhöhungen mit Schwierigkeiten verbunden.

Die SPÖ und die Arbeiterkammer Wien (AK) machten Druck auf einen raschen Mietendeckel. Die ehemalige SPÖ Chefin Pamela Rendi – Wagner plädierte 2023 auf eine Aussetzung der Mietzinserhöhung bis zum Jahr 2026. Im Nachgang sollen die jährlichen Mietzinserhöhungen mit maximal 2% gedeckelt werden. Diesem Vorhaben schloßte sich auch die AK an. So sollten die Menschen deutlich entlastet werden (vgl. o.A., 2023, Link Kurier).

Die AK und die Mietervereinigung forderten bereits 2022, dass Wohnen billiger werden muss und die Mietpreisbremse notwendig sei. Zusätzlich zur Deckelung soll es zu einer einmaligen Mieterhöhung kommen (die Grenze soll bei den genannten 2% liegen). Diese Regelung soll so lange aufrecht sein, bis es zu einer Mietrechtsreform kommt. Ziele der Reform sollen der soziale Ausgleich, die ökologische Effizienz sowie mehr Rechtssicherheit und Wirtschaftlichkeit sein. Da es bis zu den von der AK und Mietervereinigung gewünschten Ergebnisse noch dauern würde, wurde als „Zwischenlösung“ die Abschaffung von befristeten Mietverträgen gefordert – mit Ausnahme von Privatpersonen (vgl. Ritt/Hanel – Torsch/Tockner, 2022, S. 6 – 7).

Es stellt sich jedoch die Frage, ob die Einführung einer Mietpreisbremse einen nachhaltigen Mehrwert bringt – sowohl für die Mieter als auch die Eigentümer.

Der Obmann der WKO – Fachgruppe der Immobilien und Wirtschaftstreuhänder, Michael Pisecky, lehnte 2023 eine Mietpreisbremse ab.

Die Argumentation? Die Mieten in Österreich sind im internationalen Vergleich „ohnehin niedrig“. Die Agenda Austria argumentiert gegen die Mietpreisbremse so, dass Eigentümer weniger vermieten würden (vgl. o.A., 2023, Link).

Durch diese Problemstellungen, stellte sich die Verfasserin die übergeordnete Frage: „Was kann in den kommenden Jahren erwartet werden und wie wird die Bevölkerung mit den bevorstehenden Hürden zurechtkommen?“. Die Politik verspricht eine teilweise Antwort auf diese Fragestellung zu haben: die Mietpreisbremse.

Die Herausforderung ist es Lösungen zu finden welche zum einen, das Grundbedürfnis „Wohnraum“ für jeden Einzelnen sichern und zum anderen die Vermieter, welche den Wohnraum zur Verfügung stellen, bei der Bewältigung der kommenden Herausforderungen zu unterstützen. Das 3. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (MILG) welches am 15. Dezember 2023 im Nationalrat beschlossen wurde, soll die schlussendliche Lösung darstellen.

1.1. Problemdefinition – Bedeutung des Themas

Wie in der Einleitung angeführt zählt Wohnen zu den Grundbedürfnissen eines Menschen und es gibt ein Recht auf (angemessenen) Wohnraum. Weiters ist der Wohnraum wichtig, um ein Teil der Gesellschaft zu sein in der man sich befindet. Dies beginnt bei den einfachen bürokratischen Punkten wie, dass eine Meldeadresse die Voraussetzung für eine Arbeitssuche ist (vgl. Grünbacher, 2023, Link).

Eines der Probleme, vor dem sich die österreichische Politik befindet, ist jenes, dass die stark gestiegenen Mieten für die Bevölkerung teilweise nicht mehr tragbar sind. Sowohl im privaten Bereich als im Gewerbe. Es ist daher notwendig eine Lösung zu finden welche die Mieter entlastet, aber zeitgleich den Vermietern nicht die Mieteinnahmen zu kürzen, welche ihnen rechtlich zustehen. Dabei darf auch nicht vergessen werden, dass die Vermieter eine Erhaltungspflicht für ihre Liegenschaften haben. Um diese abzudecken sind die Mieteinnahmen ein nicht unwesentliches Einkommen.

Die Verfasserin sieht in der Thematik „Mietpreisbremse“ einen hohen Bedeutungsgrad, allem voran deshalb da es sich um einen sehr emotionalen Themenbereich handelt. Immer wenn die Gefahr besteht, dass ein Grundbedürfnis

nicht gedeckt werden kann, löst dies in den Menschen in der Regel negative Emotionen aus. Eines davon ist Verzweiflung. Es ist somit bedeutsam die Einführung einer Mietpreisbremse neben einer fachlichen Kompetenz auch mit sozialen Gesichtspunkten auf Ebene der Subjekt – und Objektförderung, zu diskutieren und zu beleuchten.

1.2. Forschungsfragen und Zielsetzungen

Aus den o.a. Überlegungen und Erläuterungen haben sich somit folgende Forschungsfragen für die vorliegende Masterthesis ergeben:

- Titel: Die Mietpreisbremse in Österreich
- 1. Untertitel/Forschungsfrage: Wie könnte ein Mietpreisdeckel von Richtwertmieten die österreichische Bevölkerung beeinflussen?
- 2. Untertitel/Forschungsfrage: Wie hätte sich der Richtwert entwickelt, wenn es keine gesetzlichen Eingriffe gegeben hätte?

Die übergeordneten Ziele der Masterarbeit lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- a) Überblick über das Mietrechtsgesetz (MRG) und die Mietzinsbildung welche für das korrekte Verständnis der Mietpreisbremse notwendig sind. Der Fokus liegt dabei auf dem Richtwert.
- b) Undurchsichtigkeit der aktuellen Rechtslage verdeutlichen sowie Analyse der Marktlage in Österreich mit Vergleich zu Deutschland.
- c) Vergängliche Inflationslinderungsgesetze beschreiben bis hin zum aktuellen 3. MILG inkl. positiver und negativer Faktoren.
- d) Beantwortung der Forschungsfragen.
- e) Qualitative Handlungsempfehlungen sowie Lösungsvorschläge abgeben.

Zusätzlich soll die Masterarbeit für Dritte, welche keinen Bezug zur Immobilienwirtschaft haben als eine Art Handbuch dienen, um sich über die angeführten Inhalte zu informieren.

1.3. Methodik

Die Erhebung der Daten beschränkt sich auf eine klassische Literaturrecherchen und eventuell dem Einfluss des Arbeitsumfeldes der Verfasserin. Mit diesen

Vorgehensweisen wird die Dokumentation der verwendeten bzw. zu erhebenden Daten und Angaben gewährleistet.

Zur weiteren Informationsbeschaffung und schlussendlichen Beantwortung der Forschungsfrage(n) wurden Experteninterviews durchgeführt.

Die geplante methodische Vorgehensweise und geplanten Arbeitsschritte stellen sich wie folgt dar: in der Einleitung wird die Problemdefinition erläutert, sowie die Forschungsfrage(n) und das Ziel der Thesis beschrieben. Anschließend werden aktuelle Überlegungen und die Beschreibung der Problemstellung angeführt. Anschließend werden Gedanken und Überlegungen zur aktuellen Marktlage erläutert und schließlich der Forschungsansatz festgehalten.

In weiterer Folge wird das Allgemein bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) und das Mietengesetz angeschnitten. Das Mietrechtsgesetz (MRG) inkl. den Mietzinsbildungen in den Anwendungsbereichen detaillierter bearbeitet. Besonderer Fokus liegt hierbei auf dem Richtwertmietzins. Das darauffolgende Kapitel beinhaltet eine Marktanalyse des heimischen Immobilienmarktes sowie einem Einblick in die Löhne und Gehälter in Österreich. Der deutsche Immobilienmarkt wird als Referenzmarkt herangezogen inkl. der dort bereits gültigen Regelungen von Mietpreisbremsen und Deckelungen, um im letzten Punkt dieses Kapitels einen Vergleich des österreichischen und des deutschen Markts durchzuführen.

Darauffolgend wurden die vergangenen Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz sowie das aktuelle 3. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz beschrieben. Im Anschluss werden die Experteninterviews analysiert, welche zu Handlungsempfehlungen und Lösungsvorschläge führen.

2. Grundsätzliche Überlegungen zur aktuellen Marktlage inkl. Mietpreisbremse

Kapitel 2 beleuchtet den aktuellen Forschungsstand inkl. – ansatz welche die Ausgangssituationen für die Bearbeitung dieser Masterarbeiten darstellen. Weiters werden Überlegungen aufgestellt zur Frage „Was kann erwartet werden?“ u.a. bezugnehmend auf die Inflation und die damit zusammenhängenden Preissteigerungen. Der Fokus der durch die Inflation steigenden Preise liegt in dieser Thesis dabei auf den Wohnkosten.

2.1. Aktueller Forschungsstand

In den vergangenen Wochen war die Mietpreisbremse bzw. Mietpreisdeckelung ein wieder präsenertes Thema in der heimischen Politik.

Ende August 2023 hat sich die Bundesregierung auf einen Mietpreisdeckel geeinigt. Dadurch wird ab 2024 die Erhöhung der Richtwertmieten, Kategoriemieten und Mieten im öffentlichen Wohnbau auf maximal 5% pro Jahr begrenzt. Es soll somit ein Großteil der Mieten nicht mehr als 5% jährlich ansteigen können, selbst wenn die Inflationsrate über dem Niveau liegt (vgl. Herndler, 2023, Link).

Weiters soll die Berechnung der Mieterhöhung nicht mehr auf Grundlage der jährlichen Inflationshöhe erfolgen, sondern auf der durchschnittlichen Inflation der vergangenen drei Jahre. Laut Angaben der Bundesregierung betreffe das rund 75% aller Mietverhältnisse in Österreich (vgl. Herndler, 2023, Link).

Im vergangenen Dezember wurde vom Nationalrat die „Mietpreisbremse“ in Gestalt des 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (3. MILG) beschlossen. Fokus liegt dabei auf den Kategoriebeträgen sowie den Richtwerten. Die Neuerungen sollen ab dem 01. April 2025 wirksam werden (vgl. Kothbauer, 2023, S. 1).

2.2. Forschungsansatz

Der Forschungsansatz der vorliegenden Thesis beginnt mit der Identifizierung der Problemstellung, um im Anschluss den aktuellen Forschungsstand zu beschreiben. Darauf aufbauend werden die bereits angeführten Kapitel qualitativ erforscht.

Der Ansatz dafür ist die erforderlichen Informationen durch adäquate Recherche sowie Experteninterviews zu generieren.

2.3. Inflation, Preissteigerung etc. – was kann erwartet werden?

Der aktuelle Wissenstand erlaubt es nicht, sichere Ausblicke in die Zukunft zu gewähren. Es können Tendenzen beschrieben werden, welche mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden. Erwartungen der österreichischen Bevölkerung gibt es große an die Bundesregierung. Mit dem 3. MILG kann eine teilweise Erleichterung der Wohnkosten erwartet werden. Es ist jedoch zu befürchten, dass das 3. MILG seinen Erwartungen nicht gerecht wird, denn Faktum ist, dass es dennoch zu einer Erhöhung der Wohnkosten kommt – wenn auch nicht zum inflationären Ausmaß. Des Weiteren betreffen die Regelungen nicht alle Mieter. Bei jenen Menschen, welche in vom MILG betroffenen Wohnungen leben, kann es immer noch der Fall sein, dass die Mieten steigen, da es sich um eine Koppelung an die Inflation handelt. Vereinfacht gesagt bedeutet dies: wenn die Inflation mehr steigt als in der Vergangenheit, so kann auch die Miete noch höher ausfallen. Jene Mieter, welche nicht vom Anwendungsbereich des MILG umfasst, sind müssen ohnehin mit weiteren Mietsteigerungen rechnen.

Neben den Folgen für Mieter darf dabei nicht vergessen werden, was die Mietpreisbremse für negative Auswirkungen auf die Vermieter hat. Ihnen wird ein nicht unbeachtlicher Teil der Einnahmen gekürzt mit welchen oftmals Investitionen, die ebenfalls inflationsbedingt steigen, in die Häuser getätigt werden. Dies ist nur ein Beispiel von mehreren, welche im Verlauf der Masterarbeit beschrieben werden.

In jüngster Vergangenheit zeichnet sich zwar eine Senkung der Inflationsrate ab – jedoch ist diese immer noch auf sehr hohem Niveau, was eine stetige Belastung für die Bevölkerung darstellt.

Da die zukünftigen Anpassungen an die Jahresinflation gekoppelt sind, wird die Inflation auch in den kommenden Jahren einen maßgeblichen Einfluss auf die Mieten haben.

3. Allgemein bürgerliche Gesetzbuch, Mietengesetz und Mietrechtsgesetz

Allgemein gilt: Greift das Mietrechtsgesetz (MRG) auf den konkreten Fall nicht, so wird das Allgemein bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) herangezogen. Die folgenden beiden Unterkapitel geben einen Überblick über die Gesetze.

3.1. Das Allgemein bürgerliche Gesetzbuch (ABGB)

Das ABGB lässt sich wie folgt definieren:

„Das Allgemein bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) regelt die Rechtsbeziehungen zwischen Privatpersonen, wie beispielsweise im Eigentums – und Besitzrecht, im Personenrecht, im Familienrecht, im Erbrecht und im Vertrags– und Schadenersatzrecht“ (o.A., 2023, Link Österreich.gv.at).

Das Mietrecht ist ein Bestandteil des Zivilrechts und dieses wiederum des Schuldrechts. Die allgemeinen gesetzlichen Regelungen hierzu sind im 25. Hauptstück des zweiten Teils des ABGB zu finden. Dies sind die Bestimmungen über den Bestandvertrag (vgl. Stabentheiner, 2014, S. 2).

Bestandverträge haben den gemeinsamen Geschäftszweck des entgeltlichen Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit. Der Terminus „gewisse Zeit“ darf hierbei nicht als befristetes Vertragsverhältnis (= „bestimmte“ Zeit) missverstanden werden, sondern bringt lediglich zum Ausdruck, dass Bestandverträge als sogenannte Dauerschuldverhältnisse (mit dauerhaften bzw. wiederkehrenden Leistungspflichten) zu verstehen sind (vgl. Kothbauer, 2013, S. 1).

Laut dem ABGB gibt es grundsätzlich zwei Arten von Bestandverträgen: Miete und Pacht. Die Abgrenzung zwischen den beiden Verträgen wird dem §1091 ABGB gewidmet (vgl. Stabentheiner, 2014, S. 2).

§1091 ABGB lautet wie folgt:

„Der Bestandvertrag wird, wenn sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen lässt, ein Miethvertrag; wenn sie aber nur durch Fleiß und Mühe benützt werden kann, ein Pachtvertrag genannt. Werden durch einen Vertrag

Sachen von der ersten und zweyten Art zugleich in Bestand gegeben; so ist der Vertrag nach der Beschaffenheit der Hauptsache zu beurtheilen.“

Ein Mietvertrag unterscheidet sich somit vom Pachtvertrag darin, dass die Miete auf den bloßen Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit anwendbar ist, während ein Pachtverhältnis auch den Gebrauch den unverbrauchbaren Sache und der Fruchtzüchtung (bzw. Ertragserzielung) beinhaltet (vgl. Kothbauer, 2023, S. 1).

3.2. Das Mietengesetz und das Mietrechtsgesetz

Im Jahr 1922 kam es zur Einführung des Mietengesetz welches den Vorreiter zum heute bekannten Mietrechtsgesetz (MRG) darstellt. Seit der Einführung gab es gesetzliche Vorgaben und Regelungen bezüglich aller Themen rund um das Mieten – so auch die Mietzinsszahlungen. Damals hat der Friedenskronenzins die Mietenlandschaft geprägt. Als im Jahr 1982 das MRG verlaublich wurde änderte sich die Rechtslage in der österreichischen Immobilienwirtschaft maßgeblich.

Der Grundgedanke des MRG ist es einen weitreichenden Schutz für Mieter zu bieten. Dies betrifft vor allem den Kündigungsschutz, den Schutz vor einer Mietzinserhöhung sowie den Schutz der Liegenschaft an sich. Fällt ein Mietverhältnis in den Anwendungsbereich des MRG so sind dessen Bestimmungen zwingend und es kann nicht zu Ungunsten des Mieters abgeändert werden (vgl. o.A./ÖVI, Link).

Derjenige der behauptet, dass das MRG nicht anzuwenden sei muss dies beweisen (vgl. o.A./ÖVI, Link).

4. Das Mietrechtsgesetz (MRG)

Es handelt sich um ein Bundesgesetz, welches am 01. Jänner 1982 in Kraft getreten ist und die Miete von Wohn – und Geschäftsräumen regelt. Das MRG ist daher essenzieller Bestandteil der österreichischen Immobilienwirtschaft.

Die Gliederung des MRG lässt sich in insgesamt 9 Hauptstücke unterteilen:

1. Hauptstück: Miete (§§ 1 – 42a)
2. Hauptstück: Bestimmungen über bestehende Mietverträge und Übergangsregelung (§§ 43 – 52a)
3. Hauptstück: Änderung des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes (§ 53)
4. Hauptstück: Änderung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 (§ 54)
5. Hauptstück: Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (§ 55)
6. Hauptstück: Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (§ 56)
7. Hauptstück: Abgabenrechtliche Vorschriften (§ 57)
8. Hauptstück: In – und Außerkrafttreten (§ 58)
9. Hauptstück: Vollziehung (§ 59)

Für die Bearbeitung der vorliegenden Masterthesis sind das 1. und 2 Hauptstück des MRG herangezogen worden.

4.1. Geltungsbereiche und keine Geltungsbereiche

Geltungsbereiche (Voll – und Teilanwendung):

Nach §1 (1) MRG lässt sich der Geltungsbereich wie folgt definieren:

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

Kein Geltungsbereich (Vollausnahme):

Neben dem Geltungsbereich des MRG gibt es die Vollausnahme. Dies bezeichnet jenen Bereich in dem das MRG zur Gänze nicht geltend gemacht wird. In diesem Fall greift automatisch das ABGB. Den Mietern wird hierbei kein gesetzlicher Schutz (Kündigungs – und Preisschutz) durch die Vermieter gewährt.

Nach §1 (2) 1 – 5 MRG fallen folgende Mietgegenstände (zusammengefasst) in die Vollausnahme:

1. Beherbergungsstätten, Garagen, Flughäfen, Mietgegenstände welche von Verkehrs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmen genutzt werden; Heime für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten.
 - 1a. Flächen welche von karitativen oder humanitären Organisationen, im Rahmen sozialpädagogischen betreuten Wohnens, genutzt werden.
2. Dienstwohnungen oder Flächen welche im Zusammenhang mit einem Dienstverhältnis als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden.
3. Mietverträge, die nach Ablauf der Zeit erlöschen (vertragsmäßige Dauer darf dabei ein halbes Jahr nicht übersteigen) und es sich a) um eine Geschäftsräumlichkeit oder b) es sich um eine Zweitwohnung (durch Ortswechsel aufgrund von Erwerbstätigkeit) der Ausstattungskategorie A oder B handelt.
4. Zweitwohnungen zum Zwecke der Erholung und Freizeitgestaltung.
5. Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnung oder Geschäftsräumlichkeiten (nachträglicher Dachgeschossausbau zählt nicht).

4.2. Die unterschiedlichen Anwendungsbereiche

Neben dem Geltungsbereich des MRG ist es weiters notwendig zu wissen in welchem Anwendungsbereich des MRG man sich befindet.

Es werden insgesamt drei Anwendungsbereiche unterschieden:

1. Vollanwendung MRG
2. Teilanwendung MRG
3. Vollausnahme MRG

Ausnahmen bilden hier Wohnungen und Geschäftsräume, welche von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet, worden sind. Für diese Flächen gelten die Bestimmungen des MRG nach Maßgabe des §20 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) (vgl. Kranewitter, 2017, S. 171).

Die folgenden Unterpunkte werden die einzelnen Anwendungsbereiche gesondert beleuchten.

Vollanwendung MRG:

Im Vollanwendungsbereich gelten alle Bestimmungen in vollem Umfang. Dies bedeutet einen vollen Schutz des Mieters und es kann nicht mit Hilfe von Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter zu für den Mieter ungünstigen Änderungen kommen.

Die Vollanwendung gilt für die Miete von denen in §1 (1) MRG genannten Flächen.

Zusammengefasst gilt dies für folgende Flächen:

- a) Wohnungen und Teile von Wohnungen
- b) Geschäftsräume, nicht jedoch von Teilen von Geschäftsräumen
- c) Mitgemietete Garagen und sonstigen Haus – und Grundflächen
- d) Nutzungsverträge mit Genossenschaften nach Maßgabe des §20 WGG
(vgl. o.A./ÖVI, Link)

Teilanwendung MRG:

In der Teilanwendung (=Teilausnahme) des MRG gelten ähnliche Bestimmungen wie in der Vollanwendung. Es gibt keinen Preisschutz für Mieter, welcher in der Vollanwendung gegeben ist.

Alle Regelungen über den Eintritt bei Todesfall, über Befristungen und Kündigungsschutz sowie über "Altmietzins" und Hauptmietzins bei Eintritt fallen unter den Teilanwendungsbereich des MRG. Nicht angewendet werden Bestimmungen über die Beschränkungen des Mietzinses sowie diejenigen über den Schutz des Mietobjektes selbst (vgl. o.A./ÖVI, Link).

Nach §1 (4) MRG und §1 (5) MRG fallen folgende Mietgegenstände (zusammengefasst) in die Teilanwendung:

1. Mietgegenstände in Gebäuden, die nach dem 30. Juni 1953 (Datum der Baubewilligung) errichtet worden sind (ohne Hilfe öffentlicher Güter).
2. Dachgeschossausbau nach dem 31. Dezember 2001 (Datum der Baubewilligung), sowie unausgebaute Dachböden, welche mit der Abrede vermietet werden, dass eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit in ihnen oder an ihrer Stelle errichtet wird.
3. Mietflächen in einem Zubau der nach dem 30. September 2006 (Datum der Baubewilligung) errichtet worden ist.
4. Wohnungseigentum in Gebäude das nach 08. Mai 1945 (Datum der Baubewilligung) errichtet wurde.
5. Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark.

5. Mietzinsbildung (Vollanwendung MRG)

Kern des Mietrechts ist die entgeltliche Überlassung einer Liegenschaft bzw. eines Objektes. Wesentlich hierfür ist die Mietzinsbildung (vgl. Zäuner/Rodler, 2023, S. 104).

Der Mietzins ist in §15 MRG geregelt. Es wird zwischen dem Mietzins und dem Hauptmietzins unterschieden. Unter dem Mietzins werden sämtliche Kosten für das Mietverhältnis zusammengefasst. Betriebskosten, laufende öffentliche Abgaben, der Anteil für allfällige besondere Aufwendungen sowie das (angemessene) Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Vermietung des Objekts hinaus leistet, sind neben der Hauptmiete alle zu leistenden Kosten (vgl. Zäuner/Rodler, 2023, 105).

Zusätzlich darf der Vermieter dem Mieter die Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Wenn dies gemacht wird, muss der Vermieter, den Mieter über seinerseits alle getätigten Aufwendungen informieren, die er dem Mieter auf- oder verrechnet, um die entsprechenden Vorsteuerbeträge zu entlasten (vgl. Zäuner/Rodler, 2023, S. 105). Die Umsatzsteuer bezieht sich immer auf den Bruttomietzins (vgl. Malloth/Stocker, 2022, S. 718).

In der Regel ist der Mieter am Fünften eines jeden Kalendermonats dazu verpflichtet, den Mietzins im Vorhinein zu entrichten. Von der Regelung kann auch abgewichen werden, was jedoch gesondert festgehalten werden muss. Es besteht weiters die Möglichkeit, den Mietzins als Pauschal – oder Gesamtmietzins zu vereinbaren. Dies bedeutet, dass sämtliche Kosten des Mietverhältnisses bereits inkludiert sind. In einem solchen Fall würde nur ein Betrag angeführt werden. Im Zuge dessen muss der Mieter keine Betriebskostenpauschalen oder – akonti zahlen. Des Weiteren wäre die Betriebskostenabrechnung hinfällig (vgl. Zäuner/Rodler, 2023, S. 105).

Kommt es zu Streitigkeiten zwischen den Parteien über die Höhe und/oder Angemessenheit des Mietzinses, hat das Gericht eine Aufschlüsselung der Pauschalmiete auf Hauptmietzins, Betriebskosten etc. vorzunehmen. Anschließend kann entschieden werden, ob der gesetzliche Hauptmietzins überschritten wurde (vgl. Zäuner/Rodler, 2023, S. 105).

Diese Aufgliederung muss unter Berücksichtigung des §15 Abs. 4 MRG geschehen. Bei der Aufgliederung sind zur Berechnung, die Betriebskosten jenes Jahres zugrunde zu legen, in dem der Mietzins vereinbart wurde. Wenn die damaligen Zinsbestandteile (insbesondere die Betriebskosten) nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten ermittelt werden können, kann das Gericht die Aufgliederung nach freier Überzeugung vornehmen. Basis hierfür wäre §273 Zivilprozessordnung (ZPO) (vgl. Stabentheiner, 2017, S. 118).

Die Folge der Aufspaltung ist, dass in Zukunft der Vermieter anstelle der ermittelten Betriebskostenkomponente (vom Mieter), die Betriebskosten in der aktuell entfallenden Höhe verlangen kann. War eine ursprüngliche Wertsicherung des Pauschalmietzins vereinbart, valorisiert sich der durch die Aufschlüsselung ermittelte Hauptmietzins entsprechend der Wertsicherungsregelung des §16 Abs. 6 MRG (vgl. Stabentheiner, 2017, S. 118).

Um einen Bestandvertrag abschließen zu können muss somit ein Mietzins ermittelt werden. Der Gesamtmietzins besteht laut §15 (1) MRG aus:

1. Dem Hauptmietzins
2. Betriebskosten sowie öffentliche Abgaben
3. Anteil für besondere Aufwendungen
4. Entgelt für (mitvermietete) Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, welche über die Überlassung des Mietgegenstandes hinausgehen
(vgl. Nikodem, 2022, S. 121)

§15 MRG, welcher nur im Vollenwendungsbereich zum Tragen kommt, beschreibt wie Mietobjekte ausgestattet sein müssen, um die entsprechenden Mietzinse vorschreiben zu können. Die genannten Bestimmungen, stellen Mindestanforderungen für Wohnungsobjekte dar und kategorisieren diese. So wird auch für jede Kategorie ein Kategoriebetrag beschrieben, welcher nicht überschritten werden darf (vgl. Zäuner/Rodler, 2023, S. 105).

Die jeweiligen Kategorien werden im §15a (1) MRG definiert.

Eine Wohnung kann in vier Ausstattungskategorien gegliedert werden:

- Kategorie A
- Kategorie B
- Kategorie C
- Kategorie D

Wichtig ist zu erwähnen, dass die genannten Ausstattungskategorien, von einem Standard ausgehen, der heutzutage in den meisten Häusern nicht mehr anzutreffen ist. Durch Umbauten und Ausbauten sind die Kategorien in der Vergangenheit beinahe gänzlich verschwunden. Der Mindeststandard der Kategorie A ist jedoch bis heute wesentlich, denn alle Altbauwohnungen im Vollarwendungsbereich sind gemäß diesen Kriterien herzustellen (vgl. Zäuner/Rodler, 2023, S. 106 – 107).

Die folgenden Mietzinse können in der Vollarwendung, Teilanwendung und der Vollaussnahme des MRG vereinbart werden:

1. Vollarwendung:
 - a) Angemessener Hauptmietzins (§16 Abs. 1 MRG)
 - b) Richtwerthauptmietzins (§16 Abs. 2 – 4 MRG)
 - c) Kategorie – D Hauptmietzins (§16 Abs. 5 MRG)
2. Teilanwendung: Freier Mietzins
3. Vollaussnahme: Freier Mietzins

Abbildung 1 zeigt einen Überblick über die (möglichen) Mietzinse im Anwendungsbereich des MRG im Falle einer Neuvermietung:

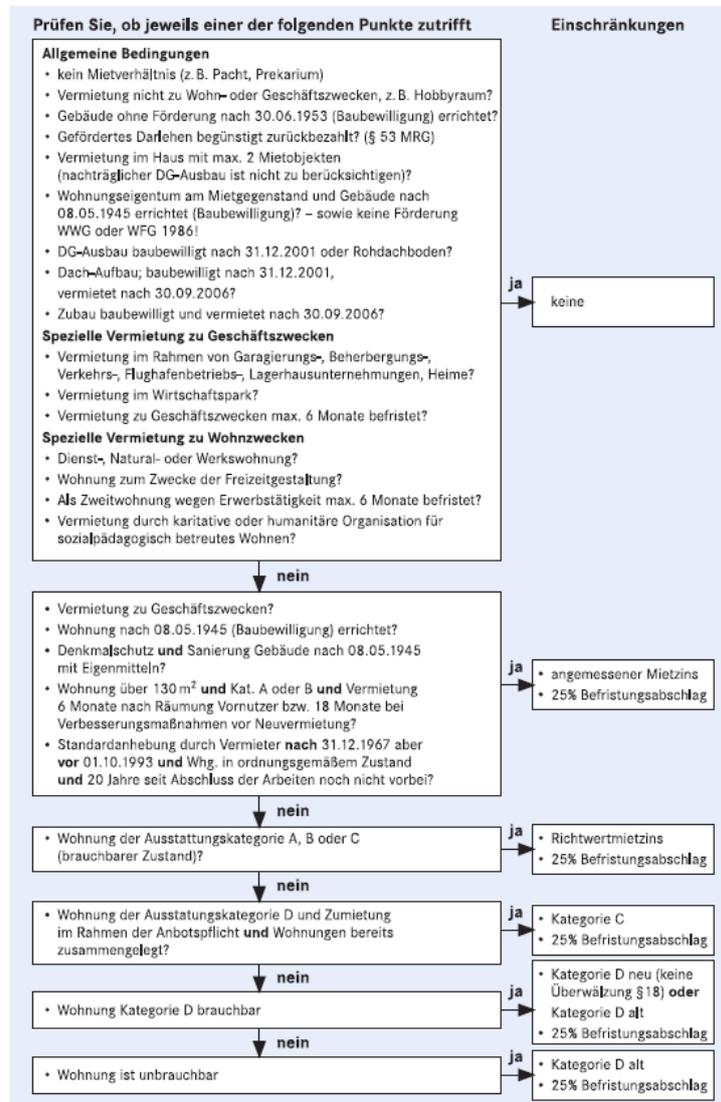


Abbildung 1: Mietzinsbildung entsprechend der Bestimmungen des MRG (Quelle: Malloth/Stocker, 2023, S. 721)

Die Verwendung von Abbildung 1 wurde am 22. Jänner 2024 durch den ÖVI schriftlich genehmigt.

5.1. Der angemessene Hauptmietzins

Im Vollenwendungsbereich kommen die Mietzinsbildungsregelungen des MRG zur Anwendung. Dies bedeutet, dass bei der Vermietung der Mietobjekte, welche in den

genannten Bereich fallen, die Regelungen zur Beschränkung der Mietzinshöhen zu beachten sind (vgl. Zäuner/Rodler, 2023, S. 105).

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages ist der angemessene Hauptmietzins nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage und Ausstattung des Erhaltungszustandes zu beurteilen. Diese Bestandteile sind untereinander zu gewichten und bilden die Beurteilungskriterien der Angemessenheit nach §16 Abs. 1 MRG. Im Rahmen der Präklusionsfrist des §16 Abs. 1 MRG ist der angemessene Hauptmietzins im Zusammenhang mit dem mietrechtlichen Außerstreitverfahren (§§37 ff MRG) gesetzlich überprüfbar (vgl. Karauschek/Strafella, 2014, S. 109).

Der angemessene Hauptmietzins unterscheidet sich vom freien Mietzins nicht unbedingt durch die Höhe, da in beiden Fällen das ortsübliche Entgelt Grundlage der Ermittlung ist, sondern dadurch, dass der angemessene Hauptmietzins nachträglichen Überprüfungen – bzw. Herabsetzungsmöglichkeiten unterliegt. Dies kann sowohl auf behördlichem als auch auf richterlichem Wege passieren (vgl. Malloth/Stocker, 2022, S. 756).

Gemäß der Rechtsprechung handelt es sich bei der Frage, ob ein Mietzins angemessen sei, um eine von einem Richter zu lösende Rechtsfrage und nicht von einem Sachverständigen zu lösende Teilfrage. Als Grundlage für die Überprüfung der Angemessenheit dient ein Gerichtsgutachten über den behandelten Mietgegenstand. Im Zuge des Verfahrens ist es die Aufgabe des Sachverständigen, von vergleichbaren Objekten ortsübliche Mietzinse zu liefern. Dies bildet die Tatsachengrundlage für die Entscheidung, wobei das Bewertungsergebnis (im Gutachten) und insbesondere die „Aufgabenadäquanz“ der vom Sachverständigen gewählten Methode vom Gericht zu würdigen ist (vgl. Karauschek/Strafella, 2014, S. 109).

§16 MRG beschreibt den angemessenen Hauptmietzins (zusammengefasst) wie folgt:

1. Der Mietgegenstand dient nicht zu Wohnzwecken; besteht eine Vermietung als Wohnung und als Geschäftsräumlichkeit, so darf nur der für die Wohnung zulässige Hauptmietzins geltend gemacht werden, es sei denn die Nutzung zu Geschäftszwecken überwiegt bedeutend.

2. Gebäude wurde nach dem 08. Mai 1945 (Datum der Baubewilligung) errichtet, oder der Mietgegenstand wurde durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau nach dem 08. Mai 1945 (Datum der Baubewilligung) neu errichtet.
3. Liegenschaft steht unter Denkmalschutz und der Vermieter hat zur Erhaltung des Gebäudes erhebliche Eigenmittel aufgewendet.
4. Die betroffene Wohnung unterliegt der Ausstattungskategorie A oder B, die Nutzfläche ist mehr als 130m² und der Vermieter hat die Wohnung innerhalb von 6 Monaten neuvermietet. Wichtig ist dabei, dass der neue Mieter nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters berechtigt, ist.
5. Vorliegen eines unbefristeten Mietverhältnisses, seit Übergabe des Mietgegenstandes ist mehr als ein Jahr verstrichen und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses wurde in Schriftform getroffen.

Der angemessene Hauptmietzins kommt bei der Inanspruchnahme des Rückzahlungsbestätigungsgesetzes 1987 ebenfalls zustande (vgl. Karaushek/Strafella, 2014, S. 110).

Ermittlung des angemessenen Hauptmietzins:

Die allgemeine Ermittlung des Zinses erfolgt über eine Vergleichswertmethode. Diese ist wesentlich zu unterscheiden von jener Methode, welche man aus der Immobilienbewertung kennt. Es werden zum Vergleich Liegenschaften herangezogen, die den mietrechtlichen Schranken des MRG unterliegen sowie jene Objekte die nicht dem §16 Abs. 1 MRG unterliegen (vgl. Malloth/Stocker, 2022. S. 756).

Im ersten Schritt wird überprüft in welchen Bereich des MRG die zu vermietende Fläche fällt. Auf Basis dessen werden vergleichbare Liegenschaften hinsichtlich der Kriterien a) Art, b) Größe und c) Lage ausgewählt und die ortsüblichen Mietzinse für die Liegenschaften eruiert.

In weiterer Folge werden die daraus resultierenden Zu- und Abschläge in die Ermittlung miteinbezogen sowie die Ausstattung, der Bau- und Erhaltungszustand und auch die Hauptmietzinsangemessenheit. Des Weiteren soll (wenn notwendig) die „Art der Geschäftstätigkeit“ in die Ermittlung des Mietzinses miteingebunden werden. Dabei sind Komponenten wie Ertragsschwäche und Schutzwürdigkeit ausschlaggebend. Die Geschäftstätigkeit wird in §§12a und §46a MRG beschrieben.

Die folgende Abbildung 2 zeigt die Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses nach §16 Abs. 1 MRG:

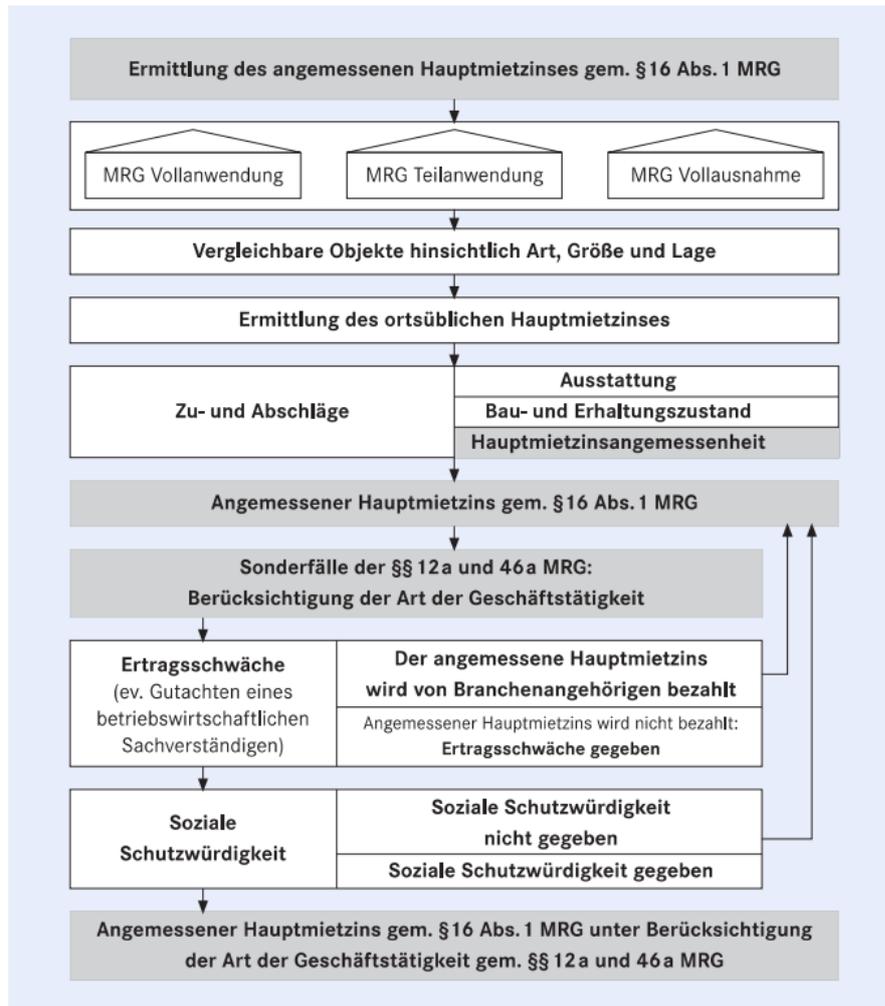


Abbildung 2: Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses (Quelle: Malloth/Stocker, 2022, S. 758).

Die Verwendung von Abbildung 2 wurde am 22. Jänner 2024 durch den ÖVI schriftlich genehmigt.

5.2. Der Kategoriemietzins

Der Friedenszins aus dem Jahr 1914 wurde mit der Einführung des MRG und damit des Kategoriemietzinses normiert. Die Ausstattungskategorien für Wohnungen haben durch das 3. Wohnungsänderungsgesetz (WÄG) nicht an Bedeutung verloren. Bis dato stellen die Kategoriemietzinse ein Regulativ für die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses bei vielen Wohnungen im Vollenwendungsbereich des MRG dar.

Für Verträge die vor dem 01. März 1994 (Altmietverträge) abgeschlossen wurden, gelten die Bestimmungen über die Kategoriemietzinsbildung weiter. Ab dem Jahr 1994 wurde der Richtwertmietzins eingeführt (vgl. Malloth/Stocker, 2022, S. 722).

Die Kategorien sind für folgende Ermittlungen von Relevanz:

- Richtwertmietzins
- Höhe der Wertbeständigkeit des Mietzinses gem. §45 MRG
- Ermittlung der fiktiven Mietzinse gem. §20 Abs. 1 Z1 lit. b MRG
- Mietzinserhöhung gem. §18 MRG
- Kategorie – D Hauptmietzins Wohnungen
(vgl. Malloth/Stocker, 2022, S. 722)

Ausschlaggebender Zeitpunkt für die Beurteilung der Ausstattungskategorie ist der Vertragsabschluss. Kann die konkrete Wohnung in keine der Kategorien eindeutig zugeordnet werden, kann der sogenannte „Kategorieausgleich“ herangezogen werden (vgl. Malloth/Stocker, 2022, S. 722). Der Kategorieausgleich wird in §15a Abs. 2 MRG definiert.

In §15a Abs. 2 wird festgehalten, dass eine Wohnung in eine Kategorie einzuordnen ist, auch wenn ein Ausstattungsmerkmal fehlt aber dieses durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen wird. Eine Badegelegenheit ist davon ausgeschlossen. Diese muss in jedem Fall gegeben sein. Sollte eine der Ausstattungskategorien zum Vertragsabschluss nicht brauchbar sein oder das Badezimmer nicht dem zeitgemäßen Standard entsprechen, muss der Mieter dies dem Vermieter anzeigen und der Vermieter muss den Mangel innerhalb von drei Monaten beheben, damit in weiterer Folge dies in die Einstufung der Wohnung mitberücksichtigt wird.

Im Jahr 2023 gab es eine Erhöhung der Kategoriebeträge. Diese Erhöhung ist mit 01. Juli 2023 in Kraft getreten.

Abbildung 3 zeigt die derzeit gültigen Kategoriebeträge.

Kategorie	Kategorie- beträge alt (in EUR) (1.11.2022 bis 30.6.2023)	Kategorie- beträge neu (in EUR) (ab 1.7.2023)
A	4,23	4,47
B	3,18	3,35
C	2,12	2,23
D brauchbar	2,12	2,23
D unbrauchbar	1,06	1,12

Abbildung 3: Kategoriebeträge mit Wirksamkeit ab 01. Juli 2023 (Quelle: Kothbauer, 2023, S. 1)

Grundlage für die Erhöhung ist die gesetzliche Valorisierungssystematik. Demnach hat nach §16 Abs. 6 MRG die nächste Anpassung der mietrechtlichen Kategoriebeträge zu jenem Zeitpunkt zu erfolgen, zu welchem sich der Verbraucherpreisindex (VPI) 2000 gegenüber der Indexzahl des VPI 2000 für den Monat Juli (163,3) um mehr als 5% verändert hat.

Diese Schwellenüberschreitung fand im März 2023 statt (172,3), was zu einer neuerlichen Anpassung der Kategoriebeträge geführt hat (vgl. Kothbauer, 2023, S. 1).

Die Kundmachung der Veränderungen hat durch das Bundesministerium für Justiz zu erfolgen (vgl. Kothbauer, 2023, S. 2).

5.3. Der Kategorie – D Mietzins

Unterliegt eine Wohnung der Ausstattungskategorie D so kommt §16 Abs. 5 MRG zur Anwendung. Die vereinbarte Zinsgrenze gilt für alle Wohnungen, für welche weder der „freie“ oder der „angemessene“ Mietzins zum Tragen kommt (vgl. Stabentheiner, 2014, S. 135).

Nach §16 Abs. 5 MRG definiert sich der Kategorie – D Mietzins wie folgt:

„Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche

und Monat 0,66 Euro nicht übersteigen; befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 1,32 Euro (Anm. 2 je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat) vereinbart werden“.

Für die Berechnung des Hauptmietzinses sind somit zwei Grenzen vorgesehen. Welcher der beiden Beträge anzuwenden ist hängt davon ab, ob sich die Wohnung in einem brauchbaren oder unbrauchbaren Zustand befindet (vgl. Stabentheiner, 2014, S. 135).

Die derzeitigen Kategorie – D Beträge lauten:

- Kategorie – D brauchbar: € 2,23 monatlich/m²
- Kategorie – D unbrauchbar: € 1,12 monatlich/m²

Bei der Wertsicherung der soeben genannten Zinsgrenzen werden nur Indexveränderungen über 5% berücksichtigt. Dies bedeutet wiederum, dass erst nach Überschreitung der Indexschwelle von 5% eine Erhöhung der Beträge eintritt. Die Valorisierungsregelung (§16 Abs. 6 MRG) ist gleichzeitig die allgemeine Wertsicherungsregelung für sämtliche im MRG genannten Geldbeträge (vgl. 2014, Stabentheiner, S. 136).

Bei befristeten Mietverträgen welche mit einem Kategorie – D Hauptmietzins abgeschlossen werden ist zusätzlich der Befristungsabschlag von 25% zu beachten. Dieser ist im §16 Abs. 7 MRG festgehalten (vgl. Kothbauer, 2013. S. 25).

5.4. Der Richtwerthauptmietzins

Unter dem Richtwertmietzins wird jene Zinsschranke verstanden, welche nach dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz gebildet wird. Pro Bundesland in Österreich gibt es einen Richtwert, welcher die Basis für die Ermittlung des jeweiligen Richtwertmietzinses für eine bestimmte Wohnung bildet. Die durch den Richtwertmietzins gebildete Zinsgrenze gilt für alle Wohnungen der Ausstattungskategorien A, B oder C (Kategorie D Wohnung gilt Kategorie D Hauptmietzins) für die nicht der angemessene oder freie Mietzins gilt. (vgl. Stabentheiner, 2014, S. 128).

Ursprünglich waren die Richtwerte im Jahr 1994 durch Verordnungen des Bundesministeriums für Justiz valorisiert worden. Seit 2008 sind die neun Richtwerte

gesetzlich vorgeschrieben, nämlich durch §5 Abs. 1 RichtWG (Richtwertgesetz) (vgl. Stabentheiner, 2014, S. 128).

Eine Änderung der Richtwerte erfolgt seit der Wohnrechtsnovelle 2009 planmäßig alle zwei Jahre mit mietrechtlicher Wirksamkeit jeweils ab dem 01. April eines jeden geraden Jahres. Richtgröße für die jeweilige Valorisierung ist die Veränderung des Jahresdurchschnittswerts des aktuellen VPI der jeweiligen Vorperiode, gegenüber dem Ausgangswert (= Jahresdurchschnittswert) (vgl. Kothbauer, 2013, S. 19).

Die mietrechtliche Wirksamkeit der Änderung der Richtwerte ist für Neuvermietungen von Relevanz. Wertanpassungen bei bestehenden Verträgen können in den Jahren, in denen eine Erhöhung vorgenommen wird unter der Einhaltung einer 14 – tägigen Verständigungsfrist (frühestens ab Mai des jeweiligen Jahres) vorgenommen werden (vgl. Kothbauer, 2013, S. 19).

Gemäß §5 Abs. 2 RichtWG wurden auf der Grundlage des Jahresdurchschnittswertes des VPI 2010 für das Jahr 2022 (= 133,6) ab dem 01. April 2023 neue Richtwerte wirksam (Kothbauer, 2023, Seite 1).

Abbildung 4 zeigt die ab 01. April 2023 geltenden Richtwerte:

Bundesland	Richtwerte alt (in EUR) (1.4.2022 bis 31.3.2023)	Richtwerte neu (in EUR) (ab 1.4.2023)
Burgenland	5,61	6,09
Kärnten	7,20	7,81
Niederösterreich	6,31	6,85
Oberösterreich	6,66	7,23
Salzburg	8,50	9,22
Steiermark	8,49	9,21
Tirol	7,50	8,14
Vorarlberg	9,44	10,25
Wien	6,15	6,67

Abbildung 4: Richtwerte ab 01. April 2023 (Quelle: Kothbauer, 2023, S. 2)

Die mietrechtliche Normwohnung:

Der Richtwert ist jener Betrag, der für die „mietrechtliche Normwohnung“ festgesetzt ist (§1 Abs. 1 RichtWG). Die Kriterien einer mietrechtlichen Normwohnung sind im §2 Abs. 1 RichtWG festgehalten (vgl. Kothbauer, 2013, S. 20).

§2 Abs. 1 RichtWG definiert die mietrechtliche Normwohnung 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. “

Es wird die Ansicht vertreten, dass die mietrechtliche Normwohnung über eine (zusätzliche) Warmwasseraufbereitung verfügt. Diese liegt außerhalb des Badezimmers. Dies bedeutet, dass der vorab beschriebene §2 Abs. 1 RichtWG berichtigend auszulegen ist (vgl. Kothbauer, 2013, S. 20):

„als die mietrechtliche Normwohnung mit allen Merkmalen der Ausstattungskategorie A (bei Heizung jedoch nur Etagen – oder gleichwertige stationäre Heizung, keine Hauszentralheizung) ausgestattet ist.“ (Kothbauer, 2013, S. 20).

Neben den beschriebenen Kriterien ist die Normwohnung durch zwei wohnungsunabhängige Kriterien definiert:

1. Ordnungsgemäßer Erhaltungszustand des Hauses
 2. Durchschnittliche Lage (Wohnumgebung)
- (vgl. Kothbauer, 2013, S. 20)

Die Umgebung des Hauses ist in weiterer Folge für den Lagezuschlag (bzw. Abstrich) zu berücksichtigen.

Wichtig ist zu wissen, dass es sich bei der (mietrechtlichen) Normwohnung um eine Wohnung in einem Althaus handelt. Um ein Althaus bzw. einen Altbau handelt es sich, wenn das Datum der Baubewilligung des Objekts vor dem 09. Mai 1945 liegt.

Beim Vergleich mit einer vermieteten Wohnung kommt es bei der mietrechtlichen Normwohnung nämlich darauf an, ob die Wohnung in einem Althaus liegt (und nicht auf den typischen Standard einer Normwohnung zum Zeitpunkt der Vermietung) (vgl. Kothbauer, 2013, S. 20).

Zuschläge und Abstriche:

Der Richtwert stellt den Ausgangspunkt für die Berechnung des Richtwertmietzins (bezogen auf eine bestimmte Wohnung) dar. Abweichungen von der beschriebenen mietrechtlichen Normwohnung müssen bei der Zinsberechnung berücksichtigt werden. Diese Abweichungen werden als Zuschläge und/oder Abstriche bezeichnet (vgl. Kranewitter, 2017, S. 179). Die jeweiligen Umstände zur Bestimmung der Zuschläge und Abstriche sind im §16 Abs. 2 MRG definiert.

Gibt es eine Abweichung der zu beurteilenden Wohnung unter Berücksichtigung der o.a. Vergleichskomponenten, so ist ein entsprechender Zuschlag oder Abstrich vom festgesetzten Richtwert anzusetzen. Der Differenzbetrag ist zum Richtwert hinzuzuzählen oder abzuziehen (vgl. Stabentheiner, 2014, S. 129).

Im Zusammenhang mit den Zuschlägen und Abstrichen wird von der Rechtsprechung betont, dass die Berechtigung für diese von den Umständen des Einzelfalls abhängt. Es ist somit mit der in §16 Abs. 2 MRG geforderten Orientierung zur Beurteilung der Kriterien unvereinbar, alle Ausstattungsdetails gesondert zu bewerten und die damit (im besten Fall für den Vermieter) gewonnen Zuschläge zusammenzuzählen. Es wird eine Gesamtschau geboten, da der Wert einer Wohnung insgesamt erfassbar ist bzw. erlebt wird (vgl. Kothbauer, 2013, S. 21).

Lagezuschlag:

Ein wesentliches Kriterium für einen Zuschlag oder Abschlag bei der Mietzinsberechnung ist die Lage der zu beurteilenden Wohnung. Ein Lagezuschlag ist zulässig, wenn sich die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet in einer Umgebung befindet welche besser als die durchschnittliche Lage ist (vgl. Malloth/Stocker, 2022, S. 742). Die durchschnittliche Lage wird in §2 Abs. 3 des RichtWG definiert.

Im §16 (4) MRG wird beschrieben, dass die für den Zuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform (spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages) ausdrücklich bekannt gegeben werden müssen. Ist dies nicht der Fall kann der Zuschlag nicht geltend gemacht werden.

Der jeweilige Lagezuschlag oder Abstrich entspricht maximal 0,33% der Differenz zwischen dem Grundkostenanteil, welcher sich auf die Lage des Hauses bezieht je m² Nutzfläche (zu beachten ist die zulässige Bebaubarkeit gemäß der jeweiligen Bauordnung) und dem zugrunde gelegten Grundkostenanteil für die Richtwertermittlung gemäß §3 Abs. 2 und 5 RichtWG (vgl. Kothbauer, 2023, S. 22).

Durch die Anhebung der Richtwerte im vergangenen April änderten sich auch die der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteile (GKA) (vgl. Kothbauer, 2023, S. 3).

Abbildung 5 zeigt die ab 01. April 2023 geltenden Grundkostenanteile:

Bundesland	GKA alt (in EUR) (1.4.2022 bis 31.3.2023)	GKA neu (in EUR) (ab 1.4.2023)
Burgenland	53,69	58,28
Kärnten	130,90	141,99
Niederösterreich	152,20	165,22
Oberösterreich	149,85	162,68
Salzburg	292,74	317,54
Steiermark	203,51	220,76
Tirol	204,30	221,73
Vorarlberg	321,43	349,01
Wien	317,52	344,37

Abbildung 5: Grundkostenanteile ab 01. April 2023 (Quelle: Kothbauer, 2023, S. 3)

Bei der Lage ist weiters wichtig darauf zu achten, ob ein überwiegender Teil des Gebäudebestands in der Gründerzeit errichtet wurde.

Die Gründerzeit war von 1870 – 1917. Ausschlaggebend ist, ob zum Errichtungszeitpunkt überwiegend kleine und mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Kategorie D) im Haus aufzuweisen sind.

Liegenschaften in einem Gründerzeitviertel sind als höchstens durchschnittlich einzustufen. Somit kann kein Lagezuschlag geltend gemacht werden (vgl. Kothbauer, 2013, S. 23).

Die einzelnen Lagezuschläge wurden in der Vergangenheit in der sogenannten „Lagezuschlagskarte“ von der Stadt Wien veranschaulicht. Diese wurde jedoch eingestellt und bis dato ist nicht sicher, ob die Karte wieder zur Verfügung stehen wird.

Sinn/Notwendigkeit der Richtwerte:

Es ist ersichtlich, dass über die Notwendigkeit oder anders gesagt über die Sinnhaftigkeit des Richtwertsystems diskutiert werden kann. Ob das System überwiegend positive oder negative Aspekte mit sich bringt, hängt in der Beantwortung in jedem Fall davon ab, wer gefragt wird.

Werden die Mieter gefragt, welche mit einer (bis dato) 2 – jährigen Erhöhung ihrer Mietzinszahlungen konfrontiert wurden, werden die Wenigsten positives an diesem System nennen können. Vor allem in der Vergangenheit sind die gestiegenen Mieten für viele Menschen eine große Herausforderung gewesen, denn es darf nicht vergessen werden, dass es sich dabei um eine Anpassung an die Inflation handelt.

Auf der anderen Seite stehen die Eigentümer, welche u.a. das Ziel einer hohen Rendite verfolgen. Eine Anpassung an die Inflation ist für die Erzielung einer positiven Rendite notwendig. Zufrieden werden die Eigentümer jedoch erst dann sein, wenn die Anpassung den Erwartungen entspricht.

Wenn man sich die Geschichte des Richtwerts vor Augen hält, dann ist der ursprüngliche Sinn bzw. einer der Grundgedanken, wieso das System gerechtfertigt ist, nicht unklar: er kann als Motivation für die Vermieter gesehen werden, in ihre Häuser zu investieren. Der Vermieter wird dies aber nur dann tun, wenn nach der Investition mehr Miete generiert werden kann. Das beschlossene 3. MILG schneidet genau in diese Mieteinnahmen ein, was große negative Auswirkungen haben kann – vor allem für kleinere Eigentümer.

6. Marktanalysen – Österreich/Deutschland

Um die kommenden Veränderungen durch das 3. MILG qualitativ zu betrachten ist es notwendig das laufende Marktgeschehen im Blick zu haben. In den vergangenen Jahren hat die österreichische Immobilienwirtschaft einen starken Aufschwung erlebt – die Immobilienpreise sind gestiegen und die Bevölkerung war auch bereit diese Preise (bis zu einem gewissen Ausmaß) zu tragen. Dies gilt ebenso für die gestiegenen Mieten.

Um eine genauere Analyse zu ermöglichen wird der österreichische Markt mit dem deutschen Immobilienmarkt verglichen und etwaige Unterschiede und/oder Gemeinsamkeiten erarbeitet.

6.1. Österreichischer Immobilienmarkt

In der zweiten Hälfte des Jahres 2022 gab es prägende Ereignisse am heimischen Immobilienmarkt: Zum einen die erhöhten Leitzinsen und zum anderen strengere Regeln für Kreditnehmer durch die Finanzmarktaufsicht (FMA) – die Kreditimmobilienmaßnahmen – Verordnung (KIM – Verordnung) (vgl. Berger, 2023, S. 4).

Der Zweck der KIM – Verordnung wird nach §1 der Verordnung wie folgt definiert:

„Diese Verordnung legt Maßnahmen zur Verminderung von festgestellten Veränderungen in der Intensität des systemischen Risikos bei Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien auf Basis der Empfehlungen des Finanzmarktstabilitätsgremiums und der gutachtlichen Äußerung der Oesterreichischen Nationalbank gemäß § 23h BWG fest.“

Viele Bauträger haben ihre laufenden Projekte eingestellt oder die geplanten Projekte wurden nicht umgesetzt, was u.a. auf die KIM – V als auch das hohe Zinsniveau zurückzuführen ist. Folglich sind Nachfrage und Kaufabschlüsse gesunken. Neben dem Teil der Bevölkerung, die kaufen könnten aber aufgrund der Marktsituation derzeit zuwarten, gibt es jenen Teil für welche die KIM – Kriterien ein großes Hindernis darstellen (vgl. Berger, 2023, S. 5).

„Wir sehen es gerade bei den einkommensschwachen Käuferschichten und den Jüngeren, die sich Eigentum schaffen wollen, dass KIM ihnen Steine in den Weg legt, die es sehr schwierig machen.“ (vgl. Berger, 2023, S. 5).

Durch die Verordnung wollte man – vereinfacht gesagt – dafür sorgen, dass Finanzierungen mit weniger Fremdkapital erfolgen. Die Finanzmarktaufsicht reagierte mit den strengeren Kreditvergaberegeln auf mehrere aktuelle Herausforderungen. „Es sollen die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabepaxis begrenzt werden“, erklärten die FMA – Vorstände (vgl. Berger, 2023, S. 8).

Für Kreditnehmer für Wohnimmobilienfinanzierungen haben sich folgende Neuerungen ergeben:

- a) Mindestens 20% Eigenkapital müssen vorgewiesen werden.
- b) Die Kreditlaufzeit ist auf maximal 35 Jahre begrenzt.
- c) Die Kreditraten dürfen nicht mehr als 40% des monatlichen Haushaltseinkommens ausmachen.

Vor allem die 40% Beschränkung beim Haushaltseinkommen sei eine sehr schwer zu überwindende Hürde, denn die Jobsicherheit ist nicht mehr so gegeben wie vor einigen Jahren. Es ist für Menschen tendenziell immer noch machbarer 20% Eigenkapital zu generieren (bspw. durch familiäre Unterstützung) als die 40% Regelung bei den Kreditraten einzuhalten. Mittlerweile hat die FMA eine Erleichterung geschaffen: Es dürfen bestehende Immobilien für zwei Jahre als Zwischenfinanzierung genutzt werden. Das bedeutet, dass ein Haus – und/oder Wohnungsbesitzer, den Verkaufswert der Liegenschaft zum Eigenkapital hinzuzählen darf. Dies vereinfacht es zwar für einige Begünstigte. Im Verhältnis ist dies für den Großteil der Bevölkerung jedoch keine Erleichterung (vgl. Berger, 2023, S. 9).

Angesichts der schwachen Nachfrage und der voraussichtlich bald fallenden Preise am Immobilienmarkt wird die Notwendigkeit der Verordnung in Frage gestellt. Der Verfassungsgerichtshof hat die KIM – V zu Beginn des Jahres als nicht verfassungswidrig als auch nicht widersprüchlich zum Bankwesengesetz beurteilt –

zum Leidwesen jener Menschen welche aufgrund der Verordnung keine Kredite mehr zugesagt bekommen (vgl. Putschögl, 2023, S. 1).

Zeitgleich zur Bekanntgabe des Urteils kam von Remax ein Ausblick auf das Jahr 2024: Weniger Nachfrage, mehr Angebot. Dies würde zu sinkenden Preisen führen. Remax sieht den Grund für diesen Einbruch an erster Stelle bei der KIM – V. Zusätzlich tragen die steigenden Zinsen ebenfalls einen erheblichen Anteil an dem – voraussichtlichen – Preisfall (vgl. Putschögl, 2023, S. 1). Ob die Vorhersagen wahr werden und wie in Zukunft mit der KIM – V umgegangen wird, wird sich herausstellen. Tatsache ist, wenn die KIM – V in ihrer jetzigen Form aufrecht bleibt, dies weiterhin eine Hürde für einen großen Teil der Bevölkerung darstellt.

In den Jahren 2021 und 2022 hat die Immobilienwirtschaft in Österreich Zuwächse von über 10% verzeichnen können. Ab dem ersten Quartal 2023 konnte nur mehr ein Anstieg von 1,1% der Wohnimmobilienpreise verzeichnet werden. Diese Aussage beruht auf den von der Österreichischen Nationalbank (OeNB) und DSS GmbH/TU Wien erhobenen Daten (vgl. Fenz/Friedrich/Schneider/Wagner, 2023, S. 1).

Es zeichnet sich (bis dato) somit eine Stagnation, jedoch kein Einbruch der Preise sowohl in Wien als auch in Gesamtösterreich ab. Sollte es zu einer weiteren Stagnation kommen, würde dies die realen Preise reduzieren. Ein weiterer Effekt wäre der Abbau der immer noch bestehenden Überbewertung von Immobilien. Zwischen 2005 und 2023 haben sich die Immobilienpreise mehr als verdoppelt. Die Preise stiegen um 163%. Damit war der Anstieg stärker als im gesamten Euroraum (60%) oder in Deutschland (96%) (vgl. Fenz/Friedrich/Schneider/Wagner, 2023, S. 1).

Die Wirtschaftskammer Österreich (WKO) hat die Suchanfragen von Wien und Österreich ab 2020 bis in das erste Quartal 2023 analysiert. Dabei wurden sowohl Miet – als auch Kaufinteressenten berücksichtigt. Der Einfluss des Kriegsbeginns in der Ukraine, die KIM – V als auch die Erhöhung der Leitzinsen durch die europäische Zentralbank (EZB) zeigen sich deutlich in den Ergebnissen der WKO.

Ab dem Kriegsbeginn ist in gesamt Österreich als auch in Wien ein Anstieg der Mietanfragen und eine Senkung der Kaufanfragen erkennbar. Als im dritten Quartal 2022 die KIM – V in Kraft getreten ist und die Leitzinsen zweimal erhöht wurden, kam es zu einem weiteren Rückgang der Kaufanfragen, welcher bis in das erste Quartal

2023 weitgehend stabil ist. Seit Ende 2022 sind die Mietanfragen im gesamten Land als auch in Wien deutlich gestiegen und befinden sich seitdem auf einem hohen Niveau. Ein weiteres Wachstum ist durch die derzeitige Marktsituation nicht auszuschließen. Diese Annahme wird durch die geführte Experteninterviews verdeutlicht.

Abbildung 6 zeigt die Auswertungen der WKO im Detail. D

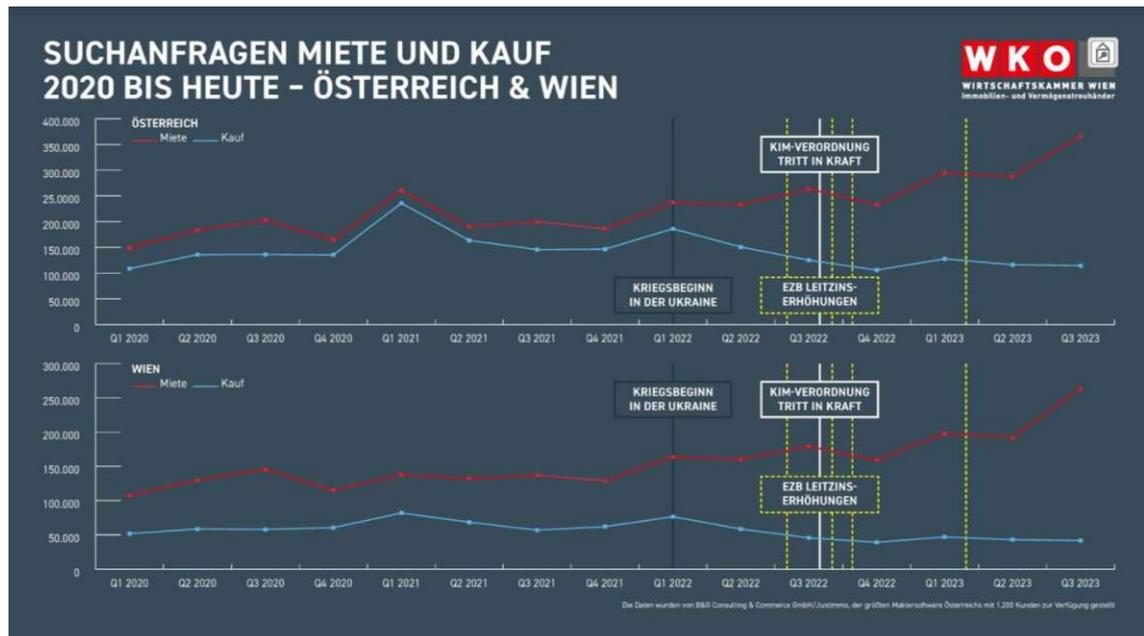


Abbildung 6: Suchanfragen Miete und Kauf von Q1 2020 bis Q3 2023 – Österreich und Wien (Quelle: Wirtschaftskammer Wien, 2023).

Entwicklung der Löhne und Gehälter:

Neben der Veränderung der Immobilienpreise haben sich in den vergangenen Jahren auch die Löhne und Gehälter der Bevölkerung entwickelt. In weiterer Folge ist dies an das Suchverhalten der Menschen und letztlich an das Marktgeschehen gekoppelt.

Um einen Gesamtüberblick über die Lohnentwicklung in Österreich zu erhalten, wird der Tariflohnindex 16 (TLI 16) herangezogen. Dieser misst die Mindestlohnentwicklung in Österreich auf Basis von ausgewählten Lohn – und Gehaltspositionen.

Die Positionen werden mit einem Gewichtungsschema versehen, das auf den Tariflohnsummen der Indexpositionen für das Basisjahr 2016 basiert (Laspeyres – Index). Für die schlussendliche Berechnung des TLI 16 werden die Lohn – und Gehaltsabschlüsse der Folgejahre benötigt (Statistik Austria, 2024, Link).

Die Statistik Austria analysiert laufend den Tariflohnindex 16. Die folgende Abbildung 7 stellt die Entwicklung des TLI 16 und des VPI dar, ausgehend von 1994:

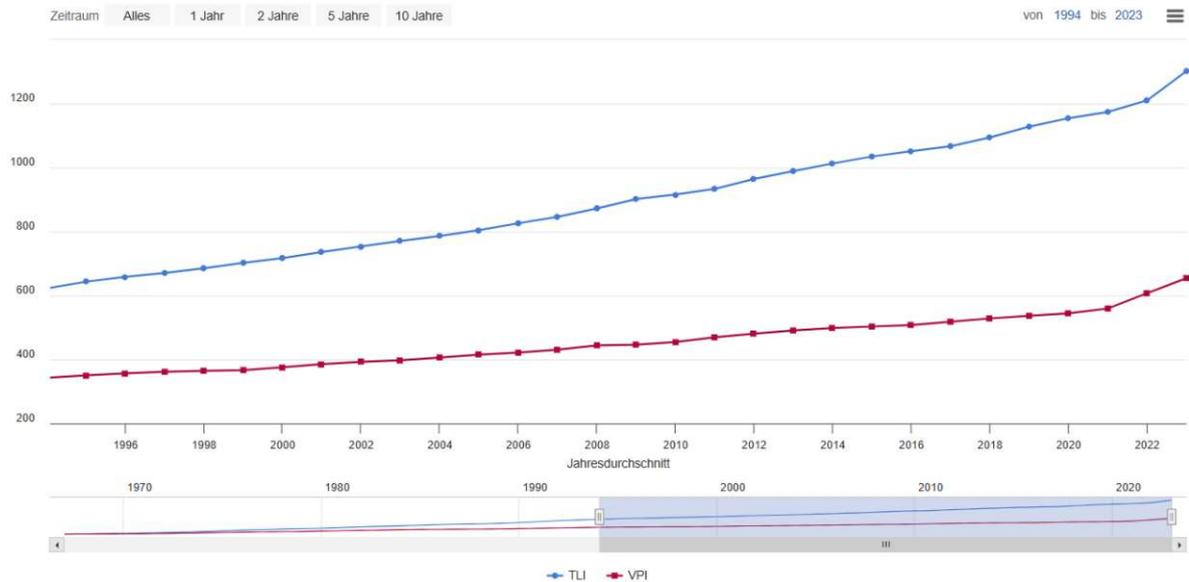


Abbildung 7: Entwicklung des Tariflohnindex und Verbraucherpreisindex seit 1994
(Quelle: Statistik Austria, 2024, Link)

Die Kurven zeigen einen Anstieg beider Indizes. Der TLI 16 ist im Vergleich zum VPI mehr gewachsen. Vereinfacht gesagt bedeutet dies, dass es zwar zu einem Anstieg der Löhne und Gehälter gekommen ist jedoch auch zu einer gesamtheitlichen Erhöhung der Preise. Die stark gestiegenen Wohnkosten konnten durch die Lohn – und Gehaltsanstiege bei einigen Personen nicht ausgeglichen werden, was sich u.a. auch in den Suchanfragen widerspiegelt. Die zur Berechnung herangezogenen Arbeitsbereiche wie bspw. Land – und Forstwirtschaft können auf der Seite der Statistik Austria entnommen werden.

Die Jahresentwicklung 2023 des TLI 16 beträgt nach Angaben der Statistik Austria eine Steigerung von 7,6% im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2022 (vgl. Statistik Austria, 2024).

Analysen aus den Interviews:

Die heimische Immobilienbranche befindet sich in einer Lage, welche man seit über einem Jahrzehnt nicht mehr gewohnt ist. In der Vergangenheit gab es einen stetigen Aufwärtstrend. Die ist u.a. auf die Nullzinspolitik der Zentralbank zurückzuführen – so die Worte von Mag. Michael Buchmeier in einem Gespräch mit dem Kurier im vergangenen Oktober. Einige Bauträger haben ihre Projekte derzeit stillgelegt. Aufgrund der hohen Zinsen und der KIM – Verordnung ist es für die Bevölkerung schwieriger geworden sich das gewünschte Eigenheim zu leisten, wodurch es zu einem Aufschwung des Mietmarktes in Österreich gekommen ist. Dies wurde auch nach dem Interview mit Frau Mitrovic B.A, M.Sc. nochmals verdeutlicht.

Frau Mitrovic spricht von einer viel größeren Nachfrage von Mietwohnungen als nach Eigentumswohnungen und sieht in der derzeitigen Marktlage kein Gleichgewicht. „Die Mietpreise steigen in fast jedem Bezirk in Wien“, beschreibt die Teamleiterin.

6.2. Deutscher Immobilienmarkt

In Deutschland dominiert die Nachfrage den Mietmarkt und die Preise befinden sich auf einem hohen Niveau. Besonders in den Ballungszentren rechnen Fachleute mit einem weiteren Anstieg der Mieten im Jahr 2024 sowie einer Verschärfung des Nachfrageüberhangs. Gründe hierfür seien der bereits genannte Wohnungsmangel als auch die stetig hohe Zuwanderung (vgl. o.A./Frankfurter Allgemeine, 2023, S. 1).

Die Eigentumspreise hingegen dürften sinken und dies vor allem bei Objekten mit einer schlechten Energiebilanz u.a. aufgrund von Unsicherheiten durch das Heizungsgesetz (vgl. o.A./Frankfurter Allgemeine, 2023, S. 1).

Im dritten Quartal 2023 stiegen die Mieten in den größten acht Metropolen um 8,4% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum an. Da davon ausgegangen wird, dass die Mieten weiterhin steigen und gleichzeitig wenig Neubauten aufgrund von diversen Unsicherheiten entstehen, wird es zu einem weiterhin bestehenden großen Ungleichgewicht am Markt kommen. Die gestiegenen Zinsen und die hohen Baukosten sind Kriterien, wieso viele Menschen auf Mietwohnungen ausweichen.

Deutschland ist das einzige EU – Land mit mehr Mietern als Eigentümern. Laut der Statistikbehörde Eurostat 2022 lag die Eigentümerquote 2022 bei 47% (vgl. o.A./Frankfurter Allgemeine, 2023, S. 1 – 2).

6.3. Die Mietpreisbremse in Deutschland

Um eine Entlastung der Mieter zu schaffen hat die deutsche Bundesregierung eine Mietpreisbremse eingeführt, welche am 01. Juni 2015 in Kraft getreten ist. Die Mietpreisbremse unterscheidet sich zum österreichischen Modell u.a. in folgenden Punkten:

- a) Es gibt unterschiedliche Regelungen in den verschiedenen Bundesländern. Welche Gebiete von den Neuerungen betroffen sind, wird durch eine entsprechende Landesverordnung der einzelnen Bundesländer festgelegt (vgl. Huber, 2018, S. 201).
- b) Allgemeine Definition der deutschen Mietpreisbremse: „Gilt eine Mietpreisbremse darf die Miete bei einer Neuvermietung in der Regel höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Bundesländer können die Mietpreisbremse in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt seit 2015 selbst festlegen. Entscheiden sie sich dafür, gilt sie für eine Dauer von maximal 5 Jahren – danach wird neu entschieden“ (Curth, 2023, S. 2).

Ursprünglich sollten die Regelungen nur 5 Jahre gelten – somit bis Ende 2020. Der Gesetzgeber entschied sich jedoch die Mietpreisbremse bis 2025 zu verlängern und seit dem 01. April 2020 sogar zu verschärfen (vgl. Curth, 2023, S. 2).

Sollte ein Vermieter gegen die Mietpreisbremse verstoßen haben, so musste dieser die Miete erst ab dem Zeitpunkt senken, als die Gesetzeswidrigkeit aufgedeckt wurde was einen erheblichen Nachteil für die Mieter bedeutet, denn die zu viel bezahlte Miete konnte nicht zurückgefordert werden.

Dies wurde mit der Änderung im April 2020 abgeschafft. Mieter können zu viel gezahlte Miete auch rückwirkend – jedoch nur für die ersten zweieinhalb Jahre des Mietverhältnisses – zurückfordern (vgl. Frehner, 2023, S. 2).

Voraussetzung für den Anspruch auf Mietrückzahlung ist, dass der Mieter den Verstoß gegen die Vorschriften der Mietpreisbremse gegenüber dem Vermieter (Textform ausreichend) gerügt hat und die verlangte Miete fällig geworden ist. Auf das Verlangen des Mieters (Textform ausreichend) ist der Vermieter außerdem verpflichtet, Auskunft zu erteilen wie und auf welcher Basis die Berechnung der vom Vermieter verlangten Miete erfolgt ist (vgl. Huber, 2018, S. 202).

Derzeit gilt die Mietpreisbremse in 13 deutschen Bundesländern. Ausgenommen sind Schleswig – Holstein, Sachsen – Anhalt und Saarland. Spätestens mit Ende 2025 soll die Mietpreisbremse im gesamten Land gelten.

Abbildung 8 zeigt im Detail, wo und in welcher Form die Bremse gültig ist:

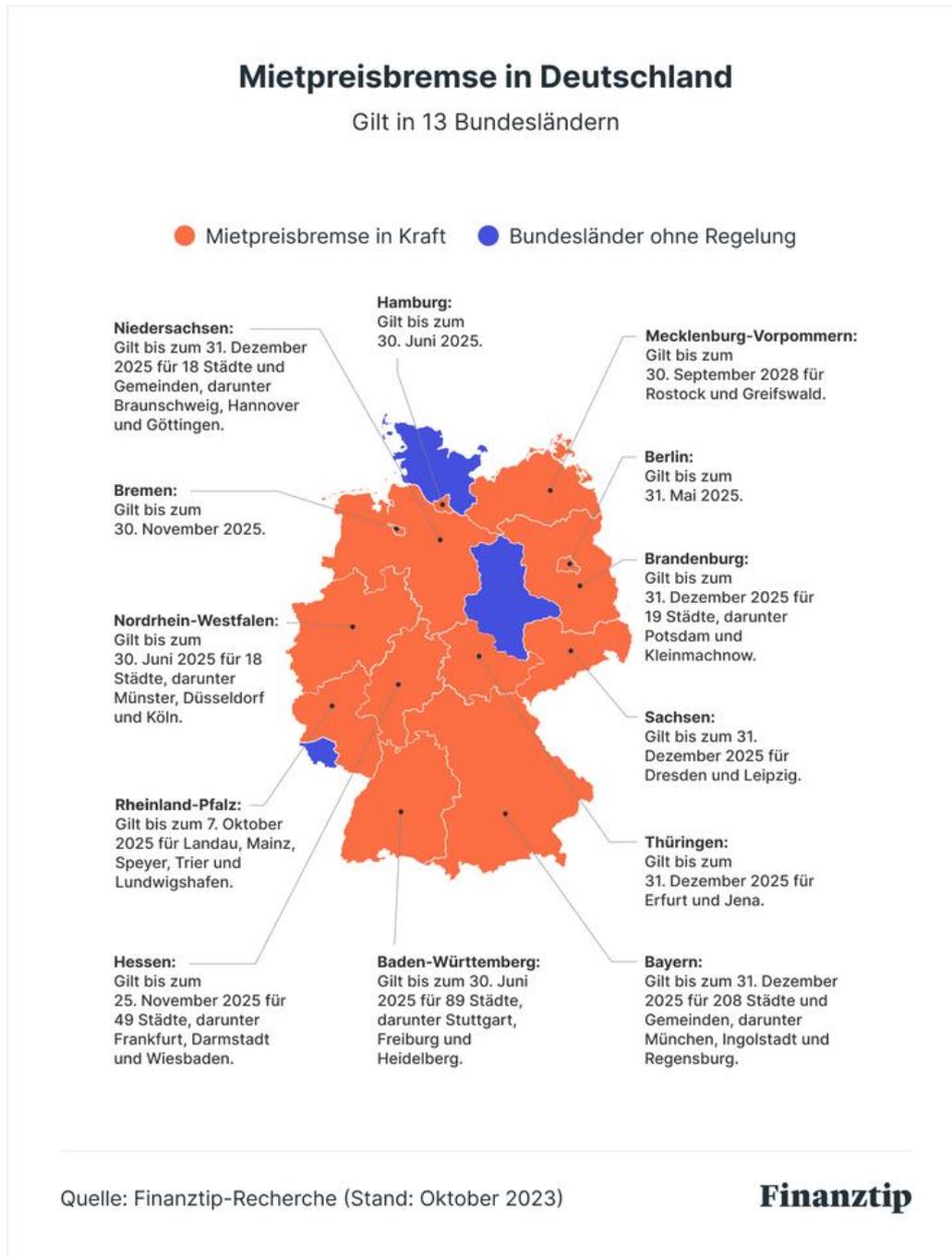


Abbildung 8: Mietpreisbremse in Deutschland (Quelle: Schön, 2023, Link: [Mietpreisbremse: Berlin, Hamburg & andere Städte \(finanztip.de\)](https://www.finanztip.de)).

Jedoch gibt es Ausnahmen: Für Neubauwohnungen, welche nach dem 01. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden sind die Regelungen nicht anwendbar. Gleiches gilt für Wohnungen, bei welchen eine umfassende Modernisierung erfolgt ist und diese neu vermietet werden sollen (vgl. Huber, 2018, S. 2019).

Analysen aus den Interviews:

Auf dem deutschen Markt gibt es sowohl im Marktgeschehen an sich als auch in Bezug auf die Mietpreisbremse eindeutige Unterschiede zum österreichischen Immobilienmarkt. In dem Gespräch mit Frau Mitrovic B.A, M.Sc. wurde bereits ersichtlich, dass der deutsche Immobilienmarkt Unterschiede zum heimischen Markt aufweist: In Österreich – vor allem in Wien – gibt es mehr Angebot als Nachfrage. Dies ist bereits seit längerer Zeit bekannt. In Deutschland bestimmt derzeit die Nachfrage den Markt und es herrscht ein starkes Ungleichgewicht. Auf eine Wohnung fallen oftmals einige Bewerbungen, wo sich dann die Frage gestellt werden muss: „Wer bekommt die Wohnung?“

Dies hat sich im Gespräch mit Herrn Mag. Johannes Endl gedeckt. Weiters sieht dieser die Mietpreisbremse in Deutschland nicht hauptverantwortlich für die derzeit schlechte Situation der deutschen Immobilienbranche. Hohe Baukosten, gestiegene Grundkostenanteile sowie ebenso hohe Preise prägen in Deutschland das Bild der Immobilienwirtschaft genauso wie in Österreich. In Deutschland gibt es ein stark abgefallenes Neubauniveau. Es wurde insgesamt weniger neuer Wohnraum geschaffen als in Österreich und durch den großen Zuzug in Ballungsräume sind die Preise aufgrund des begrenzten Angebots gestiegen. Das Angebot ist gesunken und die Nachfrage gestiegen. In den deutschen Metropolen wurde laut Herrn Mag. Endl somit verfehlt, dass genügend Wohnungen geschaffen wurden.

In dem Gespräch wurde außerdem ersichtlich wie wichtig es ist, dass Lösungen gefunden werden für jene Menschen, welche nicht zu den Einkommensstärksten gehören. Wenn sich in Deutschland beispielsweise 50 Personen für eine Wohnung bewerben, und der Vermieter steht am Ende vor der Entscheidung, wem er die Wohnung vermietet, wird dieser beim derzeitigen Marktgeschehen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht die sozial bedürftige Person auswählen. Daraus resultiert, dass sich die Vermieter für jene mit der höchsten Bonität entscheiden.

Der Grund dafür ist einfach: als Vermieter entscheide man sich für jene Personen, von denen die Zahlungen (voraussichtlich) sicher eingehen. Es ist ein soziales Ungleichgewicht auf dem deutschen Markt entstanden. Menschen mit weniger Einkommen leiden erst recht unter der derzeitigen Situation.

Die Mietpreisbremse in Deutschland ist nicht die Lösung für die Wohnungsknappheit und die hohen Preise. Was passiert ist, dass für ein paar Begünstigte die Wohnungen leistbarer sind. Dies lässt sich u.a. aus dem Interview mit Herrn Mag. Endl erkennen.

Herr Mag. Rodler war über zwei Jahre am deutschen Immobilienmarkt tätig. Dadurch entstand ein guter Einblick in die Mietpreisgestaltung. Herr Mag. Rodler beschreibt, dass die Deckelung der mietpreisgebundenen Liegenschaften Nachteile mit sich bringt, mit dem großen Unterschied zu Österreich, dass die Miete angehoben werden kann. Durch u.a. die Wohnungsknappheit kann eine Erhöhung auf ungefähr 15% bis 20% innerhalb einer gewissen Zeitspanne durchgeführt werden. Weiters besteht die Möglichkeit einer außerordentlichen Anhebung, wenn bspw. eine Investition in die Liegenschaft getätigt wird. Herr Mag. Rodler sieht hier eine Ähnlichkeit zum heimischen Richtwertsystem, bei dem die Anhebung selbst ausgelöst werden kann, jedoch die bekannten Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

Die Mietpreisbremse hat das ursprüngliche System „ad absurdum“ geführt, so die Fachmeinung. Gerade in Berlin wurde die Bremse kontrovers diskutiert. Herr Mag. Rodler sieht in Berlin zwei große Negativpunkte seit der Einführung der Bremse. Zum einen haben sich Investoren zunehmend zurückgezogen, weil der gesetzliche Eingriff so massiv war, dass keine erstrebenswerte Rendite mehr erzielt wurde. Zum anderen ist es zu einem beachtlichen Schwarzmarkt von Mietwohnungen gekommen. Wenn man als Interessent eine der begehrten mietpreisgebundenen Wohnungen bekommen hat, wurde diese in weiterer Folge zu hohen Preisen untervermietet. Entweder in Zimmern oder die ganze Wohnung. Der Experte spricht von einem „Modesport“, vor allem bei Studenten, sich eine günstige Mietwohnung zu suchen, um diese letztlich teuer weiter zu vermieten. Herr Mag. Rodler sieht keinen positiven Effekt der Deckelung auf den Markt, für die Mieter und Eigentümer.

Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler sagt, dass der deutsche Markt für Investoren „mit Vorsicht zu genießen“ sei. Dies deckt sich mit den Einschätzungen von Herrn Mag. Rodler. Auch Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler war einige Jahre in Deutschland tätig und hat dadurch einen hohen Erfahrungsschatz. Während des Gesprächs hat Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler immer wieder betont, dass der Markt durch Angebot und Nachfrage die Preise selbst reguliert. Dies war auch in Deutschland vor bereits über 20 Jahren so.

In Sachsen hat man für eine hochwertig generalsanierte Wohnung, laut Angaben des Experten, zwischen € 200 – € 250 gezahlt. Die Wohnung befand sich im Ort Zittau (Sachsen) am Hauptplatz. Heutzutage sind derartige Mietpreise für solche Wohnungen unvorstellbar. In Deutschland gab es zur damaligen Zeit hohe Förderungen und Abschreibungen und zusätzlich wurde der Denkmalschutz auf fast alle Objekte ausgeweitet, auch auf Gründerzeithäuser. Dadurch entstand der große Vorteil für die damaligen Vermieter, dass die niedrigen Mieten zu 100% abgeschrieben werden konnten. Die Förderungen haben damals dazu geführt, dass der Altbaubestand in Deutschland, welcher durch die DDR vollkommen heruntergewirtschaftet wurde, bestehend blieb. Der Osten musste sich aufgrund der DDR vollkommen revitalisieren und der Westen Deutschlands ist „verfallen“. So die Ausführungen von Herrn Dipl. – Ing. (FH) Koessler.

Derzeit befindet sich der deutsche Immobilienmarkt – wie auch schon bei den anderen Experteninterviews erkenntlich wurde – in einem Stillstand. Aufgrund der Überregulierungen halten sich Investoren teilweise komplett zurück. „Der Staat arbeitete hier wirklich gegen die Bürger und Unternehmen“, so Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler.

6.4. Gemeinsamkeiten und Unterschiede – Österreich/Deutschland

Für Laien und/oder Fachleute, welche sich mit den Immobilienmärkten beschäftigen mag es sein, dass sich der österreichische und deutsche Markt nur in kleinen Bereichen unterscheiden. Jedoch gibt es deutlich mehr Unterschiede als auf den ersten Impuls vielleicht erkennbar.

Gemeinsamkeiten:

Die immer noch sehr hohen Zinsen und Baukosten stellen eine Gemeinsamkeit der Märkte dar. Die Experteninterviews bestätigten diese Recherche. Weiters zählen die Überregulierung des Markts durch den Staat und eine fehlende Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter zu den übergeordneten Gemeinsamkeiten. Diese Negativpunkte sollten von der Politik best – und schnellstmöglich bearbeitet werden.

In Deutschland wurde, wie auch in Österreich, immer wieder versucht, das Mietrecht zu erneuern und neu gesteckte Ziele zu erreichen. Bei der Mietrechtsreform im September 2001 wurde dafür der gesamte Aufbau des bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verändert. Zum damaligen Zeitpunkt war innerhalb des BGB, die Miete von Wohnraum nicht in einem eigenen Teil geregelt. Unter „Miete“ waren Vorschriften für alle Arten von gemieteten Sachen wie z.B. Grundstücke und Schiffe enthalten. Erst im Nachgang war zu entnehmen, dass die Vorschriften auch für die Miete von Wohnräumen und anderen Räumen galten. Aufgrund der zahlreichen Gesetzesänderungen ist es zu einem ungeordneten Nebeneinander von Mietrechtsvorschriften und Spezialregelungen gekommen (vgl. Huber, 2018, S. 196).

Trotz aller Reformen, welche immer eine Verbesserung der gesetzlichen Grundlagen im Bereich des Wohnraummietrechts, des Mieterschutzes als auch die Beseitigung des Wohnungsmangels zum Ziel hatten, bleibt das Mietrecht (in Österreich und Deutschland) ein kompliziertes Rechtsgebiet. Eine Handhabung für Laien ist somit nahezu unmöglich und auch für Fachleute ist es oftmals eine Herausforderung (vgl. Huber, 2018, S. 196). Dieser Aspekt spielt auch eine Rolle für das Marktgeschehen denn das Mietrecht und die auf Basis dessen getroffenen Entscheidungen lenken den Markt nicht unwesentlich.

Unterschiede:

Durch das Interview mit Frau Mitrovic B.A., M.Sc. wurde ein erster grundlegender Unterschied auf den Mietmärkten deutlich: das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. In Österreich ist das Angebot (vor allem am Mietmarkt) deutlich höher als die Nachfrage. In Deutschland wiederum bestimmt die Nachfrage den Markt und kann im Großteil des Landes nicht gesättigt werden. Es kommt dadurch zu großen Unzufriedenheiten in der Branche und den Märkten auf Seite der Vermieter/Investoren/Eigentümer und Mieter.

In Deutschland gibt es aufgrund von früheren Förderungen und Denkmalschutzregelungen einen beachtlichen Altbestand. Durch den Denkmalschutz von Gründerzeithäusern wurde dieser Bestand gesichert. Dies ist in Österreich (vor allem in Wien) nicht der Fall.

Es wurden einige Gründerzeithäuser abgerissen, wodurch die Althäuser für immer verlorenen gegangen sind und somit auch hochwertiger und leistbarer Wohnraum. Diese Ausführungen basieren auf dem Experteninterview mit Herrn Dipl. – Ing. (FH) Koessler.

Laut Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler gab es in Wien vor drei Jahren eine „Abrisswelle“ in denen viele Gründerzeithäuser verschwunden sind. In der Regel wurde freifinanzierter Wohnraum geschaffen, welcher zu sehr hohen Preisen verkauft und/oder vermietet wurden. In Deutschland befindet sich in den großen Metropolen, ein Großteil der Immobilien nicht im kommunalen Eigentum. Dies ist bspw. in Wien nicht der Fall, wo sich ein großer Teil des Bestands im kommunalen Eigentum befindet. Laut Herrn Mag. Endl befinden sich ca. 28% in dieser Kategorie – somit ungefähr ein Drittel. In Deutschland ist dies nicht gegeben.

Ein weiterer Unterschied, welcher sich auf Basis der geführten Experteninterviews herauskristallisierte, ist das auf dem deutschen Markt deutlich weniger Neubauprojekte entstanden sind. Dadurch sind auch in Deutschland die Grundkostenanteile gestiegen. In Österreich wurde genug gebaut, was zum überwiegenden Angebot führte. Das Positive daran ist, dass somit Druck aus dem Markt genommen wurde, dass nicht genügend Wohnraum zur Verfügung steht. Das hat Deutschland nicht geschafft. Auf anderen Seiten hat dies wiederum zu Problemen wie Leerstandskosten etc. geführt. Laut einer schriftlichen Information von Herrn Mag. Rosifka (Wohnrechtsexperte bei der Arbeiterkammer Wien) gibt es bei den Mietwohnungen in Deutschland kaum Befristungen, was sowohl auf Mieterseite aber auch auf der Seite des Vermieters zu Vorteilen führt. In Österreich wird ein großer Teil der Mietwohnungen nur noch befristet vermietet. Dies bestätigt auch eine aktuelle Studie der AK zu befristeten Mietverträgen (vgl. Hochwarter, 2024).

Im Zuge der Studie wurde ersichtlich, dass die befristeten Mietverhältnisse u.a. auf das Neubauniveau zurückzuführen sind. Die Befragten der Studie gaben an, die befristeten Verträge oftmals unfreiwillig abzuschließen, da die Verträge aus ihrer Sicht teuer und unsicher sind. Ein Teil der Studie belief sich auf „Wohnungstyp, Wohnfläche und Wohnkosten“ (vgl. Hochwarter, 2024, S. 11).

Es stellte sich heraus, dass der Großteil der aktuell befristeten Mietverträge in privaten Miethäusern (66%) abgeschlossen wurde. Die meisten Personen leben in einem Neubau (47%) und lediglich ein kleiner Teil in einem Altbau (17%).

Abbildung 9 zeigt die Ergebnisse der Fragen betreffend „Wohnungstyp“ der aktuell Befristeten im Detail:

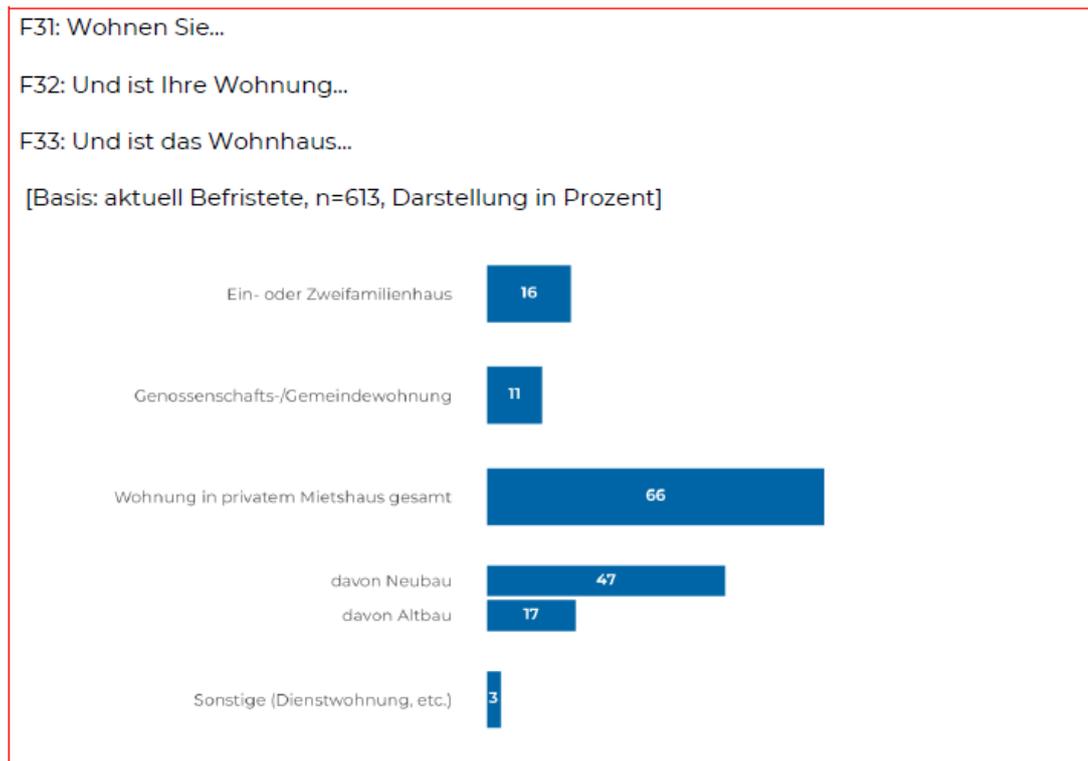


Abbildung 9: Ergebnisse AK Studie betreffend „Wohnungstyp“ bei aktuell befristeten Mietverträgen (Quelle: Hochwarter, 2024, S. 11)

Ein weiterer Unterschied konnte in der Mietvertragsgestaltung festgestellt werden: Die Mietzahlungen bei Wohnungsmietverträgen sind in Deutschland generell am 3. Werktag eines jeden Monats zu entrichten. Bis zu den gesetzlichen Neuerungen war die Fälligkeit der Miete bspw. bei Altverträgen am Ende des Monats angesetzt. Es kam somit zu einer Vereinheitlichung (vgl. Huber, 2018, S. 196).

Ein weiterer großer Unterschied zwischen den Ländern ist die Mietpreisbremse bzw. Deckelung an sich. Sowohl in Deutschland als auch in Österreich gibt es nun Modelle welche dieselbe übergeordnete Thematik – die Senkung der Wohnkosten – behandeln. Die Modelle funktionieren jedoch unterschiedlich.

In Österreich kam die Bremse in Form des dritten Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (3. MILG). In Deutschland muss zuallererst zwischen einer Mietpreisbremse und dem Mietpreisdeckel unterschieden werden. Durch die maximale Erhöhung von 10% über den ortsüblichen Vergleichsmieten kommt es zu einigermaßen leistbarem Wohnraum, in jenen Teilen Deutschlands, in denen die Mietpreisbremse gültig ist.

Berliner Mietendeckel:

Der Mietendeckel gilt nur für Berlin. Dieser wurde am 30. Jänner 2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen und ist am 23. Februar 2020 als „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)“ in Kraft getreten. Seitdem ist es in Berlin verboten, eine höhere Miete als die Stichtagsmiete vom 18. Juni 2019 zu verlangen. Davon betroffen sind grundsätzlich alle Mietwohnungen des Berliner Stadtgebietes (vgl. Dolls/Fuest/Neumeier/Stöhlker, 2021, S. 26). Bereits die Ankündigung des Mietendeckels wurde kontrovers diskutiert und bis heute gibt es Unstimmigkeiten über das Gesetz. Befürworter hofften auf ein Ende des Anstiegs der Wohnkosten. Kritiker warnten vor allem vor ausbleibenden Investitionen am Markt und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Quantität und Qualität des Wohnungsangebots (vgl. Dolls/Fuest/Neumeier/Stöhlker, 2021, S. 26).

Es wurde eine Studie durchgeführt, die die Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf Miet – und Kaufpreise und die Anzahl der annoncierten Wohnungen beleuchtet. Zu diesem Zeitpunkt ist die Deckelung bereits ein Jahr in Kraft. Bereits nach einem Jahr wurde deutlich, dass es zu einer Zweiteilung des Berliner Immobilienmarktes gekommen ist. Miet – und Kaufpreise im regulierten Segment haben sich schwächer entwickelt als jene Preise in einer Kontrollgruppe, die alle weiteren deutschen Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern umfasst.

Die Wachstumsraten bei den Kaufpreisen in Berlin befinden sich seit dem dritten Quartal 2020 5% – 9% unterhalb der Kontrollgruppe. Im unregulierten Segment stiegen die Miet – und Kaufpreise stärker als in der Kontrollgruppe. Der Rückgang der Anzeigen für Mietwohnungen im regulierten Bereich war im Jahr 2021 somit ein erstes

deutliches Anzeichen dafür, dass der Mietendeckel das Angebot an verfügbaren Mietwohnungen reduziert hat.

Weiteres dokumentierte der Rückgang des Preiswachstums die durch die Deckelung verursachten Verluste für Eigentümer/Vermieter/Investoren (vgl. Dolls/Fuest/Neumeier/Stöhlker, 2021, S. 26).

Die Ergebnisse der Studie zeigten deutliche Antizipationseffekte, d.h. aufschlussreiche Verhaltensänderungen der Bevölkerung bereits seit der Ankündigung des Mietendeckels. Ab dem Zeitpunkt der Ankündigung im Juni 2019 konnte ein langsamer Anstieg der Mietpreise von Wohnungen, welche in die Deckelung fallen würden, nachgewiesen werden. Im Gegensatz stiegen die Mieten für, nicht vom Mietendeckel betroffene Wohnungen wesentlich schneller an. Bei den Kaufpreisen zeichnete sich seit der Ankündigung eine etwas schwächere Entwicklung ab (im regulierten Bereich) als in anderen Großstädten Deutschlands (vgl. Dolls/Fuest/Neumeier/Stöhlker, 2021, S. 26).

Die bereits frühzeitig erwarteten negativen Langfristfolgen, welche u.a. in der genannten Studie beschrieben wurden, sollten sich bewahrheiten. Eine der gefolgten Konsequenzen war, dass der Mietendeckel von den Verfassungsrichtern im Jahr 2021 als Landesrecht abgeschafft wurde. Der ursprüngliche Plan war, dass der Mietendeckel auf fünf Jahre begrenzt bleibt (vgl. Dolls/Fuest/Krolage/Neumeier/Stöhlker, 2020, S. 33). Die Aufhebung durch das Verfassungsgericht war dahingehend für viele eine Überraschung.

Der deutsche Immobilienmarkt steht wie der heimische Markt vor einigen Herausforderungen. Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler erzählte von zwei Kollegen aus der Branche, von denen einer in die Schweiz gezogen ist und der andere nach Österreich, weil sie in Deutschland aktuell keine Perspektive mehr gesehen haben. Es bleibt abzuwarten in welche Richtungen sich die Immobilienbranche in den kommenden Jahren bewegen wird.

7. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetze in Österreich (MILG)

Das im vergangenen Dezember beschlossene 3. MILG ist nicht das erste Inflationslinderungsgesetz, welches von der Regierung eingeführt wurde. 2008 wurde das erste Mal eine solche Änderung des Richtwertgesetzes zur Linderung der Inflationsfolgen bei Wohnkosten durchgesetzt (vgl. Parlament Österreich, 2008, Link). Im März 2016 folgte das 2. MILG und im März 2021 wurde auf Grund der Covid – 19 Pandemie das Mietzinsrechtliche Pandemiefolgenlinderungsgesetz (MPFLG) im Nationalrat beschlossen.

Mietzinsrechtliche Pandemiefolgenlinderungsgesetz (MPFLG):

Wie die Namensgebung bereits verrät, ist das MPFLG im Zuge der Covid – 19 Pandemie entstanden. Ziel des Gesetzes war es, dass die Anhebung der Richtwert – und Kategoriemieten bis 2022 ausgesetzt werden. Die nächste Erhöhung fand somit am 01. April 2022 statt und darauf folgend im Jahr 2023. Danach sollte der übliche Rhythmus (Anhebung alle 2 Jahre) wieder aufgenommen werden. Bei dem damaligen Antrag hieß es, dass die Aussetzung „werterhaltend“ geschehen soll. Vereinfacht gesagt heißt das, dass die Aussetzung – oder besser gesagt Verschiebung – zwar eintreten wird, jedoch die Wertsicherungsberechnung im Hintergrund weiterläuft. Dadurch konnte von den Vermietern bei den nächsten Anpassungen eine ungeminderte Höhe eingefordert werden (vgl. Putschögl, 2021, Link). So ist es auch eingetreten. Es kam lediglich zum „Einfrieren“ der Mieterhöhungen, damit während der Pandemie die Kosten nicht zu tragen sind. Als die Mieterhöhungen dann schlagend wurden, hat dies die Mieter teils schwerer getroffen, als wenn die Erhöhungen ihren ursprünglichen Rhythmus beibehalten hätten, da plötzlich eine starke Erhöhung zu zahlen war.

Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler, mit welchem eines der Experteninterviews geführt wurde, äußerte sich zu den Aussetzungen durch das MPFLG und den damit verbundenen nachträglichen Mieterhöhungen in kurzer Zeit folgendermaßen: „Man merkt bei den Wohnungen natürlich, dass die Mietpreiserhöhungen in so kurzen Abständen schon ins Gewicht fallen. Es fällt uns immer wieder auf, dass Leute dann sagen, das sei schon knapp.“

Bereits beim MPFLG wurde angemerkt, dass es zu einer Mietrechtsreform kommen sollte. Ziel sei es ein transparentes und nachvollziehbares Mietrechtsgesetz zu schaffen, das auch die Ökologisierung miteinbezieht (vgl. Parlament Österreich, 2021, Link).

Zusätzlich zur Aussetzung der Richtwerte bis inkl. 31. März 2022 wurde auch die Aussetzung der Kategoriemieten umfasst. Dazu wurde §16 MRG dahingehend verändert, dass Abs. 6a eingefügt wurde welcher wie folgt lautete:

„Auch wenn die Veränderung des Verbraucherpreisindex 2000 schon mit der im Februar 2021 für Dezember 2020 verlautbarten Indexzahl die in Abs. 6 festgelegte Schwelle übersteigt, erfolgt eine Valorisierung nach Abs. 6 auf Grund der Indexzahl für Dezember 2020 erst ein Jahr später, daher mit 1. April 2022.“

7.1. Erstes und zweites Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz

1. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz (MILG) – 01. April 2008:

Damals haben die Abgeordneten Frau Ruth Becher und Herr Peter Sonnberger das Bundesgesetz vorgelegt. Wie auch bei den Nachfolgern des Gesetzes war es das Ziel, die Inflationsfolgen durch Änderungen vom MRG und dem RichtWG zu dämmen. Die Verbraucherpreise sind 2008 stark angestiegen, was zu einer überproportionalen Belastung der Mieter geführt hätte, wenn es zu keinen Änderungen gekommen wäre. Der Gesetzgeber sollte das Anpassungssystem ändern und auf den jeweiligen letzten Jahresdurchschnittswert abstellen – so die damaligen Forderungen der Abgeordneten (vgl. Parlament Österreich, 2008, Link).

Nach §5. (1) RichtWG galten somit vom 01. April 2008 bis zum 31. März 2009 folgende Richtwerte für die jeweiligen Bundesländer:

1. für das Bundesland Burgenland.....4,31 Euro
2. für das Bundesland Kärnten5,53 Euro
3. für das Bundesland Niederösterreich.....4,85 Euro
4. für das Bundesland Oberösterreich.....5,12 Euro
5. für das Bundesland Salzburg6,53 Euro
6. für das Bundesland Steiermark6,52 Euro
7. für das Bundesland Tirol.....5,77 Euro

- 8. für das Bundesland Vorarlberg7,26 Euro
- 9. für das Bundesland Wien4,73 Euro

(Bundesgesetzblatt. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz, 2008)

2. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz (2. MILG) – 21. März 2016:

Auch im Jahr 2016 kam es bei Altbauwohnungen zu keinen Mietzinserhöhungen. In der Politik wurde zwar von einer Erleichterung für die Mieter gesprochen, jedoch wurde bereits damals von der Opposition angemerkt, dass eine grundlegende Reform des Mietrechts notwendig wäre. Durch das 2. MILG trat die nächste Mietzinserhöhung erst am 01. April 2017 ein, was eine (kurzzeitige) finanzielle Erleichterung für die Mieter darstellte (vgl. Parlament Österreich, 2016, Link).

Nach §5. (1) RichtWG galten somit vom 01. April 2014 bis zum 31. März 2017 folgende Richtwerte für die jeweiligen Bundesländer:

- 1. für das Bundesland Burgenland4,92 Euro
- 2. für das Bundesland Kärnten6,31 Euro
- 3. für das Bundesland Niederösterreich5,53 Euro
- 4. für das Bundesland Oberösterreich5,84 Euro
- 5. für das Bundesland Salzburg7,45 Euro
- 6. für das Bundesland Steiermark7,44 Euro
- 7. für das Bundesland Tirol6,58 Euro
- 8. für das Bundesland Vorarlberg8,28 Euro
- 9. für das Bundesland Wien5,39 Euro

(Bundesgesetzblatt. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz, 2016)

7.2. Drittes Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz

Bereits im Frühjahr 2023 sind rechtspolitische Diskussionen über eine mögliche „Mietpreisbremse“ aufgekommen. Die Dämpfung der Valorisierung der Kategoriebeträge und der Richtwerte schien zu Beginn der Gespräche noch wie eine Mindestanforderung. Teilweise wurde sogar von einem gänzlichen (auch rückwirkenden) „Mietenstopp“ – was den Entfall jeglicher Wertsicherung bedeutet hätte – gesprochen. In jedem Fall sollte die Anhebungsgrenze bei max. 2% angesetzt werden. Da es zu diesen Zeitpunkten zu keinen Einigungen gekommen ist, hat sich die Regierung zur Linderung der Inflationsfolgen auf Wohnkostenzuschüsse für einkommensschwache Haushalte geeinigt (vgl. Kothbauer, 2023, S. 2).

Die Wohnkostenzuschüsse sind zielgerichtete Unterstützungen und haben gegenüber der nun vorliegenden allgemeinen Mietpreisbremse den Vorteil der sozialen Treffsicherheit. Vereinfacht gesagt, konnte erwartet werden, dass die Betroffenen eine sichere Erleichterung der Wohnkosten spüren, auch im Eigentum. Im Gegensatz wurde kritisiert, dass mit solchen Transferleistungen kein Beitrag zur Inflationsbekämpfung geleistet werden würde, was schlussendlich eine der Hauptursachen für die stark angestiegenen Preise darstellt. Da nicht mehr damit gerechnet wurde, dass es in der andauernden Legislaturperiode zu einer Einigung kommt, war die Überraschung Ende 2023 groß als die Mietpreisbremse in Gestalt des 3. MILG beschlossen wurde (vgl. Kothbauer, 2023, S. 2). Zusätzlich zu den Änderungen des Richtwertgesetzes kam es auch zu Neuerungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).

Herr Mag. Rosifka von der Arbeiterkammer Wien erläuterte, dass die Mietpreisbremse bei Gemeindewohnungen hauptsächlich für den Mietzinsbestandteil „Erhaltung – und Verbesserungsbeitrag“ (EVB) gilt. Dieser beträgt derzeit zwischen € 0,56/m² und € 2,22/m². Der Betrag ist zweckgebunden und somit variabel. Die geplante Erhöhung dieses Betrags gemäß dem Verbraucherpreisindex am 01. April 2024 wird laut dem Experten – mit der 5% Deckelung der Mietpreisbremse – bei ca. 16% liegen. In den Jahren 2025 und 2026 werden die Erhöhungen ebenso mit den geplanten 5% gedeckelt werden. Der EVB wird somit ab dem 01. April 2024 zwischen € 0,59/m² bis € 2,33/m² betragen.

Alle weiteren Mietzinskomponenten, bei noch nicht ausfinanzierten Genossenschaftswohnungen werden durch die Mietpreisbremse nicht beeinflusst und können somit ungebremst weiter steigen. Außerdem wird im WGG noch die Steigerung des Grundentgelts (bei bereits ausfinanzierten Genossenschaftswohnungen) sowie das Wiedervermietungsentgelt durch das 3. MILG gedeckelt.

Kategoriebeträge:

Ab dem 01. April 2025 wird eine jährliche Anpassung erfolgen. Für die Jahre 2025 und 2026 gilt eine Anhebungsgrenze von 5%. Der Gedanke hinter der jährlichen Anpassung ist, dass es nicht mehr zu mehrfachen Veränderungen bzw. Erhöhungen innerhalb eines Jahres kommt (wie bspw. im Jahr 2022). Ab dem Jahr 2027 erfolgt die jährliche Anpassung der Kategoriebeträge auf Basis der durchschnittlichen Inflation der vorangegangenen drei Jahre. Sollte dieser Durchschnitt höher als 5% sein, so wird die Differenz, die über die 5% hinaus geht, nur zur Hälfte in die Erhöhung miteingerechnet.

Mit der durchschnittlichen Inflation der letzten drei Jahre soll in Jahren mit hoher Inflation ein „inflationdämpfender Glättungseffekt“ erzielt werden und damit eine Vorsorge gegen sprunghaftes Ansteigen der Beträge geschaffen werden (vgl. Kothbauer, 2023, S. 1; 3 – 4).

Richtwerte:

Ebenso wie die Kategoriebeträge sollen mit 01. April 2025 auch die Richtwerte jährlich angepasst werden. Für die Jahre 2025 und 2026 gilt eine Anhebungsgrenze von ebenfalls 5%. Begründet wird die jährliche Anpassung u.a. damit, dass sich der bisherige Abstand von zwei Jahren nicht bewährt hat, da plötzlich die Gesamtinflation schlagend geworden ist was zu sprunghaften Anpassungen geführt hat. Zudem wird für die Anpassung der Richtwerte 2025 nur die Jahresinflation aus 2024 berücksichtigt. Ab dem Jahr 2027 erfolgt die Anpassung wieder wie bei den Kategoriebeträgen: Basis ist die durchschnittliche Inflation der vergangenen drei Jahre. Sollte diese höher als die 5% Schwelle sein, so wird die Inflation, welche über die 5% hinaus geht, nur zur Hälfte in die Erhöhung miteinbezogen (vgl. Kothbauer, 2023, S. 1; S. 6).

Herr Mag. Rosifka betonte, dass die Mieten bei Kategorie – und Richtwertwohnungen trotz der Einschränkungen erheblich steigen können und dies auch höher (ungebremst) als im Gesetz festgelegt. Dies kann bspw. passieren, wenn sich Versicherungskosten erhöhen oder Preise von Hausbetreuungen steigen.

Angemessene und freie Mietzinse werden von den Regelungen des 3. MILG nicht erfasst. Ebenso werden geförderte Mieten keiner Bremse unterzogen. Das 3. MILG betrifft somit nur den Vollarwendungsbereich des MRG. Wichtig ist zu betonen, dass die Neuerungen lediglich für die Hauptmietzinse der Mieten gilt und nicht für andere Bestandteile der Gesamtmiete wie bspw. Betriebskosten.

Im Abänderungsantrag für das 3. MILG wurde angeführt, dass die früheren Eingriffe in die Valorisierung der Richtwerte und der Kategoriebeträge (MILG, 2. MILG und MPFLG) mit einfachen Gesetzen vorgenommen wurden. Diese Änderungen waren in der Vergangenheit zwar nicht falsch, jedoch kam es nur zu einer Verzögerung der Richtwerte und (im Falle des MPFLG) auch der Kategoriebeträge, jedoch nie zu einer realen Verminderung der Beträge. Mit dem Eintreten des 3. MILG ist dies in jedem Fall gegeben. Wie bei allen gesetzlichen Änderungen ist es unausweichlich, dass auch das 3. MILG verfassungskonform ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Änderungen verfassungskonform sind, u.a. aufgrund der Bedeutung der Bestimmungen für die Bevölkerung und dem damit verbundenen öffentlichen Interesse an der Gesetzesänderung (vgl. Kothbauer, 2023, S. 8).

Der Verfassungsgerichtshof (VfGH) betonte jedoch immer wieder, dass das reine Vertrauen auf den unveränderten Fortbestand der gegebenen Rechtslage an sich keinen besonderen verfassungsrechtlichen Schutz genießt. Es bleibt dem Gesetzgeber auf Grund des auf ihn zukommenden rechtspolitischen Gestaltungsspielraumes frei, die Rechtslage (auch zu Lasten bzw. Erleichterungen der Betroffenen) zu verändern (vgl. Kothbauer, 2023, S. 9). Ob die Ausführungen der Antragssteller zur Behauptung der Verfassungskonformität des 3. MILG überzeugen oder diese erst recht Zweifel aufkommen lassen, liegt wie bei vielen Dingen im Auge des Betrachters und ist somit auch eine subjektive Einschätzung eines jeden Einzelnen (vgl. Kothbauer, 2023, S. 10).

8. Analyse und Darstellung der Ergebnisse

Die Auseinandersetzung mit dem Forschungsthema und den Forschungsfragen hat Vermutungen und Annahmen über die Mietpreisbremse schnell konkretisiert. Es handelt sich um eine Thematik welche kontrovers diskutiert wird – vor allem in den Medien. Die Experteninterviews haben verdeutlicht, dass die Mietpreisbremse sehr skeptisch bis negativ betrachtet und beurteilt wird. Der übergeordnete Gedanke der Experten war dabei, dass es derzeit wesentlich relevantere Themen in der Immobilienwirtschaft gibt, für welche es nachhaltige Lösungen braucht und dass es zwar „nett“ sei, dass es nun ein 3. MILG gibt, aber die Gesetzesänderung hauptsächlich nicht die Auswirkungen mit sich bringt die wünschenswert wären.

Aus den Interviews stellten sich u.a. folgende essenzielle Ergebnisse/Schlussfolgerungen heraus:

- a) Investitionsrückgang: Durch das 3. MILG wird (bei den Mietern) Geld gespart, jedoch wird es im Gegensatz dazu zu einem Rückgang der Investitionen durch die Eigentümer/Investoren kommen und dies gerade bei jenen Liegenschaften, bei denen es unausweichlich ist Investitionen zu tätigen. Es handelt sich um die Altbauten – jene Häuser, in denen es noch Kategoriemieten und Richtwerte gibt. Das Ausbleiben von Investitionen führt in weiterer Folge zu einem Rückgang der Quantität und Qualität des Altbestands da der wünschenswerte Standard nicht mehr erhalten werden kann.
- b) Fehlende Rechtssicherheit: Es gibt wenig (bis keine) Rechtssicherheit. Die Experten sehen einige Schwierigkeiten in Anbetracht des sehr alten Gesetzes und es besteht Einigkeit darin, dass es zu einer gesamtheitlichen Mietrechtsreform kommen sollte. Themen wie bspw. ESG, die EU – Taxonomie, Dekarbonisierung aber auch rechtssichere Formulierungen von Klauseln sollen in das Gesetz miteinfließen, um Rahmenbedingungen für die Zukunft zu schaffen. Das MRG war und ist eingeführt worden, um Mieterschutz zu gewährleisten. Dies hat sich bis heute nicht geändert jedoch muss das Gesetz mehr auf die Bevölkerung – dies inkludiert auch die Vermieter/Investoren etc. – zugeschnitten werden, um eine Vereinheitlichung

(der Themen) zu schaffen aber auf der anderen Seite auch um klare Vorgehensweisen festzusetzen wie, wer in welchen Situationen handeln kann und soll. Es soll zu mehr Transparenz und einer besseren Verständlichkeit kommen. Der Beschluss des 3. MILG bildet lediglich einen Teil ab, welchen es im Zusammenhang mit dem MRG zu bearbeiten gibt. Die Experten sprachen von einem „Politikum“.

- c) Falsche Erwartungshaltung der Mieter: Die Mietpreisbremse vermittelt auf den ersten Blick eine falsche Versprechung für die Mieter. Es stimmt zwar, dass es zu einer finanziellen Erleichterung kommt, jedoch nur für Mieter mit einem Vollarwendungsvertrag und dies nicht in dem Ausmaß wie sich die Betroffenen die Bremse gewünscht hätten. Das 3. MILG stellt – wie auch seine Vorgänger – eine Anpassung des Hauptmietzinses an die Inflation für Kategoriemieten und Richtwertmieten dar. Das bedeutet, dass Mieter mit einem Teilanwendungsvertrag, von den Neuerungen nicht betroffen sind und damit keine Erleichterung spüren werden. Im WGG kam es zu Anpassungen der WGG – Entgeltbestandteile (vgl. Kothbauer 2023, S. 1). Im besten Fall profitieren Mieter mit Kategorie – und Richtwertmietverträgen vom 3. MILG. Dies tritt jedoch nur dann ein, wenn die Inflation sich in einem Ausmaß einpendelt, dass es auch zu einer Reduktion des Hauptmietzinses und somit zur Miete kommt. Sollte die Inflation bspw. noch stärker ansteigen als in der Vergangenheit, passt sich die Miete an diese Steigerung an und die Miete kann sogar höher sein als vor dem 3. MILG.
- d) Renditerückgang: Eigentümer vermieten ihre Wohnungen mit einer entsprechenden Renditevorstellung, welche sie auf Basis der aktuellen Marktlage und der damit verbundenen Mietzinse erwarten können. Da es zu einer Senkung der Mieten kommen wird, senkt sich auch die Eigentümerrendite.

- e) Negative volkswirtschaftliche Auswirkung auf die Bevölkerung: Dies betrifft sowohl die wohlhabenderen Bevölkerungsschichten als auch die Einkommensschwachen. Jene Menschen, die sich ihre Wohnungen bis dato gut leisten konnten, werden dies auch weiterhin können. Vice Versa werden Menschen die sich die Wohnkosten kaum bis gar nicht mehr leisten können, zum Großteil keine deutliche Erleichterung spüren. Die positiven volkswirtschaftlichen Auswirkungen sind überschaubar. Die deutlichen Negativpunkte würden sich bspw. auch in der Bauwirtschaft widerspiegeln, da diese aufgrund (voraussichtlich) ausbleibender Investitionen weniger Aufträge bekommen wird. Letztlich kann dies zum Abbau von Arbeitskräften führen.
- f) Vermieten wird unattraktiver für Eigentümer: Da es zu einer erneuten Einschränkung in einem ohnehin bereits stark reglementierten Bereich kommt, wird das Vermieten in Altbauten noch weniger ansprechend. In weiterer Folge kurbelt dies den Trend zur Parifizierung an, die Häuser werden in Eigentum umgewandelt und verkauft.
- g) Unausgewogenheit am Markt: Bereits vor dem Beschluss des 3. MILG gab es einige Schieflagen am Immobilienmarkt wie etwa durch die immer noch hohen Baukosten, teuren Arbeitskräfte etc. Die Mietpreisbremse schafft eine weitere Unausgeglichenheit, da sie bei den betroffenen Vermietern ein wichtiges Einkommen senkt was u.a. für die Investitionen verwendet wird. Wenn sich das Althaus nicht mehr rentiert, dann wird der Eigentümer schlussendlich das Haus verkaufen und der Bestand wird immer weniger.

Den Experten wurden bei den Interviews dieselben Fragen gestellt damit sich Gemeinsamkeiten und Unterschiede bestmöglich aufzeigen.

Als Einstieg in die Interviews wurde die Frage gestellt, wie bedeutend der eigenen Meinung nach die Einführung der Mietpreisbremse für den heimischen Immobilienmarkt ist. Dabei wurde auch auf die anderen derzeit präsenten Themen wie bspw. die SIGNA – Gruppe hingewiesen.

Frage 1: Wie bedeutend ist Ihrer Meinung nach die Einführung einer Mietpreisbremse für den heimischen Immobilienmarkt?

Frau Mitrovic B.A., M.Sc merkte gleich zu Beginn des Interviews an, dass der heimische Immobilienmarkt aktuell sehr umschwenkt, was auch an anderen bereits vielfach genannten Faktoren liegt wie u.a. den Kreditrichtlinien. Von der Teamleiterin wurde die derzeit stärkere Nachfrage nach Mietwohnungen hervorgehoben. Positiv sieht die Expertin die Einführung des 3. MILG aus Mietersicht, weist jedoch auch auf die Seite der Eigentümer hin auf welcher die Expertin kaum bis gar keinen Mehrwert erkennen kann. Den Gewinnrückgang bestätigt auch Herr Mag. Rosifka von der Arbeiterkammer Wien, jedoch werden die Eigentümer auch mit dem 3. MILG noch gute Gewinne erzielen können. Frau Mitrovic B.A., M.Sc im Gegensatz rechnet mit einem deutlichen Rückgang der Einnahmen – vor allem bei größeren Eigentümern.

Herr Mag. Endl beschrieb, dass der Altbaubereich bereits sehr stark preisreguliert ist wie u.a. durch den Richtwert oder die angemessene Miete. Der Mieterschutz sei in jedem Fall sehr wichtig und die damit zusammenhängenden Rahmenbedingungen und sozialen Gesichtspunkte. „Das Problem ist, dass solche gesetzlichen Regelungen und die immer mieterfreundlichere Judikatur am langen Ende dem Mieter nicht helfen, sondern ihm global schaden“, so der Experte. Wir befinden uns in einer Zeit, in welcher es einen starken Zuzug in den Ballungszentren gibt, und in dieser Situation braucht man preiswerten Wohnraum. Dies schafft man jedoch nicht durch weitere Reglementierungen. Wichtig sei es, dass a) neuer Wohnraum geschaffen wird und b) der Bestand einem zeitgemäßen Standard entspricht und Investitionen getätigt werden. Das sehr strenge Mietrechtsregime in Österreich hat die Mieten ohnehin bereits sehr stark gedämpft. Dies hat dazu geführt, dass viele Häuser parifiziert wurden, wodurch die Liegenschaften dem Mietmarkt entzogen wurden und/oder viele historische Gebäude abgerissen wurden, um sich dem Mietrecht zu entziehen, da es für die Vermieter zu unattraktiv geworden ist unter den vorhandenen Bedingungen zu vermieten. „Wir brauchen eine Ausgewogenheit. Es kann nicht sein, dass man einen Neubau aus den 1970er Jahren in einer attraktiven Wohnlage hat, wo der Mietzins frei ist. Daneben habe ich einen top sanierten Altbau mit Richtwertreglementierungen und künftig einer Mietzinsbremse“, äußert sich Herr Mag. Endl zur Gesamtsituation.

In Anbetracht der kommenden Herausforderungen der Immobilienwirtschaft wie die Dekarbonisierung oder auch die Verabschiedung von Öl und Gas, sieht Herr Mag. Endl die Mietpreisbremse als nicht sehr bedeutend für die Immobilienwirtschaft an. Stark kritisiert wird weiters die soziale Treffsicherheit des 3. MILG – diese ist laut dem Experten nicht gegeben.

Herr Mag. Rodler deckt die Ausführungen des im Vorhinein geführten Interviews. Er betont, dass die derzeit diskutierten Themen wie beispielsweise die OGH (Oberste Gerichtshof) – Entscheidungen oder auch die Insolvenzen der SIGNA Gruppe, die im Moment wichtigere Fehlstellen der Immobilienwirtschaft aufzeigen. Der Fokus sollte an solche Punkte gesetzt werden, anstatt auf einer weiteren Reglementierung eines bereits sehr stark eingeschränkten Bereichs. Der Bremse wird von Herrn Mag. Rodler somit keine wesentliche Bedeutung zugemessen. „Die Mietpreisbremse ist meiner Meinung nach ein politisches Konstrukt, um zu suggerieren, dass man dem armen Mieter hilft, der von der Inflation geplagt ist. Ausgehend vom Anwendungsbereich der Mietpreisbremse ist das vollkommen verfehlt.“, argumentiert der Asset – Manager. Es sei der falsche Weg bei jenen Mieten einzugreifen, welche bereits gedeckelt sind (bspw. durch das RichtWG). Den Vermietern wird die Möglichkeit genommen, den notwendigen Cashflow herzustellen, der für die Sanierungen notwendig ist oder auch Summen anzusparen, um in die Häuser zu investieren.

Auch Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler spricht ganz deutlich von einer Überregulierung des Gesetzes und fehlenden Rechtssicherheit. Grund dafür sieht der Experte u.a. in der fehlenden Wertschätzung des Gesetzgebers gegenüber dem Altbaubestand. Durch die Überregulierung fällt es oftmals auch Fachleuten schwer den Durchblick zu behalten – umso schwerer ist es für Laien. „Der Markt regelt das schon.“, so der Experte und weist in weiterer Folge daraufhin, dass Angebot und Nachfrage den Markt bestimmen. Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler betonte stark, dass der Immobilienmarkt selbst den Preis reguliert, so wie es auch in der Vergangenheit immer passiert ist. Auch in diesem Interview wurde klar, dass die Mietpreisbremse laut dem Experten keine hohe Bedeutung in der Immobilienwirtschaft genießt.

Frage 2: Wie beeinflusst die Mietpreisbremse Ihre Entscheidungen? Was ergeben sich für Änderungen zu Ihren bisherigen Entscheidungen? Beispiele?

Bei Frau Mitrovic B.A., M.Sc ergab sich insofern eine Änderung, da eine erhöhte Aufklärungspflicht gegenüber den Eigentümern und Mietern besteht. Sollte ein Kunde Preise verlangen welche höher sind als das Gesetz erlaubt, so muss darüber aufgeklärt werden. Das bedeutet es gibt einen Schulungsbedarf der Makler und eine umfangreiche und kompetente Kommunikation ist empfehlenswert. Die aufkommende Unklarheit bemerkt auch Herr Mag. Rosifka in seinem beruflichen Alltag, da vermehrt Beratungsanfragen kommen.

Herr Mag. Endl ist sich sicher, dass bei den Investoren der Trend zur Parifizierung in Eigentum in guten Lagen anhält. Der zweite wesentliche Aspekt aus Investorensicht ist, dass aufgrund des Mietengangs durch die Mietpreisbremse es nicht mehr sicher ist, dass die getätigten Investitionen in Form der Mieten wieder eingenommen werden können. Dies liegt auch an den hohen Baukosten. Wenn davon ausgegangen wird, dass durch Mieteinnahmen zu wenig Gewinn erzielt wird, werden die Vermieter vermehrt a) befristet vermieten und b) wird in die Flächen so wenig wie möglich investiert. Sollten auch diese Wege nicht zufriedenstellend sein, wird das Haus im schlechtesten Fall verkauft.

Herrn Mag. Rodler werden die Änderungen in seiner Tätigkeit als Asset – Manager wenig betreffen da das von ihm betreute Portfolio zu 90% aus Neubauten besteht. Somit wird es auf seine künftigen Entscheidungen kaum bis keine Auswirkungen aufgrund des 3. MILG geben.

Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler sieht hinsichtlich der Mietzinshöhe, in der Privatstiftung in welcher er tätig ist, keine Herausforderungen. Grund dafür ist, dass bereits zum Marktpreis vermietet wird und der Großteil der im Immobilienbestand befindlichen Wohnung sich im 1. Bezirk in Wien befindet. Durch die bereits angepassten Mieten der Stiftung sieht der Experte in diesem Bereich keine Probleme und somit auch in Zukunft keine Änderungen zu seinen bisherigen Entscheidungen.

Anders ist es bei Wohnungen, die beispielsweise im Gründerzeitviertel liegen, wo es keinen Lagezuschlag gibt – hier wird es in jedem Fall Änderungen in den Mietvertragsgestaltungen und damit in den Entscheidungen von Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler geben. „Es betrifft mich bei der Frage, wie die Mietverträge umstelle“, beschreibt der Experte seine zukünftigen beruflichen Herausforderungen.

Frage 3: Was gibt es für Konsequenzen/Nachteile aus Sicht der Investoren?

Die Analyse aus den geführten Interviews unterstreicht die bereits erwähnten Änderungen aus Investorensicht, welche fast bis ausschließlich negativ zu beurteilen sind. Folgende Punkte werden dabei aus den Experteninterviews ersichtlich:

- a) Renditerückgang aufgrund fehlender Mieteinnahmen und bspw. auch erhöhten Fremdkapitalzinsen.
- b) Investoren ziehen sich zunehmend zurück u.a. aufgrund der nicht erfüllten Renditeerwartung und somit fehlendem Kapital für Investitionen in die Liegenschaften, welche vor allem in Altbauten essenziell sind. Dies wird besonders bei kleinen Eigentümern der Fall sein. Sanierungsvorhaben werden aufgeschoben oder gar nicht mehr durchgeführt, wodurch sich der allgemeine Zustand des Objekts verschlechtert. Alternativ wird vermehrt in Neubauten investiert.
- c) Altbauten werden eventuell unter dem Marktwert verkauft, da die Häuser aufgrund der sehr starken Reglementierungen und gesetzlichen Beschränkungen für Investoren nicht mehr attraktiv sind.
- d) Kleinere Eigentümer werden die Mieten möglicherweise nicht mehr erhöhen, auch wenn dies gerechtfertigt wäre. Dies liegt daran, dass sie lieber die Sicherheit haben die bisherige Miete einzunehmen, anstatt dass durch eine Erhöhung die Mieter ausziehen und somit Folgekosten zu zahlen sind und es zu Leerständen in den Wohnungen kommt.
- e) Wenn sich Wohnungen oder ganze Häuser nicht mehr rentieren wird es weiterhin zu Parifizierungen (zum Wohnungseigentum) kommen und der Eigentümer wird die Liegenschaft zum höchstmöglichen Preis verkaufen. Dadurch gehen dem Markt leistbare Wohnungen verloren.

Frage 4: Wie könnte eine Mietpreisbremse von Richtwertmieten die österreichische Bevölkerung volkswirtschaftlich beeinflussen? (Forschungsfrage)

Auch in der gestellten Forschungsfrage gibt es fast ausschließlich Parallelen bei den Fachleuten. Frau Mitrovic B.A., M.Sc spricht von einem volkswirtschaftlich positiven Einfluss auf das Haushaltseinkommen der Mieter. Für den Einzelnen besteht die Chance, dass am Monatsende mehr Geld übrigbleibt, um dies wo anders auszugeben oder eventuell auch zu sparen. Die Ausführungen von Herrn Mag. Rosifka decken sich mit jenen von Frau Mitrovic B.A. M.Sc. Laut ihm werden andere Wirtschaftszweige wieder mehr profitieren wie etwa die Gastronomie.

Herr Mag. Endl stärkte die Ausführungen der Branchenkollegen. Er gehe von einer (geringfügigen) Steigerung der Kaufkraft aus. Herr Mag. Rodler beschrieb den volkswirtschaftlichen Einfluss folgendermaßen: „Ich glaube, für den Mieter gibt es keine wesentlichen Vorteile. Es wird ein gewisser Anteil der Inflation nicht mehr an den Mieter weitergetragen im Sinne einer Indexanpassung. Das mag natürlich auf den ersten Blick ein Betrag sein, der dem Mieter in der Tasche bleibt, langfristig wird es sich aber nicht positiv auswirken.“ Die Nachteile für die Vermieter überwiegen bei weitem die Vorteile für die Mieter. In diesem Punkt sind sich fast alle Experten einig.

Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler beschreibt die Auswirkungen auf die Mieter als „marginal“ – vor allem für jenen Teil der Menschen, welche einen Altmietvertrag haben mit bspw. einer Kategoriemiete und weit über der Miethöhe verdienen. Diese können sich die Wohnungen ohnehin gut leisten und die überschaubaren Auswirkungen bringen keine deutliche Erleichterung betreffend der Wohnkosten. Für Pensionisten, Menschen mit Mindestbezug etc. ist die minimale Erleichterung ernüchternd, denn sie werden weiterhin mit hohen Wohnkosten konfrontiert sein.

Frage 5: Wie hätte sich der Richtwert – Ihrer Meinung nach – entwickelt, wenn es keine gesetzlichen Eingriffe gegeben hätte? (Forschungsfrage)

Bei den geführten Interviews stellte sich heraus, dass es schwierig ist eine Tendenz abzugeben, wie sich der Richtwert entwickelt hätte, ohne den bisherigen gesetzlichen Eingriffen. Im Regelfall gab es eine Steigerung des Richtwerts alle zwei Jahre. Die genannten MILGs sowie das MPFLG stellten Ausnahmen zum Richtwertgesetz dar.

Frau Mitrovic B.A., M.Sc geht davon aus, dass im Endeffekt der Richtwert jährlich oder alle zwei Jahre gestiegen wäre. Es würde nach oben hin keine Deckelung geben, laut der Expertin. Frau Mitrovic B.A., M.Sc merkte zusätzlich an, dass der Richtwert im Vergleich zu aktuellen Neubauten, in welchen ein freier Mietzins vereinbart ist, immer noch wesentlich günstiger sei. Außerdem sei sie sich sicher, dass es irgendwann ohnehin zu einer Deckelung des Richtwerts hätte kommen müssen. Herr Mag. Rosifka ergänzte, dass sich der Richtwert entsprechend dem VPI geändert hätte.

Herr Mag. Endl von der ÖRAG sagt ganz klar: „Das wissen wir nicht.“ Im Zuge des Gesprächs wurde angemerkt, wie viele Aspekte miteinbezogen werden müssen, um eine realistische Tendenz abgeben zu können. Zuallererst wurde das Lagezuschlagsthema betont. Die Lagezuschläge wären nach der Einschätzung von Herrn Mag. Endl höher gewesen, hätte es nicht das damalige gerichtliche Urteil gegeben. Hinzu kommen noch Fragestellungen wie:

- a) Wie viele Altbauten werden nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt?
- b) Wie viele Altbauten wären, nicht dem Abbruch heimgefallen?
- c) Hätte man auskömmliche Mieten erzielen können, wäre der Bestand geblieben?

„Der Richtwert an und für sich ist schon ein gesetzlicher Eingriff in die Mietpreisbildung. Dementsprechend denke ich, dass die interessantere Frage wäre, wie sich die Mieten entwickelt hätten, hätte man nicht bereits mit diesem gesetzlichen Eingriff des Richtwerts interveniert.“, äußerte sich Herr Mag. Rodler. Er glaube, jedoch dass die Mietentwicklung ähnlich gewesen wäre. Jedoch wäre der Zustand der typischen Zinshäuser wesentlich schlechter, da notwendige Investitionen ausgeblieben wären, aufgrund fehlender Einnahmen.

Ein ähnliches Problem sieht Herr Mag. Rodler bei der Aussetzung der Richtwert – Anpassung während der Pandemie. „Wenn ich einen Vermieter, der vielleicht durch seine Gewerbeinheit sowieso schon eine relativ große Einbuße hat, um die Erhöhung der Mietpreise weitere beschneide, mag das für den einzelnen Mieter natürlich positiv sein und ihn auch entlasten. Es führt aber nicht dazu, dass der Vermieter den Instandhaltungsaufwand tätigen kann, den er tätigen würde, hätte er die Erhöhung bekommen.“, beschrieb Herr Mag. Rodler.

Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler meint, dass es eine jährliche Wertsicherung gegeben hätte, wie bei Wohnungen mit angemessenem Mietzins. Dies deckt sich u.a. mit den Ausführungen von Frau Mitrovic B.S., M.Sc.

Durch die geführten Interviews wurde ersichtlich, dass es schwierig ist eine einzelne Antwort auf diese Frage zu geben, denn die gibt es nicht. Die Entwicklung hängt von verschiedensten Faktoren ab wie bspw. dem VPI aber auch den Gehältern der Bevölkerung. Je nach Entwicklung der anderen Faktoren hätte sich der Richtwert verändert bzw. angepasst.

Frage 6: Aufgrund der gesetzlichen Eingriffe in das Richtwertsystem: Um wie viel % glauben Sie hat sich der derzeitige Richtwert auf den damaligen verändert?

Die Verfasserin hat im Zuge der Masterarbeit die einzelnen Steigerungen der Richtwerte ab 1994 bis zur letzten Steigerung 2023 in einem Excel dargestellt, um schlussendlich die Gesamtsteigerung zu berechnen. In der Berechnung wurde keine Rücksicht auf die Veränderungen des VPI, die Kaufpreisentwicklung, die Inflation etc. genommen.

Folgende Schätzungen haben die Experten abgegeben:

- a) Frau Mitrovic B.A., B.Sc.: 30% – 40%
- b) Herr Mag. Rosifka: keine Angabe
- c) Herr Mag. Endl, M.Sc. MRICS: 80% – 85%
- d) Herr Mag. Rodler: 70% – 80%
- e) Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler: 50%

„Man darf nicht vergessen, dass das zu Schilling – Zeiten war. Das war in den 90er Jahren. Den Effekt, dass es auch eine Inflation gibt, darf man natürlich nicht aussparen. Man sieht aber dann, wie moderat das trotzdem geblieben ist.“, ergänzte Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler nach seiner Schätzung zu dieser Frage.

Die Gesamtsumme beträgt 61,22%. Die einzelnen Werte sind aus Tabelle 1 zu entnehmen:

Zeitraum	Richtwert	Steigerung
01.03.1994 - 31.03.1995	3,66 €	-
01.04.1995 - 31.03.1996	3,76 €	2,73%
01.04.1996 - 31.03.1997	3,83 €	1,86%
01.04.1997 - 31.03.1998	3,92 €	2,35%
01.04.1998 - 31.03.1999	3,98 €	1,53%
01.04.1999 - 31.03.2000	4,00 €	0,50%
01.04.2000 - 31.03.2001	4,06 €	1,50%
01.04.2001 - 31.03.2002	4,16 €	2,46%
01.04.2002 - 31.03.2003	4,24 €	1,92%
01.04.2003 - 31.03.2004	4,32 €	1,89%
01.04.2004 - 28.02.2005	4,37 €	1,16%
01.03.2005 - 31.03.2006	4,50 €	2,97%
01.04.2006 - 31.03.2007	4,57 €	1,56%
01.04.2007 - 31.03.2008	4,63 €	1,31%
01.04.2008 - 31.03.2010	4,73 €	2,16%
01.04.2010 - 31.03.2012	4,91 €	3,81%
01.04.2012 - 31.03.2014	5,16 €	5,09%
01.04.2014 - 31.03.2017	5,39 €	4,46%
01.04.2017 - 31.03.2019	5,58 €	3,53%
01.04.2019 - 31.03.2022	5,81 €	4,12%
ab 01.04.2022	6,15 €	5,85%
ab 01.04.2023	6,67 €	8,46%
Gesamtsumme	102,40 €	61,22%

Tabelle 1: Gesamtsumme der Richtwertsteigerung seit 01. März 1994 (Quelle: eigene Darstellung; Daten aus: Der Mieterschutz, 2023, Link)

Frage 7: In Deutschland ist seit ein paar Jahren bereits eine Mietpreislösung in Kraft getreten: Hat diese Entscheidung Ihrer Meinung nach einen positiven/negativen Einfluss auf den deutschen Markt? Was sind die positiven/negativen Faktoren?

Die Ergebnisse aus Frage Nummer 7 wurden im Kapitel „Marktanalysen“ bereits analysiert und beschrieben. Des Weiteren wurden etwaige Ergänzungen zu der Frage angeführt.

Die Interviewpartner wurden über die Aufnahme und Verschriftlichung im Hinblick auf die Durchführung der vorliegenden Masterthesis an der TU Wien informiert und erklärten sich Einverstanden. Es wird daraufhin gewiesen, dass es für eine detailliertere Analyse einer höheren Anzahl an Experteninterviews bedarf.

8.1. Lösungsvorschläge/Handlungsempfehlungen

Die Experteninterviews haben verdeutlicht, dass es einige Punkte in der Immobilienwirtschaft gibt, wo es konkrete und gut durchdachte Lösungsvorschläge bzw. Handlungsempfehlungen bedarf. Es haben sich die nachstehenden Punkte herauskristallisiert:

- a) Es besteht Einigkeit darin, dass es zu einer kompletten Reform des Mietrechts kommen muss, um Rechtssicherheit zu gewährleisten. „Ich glaube, am fairsten und ausgewogensten wäre ein klares und strenges Mietrecht, dass den Mieter vor Übervorteilung schützt. Wo ganz klar geregelt ist, wer wofür zuständig ist.“, so Herr Mag. Endl. Dazu gehören laut Herrn Mag. Endl auch vereinfachte Formulierungen im Gesetzestext. Als Beispiel würde eine Indexierung nicht als Mieterhöhung beschrieben werden, sondern als Mietanpassung. Weiters wird empfohlen in das Mietrecht die zukünftigen Aufgaben der Immobilienwirtschaft, wie u.a. ESG und Dekarbonisierung, miteinfließen zu lassen.
- b) Vermieten muss attraktiv bleiben. Dies schafft man nicht durch ein 3. MILG. Die Mietpreisbremse kann neben den bereits angeführten Negativpunkten auch zu einem Preissturz des Altbestands führen, da sich die Liegenschaften durch den Rückgang der Mieteinnahmen nicht mehr rentieren. Dies führt weiterhin zu den bereits genannten Parifizierungen in Eigentum und somit zu einem endgültigen Verlust des Bestands und der Mietwohnungen. Um dem entgegenzusteuern, hätte es nicht zu einer weiteren Überregulierung kommen sollen. Dies erschließt sich auch aus den geführten Interviews.

„Ich weiß von Eigentümern, die ein, zwei oder mehr Zinshäuser haben. Die haben selbst das Thema mit ihren Mietern. Die kennen ihre Mieter sehr gut und trauen sich dann gar nicht, die Miete zu erhöhen. Denen ist es lieber, die Miete zu bekommen, bevor der auszieht und sie die Folgekosten und einen Leerstand haben.“, beschreibt Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler ein allgemeines Beispiel was die Sorgen der Vermieter beschreibt.

Eine Handlungsempfehlung dahingehend wäre u.a., dass es keine weiteren Reglementierungen gibt bei den Vermietern, welche ein Althaus haben, dass den Kategoriemieten und den Richtwertmieten unterliegt. Vereinfacht gesagt: das 3. MILG hätte in der Form – aus Vermietersicht – nicht kommen sollen. Da das Gesetz jedoch beschlossen wurde muss die Politik darauf achten, dass die Vermieter die finanzielle Unterstützung bekommen (wenn notwendig), um bspw. den Investitionsrückgang und damit den Rückgang notwendiger Sanierungen und Instandhaltungen, in die Althäuser zu verhindern, den Renditerückgang abzufedern etc. Das 3. MILG erschwert diese Vorhaben deutlich. Ein weiterer Lösungsvorschlag ist, dass unbefristete Mietverträge wieder attraktiver werden, indem man auch dahingehend das MRG reformiert.

Herr Mag. Endl erläuterte: „Wenn ich davon ausgehen muss, dass ich mit dem Mieter eigentlich nichts ausmachen kann, dass keine Klausel in meinem Mietvertrag sicher ist, weil sie vielleicht ausgehebelt wird, werde ich a) nicht unbefristet vermieten und b) werde ich in die Wohnung so wenig wie möglich investieren, um sie vermieten zu können.“

- c) Eine bessere Aufklärung der Mieter und Vermieter über die Gesetzesänderung. Das 3. MILG lässt bereits bei Fachleuten einige Fragen auftauchen, dies haben die Experteninterviews ersichtlich gemacht. Somit ist davon auszugehen, dass viele Vermieter und Mieter, vor allem jene welche keinen Immobilienbezug haben, keinen Durchblick bei der Gesetzesänderung haben. Es tauchen falsche Erwartung auf beiden Seiten auf bspw. in Bezug auf die in Zukunft zu zahlende Miethöhe bzw. Mieteinnahmen. Die betroffenen Personen sollten über die Auswirkungen der Gesetzesänderung informiert und aufgeklärt werden. Dies könnte etwa durch die Arbeiterkammer und/oder die Mietervereinigung abgewickelt werden. Herr Mag. Rosifka von der AK hat nach eigenen Angaben bereits mehr Beratungsanfragen, da für die Menschen viel unklar ist.

- d) Die positive volkswirtschaftliche Auswirkung auf die österreichische Bevölkerung muss erhöht werden. Das 3. MILG verspricht eine Wohnkostensenkung durch eine Inflationsanpassung. Laut den Experteninterviews ist die positive Auswirkung jedoch zu gering. Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler würde seiner Meinung nach einen ganz anderen Hebel setzen: die Senkung der Steuerlast. „Wir zahlen generell zu viel Steuern, aber das ist lediglich meine Einstellung. Wenn man sich die Mieten international anschaut, sind die österreichischen Mieten und die Wiener Mieten gar nicht so teuer. Aber wenn man schaut, wie viel die Leute hier Steuern zahlen, dann sieht die Welt schon wieder anders aus.“, äußerte sich Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler. Der Experte führte weiters aus, dass sich der Staat um die wesentlichen Punkte wie a) Sicherheit, b) Gesundheit und c) Außenpolitik fokussieren sollte.

Bei den Ausführungen von Herrn Dipl. – Ing. (FH) Koessler handelt es sich um eine subjektive Meinung, welche jedoch einen berechtigten Hintergrund hat. Ein Lösungsvorschlag, wie den Einzelnen am Ende des Monats mehr Geld übrigbleibt und die volkswirtschaftliche Auswirkung sich somit positiv erhöht, wäre eine allgemeine Steuerreduktion. Diese Aufgabe liegt beim Staat. Durch eine Steueranpassung soll es zu keinen Einschränkungen kommen, welche die Lebensqualität der Menschen senkt wie bspw. eine Verschlechterung der Sozialleistungen. Außerdem müsse es zu weiteren Anpassungen der Löhne und Gehälter kommen.

- e) Es soll eine Ausgewogenheit am Markt gesichert werden. Dies wird u.a. auf Basis der bereits genannten Ausführungen von Herrn Mag. Endl bezüglich des Verhältnisses von Mietzinsen in Neubauten, zu Mietzinsen in hochwertig sanierten Altbauten mit Richtwertreglementierungen und zukünftig der Mietpreisbremse, argumentiert. Außerdem schilderte Herr Mag. Endl, dass letztlich auch den Neubau niemand mehr sanieren wollen würde und die freien Mietzinse noch unattraktiver werden, sollte es zu Reglementierungen im Neubau kommen.

Der Experte empfiehlt, dass es zu einer Nachverdichtung an Wohnraum kommen muss. Dazu muss der Markt wieder für Investoren attraktiv werden, sodass diese wieder bauen möchten. Auch in Anbetracht der kommenden Schwierigkeiten für die Branche – Dekarbonisierung etc. – ist es wünschenswert, wenn die Baubranche wieder einen Aufschwung erlebt. Dies würde zu einer Ausgewogenheit am Markt beitragen.

9. Schlussfolgerung, Diskussion und Ausblick

Zu Beginn dieser Masterthesis stellte sich die Verfasserin noch die Frage wie die Einführung einer Mietpreisbremse möglich wäre und wie die Umsetzung am einfachsten stattfinden könnte. Die erste Frage wurde mit der Einführung des 3. MILG beantwortet. Ob dies auch die einfachste Variante ist (aus Bevölkerungssicht) lässt sich bezweifeln.

Eine der deutlichsten Schlussfolgerungen im Zuge dieser Abschlussarbeit war, dass es zu einer umfassenden Reform des Mietrechts kommen sollte. In diesem Punkt waren sich die Experten bei den geführten Interviews einig. Das MRG mit all seinen Bestimmungen stellt u.a. aufgrund seiner Intransparenz keine Rechtssicherheit dar.

Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler sieht die Verantwortung dafür beim Staat und findet klare Worte für das 3. MILG im Zusammenhang mit dem Mietrecht: „Es ist eine Symptombehandlung, anstatt das Mietrecht einmal gesamtheitlich zu anzupacken und wirklich grundlegend für alle Beteiligten zu vereinfachen. Man redet vom OGH immer von Transparenz und Transparenzgebot. Das Gesetz per se und der Staat mit seinen Gesetzen ist intransparent. Das müsste man grundlegend ändern.“

Die Mietpreisbremse in Gestalt des 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz wird von den Experten in jedem Fall nicht positiv aufgenommen. Dies liegt daran, dass gesetzliche Regelungen dieser Art und die immer mieterfreundlichere Judikatur weder dem Mieter noch dem Vermieter schlussendlich helfen, sondern schaden. Es ist kein sozial treffsicheres Konstrukt, jedoch wird es in den Medien so suggeriert. „Das ist natürlich wahnsinnig medienwirksam. Es ist die große Mietpreisbremse und man geht gegen den bösen Vermieter vor. Aber ich glaube, dass der tatsächliche Impact für den Mieter überschaubar ist, der Nachteil für den Vermieter aber sehr, sehr groß sein kann.“, äußerte sich Herr Mag. Rodler kritisch. Die Schlussfolgerung ist, dass es keine wesentlichen Vorteile gibt, für Mieter und Vermieter.

Für die Experten und die Verfasserin ist es nicht verständlich, dass nochmalige Reglementierungen für das MRG kommen und vor allem in einem Bereich, dem Altbau, welcher ohnehin bereits strikten Verordnungen und Gesetzen unterliegt. Der Richtwert lässt bereits kaum Spielraum für die Vermieter übrig, Kategoriemieten verschwinden zunehmend vom Markt.

„Ich halte es für falsch, genau bei diesen Mieten einzugreifen, die in Wahrheit schon gedeckelt sind und bei denen eine Erhöhung in Wahrheit nur dem Basissatz Rechnung trägt, der eine Index – Schwankung oder einen Inflationsausgleich bewirken soll.“, formulierte Herr Mag. Rodler.

Die Miete, die durch die Inflationsanpassung eingespart wird, wird nicht den gewünschten Effekt der Bevölkerung haben: nämlich eine deutliche Reduktion der Wohnkosten. Es stellt sich im Laufe der Bearbeitung der Thesis immer wieder die Frage wie eine spürbare Kostensenkung erzielt werden kann. Die Lösung dafür bringt nicht das 3. MILG. Um eine Senkung und einen volkswirtschaftlich positiven Effekt zu erzielen, muss an den richtigen Stellen angesetzt werden wie bspw. an den Steuern. Wenn ein Ausgleich geschaffen wird, bleibt am Ende mehr Geld für die Wohnkosten.

Außerdem wir es zu einem Rückgang der Investitionen in die Altbauten kommen und damit zu einer Qualitätsreduktion der Häuser hinsichtlich Bausubstanz, Technik etc. Rentiert sich die Liegenschaft für den Eigentümer gar nicht, wird dieser das Haus verkaufen. Es kann zu weiteren Parifizierungen in Wohnungseigentum kommen und damit zum Verlust von Mietwohnungen für den Markt.

Eine weitere Übereinstimmung aus den Interviews besteht darin, dass es sich beim 3. MILG um ein Politikum handelt. „Ich glaube, dass der Hauptgrund für diese Regelungen politisch/populistisch ist. Wir reden hier von Mieten mit ohnehin niedrigem Preisniveau. Das war wohl in irgendeiner Form ein politisches Agreement.“, betonte Herr Mag. Endl.

Schlussendlich hat der Staat in der Hand wie mit den Problemen betreffend der Wohnkosten umgegangen wird. Die Inflation in Österreich ist zwar im Vergleich zum Vorjahr gesunken, aber damit dies auch so bleibt muss die Politik reagieren. „Der Staat hat es in der Hand. Aber Tatsache ist, der einzelne Bürger kann es nicht ändern.“, betonte Herr Dipl. – Ing. (FH) Koessler zu seinem Bedauern.

Im Gespräch mit Herrn Dipl. – Ing. (FH) Koessler wurde eine weitere Schlussfolgerung sehr deutlich: der Markt reguliert den Preis. Dies war in der Vergangenheit der Fall und wird auch in Zukunft passieren, trotz der derzeit schwierigen Umstände auf dem Immobilienmarkt. Es ist jedoch nicht, das erste Mal, dass sich die Immobilienwirtschaft in einer herausfordernden Zeit befindet.

Die Mietpreisbremse in Form des 3. MILG wird auch noch in Zukunft viel Platz für Diskussionen, Meinungsverschiedenheiten etc. bieten. Die gewünschte deutliche Senkung der Wohnkosten wird mit dem neuen Gesetz nicht gewährleistet. Eine Anpassung der Mieten an die hohe Inflation, führt weder zu einer Eindämmung der Inflation noch zu einer Senkung der Mieten. „Letztlich werde ich nur über das Angebot zu günstigeren Mieten finden, nicht über Reglementierung“, so das Statement von Herrn Mag. Endl. Die österreichische Bevölkerung wird weiter mit hohen Wohnkosten konfrontiert sein.

Entwicklungen wie die Insolvenzen der SIGNA – Gruppe zeigen grobe Schwachpunkte in der Immobilienwirtschaft auf. Der Gesetzgeber sollte an diesen Stellen arbeiten und dafür Lösungen liefern um Situationen wie bei der SIGNA zu verhindern. Herr Dipl. – Ing (FH) Koessler spricht von der „regionalen Wirtschaft“ welche unter Gesetzesänderungen wie dem 3. MILG leidet.

Mit Blick auf die Zukunft läuft die behandelte Thematik auf eine umfassende Mietrechtsreform zusammen mit dem klaren Ziel ein vereinfachtes, klar geregeltes Gesetz zu beschließen, dass den notwendigen Schutz für alle Betroffenen bietet. Ziel des Staats und damit der Politik muss es sein, für die Bevölkerung zu arbeiten. „In Wahrheit geht es aber überhaupt nicht darum, sondern es geht um politisches Kleingeld und blanken Populismus.“, äußerte sich Herr Mag. Endl scharf zum Gesetzesbeschluss des 3. MILG.

„Ich glaube, wir bräuchten die Förderungen viel mehr auf Subjektebene, also beim einzelnen Menschen und nicht pauschal über irgendeine Alterskategorie von Wohnhäusern“, so der Schlusssatz von Herrn Mag. Endl beim Experteninterview, dem sich die Verfasserin aufgrund der getätigten Recherche und Forschung anschließt. Das übergeordnete Ziel muss sein: Weg von der politischen Bühne, hin zum Menschen.

Literaturverzeichnis

Bücher:

- Kothbauer, Christoph (2013). E. Hauptmietzins nach dem Richtwertsystem (= Richtwertmietzins). In: Kothbauer, Christoph/Malloth, Thomas (Hrsg.): Mietrecht. 2. Auflage, LexisNexis Verlag ARD Orac GmbH & Co. KG, Wien, Seite 19 – 25.
- Kranewitter, Heimo (2017). 13. Kapitel Mietrechtsgesetz. 4. Zuschläge und Abstriche. In: Kranewitter, Heimo (Hrsg.): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage, Manzsche Verlags – und Universitätsbuchhandlung, Wien, Seite 169 – 201.
- Stabentheiner, Johannes (2014). Mietrecht. 4. Auflage, Manzsche Verlags – und Universitätsbuchhandlung, Wien, Seite 2; 118; 128 – 129; 135 – 136.
- Zäuner, Thomas/Rodler, Rene (2023). 4. Mietzins. In: Zäuner, Thomas/Rodler, Rene (Hrsg.): Musterverträge Mietrecht. Linde Verlag Ges.m.b.H., Wien, Seite 104 – 107.

Anthologien/Beiträge zu Sammelbänden:

- Huber, Rafael Tobias (2018). Rechtsgrundlagen der Immobilienwirtschaft: Mietrecht. In: Brauer, Kerry – U. (Hrsg.): Grundlagen der Immobilienwirtschaft. Recht – Steuern – Marketing – Finanzierung – Bestandsmanagement – Projektentwicklung. 10. Aufl., Springer Gabler GmbH, Leipzig, Seite 194 – 202.
- Karaschek, Erich Rene/ Strafella, Georg (2014). VII. Der angemessene Hauptmietzins. In: Karaschek, Erich Rene/ Strafella, Georg (Hrsg.): Der Mietzins. 2. Auflage, Linde Verlag Ges.m.b.H., Wien, Seite 109 – 110.

- Malloth, Thomas/Stocker, Gerald (2022). 1. Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen. 1.1. Grundlagen der Mietzinsberechnung. In: Bienert, Sven/Funk, Margret (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage, ÖVI Immobilienakademie Betriebs – GmbH, Wien, Seite 717 – 798.
- Nikodem, Thomas (2022). § 15 Mietzins für Hauptmiete. In: Nikodem, Thomas/Schneiderbauer, Anna/Weinzinger, Christian/Winalek, Peter (Hrsg.): MRG: Mietrechtsgesetz – Kommentar mit Rechtsprechung. 2. Auflage, Linde Verlag Ges.m.b.H., Wien, Seite 121.

Wissenschaftliche Zeitschriften:

- Dolls, Mathias/Fuest, Clemens/Neumeier, Florian/Stöhlker, Daniel (2021): Ein Jahr Mietendeckel: Wie hat sich der Berliner Immobilienmarkt entwickelt? In: Ifo Schnelldienst. Band 74, Ausgabe 3, Seite 26.
- Dolls, Mathias/Fuest, Clemens/Krolage, Carla/Neumeier, Florian/Stöhlker, Daniel (2020): Ökonomische Effekte des Berliner Mietendeckels. In: Ifo Schnelldienst. Band 73, Ausgabe 3, Seite 33.

Onlinequellen:

- Curth, Regine (2023). Mietpreisbremse – alles Wissenswerte für Mieter und Vermieter. Mietpreisbremse – Alle Änderungen im Überblick (immowelt.de) – abgerufen am: 14.01.2024.
- Der Mieterschutz. Mieterschutzverband Wien (2023). Richtwertmieten und Tarife seit 1994. Richtwertmieten und Tarife seit 1994 – Mieterschutzverband Wien (mieterschutzwien.at) – abgerufen am: 04.02.2024.

- Fenz, Gerhard/Fritzer, Friedrich/Schneider, Martin/Wagner, Karin (2023). Trendwende am Immobilienmarkt in Österreich. Trendwende am Immobilienmarkt in Österreich - Oesterreichische Nationalbank (OeNB) – abgerufen am: 07.01.2024.
- Frankfurter Allgemeine (2023). Fachleute sagen stark steigende Mieten voraus. Mieten werden 2024 stark steigen: Wohnungsmangel und hohe Zuwanderung (faz.net) – abgerufen am: 14.01.2024.
- Frehner, Max (2023). Mietpreisbremse einfach erklär: Das gilt in Ihrer Region. Mietpreisbremse einfach erklärt: Das gilt in Ihrer Region - dhz.net (deutsche-handwerks-zeitung.de) – abgerufen am: 14.01.2024.
- Grünbacher, Ulla (2023). Ist Wohnraum ein Objekt für Investoren oder ein Menschenrecht, zu dem jeder Zugang haben soll? Ist Wohnraum ein Objekt für Investoren oder ein Menschenrecht, zu dem jeder Zugang haben soll? | kurier.at – abgerufen am: 06.08.2023.
- Herndler, Daniel (2023). Mietpreisbremse und Mietpreisdeckel 2024. <https://www.finanz.at/immobilien/mietpreisbremse/> – abgerufen am: 22.10.2023.
- Kurier (2023). Mietpreisbremse. SPÖ fordert Aussetzung der Mieterhöhungen bis 2026. Mietpreisbremse - SPÖ fordert Aussetzung der Mieterhöhungen bis 2026 (kurier.at) – abgerufen am: 06.08.2023.

- Parlament Österreich (2021). Parlamentskorrespondenz Nr. 357 vom 24.03.2021. Nationalrat: Indexanpassung der Richtwert – und Kategoriemieten auf 2022 verschoben. Nationalrat: Indexanpassung der Richtwert- und Kategoriemieten auf 2022 verschoben (PK0357/24.03.2021) | Parlament Österreich – abgerufen am: 04.02.2024.
- Putschögl, Martin (2021). Die Anhebung der Richtwert- und Kategoriemieten wird ausgesetzt. Anhebung der Richtwert- und der Kategoriemieten wird ausgesetzt - Wohnpolitik - derStandard.at › Immobilien – abgerufen am: 26.01.2023.
- Putschögl, Martin (2023). Die Kreditregeln können gelockert werden – mit Bedacht. Die Kreditregeln können gelockert werden – mit Bedacht - Martin Putschögl - derStandard.at › Diskurs – abgerufen am: 07.01.2024.
- Rudnicka, J (2024). Inflationsrate in Österreich nach Monaten bis Januar 2024. Inflationsrate Österreich Monate 2024 | Statista – abgerufen am: 10.02.2024.
- Statistik Austria (2024). Tariflohnindex. Tariflohnindex - STATISTIK AUSTRIA - Die Informationsmanager – abgerufen am: 10.02.2024.
- UNRIC – United Nations Regional Information Centre for Western Europe (1948). Artikel 25. In: Allgemeine Erklärung der Menschenrechte. Menschenrechte schützen - Vereinte Nationen - Regionales Informationszentrum für Westeuropa (unric.org)– abgerufen am: 06.02.2024.

Newsletter:

- Kothbauer, Christoph (2023). Neue mietrechtliche Richtwerte ab 01. April 2023. In: Wohn – und Immobilienrecht. Newsletter 2023/14.
- Kothbauer, Christoph (2023). Neue mietrechtliche Kategoriebeträge nach §15a Abs. 3 MRG und „Mindestmietzinse“ nach §45 MRG ab 1. Juli 2023. In: Wohn – und Immobilienrecht. Newsletter 2023/27.
- Kothbauer, Christoph (2023). Nationalrat beschließt „Mietpreisbremse“ für Kategorie- und Richtwertmietzinse sowie WGG – Entgelte (3. MILG). In: Wohn – und Immobilienrecht. Newsletter 2023/55.

Marktberichte:

- Berger, Martha (2023). Turbulenter Immobilienmarkt. In: Otto, Eugen (Hrsg.): #Wien. Das Wohnmarktmagazin powered by OTTO Immobilien, Wien, Seite 8 – 9.
- Berger, Martha (2023). Wiener Wohnräume. In: Otto, Eugen (Hrsg.): #Wien. Das Wohnmarktmagazin powered by OTTO Immobilien, Wien, Seite 4 – 7.

Sonstiges:

- Hochwarter, Christoph (2024). 4. Zielgruppe 1: Aktuell Befristete. 4.1 Wohnungstyp, Wohnfläche, Wohnkosten. In: Hochwarter, Christoph: Befristete Mietverträge. Forschungsbericht. In: Verlag Arbeiterkammer Wien, Band 46 Stadtpunkte, Seite 11.

- Ritt, Thomas/Hanel – Torsch, Elke/Tockner, Lukas (2022). Wann wenn nicht jetzt – Mieter:innen rasch entlasten mit Mietpreisbremse und „5 aus 45“ Maßnahmen aus dem Regierungsprogramm. In: Wohnwahnsinn: Hohe Mieten, Hohe Ungleichheit! Mieteinnahmen der Immobilienwirtschaft sprudeln seit 2008, „fette“ Mietzinsreserve, sehr gute Eigenkapitalrentabilität – Mieter:innen zahlen in sieben Monaten allein dreimal für Kategoriemieten saftig drauf – Recht auf leistbares Wohnen! Pressekonferenz 16.11.2022 der Mietervereinigung und AK Wien, Seite 6 – 7.

Abkürzungsverzeichnis

ABGB.....	<i>Allgemein bürgerliche Gesetzbuch</i>
AK.....	<i>Arbeiterkammer</i>
BGB	<i>Bürgerliche Gesetzbuch</i>
FMA	<i>Finanzmarktaufsicht</i>
GKA	<i>Grundkostenanteile</i>
KIM – V	<i>Kreditimmobilienmaßnahmen – Verordnung</i>
MILG	<i>Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz</i>
MPFLG	<i>Mietzinsrechtliche Pandemiefolgenlinderungsgesetz</i>
MRG.....	<i>Mietrechtsgesetz</i>
OGH	<i>Oberste Gerichtshof</i>
RichtWG	<i>Richtwertgesetz</i>
TLI 16.....	<i>Tariflohnindex 16</i>
VfGH.....	<i>Verfassungsgerichtshof</i>
VPI	<i>Verbraucherpreisindex</i>
WGG	<i>Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz</i>
WKO	<i>Wirtschaftskammer Österreich</i>

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mietzinsbildung entsprechend der Bestimmungen des MRG	18
Abbildung 2: Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses	21
Abbildung 3: Kategoriebeträge mit Wirksamkeit ab 01. Juli 2023	23
Abbildung 4: Richtwerte ab 01. April 2023	25
Abbildung 5: Grundkostenanteile ab 01. April 2023	28
Abbildung 6: Suchanfragen Miete und Kauf von Q1 2020 bis Q3 2023 – Österreich und Wien	33
Abbildung 7: Entwicklung des Tariflohnindex und Verbraucherpreisindex seit 1994	34
Abbildung 8: Mietpreisbremse in Deutschland.....	38
Abbildung 9: Ergebnisse AK Studie betreffend „Wohnungstyp“ bei aktuell befristeten Mietverträgen	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gesamtsumme der Richtwertsteigerung seit 01. März 1994	63
---	----

Anhangsverzeichnis

Anhang 1: Interviewfragen Masterarbeit von Frau Denise Mustak, B.Sc.

Transkripte:

Anhang 2: Experteninterview mit Frau Mitrovic BA, M.Sc.

Anhang 3: Experteninterview mit Herrn Mag. Endl, M.Sc, MRICS

Anhang 4: Experteninterview mit Herrn Mag. Rodler

Anhang 5: Experteninterview mit Herrn Dipl. – Ing. (FH) Koessler

Keine Transkripte:

Anhang 6: Kurzzusammenfassung von Herrn Mag. Rosifka

Anhang 7: Schriftliche Beantwortung Interviewfragen von Herrn Mag. Rosifka

Anhang 1: Interviewfragen Masterarbeit

von Frau Denise Mustak, B.Sc.

1. In der Immobilienwirtschaft gibt es derzeit einige Punkte, welche zum Diskutieren und Nachdenken einladen. Sei es die OGH – Entscheidungen betreffend der Wertsicherungsklauseln, die Signa Gruppe oder eben auch die Mietpreisbremse, welche in den medialen Hintergrund gerückt ist. Wie bedeutend ist Ihrer Meinung nach die Einführung einer Mietpreisbremse für den heimischen Immobilienmarkt?
2. Der Nationalrat hat am 15. Dezember 2023 die Mietpreisbremse in Gestalt des 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (3. MILG) beschlossen: Wie beeinflusst die Mietpreisbremse Ihre Entscheidungen? Was ergeben sich für Änderungen zu Ihren bisherigen Entscheidungen? Beispiele?
3. Was gibt es für Konsequenzen/Nachteile aus Sicht der Investoren?
4. Da eine Deckelung in jedem Fall die Richtwertmieten beeinflussen wird: **Wie könnte ein Mietpreisbremse von Richtwertmieten die österreichische Bevölkerung volkswirtschaftlich beeinflussen?** Vorteile/Nachteile. Anders gesagt: Wirkt sich das 3. MILG – genauso wie die bisherigen Eingriffe – volkswirtschaftlich auf das Richtwertsystem aus?
5. **Wie hätte sich der Richtwert – Ihrer Meinung nach – entwickelt, wenn es keine gesetzlichen Eingriffe gegeben hätte?**
6. Aufgrund gesetzlicher Eingriffe in das Richtwertsystem: Um wie viel % denken Sie hat sich der derzeitige Richtwert auf den damaligen verändert?

7. In Deutschland ist seit ein paar Jahren bereits eine Mietpreisbremse in Kraft getreten: Hat diese Einschränkung Ihrer Meinung nach einen positiven/negativen Einfluss auf den deutschen Markt? Was sind die positiven/negativen Faktoren?

Ergänzend:

- Was sind die Unterschiede zum österreichischen Immobilienmarkt? Was funktioniert besser/schlechter bei unserem Nachbarn?
- Erfahrungswerte auf dem deutschen Markt?

Anhang 2: Experteninterview

mit Frau Aleksandra Mitrovic BA, M.Sc.

vom 03. Jänner 2024 (Transkript)

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Herzlich willkommen zu meinem ersten Interview für meine Masterarbeit. Neben mir sitzt die Aleksandra Mitrovic. #00:00:08-3#

Frau Aleksandra Mitrovic, B.A., M.Sc.: Vielen Dank für die Einladung. Mein Name ist Aleksandra Mitrovic und ich leite bei der ÖRAG Immobilienvermittlung GmbH den Bereich Wohnen - Miete. #00:00:17-0#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja. Danke Aleks, dass du dir die Zeit genommen hast, um mit mir das Interview zu führen und ich würde dann gerne gleich mit der ersten Frage dazu starten. #00:00:27-0#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Wie wir beide wissen, passiert gerade sehr sehr viel in der Immobilienwirtschaft und auch in Österreich natürlich und es gibt einige Punkte zum Diskutieren, zum Nachdenken. Das sind jetzt verschiedenste OGH-Entscheidungen beispielsweise, Wertsicherungsklausel, natürlich die SIGNA - Gruppe ist auch immer noch in aller Munde oder eben auch die Mietpreisbremse oder auch mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz. #00:00:55-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Im vergangenen Jahren, wir haben ja mittlerweile 2024, ist es ja etwas in den Hintergrund gerückt, bis zum Ende des Jahres, denn da kam ja vom Nationalrat ein Beschluss dazu. Aber als Einstiegsfrage würde ich dich gerne fragen: Wie bedeutend ist deiner Meinung nach die Einführung dieses Gesetzes jetzt für den heimischen Immobilienmarkt? #00:01:19-2#

Frau Aleksandra Mitrovic, B.A., M.Sc.: Das ist gar nicht so leicht zu beantworten, weil der heimische Immobilienmarkt aktuell sehr im Umschwenken ist oder im Umschwank ist, aufgrund auch anderer Faktoren wie den Kreditrichtlinien und allem möglich. Das bedeutet, wir haben derzeit eine viel größere Nachfrage nach Mietwohnungen als nach Eigentumswohnungen. Das heißt, wir haben einfach kein Gleichgewicht in dem Bereich. Dadurch steigen aber auch die Mietpreise in fast jedem

Bezirk, wenn man jetzt auch noch Wien betrachtet und die Wohnungen werden einfach teurer. Das heißt das Leben wird für die Interessenten oder für die Mieter immer teurer. Dahingehend ist jetzt, wenn man es quasi von der Mieterseite her betrachtet, ist es sicherlich gut, dass es so eine Einführung gibt und auch von Vorteil vielleicht, weil es irgendwo auch so eine Preisdeckelung dann schaffen wird. #00:02:04-9#

Frau Aleksandra Mitrovic, B.A., M.Sc.: Auf der anderen Seite muss man natürlich auch die Eigentümerseite sich anschauen, für die es eigentlich nur nachteilig ist. Also ich glaube da gibt es kaum Vorteile zu nennen. Also das Fazit ist: Es ist gut, dass man sich damit beschäftigt vielleicht, man muss aber trotzdem immer aus zwei Perspektiven sich das anschauen und ich finde eine Lösung für beide Seiten finden. #00:02:23-9#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Alles klar genau. Ich denke dadurch, dass es ja auch noch nicht komplett ausgereift ist. Es ist ja jetzt erst vom Nationalrat gekommen, kann man ja auch noch nichts Konkretes dazu sagen und lässt noch sehr viel Diskussionsspielraum offen, sag ich einmal. #00:02:39-1#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ich habe bereits erwähnt, dass es eben schon durch den Nationalrat beschlossen wurde. Ganz genau war das am 15. Dezember des vergangenen Jahres, eben in Gestalt des dritten mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes - kann man auch MILG abkürzen und um ein bisschen tiefer in deine Arbeit zu gehen: Wie wird das deine zukünftigen Entscheidungen beeinflussen und was ergeben sich für Änderungen zu den bisherigen Entscheidungen auch natürlich in Anbetracht deiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter? Vielleicht kannst du auch ein paar Beispiele diesbezüglich nennen? #00:03:14-9#

Frau Aleksandra Mitrovic, B.A., M.Sc.: Wir sind prinzipiell reiner Dienstleister d.h. uns betrifft es quasi in diesem Sinne nicht direkt, sondern es betrifft eher dann die Eigentümer eines Hauses oder einer Wohnung. Uns betrifft es dann eher quasi im weiteren Sinne. Als Dienstleister arbeiten wir auf Provision. Das heißt, wenn die Miete dementsprechend geringer ist, ist natürlich auch die Provision geringer. Was aber viel wichtiger ist, dass wir eine Aufklärungspflicht den Eigentümern gegenüber haben, aber auch gegenüber den Mietern. Das heißt, wenn wir irgendwie sehen sollten, dass es hier zu, zu hohen Preisen führen würde, das quasi jetzt ein Eigentümer mehr

verlangen möchte, als er dürfte nach dem Gesetz, müssen wir natürlich darüber dahingehend aufklären. Das heißt, auf unserer Seite gibt es sehr starken Schulungsbedarf und eine größere Kommunikation dem Eigentümer gegenüber.
#00:04:05-9#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Gibt es große Unterschiede zwischen, ich sag jetzt mal, zu größeren Eigentümern und kleineren Eigentümern? #00:04:12-3#

Frau Aleksandra Mitrovic, B.A., M.Sc.: Ich sag mal so: die kleineren Eigentümer befassen sich vielleicht sogar ein bisschen mehr damit, weil sie vielleicht nicht so groß sind wie eine Versicherung, eine Bank oder ein Fonds. Trifft aber trotzdem am Ende des Tages beide gleich - im Endeffekt. Bei einer großen Stiftung, die sehr viele Zinshäuser im Besitz hat und die eben nach dem Richtwert vermietet werden, kann es sein, dass es wirklich 80 Prozent des Portfolios betrifft. Die Einnahmen könnten deutlich zurückgehen oder in Zukunft nicht so steigen. Dort nimmt es glaub ich schon sehr große Ausmaße an. #00:04:49-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das wird dann eh vor allem das kommende Jahr zeigen, würde ich sagen. #00:04:58-8#

Frau Denise Mustak B.Sc.: Super danke. Dann würde ich gerne gleich zur dritten Frage übergehen: Wir haben eh auch schon über die Eigentümer gesprochen. Was denkst du, gibt es für Konsequenzen? Was kommen für Nachteile aus Sicht der Eigentümer? Wir gehen ja davon aus, dass vor allem die Rendite sinken wird.
#00:05:15-0#

Frau Aleksandra Mitrovic, B.A., M.Sc.: Genau. Genau. Im Endeffekt ist es eigentlich überwiegend ein wirtschaftlicher Aspekt, mit dem man sich befassen wird. Jeder, der eine Wohnung - sei es als Stiftung, Bank oder Versicherung vermietet, muss natürlich Einnahmen haben. Das heißt, es wird auch eine gewisse Rendite abgebildet, die in Gutachten widerspiegelt werden sollten. Wenn die Mieteinnahmen sinken oder gedeckelt werden, sodass sie nicht steigen können, hat das schon einen deutlichen Einfluss, vorrangig auf die Rendite. Ich kann mir gut vorstellen, dass vielleicht kleinere Eigentümer die dann wirklich sagen, dass geht sich hinten und vorne nicht aus, vielleicht in Zukunft nur noch in Neubauten investieren werden. Prinzipiell in den

Altbau zu investieren, ist in Wien ein bisschen knapp, so viele gibt es nicht zum Verkauf. Man kann einfach eine Rendite für einen Neubau sehr viel leichter darstellen als im Altbau. #00:06:10-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Auf jeden Fall. Genau. #00:06:11-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Die kommende Deckelung wird auf jeden Fall die Richtwertmieten beeinflussen, ebenso die Kategoriemieten. Ich fokussiere mich jetzt auf den Richtwert und da komme ich gerne zur nächsten Frage: Wie könnte die Mietpreisbremse oder das Inflationslinderungsgesetz der Richtwerte die österreichische Bevölkerung volkswirtschaftlich beeinflussen? Was gibts da für Vorteile und Nachteile? Oder auch anders formuliert: Wie wird sich dieses Gesetz genauso wie die bisherigen Eingriffe auf das System auswirken? Es gab ja schon einige Eingriffe. Das Richtwertsystem gibt es schon seit 1994 und jetzt kommt sozusagen ein erneuter Eingriff hinzu. Was würdest du dazu sagen, welche Vor- und Nachteile ergeben sich daraus? #00:07:02-9#

Frau Aleksandra Mitrovic, B.A., M.Sc.: Volkswirtschaftlich gesehen, für den Mieter, kann man eigentlich sagen, dass das Haushaltseinkommen den größten Einfluss hat. Das heißt, umso weniger man ausgibt für eine Wohnung, also weniger Miete zahlt, umso mehr Geld bleibt am Ende des Tages übrig. Wir wissen, wir haben aktuell sehr hohe Strom- und Heizungskosten, generell einfach der Inflation bedingt auch Lebensmittelkosten. Das ganze Rundherum ist für viele teilweise gar nicht mehr tragbar. In Summe ist es jetzt schon schwierig, sich eine Wohnung zu leisten. Wir merken teilweise, dass Mieter schon ausziehen aus größeren Wohnungen und in kleinere Wohnungen ziehen, weil einfach in Summe das Ganze sich schwer ausgeht. Was könnte jetzt die Schlussforderung von dem Ganzen sein? Auf Seite der Mieter bleibt mehr Geld für den Mieter übrig, sodass man dementsprechend vielleicht bisschen was sparen kann und nicht vom ersten bis zum letzten des Monats lebt, sondern sich vielleicht auch etwas gönnen könnte. #00:08:06-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ich hab das ja auch jetzt eben verfolgt immer: Das Credo ist, man möchte die Wohnkosten an sich damit, eben für den Mieter senken. Generell. Das ist aber diesbezüglich ein zweiseitiges Schwert. #00:08:25-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Um da gleich anzuschließen: Wie hätte sich der Richtwert deiner Meinung nach entwickelt, wenn es gar keine gesetzlichen Eingriffe gegeben hätte? Das ist jetzt natürlich schwer zu sagen, weil auch du hattest zu 1994 noch nicht den Einblick den du jetzt hattest aber hast du hier eine Tendenz? #00:08:43-5#

Frau Aleksandra Mitrovic, B.A., M.Sc.: Im Endeffekt würde einfach nur der Richtwert wahrscheinlich jährlich oder alle zwei Jahre um ein paar Cent steigen, so wie es die letzten Jahre war. Wir hätten nach oben hin einfach keine Deckelung. Man muss aber dazu sagen ehrlicherweise, wenn man den Richtwert mit dem freien Mietzins vergleicht, mit aktuellen Neubauten oder Wohnungen über 120 Quadratmetern ist der Richtwert doch deutlich günstiger. Natürlich abhängig vom Lagezuschlag und anderen Bedingungen. Aber er würde einfach dann jährlich oder eben alle zwei, alle drei Jahre steigen. Das heißt, wir wüssten nicht, wo wir dann vielleicht 2080 landen. Wir wären irgendwo im Nirgendwo. Irgendwann hätte man dafür mit Sicherheit eine Deckelung gebraucht. #00:09:30-9#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Bestimmt sogar. Man muss ja auch sagen, dass der letzte Sprung der Größte war. Insgesamt machte der Richtwert einen Sprung von 8,46 Prozent von 2022 zu 2023. Auch wenn das wenig klingt, ist das im Vergleich ein sehr sehr großer Sprung gewesen. Da bin ich bei dir, da hätte man sicher irgendwann eine Deckelung gebraucht - auf jeden Fall. #00:09:59-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ich habe jetzt gerade vom letzten Sprung in Prozent gesprochen. Dann würde ich dich gerne fragen: Um wie viel Prozent - denkst du denn - hat sich der Richtwert von 1994 zum heutigen verändert? Was glaubst du (in total), wie hoch der Prozentsatz ist? #00:10:12-4#

Frau Aleksandra Mitrovic, B.A., M.Sc.: Das kann ich überhaupt nicht - muss ich gestehen - beantworten. Weil ich auch nicht im Kopf hab, um wie viel der Richtwert pro Jahr oder alle paar Jahre gestiegen ist. Das kann ich nicht beurteilen, muss ich ehrlich zugeben. #00:10:28-2#

Frau Denise Mustak B.Sc.: Hast du eine Schätzung? #00:10:29-0#

Frau Aleksandra Mitrovic, B.A., M.Sc.: Es wird irgendwie über die 30 oder 40 Prozent sein. #00:10:32-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Dann löse ich das auf. Im Zuge meiner Recherche habe ich mir das in Excel auswerfen lassen. Es sind insgesamt 61,22 Prozent, also circa das doppelte von dem, was du vermutet hast. Wir haben tatsächlich eine Steigerung von über 60 Prozent, nur was den Richtwert angeht. Das ist eine beträchtliche Summe, würde ich sagen. #00:10:56-5#

Frau Aleksandra Mitrovic, B.A., M.Sc.: Vor allem da betrachtet man die letzten 30 Jahre ungefähr, nicht einmal. #00:10:59-5#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Nicht einmal. Es ist einiges passiert. #00:11:03-9#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Dann würde ich noch gerne einen Schwenk kurz machen zu unserem Nachbarn nach Deutschland: Da ist seit einigen Jahren bereits das System von einer Mietpreisbremse in Kraft getreten. Und da würde ich dich gerne diesbezüglich noch fragen ob deiner Meinung diese Einschränkung, auch auf diesen Markt einen positiven und negativen Einfluss hat? Bzw. was sind die positiven und negativen Faktoren, nur auf den deutschen Markt bezogen? Es gibt ja doch Unterschiede zwischen Österreich und Deutschland, im Immobilienmarkt. #00:11:37-4#

Frau Aleksandra Mitrovic, B.A., M.Sc.: Da muss ich ehrlichweise sagen: Da wir nur in Österreich mit der Vermittlung vertreten sind, habe ich wenig oder kaum Erfahrung mit Deutschland. Allgemein kann ich sagen, dass der deutsche Markt aktuell das Gegenteil vom österreichischen Markt ist. In Österreich, vor allem in Wien, haben wir am Markt teilweise mehr Angebot als Nachfrage. Also wirklich wir haben doch ein höheres Angebot. In Deutschland ist es umgekehrt. Dort gibt es mehr Nachfrage als Angebot. In Deutschland muss man sich für Wohnungen bewerben. Daraus resultiert, dass die Mietpreisdeckelung funktioniert. Die Wohnungen werden nach wie vor sehr gut vermietet und kommen auch zur Miete. Aber Genaueres zu Deutschland, muss ich ehrlich gestehen, kann ich jetzt nicht sagen. #00:12:33-6#

Frau Aleksandra Mitrovic, B.A., M.Sc.: Alles klar. Perfekt. #00:12:33-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Man muss dazu ja auch sagen, dass man nicht vergessen darf, dass es auch Unterschiede natürlich gibt in dem Gesetz an sich. In Deutschland ist es ja so, es hängt an den Bundesländern, ab wann vor allem diese Deckelung gilt. Da gibt es zum Beispiel einmal ab 2015, in einem anderen Bundesland gilts dann wieder erst seit 2022. Auch hier gibt es Unterschiede. Wir werden sehen, wie sich das in Österreich auswirkt. #00:13:01-1#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Wir sind am Ende des Interviews angekommen. Aleks, ich danke dir, dass du dir die Zeit genommen hast. #00:13:07-6#

Frau Aleksandra Mitrovic, B.A., M.Sc.: Sehr sehr gerne #00:13:07-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Und für deinen Input. Ich bin schon gespannt, inwieweit wir Recht behalten mit dem, was in der Zukunft passiert. #00:13:15-3#

Frau Aleksandra Mitrovic, B.A., M.Sc.: Das stimmt. Viel Erfolg weiterhin für die Arbeit. #00:13:17-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Danke schön. #00:13:17-9#

Anhang 3: Experteninterview

mit Herrn Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS

vom 08. Jänner 2024 (Transkript)

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Einen schönen guten Tag zu meinem zweiten Interview für meine Masterarbeit, die sich mit dem Thema der kommenden Mietpreisbremse auf dem österreichischen Immobilienmarkt beschäftigt. Vor mir sitzt Herr Magister Endl von der ÖRAG. Vielen Dank für Ihre Zeit, Herr Magister Endl. Können Sie sich kurz vorstellen? Was ist Ihre Funktion in der ÖRAG? Da würde ich mich sehr freuen darüber. #00:00:23-7#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Vielen Dank für die Einladung zu dem Gespräch. Das habe ich sehr gerne gemacht. Mein Name ist Johannes Endl. Ich bin seit 21 Jahren im Unternehmen und beschäftige mich seitdem mit dem Immobilienvertrieb. Anfangs habe ich auch tatsächlich Wohnungen vermietet. Als Wohnungsmakler habe ich hier gestartet. Mittlerweile bin ich Immobilientreuhänder. Von der Grundausbildung habe ich Jura studiert und habe auch diesen Universitätslehrgang an der TU Wien absolviert. Es macht immer noch sehr viel Spaß. Das Schöne an unserem Beruf ist die Vielfältigkeit. Kein Tag gleicht dem Nächsten und auch der Gesetzgeber erfreut uns immer wieder mit entsprechenden Änderungen. Über eine wollen wir uns heute auch ein bisschen auseinandersetzen. #00:01:12-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Genau. Vielen Dank für die Einleitung. Dann darf ich gleich in das Thema starten. So wie sie bereits angeschnitten habe: Es gibt derzeit einige Punkte in der Branche, die zum Diskutieren und Nachdenken einladen. Seien es die letzten OGH-Entscheidungen über die Wertsicherungsklausel, die Signa-Gruppe in aller Munde wäre wiederum ein eigenes Thema, oder eben jetzt auch die Mietpreisbremse. Sie wurde am 15. Dezember vom Nationalrat beschlossen und wird auch drittes mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz genannt. Da würde ich gerne als Einstiegsfrage Sie fragen: Wie bedeutend ist Ihrer Meinung nach diese Einführung auf dem heimischen Markt? In Deutschland gibt es bereits ein ähnliches Modell. #00:02:04-7#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Sie haben sich wahrscheinlich mit dem tatsächlichen Gesetzwerdungsverfahren mehr beschäftigt als ich. Ich habe das nur am Rande als interessierter Branchenteilnehmer mitbekommen. Soweit ich es verstanden habe, wird das nur für den Altbaubereich gelten und nicht für den Neubaubereich.
#00:02:22-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Richtig. #00:02:22-8#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Das sind die Bereiche, die ohnehin stark Preis reguliert sind, wo wir den Richtwert haben oder die angemessene Miete. Die größten Mietsteigerungen oder jedenfalls die, die von einem viel höheren Niveau gestartet sind, sind im Neubau aus verfassungsrechtlichen Erwägungen nicht erfasst. Das ist völlig klar. #00:02:49-1#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Das wird auf den Investitionsmarkt entsprechende Auswirkungen haben, wenn es tatsächlich so bestehen bleibt. Das wäre dieses mal wiederum eine gesetzliche Änderung. Wir haben parallel dazu nicht nur die OGH-Entscheidungen zur Wertsicherungsklausel. In den letzten zehn Jahren gab es auch viele andere Entscheidungen, die das über Jahrzehnte über die Judikatur erzielte Gleichgewicht in Richtung Mieterschutz verschoben haben. #00:03:25-5#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Prinzipiell bin ich der Meinung, dass Mieterschutz eine wahnsinnig wichtige Sache ist. Ich bin nicht dagegen. Ich finde, dass klare Rahmenbedingungen wichtig sind, dass man auch soziale Gesichtspunkte anwenden muss. Das Problem ist, dass solche gesetzlichen Regelungen und die immer mieterfreundlichere Judikatur am langen Ende dem Mieter nicht helfen, sondern ihm global schaden. Das Thema ist: Wenn wir Ballungszentren haben mit entsprechend starkem Zuzug. Der globale Mietertrend, des Zuzugs in die Ballungszentren zum urbanen Wohnen ist ungebrochen. #00:04:09-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, stimmt. #00:04:10-5#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Das ist weltweit so. In wirtschaftlich herausfordernden Zeiten, in solchen sind wir ja jetzt gerade und die Indikatoren sehen nicht so aus, als würde sich das rasch drehen, da ziehen die Ballungszentren noch mehr

Menschen an. Hier ist die Ausbildung, Kultur und letztlich Arbeit. In dieser Situation braucht man Wohnraum. #00:04:35-8#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Wenn ich möchte, dass Wohnen preiswerter wird, schaffe ich das nicht durch Reglementierungen im bestehenden Bereich. Damit schaffe ich es nur, dass ein paar Privilegierte, die eine Wohnung haben, vielleicht weniger bezahlen. Ich schaffe es nicht, neuen Wohnraum zu schaffen. Ich schaffe es auch nicht, den bestehenden Wohnraum, der aus demografischen Gründen zurückkommt, auf einen zeitgemäßen Standard zu hieven. Wir haben in Österreich an sich schon ein relativ strenges Mietrechtsregime mit Richtwert, Lagezuschlägen und Co., das die Mieten dort sehr stark gedämpft hat. Das hat dazu geführt im Endeffekt, dass vor allem in den attraktiveren Wohnlagen besonders viele von diesen Häusern entweder parifiziert worden sind. Sie wurden auf diese Art und Weise dem Mietmarkt entzogen. Gentrifizierung. Gentrifizierung wurden wohlhabende Menschen angezogen, Mieter wurden tendenziell hinausgedrängt. #00:05:42-7#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Das hat dazu geführt, dass viele historische Gebäude abgerissen worden sind, einfach um das Mietrecht loszuwerden. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes versucht man durch diverse Regelungen gegenzusteuern, um dem Einhalt zu gebieten. Das ist auch richtig. Ich finde, dass der Gebäudebestand gehalten werden muss. #00:06:06-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ich auch. #00:06:06-4#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Wir brauchen aber eine Ausgewogenheit. Es kann nicht sein, dass man einen Neubau aus den 1970-er Jahren in einer, sag ich mal, attraktiveren Wohnlage hat, dort ist der Mietzins frei. Daneben habe ich einen top sanierten Altbau mit Richtwertreglementierungen plus jetzt auch die Mietzinsbremse, zukünftig. Das versteht keiner. #00:06:30-3#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Der gelernte Klassenkämpfer wird sagen, dass man den Neubau auch entsprechend reglementieren muss. Welchen Effekt wird das haben? Es wird dazu führen, dass auch den 1970-er Jahre Bau niemand mehr sanieren wird. Es wird dazu führen, dass Neubauprojekte in Miete noch unattraktiver werden und die einfach nicht kommen werden. Weil ich kann mir wünschen, was ich

will, aber am Ende des Tages müssen sich die Projekte zumindest rechnen. Hinzu kommen jetzt die mega Aufgaben die die Branche ohnehin hat. Dekarbonisierung, das ist eine mega Aufgabe. Raus aus Gas, raus aus Öl. Das wird sehr, sehr viel Geld kosten, den Bestand auch zu ertüchtigen. Diese Dinge werden im Moment überhaupt nicht berücksichtigt. #00:07:23-0#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Eine Mietzinsbremse klingt gut, aber das hilft vielleicht ein paar Privilegierten, die eine fescche Wohnung haben und weniger zahlen. Die freuen sich. Sozial treffsicher ist das nicht. Unsere Erfahrung ist, dass gerade Zuzügler nach Wien, die nicht vernetzt sind und nicht von Oma, Opa, sonst wo eine Wohnung übernehmen können, im Neubereich daheim sind. Die bezahlen diese Mieten. Diese Mieten braucht man wahrscheinlich auch vielfach in dieser Höhe, damit man überhaupt Gebäude errichten kann. Ich bezweifle, dass es dem einzelnen Mieter global betrachtet, sehr viel bringen wird. #00:08:15-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ich finde auch. Also zumindest könnte ich mir gut vorstellen, dass auch ein ziemliches Missverständnis seitens, ich sag jetzt mal des "Standardmieters" entsteht. Er denkt vielleicht: "Ok eine Mietpreisbremse. Jetzt hört meine Miete ab einer bestimmten Miete auf und dann kommt garnichts mehr hinzu". Aber es wird auch nicht wirklich darauf eingegangen außer man beschäftigt sich weiter damit, dass es eine, vereinfacht gesagt, geringere Inflationsanpassung sein soll. Ich glaub dass das auch so etwas ist, wo viele es einfach falsch verstehen würden und sich dann sicher auch denken: "He warum wird meine Miete jetzt dennoch angehoben?" #00:08:54-1#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: In den Medien steht gerne der Begriff Mietzinssteigerung. Vom Gedanken her ist eine Indexierung keine Steigerung der Miete, sondern eine Wertanpassung der Miete. Das ist etwas was man bei jedem Versicherungsvertrag oder bei jedem Handyvertrag oder wie auch immer, prinzipiell hat. Wenn man also sagt: Die Inflation, ist die Entwertung des Geldwertes, wenn man so will. Das wird einfach in einem Dauerschuldverhältnis, überhaupt wenn es ein unbefristetes Mietverhältnis ist, dann möchte man den Wert erhalten. #00:09:36-8#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Jetzt versteht man, dass die Wohnung vielleicht auch nicht besser wird wenn jemand 25 Jahre darin wohnt, die Wohnung wird nicht besser: #00:09:45-7#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Warum soll der Mieter die Werte fixierte Miete von Anfang an bezahlen. Das ist die eine Sichtweise, die ich dazu haben könnte. Die zweite Sichtweise ist, was man nicht ausblenden darf: Der Vermieter ist in der Regel nicht in der Lage, das Mietverhältnis aufzukündigen, der Mieter sehr wohl. Das kann er in der Regel nach dem ersten Mietjahr. Nur bei unbefristeten Mietverträgen lässt die Judikatur etwas längere Kündigungsfristen zu, glaube ich, aber nicht im befristeten Bereich. Je mehr Reglementierung ich habe, je schwieriger und unattraktiver ich das Vermieten mache und je kasuistischer die Judikatur ist, desto mehr wird jemand, der verunsichert ist, im Zweifel sicherlich keine unbefristeten Mietverträge vergeben. #00:10:42-0#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja. #00:10:42-0#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Wo ich dann im Zweifel eigentlich... Ja. #00:10:42-0#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Auf jeden Fall. #00:10:42-0#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Ich habe früher noch vielfach empfohlen, dass man Mietverträge durchaus - speziell im Altbaubereich, um auch diesen Befristungsabschlag zu vermeiden, wenn man eh keinen Bedarf für die Wohnung hat - sie einfach zum Richtwert oder dem Richtwert mit Lagezuschlag jetzt zu vermieten. Die VPI-Indexierung läuft ohnehin und passt das Ganze an das Geldniveau an. Das fand ich fair und habe das vielfach empfohlen. Das kann man guten Gewissens, wenn man einen Vermieter berät, nicht mehr empfehlen. Hier ist meiner Meinung nach einfach das Verhältnis gekippt wo ich einfach durch die Befristung zumindestens, irgendwann die Perspektive habe, einen neuen Mietvertrag zu machen. Die Indexklauseln sind das beste Beispiel dafür. Wenn Sie jetzt einen Anwalt fragen, wie man die Indexklausel richtig formuliert, werden Sie kaum jemanden finden, der sagen kann, wie man es macht. Noch weniger wussten wir vor

15 Jahren, wie man es machen soll. Mit viel Aufwand und juristisch sehr gut unterstützt, wird hier eine Klausel zerpfückt. Das verstehe ich. #00:12:10-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja. #00:12:11-0#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Das mag im Einzelfall dem Mieter dienen. Global ist es ein Schuss ins Knie der Mieterinteressen, weil damit noch mehr die Zurückhaltung der Investoren da ist. #00:12:16-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das ist eigentlich eh auch grad sehr passend zur nächsten Frage. Die wäre jetzt eben auch gewesen, wie Ihrer Meinung nach die Mietpreisbremse die Entscheidungen generell von den Investoren/Eigentümer/Vermieter - wie auch immer - eben beeinflussen würde? Weil natürlich ändert das ja auch was in deren Entscheidungsformen, sag ich einmal. Wie sie vermieten etc. #00:12:30-0#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Das passt ganz genau da dazu. Zum Themenkreis. Wenn wir jetzt davon ausgehen: Wenn Sie den großen bösen "Miethai" vor Augen haben, der die Mieter ausbeuten möchte, ist das nicht unser Zielpublikum dort. Weil jemand, der mit Immobilien schnell Geld verdienen will, kann das mit der langfristigen Vermietung ohnehin nicht. Es wird sicherlich dazu führen, dass der Trend parifizieren, Eigentumswohnung machen in guten Lagen anhält. Das ist der eine Aspekt. Der zweite Aspekt: Wenn ich jetzt überhaupt nicht mehr sicher sein kann, dass ich auch nur die Investitionen in meine Kassen zurück spülen kann. Die Baukosten sind sehr hoch. #00:13:42-1#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Immernoch, ja. #00:13:42-1#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Sie gehen vielleicht einen Hauch zurück, aber nicht wirklich. Die Verpflichtungen als Vermieter sind sehr, sehr groß und wenn ich davon ausgehen muss, dass ich mit dem Mieter eigentlich nichts ausmachen kann, dass keine Klausel in meinem Mietvertrag sicher ist, weil sie vielleicht ausgehebelt wird, werde ich a) nicht unbefristet vermieten, b) werde ich in die Wohnung so wenig wie möglich investieren, um sie vermieten zu können. Oder vielleicht, wenn ich dann irgendwann sehe: Da fließt Geld hinein aber kommt nicht wirklich was zurück, wird

das Haus dann doch parifiziert abverkauft. Das ist etwas was wir schon sehr stark sehen. #00:14:33-5#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Mit den gestiegenen Zinsen sind auch die Renditeerwartungen der Investoren gestiegen. Andersherum gesagt: die Finanzierungskosten. Wenn ich mein Haus geerbt - Hausnummer - oder gekauft habe und ich möchte es laufend in einem guten Zustand halten und zu fairen Konditionen vermieten, wird mir das dadurch natürlich nicht gerade erleichtert. Das Mietrecht ist ohnehin schon kompliziert genug. #00:14:59-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das stimmt. #00:15:00-9#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Sie haben ein Studium dafür gemacht. Sie haben den Master - post graduate noch dazu. Sie werden Sachen noch entdecken und haben viel Hausverwaltung. Sie werden trotzdem Sachen nicht entdecken mit denen Sie sich nicht auskennen. Wenn jemand ein Haus hat, der sich nicht damit beschäftigt, dem macht das nach einer Zeit keinen Spaß mehr, wenn er die Briefe von der Arbeiterkammer und Co. kriegt, sich eigentlich an die Dinge halten will, sie sind nur halt wahnsinnig kompliziert und man kann viele Fehler machen. Dann sagt er halt: "Weg mit dem Haus". Dann kauft es natürlich ein Profi. Der muss damit schnell Geld machen. Was tut er? (unv.) #00:15:33-0#. #00:15:35-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Man merkt, dass es doch mehr Konsequenzen und Nachteile für die Eigentümer gibt als man im ersten Schritt bedenkt. Oft liegt der Fokus, was - wie Sie auch schon gesagt haben - gut ist, prinzipiell auf dem Mieter, aber es wird finde ich wirklich oft die Eigentümerseite vergessen und nämlich auch was die für eine Verantwortung haben. Eh wie Sie jetzt zum Beispiel sagen: Dekarbonisierung, ESG ... Dass das alles auch von deren Seite gut gemacht wird. #00:15:56-2#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Die Häuser, auch wenn sie älter sind, die sind nicht einfach entstanden. Die mussten gebaut werden, man muss die laufend instandhalten. Ein Altbau ist ohnehin an viele alte Mietverträge gebunden. Es gibt Häuser, die nach wie vor ein sehr niedriges Niveau haben. In Statistiken wird oft ausgeworfen, wie stark die Mieten gestiegen seien über den Markt. Was aber niemand

in dieser Kalkulation mitberechnet, ist: Wie viel Geld ist denn in die Wohnung investiert worden? Damit ich sie nachher um 10 Euro vermieten kann und vorher war sie um 2 Euro vermietet. Die Zustände dieser beiden Wohnungen kann man nicht vergleichen. Das wird manchmal ausgeblendet. #00:16:47-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das stimmt. #00:16:47-4#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Ich verstehe absolut, dass manche Menschen ein Problem haben, sich eine adäquate Wohnung zu leisten. Das verstehe ich. Es sind die Einkommen da und dort vielleicht zu niedrig. Was ich nicht verstehe, ist, dass man diesen populistischen Mietzinsbeschneidungsakt auf den Richtwert aufsetzt, wo die Richtwerte ohnehin eine reglementierte Seite betreffen und zweitens die Inflationsabgeltung, ob das Sozialleistungen betrifft oder Löhne und Gehälter relativ gut abfedert, weil es sollten schon auch die Einkommen der Menschen steigen. #00:17:41-2#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, klar. #00:17:41-2#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Wenn ich ein Gut das knapp ist und rar und teuer in der Produktion. Wenn ich es sehr unattraktiv mache, das herzustellen oder eben es zu sanieren, im Altbaubereich und ich wunder mich nachher, dass zu wenig Angebot da ist und dass vielleicht die Vermieter nicht so willig sind, die Sachen zu verschenken oder breit zu zahlen. Das wird nicht passieren. #00:18:01-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, das stimmt. #00:18:01-8#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Es gab gesellschaftlich genug Experimente in diese Richtung. Man kann auch heute glaube ich Expeditionen nach Südamerika machen und sich die Länder anschauen, wo man versucht hat, alles zu reglementieren. In der DDR war eine Wohnung sehr billig. Man hat nur ewig darauf gewartet und saß dann in der Platte. Das kann man haben, wenn man das will. #00:18:23-9#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Sie haben jetzt eh auch schon den Richtwert ein paar mal angesprochen. Wie Sie richtig gesagt haben, betrifft die Regelung die Kategoriemieten und die Richtwerte. Der Neubaubereich ist davon nicht betroffen. Die nächste Frage

von mir wäre jetzt, wie Ihrer Meinung nach diese Bremse von den Richtwerten, ich beziehe mich nur auf die Richtwerte, die Bevölkerung volkswirtschaftlich beeinflussen könnte? Oder anders gesagt: Wie sich das 3. MILG - wenn ich es jetzt abgekürzt sagen darf - volkswirtschaftlich auf das Richtwertsystem auswirkt? Sie haben richtigerweise gesagt, dass es nochmals zusätzlich eingeschränkt wurde, obwohl der Richtwert schon sehr strikt ist. Vielleicht können Sie mir da Ihre Einschätzung dazu sagen? #00:19:12-8#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Volkswirtschaftlich. Es wird die Kaufkraft von ein paar Mietern geringfügig steigern. Ich glaube, dass der Hauptgrund für diese Regelungen populistisch/politisch ist. Wir reden hier von den Mieten mit einem ohnehin niedrigen Niveau. Das war wohl in irgendeiner Form ein politisches Agreement, dass man sich darauf verständigt hat. Verfassungsrechtlich in die freien Mieten einzugreifen, hat man sich auch nicht getraut, denn dann bricht der Markt noch mehr ein. Es wird dazu führen, dass die Sanierungen im Altbau noch mehr zurückgedrängt werden. Ich denk mir: Man kann einen Altbau natürlich stilecht sanieren, kann schöne neue Parkettböden legen und eine schöne Küche einbauen und ein tolles Bad machen. Das kann man, muss man aber nicht. Man kann dort auch einen Billigstboden reinfestern, das wirkt sich auf die Miete de facto nicht aus. So wird es kommen, dass der Bestand ganz klar weniger Geldmittel zur Verfügung hat. Also ansonsten, volkswirtschaftlich ... #00:20:24-0#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das wird auch die Zeit zeigen was wirklich passiert, wenn es die ersten Zahlen gibt. #00:20:34-7#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Ob dieses Schwenken in den Wohnungseigentumsbereich relevant ist, wo wir doch schwierige Rahmenbedingungen für viele Wohnungskäufer haben. Der Altbau liegt aber in der Regel in den schönen Lagen. In urbanen Lagen. Dort laufen die Verkäufe relativ gesehen immer noch am besten. Das werden wir sehen. #00:20:57-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Man wird das sehen - ja genau. #00:20:59-0#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Beim Richtwert gab es generell einige gesetzlichen Eingriffe. Es gibt ihn seit 1994 in der Form, wie wir ihn kennen. Angenommen, es

hätte jetzt keine gesetzlichen Eingriffe in den vergangenen Jahren gegeben. Wie glauben Sie, hätte sich der Richtwert Ihrer Meinung nach entwickelt? Also glauben Sie, wäre er jetzt auch auf diesem Niveau, wäre er gar nicht gestiegen? Das wäre auch etwas was mich sehr interessieren würde. #00:21:20-5#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Sie meinen die Berechnung des Richtwertes selbst? #00:21:21-1#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Genau. Ja. #00:21:32-4#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Naja, wir haben in Wien ja dieses Lagezuschlagsthema gehabt, das letztlich ein gerichtliches Urteil war. Die Lagezuschlagskarte der Stadt Wien, auf die man sich vorher sehr berufen oder auch vertraut hat, wurde gekippt. Das wäre wahrscheinlich nicht passiert, sondern in einigen Lagen wären dann die die Lagezuschläge wären höher gewesen. Das glaube ich schon. #00:21:54-5#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Das ist eine interessante Frage. Das wäre wahrscheinlich eine eigene Arbeit, wenn Sie darüber schreiben wollen würde. Sozusagen, wie viele Altbauwohnungen werden nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt? Wie viele Altbauten wären nicht dann letztlich dem Abbruch anheimgefallen? Hätte man auskömmliche Mieten erzielen können, wäre der Bestand geblieben? Jetzt weiß ich, das Argument wird dann sein der geldgierige Spekulant sein, der immer den Gewinn maximieren will. Deshalb wären diese Häuser so oder so zum Opfer gefallen. Das mag in einigen Fällen der Fall sein. Ich glaube aber ganz grundsätzlich muss ich Regelungen haben, die es mir ermöglichen, meine Investitionen irgendwie verzinst herauszuziehen. Aus reiner Freizügigkeit macht das keiner. Dann spendet man halt etwas. #00:22:58-1#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das ist keine einfache Frage, wie sich das wirklich entwickelt hätte. #00:23:08-1#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Das wissen wir nicht. Was mich ein bisschen stört, dass diese ganzen Themen, über die wir jetzt reden, eigentlich nur denen helfen, die versorgt sind. #00:23:16-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja. Das ist gut zusammengefasst. #00:23:18-4#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Das hilft denen, wenn man so will, den Privilegierten, die eine Wohnung haben oder die vielleicht sogar eintrittsberechtigt waren und die eine schöne Altbauwohnung in einer schönen Lage haben. Aus persönlicher Perspektive ist das völlig einzusehen. Niemand will unnötig viel zahlen, das ist klar. Ist das aber wirklich die Gruppe, die schützenswert ist? #00:23:37-6#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Es gibt diesen Ausdruck des Mietadels. Bisschen ein Argument hat es schon für sich. Ich glaube, am fairsten und ausgewogensten wäre ein klares Mietrecht, ein strenges Mietrecht, das den Mieter vor Übervorteilung schützt, wo ganz klar geregelt ist, wer wofür zuständig ist. Dafür hat die Judikatur ja ewig gebraucht, um festzulegen, wer wofür zuständig ist. Wo man auch klar sagt: Eine Indexierung ist keine Mieterhöhung, sondern eine Anpassung an den Mietwert. Auf die Art und Weise, glaube ich, hätte man am meisten Wohnungsbestand in Miete erhalten oder auch neu geschaffen. Letztlich werde ich nur über das Angebot zu günstigeren Mieten finden, nicht über Reglementierungen. #00:24:30-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Stimmt, das ist sehr gut auf den Punkt gebracht. Dann habe ich jetzt noch eine spannende Frage zum Richtwert generell. Und zwar: Ich habe berechnet, um wie viel der Richtwert seit 1994 bis heute gestiegen ist. Was wäre Ihre Schätzung? Um viel Prozent denken Sie, hat sich der derzeitige Richtwert, da sind wir ja jetzt in Wien bei den 6,67 Euro, seit dem Jahr 1994 insgesamt erhöht? Wenn Sie die Sprünge in Prozent ... #00:25:00-9#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Das war damals ein Schillingbetrag. #00:25:02-0#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Genau. In Euro wars der erste Richtwert: 3,66 Euro. #00:25:08-4#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Der hat sich nicht ganz verdoppelt, wird bei 80 oder 85 Prozent liegen. #00:25:21-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Es ist weniger. So wie ich es mir berechnet habe waren es 61 Prozent. 61,22 Prozent. Ich habe mir die Sprünge in einem Excel ausgeworfen. Wenn ich alle Sprünge zusammenrechne, komme ich auf bisschen über 61 Prozent.
#00:25:34-1#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Wie hoch war die Inflation in dieser Zeit? Das muss ein deutlich höherer Wert sein. #00:25:40-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das ist eine gute Frage, das müsste ich noch herausfinden. #00:25:44-2#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Ich würde das dem VPI entgegenstellen, um zu schauen, wie sich der Verbraucherpreisindex entwickelt hat und dann wäre es sicherlich interessant, in dieser Zeit die Kaufpreisentwicklung entgegenzustellen. Die Kaufpreisentwicklung liegt geschätzt bei 300 Prozent. Wenn die Miete nur 60 Prozent gestiegen ist, könnte man noch dazulegen, wie stark die Nebenkosten, die Betriebskosten und die öffentlichen Abgaben gestiegen sind. Weil das ist auch... viel...das ist sicher. Da würde es mich wundern, wenn dann nicht bei deutlichen (unv.)
#00:26:17-0#). #00:26:18-2#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das stimmt, ja ja. Da haben Sie natürlich recht. Wenn man das noch mit einbezieht, wird es definitiv höher sein. Ich habe jetzt eben nur mal die Steigerung - nur die reine Steigerung - ausgerechnet, was auch schon viel ist, weil ich das spannend fand. #00:26:32-5#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Man könnte auch anschauen wie die Löhne und Gehälter sich entwickelt haben seither. #00:26:34-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja. Das ist auch ein guter Punkt. Voll #00:26:38-1#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Um einfach zu schauen, ob das Wohnen jetzt leistbarer geworden ist, nicht rein vom Richtwert weg. Das ist ein spannendes Thema. #00:26:47-9#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Auf jeden Fall. Dann habe ich zum Abschluss noch eine Frage, die auf unseren Nachbarn schaut - und zwar Deutschland: Da haben wir schon

seit ungefähr 2015 - da kam die erste Regelung dazu - ein ähnliches System. Es ist nicht ganz wie bei uns. Und dazu wollte ich Sie fragen, generell nach Ihren Erfahrungswerten auf dem deutschen Markt? Und ob Sie der Meinung sind, dass sich auch bei unseren Nachbarn - eigentlich dieselbe Frage - ob das einen positiven oder negativen Einfluss auf den Immobilienmarkt in Deutschland hat? Natürlich basierend auf Ihren Erfahrungswerten, die Sie da haben. #00:27:24-2#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Ich krieg das ja nur von Erzählungen mit und aus den deutschen Medien, die ich recht regelmäßig konsumiere. There is no free Lunch, es gibt nichts geschenkt. Das ist auch in Deutschland der Fall. In Deutschland haben wir zusätzlich bei den großen Metropolen nicht das Thema wie in Wien, einen großen Bestand haben der im kommunalem Eigentum steht. Wir haben glaube fast 28 Prozent Gemeindewohnungen waren es mal oder 27 Prozent. Gemeindewohnungen haben wir immer noch in der Nähe eines Drittels. Das dämpft schon ganz grundsätzlich ein bisschen. #00:28:06-1#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Das ist in Deutschland nicht gegeben. Durch das abgefallene Neubauniveau habe ich in Deutschland hohe Baukosten, natürlich auch die gestiegenen Grundanteilskosten. Das ist einfach so. Wenn ich einen Ballungsraum mit Zuzug habe und ich habe limitierten Grund und Boden, werden die Preise steigen. In Deutschland ist noch viel weniger neu gebaut worden als bei uns. Zuzug war ebenfalls vorhanden. Das Migrationsthema kam ganz stark dazu ab 2015. #00:28:44-2#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja das war das selbe Jahr - genau ca.. #00:28:44-2#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Das hat dazu geführt, dass das Angebot massivst in den Keller gegangen ist. Themen wie Massenbesichtigungen mit 50 Personen, die eine Wohnung haben wollen, sind uns in Österreich bis dato erspart geblieben. Wir haben in Österreich einfach genug gebaut, glaube ich. Es gab eben in den Stadterweiterungsgebieten in den letzten zehn Jahren massive Bautätigkeit. Viele Mietwohnprojekte sind dort neu entstanden. Das nimmt natürlich den Druck aus dem Markt. In den deutschen Metropolen hat das vielfach gefehlt. #00:29:25-1#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ok. #00:29:25-1#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Das wird jetzt nicht alleine... Der Grund liegt dafür... Es wäre sicherlich verkürzt zu sagen, dass die Mietpreisbremse dafür hauptverantwortlich ist. Das glaube ich nicht. Ich glaube, die haben es einfach nicht geschafft, Rahmenbedingungen zu schaffen, wo es für Investoren attraktiv war, Wohnraum zu schaffen. Das muss es aber. Nur wenn ich genug Wohnungen hab, damit ich die Nachfrage befriedigen kann dann wird bei der einen oder anderen Wohnung, weil sie vielleicht einen schlechteren Schnitt hat oder nicht ganz so gut liegt, die übertriebene Preisvorstellung vielleicht nicht durchzuhalten sein. Weil dann hat der Markt, nämlich der Mieter, wieder eine entsprechende Macht, wenn man so will. #00:30:07-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja. #00:30:07-3#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Der Konsument hat eine große Macht. Nur wenn ich mich als Individuum bewerbe, und es gibt 50 Interessenten für eine Wohnung. Wer bekommt dann die Wohnung? #00:30:25-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Schwierig. #00:30:25-4#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Bekommt sie der sozial Bedürftigste? Oder wenn ich schon als Vermieter nicht die mitnehmen darf, die aus meiner Sicht adäquat wären, wen nehme ich mir? Ich nehme mir natürlich den mit dem besten Einkommen, den mit der höchsten Bonität. Weil dann sag ich mir: Ich krieg wenig Geld, dann nehme ich mir doch wenigstens den wo ich das Geld sicher bekomme. Das heißt, das ist zutiefst unsozial und lässt Menschen mit einem niedrigen Einkommen erst recht unten durchfallen. Ich kann durch solche Zauberein wie einer Mietzinsobergrenze, kann ich nicht Wohnungen schaffen, die billiger sind. Das ist naiv, das funktioniert nicht. Ich schaffe ein paar, die begünstigt sind, und begünstigt vor allem die, die eh mehr zahlen könnten. #00:31:01-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das ist wie auf dem österreichischen Markt, würde ich sagen. #00:31:10-8#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Ich halte das im Endeffekt für zutiefst unsozial. #00:31:10-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Da bin ich auf jeden Fall bei Ihnen. Das ist eben auch das was ich mir schon die ganze Zeit, seit ich mich mit dem Thema genauer beschäftige. Es schafft irgendwie eine falsche Vorstellung von dem, was diese Mietpreisbremse voraussichtlich auslösen wird. Man sieht es an Deutschland. Wie sich das in Österreich entwickeln wird, wird man eh sehen. #00:31:31-3#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Es ist ihre Entscheidung. Man kann sie auch machen, aber sie hat eine Konsequenz. Wenn ich glaube, dass das Geld vom Bankomaten kommt und der Strom aus der Steckdose, dann glaube ich halt auch, dass man Mietpreise einfach festlegen kann. Als Nächstes schreiben wir in die Verfassung, dass nur Schönwetter sein muss, dass das Elektroauto nicht mehr als 15.000 Euro kosten darf und der Liter Benzin höchstens einen Euro. Das kann man alles machen. Aber das hat Konsequenzen. #00:31:59-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Auf jeden Fall, ja. #00:32:01-8#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Mich stört dann, wenn intelligente Menschen diese Konsequenzen kennen oder sie vermuten müssten aus ihrer Fachkenntnis heraus und es trotzdem machen und den Schutz von irgendjemandem vorschieben. In Wahrheit geht es aber überhaupt nicht darum, sondern es geht um politisches Kleingeld und blanken Populismus. Das finde ich schade. #00:32:25-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Absolut. #00:32:25-7#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Weil es verlogen ist. Richtig verlogen. Und wie gesagt ist es ein Schuss ins Knie derer, die wirklich eine Wohnung brauchen. #00:32:34-9#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Richtig. #00:32:34-9#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Meine persönliche Meinung ist, dass wir nachverdichten müssen. Wir haben das Dekarbonisierungsthema. Es müssen möglichst viele Investoren ... Geld muss in den Markt hineingelockt werden, sag ich mal. Die sollen bauen, bauen, bauen. Durch die hohen Baukosten, die Mieten die auch im freien Bereich bei Weitem nicht so stark gestiegen sind. Die Leistungsfähigkeit der Bauwirtschaft war ja am Limit. #00:33:07-5#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja. #00:33:07-5#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Man konnte nicht mehr bauen. Es war kein Elektriker zu kriegen, kein Material zu kriegen, gar nichts. #00:33:10-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, quasi Alles gestanden. #00:33:10-6#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Und dann sind jetzt die Baukosten immernoch so hoch, aber jetzt kostet die Finanzierung ein Vielfaches. Ich müsste jetzt möglichst versuchen, allen, die bauen wollen, das zu ermöglichen und vielleicht auch das Thema Rohbauförderung neu zu denken. Ich glaube, wir dürfen nicht dieses Gießkannenthema ... Irgendwelche Leute, die im Altbau wohnen, bringen weniger Indexierung, Neubau interessiert uns nicht, und ob das sozial treffsicher ist, interessiert uns auch nicht. Wer im Altbau wohnt und ein Supereinkommen hat, den das überhaupt nicht kümmern würde, wenn seine Miete da ein paar Euro streicht. #00:33:56-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ob dem das überhaupt auffallen würde? Sag ich einmal. #00:33:58-4#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Das fällt dem vielleicht garnicht auf, ja. Darüber kann man viel diskutieren. Ich glaube, wir bräuchten viel mehr auf Subjektebene die Förderungen, also beim einzelnen Menschen und nicht pauschal über irgendeine Alterskategorie von Wohnhäusern. #00:34:14-2#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, auf jeden Fall. Das ist sehr interessant, Ihr Input dazu. Wir sind am Ende des Interviews angekommen. Vielen Dank noch einmal, dass Sie sich die Zeit genommen haben. #00:34:24-7#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Gerne. #00:34:24-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ich fand das sehr sehr interessant und wirklich sehr spannend Ihre Meinungen und Ihre Ideen auch dazu. Ich bin auch sehr gespannt, was sich bewahrheitet, was sich nicht bewahrheitet. Es wird auf jeden Fall noch einiges passieren in der kommenden Zeit. Vielen Dank für Ihre Zeit. #00:34:41-6#

Herr Mag. Johannes Endl, M.Sc., MRICS: Sehr gerne. Sehr gerne. Danke. #00:34:41-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Danke. #00:34:41-6#

Anhang 4: Experteninterview

mit Herrn Mag. René Rodler

vom 10. Jänner 2024 (Transkript)

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Einen schönen guten Tag zu meinem dritten Interview für meine Masterarbeit. Meine Masterarbeit behandelt das Thema der kommenden Mietpreisbremse in Österreich. Mir gegenüber sitzt Magister Rodler. Hallo René, ich darf dich duzen. Zuallererst danke für deine Zeit für das Interview. #00:00:18-0#

Herr Mag. Rene Rodler: Sehr gerne. #00:00:20-5#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Magister Rodler ist bei der ARE und zwar im Asset-Management-Bereich. Er stellt mir heute sein Wissen zur Verfügung. Ich würde gerne mit einer Einstiegsfrage beginnen. Rene wie du weißt, gibt es schon seit geraumer Zeit einige Punkte, welche in der Branche zum Diskutieren und Nachdenken einladen, seien es die letzten OGH-Entscheidungen, die SIGNA - Gruppe - natürlich in aller Munde. Dazu würde auch noch jetzt kommen, die Mietpreisbremse, die jetzt ja im vergangenen Dezember - am 15. Dezember vom Nationalrat beschlossen wurde. Sie ist im vergangenen Jahr etwas in den Hintergrund gerückt und recht überraschend gekommen ist. Zum Einstieg würde ich dich gerne fragen, wie bedeutend die Einführung dieser Bremse deiner Meinung nach und auch mit deiner Sicht auf den Markt ist. #00:01:07-7#

Herr Mag. Rene Rodler: Ich glaube, dass angesichts der anderen Themen, die du erwähnt hast, mit den Entscheidungen des OGHs zu den verschiedensten Klauseln, vor allem letztes Jahr natürlich die Entscheidung zur Indexklausel, die jetzt nach meiner fachlichen Beurteilung etwas daneben gegriffen ist aber eine größere Auswirkung hat als zum Beispiel die Mietpreisbremse. Entwicklungen wie die Insolvenzen der SIGNA - Gruppe zeigen ganz ganz eklatante Fehlstellen in der Immobilienwirtschaft auf, wo aber mit einem "Handstreicher!" ala Mietpreisbremse keine wesentliche Bedeutung zugemessen werden kann, wo eine Entwicklung stattfindet, die der Immobilienwirtschaft oder in dem Fall dem Mieter, für den sie eigentlich konstruiert ist, nichts bringt. Ich glaube, dass man bei einer SIGNA - Gruppe, wo man jahrelang

über Aufwertungen und über die Bewertungsschiene ein sehr wackeliges Konstrukt schafft, viel größeren Impact hat als die Mietpreisbremse. Ich glaube, die erste Klauselentscheidung war 2006. Seit 2006 ... Die Klauselentscheidungen hatten wahnsinnig große Auswirkungen, sei es tatsächlich für den Mieter, weil er keine Auswahlverpflichtung mehr hat - also bei den Wohnungsmietern - oder natürlich auch wie eine Indexklausel, wo man sich heutzutage mittlerweile nicht einmal mehr sicher ist, ob man einen Index vereinbaren kann oder nicht. Das gilt sowohl für die Vollanwendung als auch die Teilanwendung. Das hat tatsächlich eine Auswirkung. Die Mietpreisbremse ist meiner Meinung nach ein politisches Konstrukt, um zu suggerieren, dass man dem armen Mieter hilft, der von der Inflation geplagt ist. Ausgehend vom Anwendungsbereich der Mietpreisbremse ist das vollkommen verfehlt. #00:03:02-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das heißt, du würdest, überspitzt formuliert, sagen, dass das dem Standardmieter am Ende nichts hilft, weil es so oder so eine Erhöhung der Miete gibt. Es ist eine Anpassung und keine wirkliche Mietpreisbremse. #00:03:20-8#

Herr Mag. Rene Rodler: Ich glaube, dass man ein bisschen historisch zurückblicken muss, was eigentlich der Hintergedanke des Richtwertzinses ist. Der Richtwert setzt sich aus dem Zinssatz aus dem Richtwertmietengesetz zusammen, aber kann natürlich in den Zu- und Abschlägen eine Erhöhung oder auch eine Reduktion finden. Das hat insofern Einfluss auf die Vermieter, dass sie gewillt sind, Verbesserungen am Objekt vorzunehmen, sei es am Mietobjekt oder im Gebäude. Sie können dadurch einen höheren Mietzins generieren. #00:03:57-6#

Herr Mag. Rene Rodler: Sei es jetzt, dass ich investiere in die Wohnung, diese quasi erstbezugsfertig ist und ich dafür einen Zuschlag bekomme. Oder ich baue einen Aufzug ein und habe deshalb einen Zuschlag. Das bringt mir als Vermieter alles einen Mehrwert. Deshalb bin ich auch gewillt, dieses Invest zu machen. Weil ich es mir einfach durchrechne und sage: "Ok, macht Sinn." #00:04:13-8#

Herr Mag. Rene Rodler: Ich halte es für falsch, genau bei diesen Mieten einzugreifen, die in Wahrheit schon gedeckelt sind und bei denen eine Erhöhung in Wahrheit nur dem Basissatz Rechnung trägt, der eine Index-Schwankung oder einen

Inflationsausgleich bewirken soll. Kategoriemietzinse sind ein eigenes Thema.
#00:04:37-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja. #00:04:37-3#

Herr Mag. Rene Rodler: Ich glaube, das Zeitalter der Kategoriemieten ist vorbei. Es ist ein Überbleibsel, das zunehmend verschwindet. Aber grad bei der Richtwertmiete glaube ich, dass der Succus der Grundintention war, dass der Vermieter motivierter ist, in Altbauten zu investieren. Das tut er nur dann, wenn er dadurch mehr Miete generieren kann. #00:05:02-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das stimmt, ja. #00:05:03-0#

Herr Mag. Rene Rodler: Ich halte es für den ganz, ganz falschen Weg, da die Miete abzuschneiden und diesen Vermietern die Möglichkeit zu nehmen, den Cashflow für die Sanierung herzustellen oder auch das anzusparen, was sie benötigen, um Sanierungen durchzuführen. #00:05:17-0#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ok. #00:05:18-5#

Herr Mag. Rene Rodler: Man hat da oft den Gedanken, der große institutionelle Vermieter mit seinen 40 Zinshäusern in Wiener Bestlagen könne sich das schon leisten. Das ist richtig. Aber wie ein Freund von mir der Zinshaus geerbt hat und jetzt hat er ein Zinshaus und mit diesem einen Zinshaus muss er schauen, dass er einerseits natürlich Sanierungen finanziert, und auf der anderen Seite das, was er geerbt hat, auch zu besserem Benefit führt. Das funktioniert nur mit Mühe und Not, wenn ich ein altes heruntergewirtschaftetes Zinshaus mit Richtwert- sowie noch Kategoriemieten erbe. Da tue ich mir schwer, das sinnvoll zu bewirtschaften. Wenn ich dann auch noch um die Kapitalmittel beschnitten werde, die ich dazu brauche, glaube ich nicht, dass das dann den Mehrwert bildet. Vor allem, wenn das Richtwerthaus - nehmen wir Wien her - irgendwo in einem schönen Teil vom neunten Bezirk steht. Nebenan wird ein Neubau gebaut, wo die Miete faktisch pro Quadratmeter das Doppelte kostet. Das ist ein Ungleichgewicht, das meiner Meinung nach weder dem Mieter noch dem Vermieter hilft. Wenn es dem Vermieter nicht hilft und der keine Motivation hat, zu sanieren,

wird das auf lange Sicht auch dem Mieter nicht zuträglich sein. Das darf man nicht verkennen. #00:06:43-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ich finde, man vergisst generell sehr schnell und sehr oft nämlich auch die Vermieterseite. Es wird immer von den Mietern geredet, was ja auch gut ist, dass es Mieterschutz gibt. Das ist auch wichtig. Aber ich finde, die andere Seite wird in diesen ganzen Überlegungen sehr oft vergessen. #00:06:58-0#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Auf jeden Fall: Danke. Das ist schon einmal sehr interessant. Ich würde gerne zur nächsten Frage übergehen. Du bist im Asset Management tätig und, wie gesagt, Asset Manager bei der ARE und da würde ich gerne zur zweiten Frage gehen: Wie beeinflusst diese Bremse deine Entscheidungen? Sie ist natürlich noch nicht in Kraft getreten. Deshalb wirst du vermutlich noch keine direkte Entscheidung haben. Aber womit wirst du in der Zukunft rechnen, wenn das in Kraft getreten ist? #00:07:28-5#

Herr Mag. Rene Rodler: Mich persönlich mit meinem Portfolio betrifft das Thema sehr, sehr marginal, weshalb es sich auf meine Entscheidung auch in Zukunft kaum auswirken wird. Die Wohnimmobilien in meinem Portfolio sind zu knapp 90 Prozent Neubauten. Es gibt einzelne Wohnungen, die in die Richtwert- oder Kategoriemiete fallen. Allerdings werden sich für mich hier keine Unterschiede in den Entscheidungen ergeben. Einfach deshalb weil es sich oft um zwei, drei einzelne Wohnungen in abgelegenen, gemischt genutzten Immobilien handelt. Das heißt, ich habe in diesem Haus meistens eine Gewerbeinheit als Ankermieter und on top Wohnungen, weil eine andere Verwertung nicht sinnvoll möglich ist. Da macht einfach dieser Wohnungsanteil so wenig aus, dass es für mich keinen Unterschied darstellt. #00:08:23-1#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja ok, alles klar. Wir haben vorhin auch über die Vermieter gesprochen. Was würdest du sagen: was für Konsequenzen und Nachteile - du hast es schon kurz angeschnitten, mit den Erwartungen der Investoren. Vielleicht kannst du mir das kurz zusammenfassen, welche Nachteile es deiner Meinung nach aus Sicht der Investoren oder der Eigentümer, wie auch immer man es benennen möchte, ergeben wird. #00:08:47-4#

Herr Mag. Rene Rodler: Ich glaube die Eigentümerseite, vor allem bei den Klein - Eigentümern, wenn man jetzt ein oder von mir aus ein paar Zinshäuser hat, wird natürlich jede Beschneidung des Cashflows auch zu einer Reduktion des Invests in die Immobilie führen. Das bedeutet langfristig, dass Sanierungsvorhaben entweder aufgeschoben oder überhaupt nicht durchgeführt werden. Hierdurch kommt es zu einem Instandhaltungsrückstau, der dann schwer bewältigbar wird. Das wird sich dahingehend auswirken, dass auch die Objekte nicht mehr in dem Zustand sein werden, in dem sie vielleicht sein könnten, würde man hier nicht eingreifen.
#00:09:23-7#

Herr Mag. Rene Rodler: Vor allem darf man auch nicht vergessen: Ja, das Richtwerthaus ist vielleicht ein altes Zinshaus, das nicht top in Schuss ist. Deshalb mag es gerechtfertigt sein, dass die Miete niedriger ist. Aber es schafft eine wahnsinnige Schiefelage, wenn man bedenkt, dass direkt daneben vielleicht ein Neubau ist, der oftmals die doppelte Nettomiete bringt, aber gar keinen oder sehr reduzierten Instandhaltungsaufwand hat. Das ist nicht gerechtfertigt. Ich glaube, das ist ein ganz, ganz wesentlicher Nachteil nicht nur für die kleinen Eigentümer, sondern auch für große Eigentümer, Investoren und institutionelle Vermieter. #00:10:09-7#

Herr Mag. Rene Rodler: Da weiß ich natürlich: Gerade beim institutionellen Vermieter trägt sich nicht jedes Haus selbst. Wenn ich natürlich querfinanzieren muss, dann kommt es irgendwann dazu, dass ich mir mit den Neubau-Immobilien meine Zinshäuser schönsaniere, was nicht Sinn und Zweck sein kann. Man mag vielleicht sagen, ich stoße die Zinshaussparte ab, weil sie sich nicht rentiert und belasse es bei meiner Neubauparte, weil ich damit einen besseren Schnitt mache. Das heißt, langfristig können solche Mietpreisbremsen enorme Auswirkungen haben. Kurzfristig glaube ich nicht, dass sich wirklich etwas tut. Wie es mittelfristig weitergeht, wird man sehen. #00:10:47-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ich würd sagen: ich glaube, die Investoren haben da auch ein bisschen Angst um ihre Rendite - so ganz zusammengefasst natürlich. Weil für sie wird am Ende auf jeden Fall weniger dabei herauspringen, auch wenn es vielleicht nicht so richtig messbar ist. Das schon. #00:11:06-7#

Herr Mag. Rene Rodler: Ganz bestimmt. Gerade wenn man an den typischen institutionellen Vermieter denkt, der vielleicht die Immobilie erst vor kurzer Zeit erworben hat, in dem momentan etwas investfeindlichen Zinsumfeld, wird es natürlich noch schwieriger. Wenn ich da eine gewisse Bruttoanfangsrendite erwarte, die ich dann aber nicht und nicht halten kann aufgrund höherer Fremdkapitalzinsen und natürlich niedrigerer Erträge aufgrund einer Mietpreisbremse, wird es wahrscheinlich bei manchen Investoren knapp werden. #00:11:34-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, auf jeden Fall. Okay, das heißt wir haben jetzt einiges über diese Seite gesprochen, dann würde ich gerne zur vierten Frage kommen. Die ist ein bisschen breit gefasst und zwar würde ich dich fragen: Wie könnte diese Mietpreisbremse jetzt nur von den Richtwerten - also wir sprechen hier ja die ganze Zeit vom Richtwert - die Bevölkerung volkswirtschaftlich beeinflussen? Welche Vorteile und Nachteile ergeben sich daraus? Auch hier haben wir schon angeschnitten, dass es für die Mittelschicht eher nachteilig ist. Sag ich jetzt einmal. Genau. #00:12:09-4#

Herr Mag. Rene Rodler: Ich glaube, für den Mieter gibt es keine wesentlichen Vorteile. Ich mein ok, es wird ein gewisser Anteil der Inflation nicht mehr an den Mieter weitergetragen im Sinne einer Indexanpassung. Das mag natürlich auf den ersten Blick ein Betrag sein, der dem Mieter in der Tasche bleibt, langfristig wird es sich aber nicht positiv auswirken. Ich glaube auch nicht, dass das eine Stellschraube ist, die dem Mieter unmittelbar zu einem finanziellen Polster verhilft, sondern es ist einfach eine kurzfristige Maßnahme. Das ist natürlich wahnsinnig medienwirksam. Die große Mietpreisbremse und man geht gegen den bösen Vermieter vor. Aber ich glaube, dass der tatsächliche Impact für den Mieter überschaubar ist, der Nachteil für den Vermieter aber sehr, sehr groß sein kann. #00:13:04-1#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ok, interessant auf jeden Fall und auch etwas, was ich mir gedacht habe. Wenn man immer ... man liest "Mietpreisbremse" etc., hat man im ersten Impuls - vor allem jemand der nicht vom Fach ist - sicherlich den Gedanken: "Ah super! Ich zahl jetzt deutlich weniger". So wird es auch suggeriert, wenn man das in den Medien wahrnimmt usw.. Aber dem ist eben nicht so, wie es aussieht. Danke auf jeden Fall. #00:13:28-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Dann würde ich gerne zur nächsten Frage kommen die zu einer Einschätzung von dir führt und zwar wäre die Frage: Wie hätte sich der Richtwert deiner Meinung nach entwickelt, wenn es keine gesetzlichen Eingriffe gegeben hätte? Es gibt ihn seit 1994, so wie wir ihn kennen. Im Normalfall gab es natürlich immer die zweijährigen Sprünge, außer während der Pandemie. Wie hätte es sich deiner Meinung nach entwickelt, wenn es das nicht gegeben hätte? Wären die Sprünge deiner Meinung nach eventuell prozentual höher gewesen oder sogar niedriger oder hätte er sich fast gar nicht verändert? #00:14:06-1#

Herr Mag. Rene Rodler: Du musst mir nochmal ganz kurz helfen. Die Entwicklung des Richtwerts ohne gesetzliche Eingriffe. Natürlich: Der Richtwert an und für sich ist schon ein gesetzlicher Eingriff in die Mietpreisbildung. Dementsprechend denke ich, dass die interessantere Frage wäre, wie sich die Mieten entwickelt hätten, hätte man nicht bereits mit diesem gesetzlichen Eingriff des Richtwerts bereits ursprünglich eingegriffen. #00:14:39-8#

Herr Mag. Rene Rodler: Ich glaube, dass die Mietentwicklung aber ähnlich gewesen wäre. Allerdings wäre der Zustand von typischen Zinshäusern wesentlich schlechter, weil die Notwendigkeit des Invests nicht da gewesen wäre. Ähnlich sieht es meiner Meinung nach auch aus, durch diese Aussetzung der Richtwert-Anpassung während der Pandemie. Wenn ich einen Vermieter, der vielleicht durch seine Gewerbeinheit sowie schon eine relativ große Einbuße hat, dann weiter beschneide um die Erhöhungen der Mietwohnungen, mag das für den einzelnen Mieter natürlich positiv sein und ihn auch entlasten. Es führt aber nicht dazu, dass der Vermieter den Instandhaltungsaufwand tätigen kann, den er tätigen würde, hätte er die Erhöhung bekommen. Ich glaube, dieser Eingriff ist schon relativ vehement und stellt dementsprechend auch natürlich eine Reduktion der Gesamtmiete für die Vermieter über diesen Zeitraum dar. #00:15:39-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ok, alles klar. Danke. Dann noch eine kurze Frage allgemein zum Richtwert. Es ist eine Schätzfrage. Um wie viel Prozent, denkst du, hat sich der derzeitige Richtwert im Vergleich zu dem von 1994 verändert? Es geht mir rein um die Schätzung der Steigerung insgesamt. Was glaubst du, wie viel Prozent das wären? #00:16:00-4#

Herr Mag. Rene Rodler: Das ist für mich eine ganz ganz schwierige Frage. Einerseits, weil wir einen Währungswechsel dazwischen hatten. #00:16:08-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Richtig. Damals war es noch der Schilling. #00:16:10-8#

Herr Mag. Rene Rodler: Das lässt sich natürlich anhand der Indexschwankung über die Statistik ganz leicht aufklären, wenn man das ergründen möchte. Da fällt mir eine Einschätzung relativ schwer. Wenn man im Jahr im Schnitt eine Inflationsanpassung von 2 Prozent gehabt hat und eine Schwelle von 5 Prozent drinnen hatte, werde ich mich, grob überschlagen, vielleicht bei etwa 70 bis 80 Prozent bewegen. Das muss ich mit der Schwelle dann noch herunterregulieren. Ich würde sagen, dass wir uns da irgendwo in dem Bereich um die 70 Prozent bewegen. #00:16:49-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ich habe die Sprünge seit 1994 in Excel erfasst und es berechnet. Wir sind bei 61,22 Prozent, wenn ich wirklich nur die Steigerung hernehme. Das heißt, das sind circa 20 Prozent weniger. #00:17:02-4#

Herr Mag. Rene Rodler: Ja gut. #00:17:03-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Aber es ist natürlich nicht so einfach. #00:17:05-3#

Herr Mag. Rene Rodler: Dann war ich pessimistischer Vermieter und optimistischer Mieter. #00:17:05-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja genau, so kann man das auch sagen. Ja super, dann kommen wir eigentlich schon eher zum Ende des Interviews. Ich würde gerne noch zu unseren Nachbarn schauen: zu Deutschland. In Deutschland haben wir schon seit einigen Jahren ein ähnliches System. Es wird dort auch Mietpreisbremse genannt. Wenn ich es richtig im Kopf habe, gibt es das seit 2015. Nicht im ganzen Land, aber teilweise. Da wollte ich dich auch dazu fragen, ob diese Einschränkung dort einen positiven oder negativen Einfluss auf den Markt hat. Der Markt ist da schon anders als der österreichische Markt, vor allem, was Angebot und Nachfrage angeht. Ich wollte dich nach deinen Einschätzungen fragen und vielleicht eben auch nach positiven oder negativen Aspekten, was das in Deutschland bewirkt hat oder noch bewirken kann. #00:17:50-8#

Herr Mag. Rene Rodler: Ich war insgesamt etwas über zwei Jahre am deutschen Markt tätig. Das heißt, ich habe einen ganz guten Einblick, wie die Mietpreisgestaltung in Deutschland aussieht. Es ist schon etwas anders. Die mietpreisgebundenen Objekte haben natürlich dort den Nachteil, dass sie einer gewissen Deckelung unterliegen, allerdings mit dem ganz, ganz großen Unterschied zu Österreich, dass ich die Miete anheben kann. #00:18:24-2#

Herr Mag. Rene Rodler: Es gibt gewisse Voraussetzungen, wie hoch das sein darf. Das hängt mit der Wohnungsknappheit bzw.... in dem umgemünzt auf österreichische Verhältnisse, jeweiligen Gemeindegebiet zusammen, kann ich 15 oder 20 Prozent Erhöhung innerhalb einer gewissen Zeitspanne durchführen. Ich kann auch außerordentlich anheben, wenn ich zum Beispiel ein gewisses Invest erledige, in das Objekt. Das finde ich eine ganz gute Idee. Es funktioniert ähnlich wie unser Richtwertsystem, nur dass ich die Anhebung selbst auslösen kann und eben gewisse Maximalwerte nicht überschreiten darf. #00:19:00-4#

Herr Mag. Rene Rodler: Das ist das Grundsystem, das ich an und für sich sehr, sehr gut finde. Das wurde gerade in Berlin natürlich mit dieser sagenumwobenen Mietpreisbremse zu einem gewissen Grad ad absurdum geführt. Die Mietpreisbremse in Berlin hat nach meinen persönlichen Erfahrungswerten zu zwei Dingen geführt. Erstens haben sich Investoren zunehmend zurückgezogen, weil der gesetzliche Eingriff so massiv war, dass er keine vernünftige Rendite mehr zugelassen hat. Zweitens hat es zu einem enormen Schwarzmarkt von Mietwohnungen geführt. Das hat so ausgesehen: Wenn ich eine in der Mietpreisbremse befangene Wohnung habe, dann habe ich sie gemietet, mich über die niedrige Miete gefreut und sie für teuerstes Geld entweder in Zimmern oder als Ganzes untervermietet. Das war quasi schon fast ein Modesport. Gerade bei Studenten ist es fast schon zum Sport geworden, sich eine günstige Mietwohnung zu suchen und dann einzelne Zimmer teuer unterzuvermieten. Ich glaube nicht, dass das dort tatsächlich einen positiven Effekt hatte. Gerade Berlin natürlich ist auch eher ein Pflaster des Klassenkampfes, wo diese Dinge auf der politischen Bühne wahnsinnig hochstilisiert werden. Sie haben allerdings für den Mieter oder auch für den Investor wenig positiven Ausfluss. #00:20:25-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ok, alles klar. Dann sind wir auch am Ende des Interviews angekommen. Rene, nochmals vielen Dank für deine Zeit... #00:20:36-3#

Herr Mag. Rene Rodler: Sehr gerne. #00:20:36-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: ...und dass du deinen Erfahrungsschatz mit uns teilst. Viel Erfolg noch weiterhin und danke schön. #00:20:43-2#

Herr Mag. Rene Rodler: Alles Gute für die Masterarbeit und sehr gerne. #00:20:45-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Danke. #00:20:46-0#

Anhang 5: Experteninterview

mit Herrn Dipl. – Ing. (FH) Christoph Koessler

vom 16. Jänner 2024 (Transkript)

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Einen schönen guten Tag zu meinem nächsten Interview für meine Masterarbeit, die sich mit der Mietpreisbremse in Österreich beschäftigt. Neben mir sitzt der Herr Koessler von einer Privatstiftung, aus der Wiener Innenstadt. Grüßgott, Herr Koessler, vielen Dank für Ihre Zeit. #00:00:18-2#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Grüß Gott, Frau Mustak. Ich stelle mich kurz vor. #00:00:20-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Gerne. #00:00:20-6#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Mein Name ist Christoph Koessler. Ich kanns ja sagen, es ist kein Geheimnis, dass ich bei der Amisola Immobilien AG tätig bin. Das ist eine Tochter der Karl Wlaschek Privatstiftung. Ich war früher im Asset Management. Deswegen habe ich sehr viel mit Richtwert-Themen und dem Mietrechtsgesetz zu tun gehabt, weil die Stiftung sehr viele Altbauten hat, die eine Baubewilligung von vor 1945 haben. Mit den ganzen Themen, die wir dann hier im - geschützten Bereich nennen wir es einfach mal - ... #00:00:52-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Genau. #00:00:52-3#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: ... haben wir Vor- und Nachteile, vor allem Nachteile. Ich bin seit circa acht Jahren hier in der Amisola für die Vermarktung zuständig und habe natürlich hier auch mit dem Thema Mietrecht zu tun. Warum? Weil wir von der Hausverwaltung auch immer wieder die Vermarktungsvorschläge bekommen. Da ist es natürlich notwendig, zu wissen, welches Risiko wir hier haben, wenn wir einen falschen Mietvertrag und eine falsche Mietzinsbasis heranziehen würden. Ich würde sagen, starten wir gleich mit der ersten Frage. #00:01:29-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Gerne. Ich beginne einmal ganz allgemein. Wie wir beide wissen, gibt es derzeit einige Punkte in der Immobilienbranche, die zum

Diskutieren sind und Nachdenken einladen. Seien es jetzt die letzten OGH-Entscheidungen bezüglich der Wertsicherungsklauseln oder natürlich die Signa-Gruppe. Ich glaube, darüber könnte man auch einiges sagen oder eben auch die Mietpreisbremse die eigentlich fast mehr im Hintergrund ist, zu den ganzen anderen derzeitigen Themen. Ich würde Sie gerne zum Einstieg fragen, wie bedeutend Ihrer Meinung nach diese Einführung für den heimischen Markt ist. Der Beschluss vom Nationalrat kam am 15. Dezember letzten Jahres und da würde ich Sie mal nach Ihrer Einschätzung fragen. Genau. #00:02:09-3#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Machen wir es einfach so: Prinzipiell würde ich sagen, ist es natürlich immer eine Schwierigkeit, weil die Politik dieses Themas überhaupt nicht annimmt. Ich glaube, es ist kein Geheimnis, dass die Politiker damit keine Preise gewinnen werden, weil dieses Mietrechtsthema ein sehr heikles Thema ist, wo sie im Endeffekt dem Vermieter ständig weh tun, mit den gesetzlichen Regelungen die es gibt, aber auch mit der Judikatur. Um es kurz zu machen, es gibt relativ wenig Rechtssicherheit, was die Mietzinsbildung betrifft. #00:02:46-9#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Weil wenn jetzt ein Vermieter einen Mieter findet, alles passt und die beiden wollen sich auf eine Mietzinsbasis einigen, möchten wir einen Vertrag mit dem Mieter abschließen. Beide Seiten wollen einen rechtssicheren Vertrag abschließen mit dem Endergebnis, dass der gar nicht rechtssicher bleibt. Der Mieter wird so behandelt, als wäre er der größte Vollidiot, und der Vermieter wird immer so behandelt, als wäre derjenige, der dem Mieter das Weiße aus den Augen rausholt. Da mag es sicherlich schwarze Schafe geben, die das ausnutzen. Aber das Gros der Vermieter ist sicherlich nicht so und tickt ganz anders. Der möchte seine Ruhe haben schaut, dass er die Altbausubstanz erhält und möchte natürlich auch diese Gebäude und diesen Gebäudebestand, der doch auch sehr wertvoll ist, für das Stadtbild erhalten. #00:03:39-5#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Für die Mieter sind schlussendlich, wenn wir vom geschützten Bereich unter 130 Quadratmetern von vor dem 8.5.1945 Baubewilligung reden, das die leistbaren Wohnungen. Wir reden jetzt von Wien. Der Gesetzgeber selbst schätzt diesen Altbaubestand nicht. Er weiß gar nicht, was er da für ein Glück hat, dass es so etwas gibt. Das Problem bei der ganzen Geschichte ist, weil

er das nicht schätzt, ist dieser ganze Themenbereich überreguliert, wo sich teilweise Fachleute gar nicht mehr aus. #00:04:12-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja... #00:04:13-2#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Wie soll sich ein einfacher Vermieter und ein Mieter auskennen? Dem Mieter kann man gar nicht böse sein, weil er sich durch diese Überregulierung beraten lässt, dann zur Schlichtungsstelle geht oder Mietervereinigung. Die haben wieder nicht den Blick für das große Ganze. Die sagen, rechtlich ist es so und so und er kann dies und jenes machen, an den Schrauben drehen dass er weniger Miete zahlt. Das freut natürlich den Vermieter nicht. Den Mieter mag es scheinbar freuen, aber er hat auch nicht viel davon. In Summe ist es dann so, dass viele Vermieter sagen, sie machen nur das Notwendigste vom Notwendigen. #00:04:46-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja. #00:04:46-6#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Somit geht die Qualität des Wohnraums verloren. Am Ende des Tages sind alle nur frustriert. Der Mieter wenn dann bspw. mit der Schlichtungsstelle ... und wenn er zum Bezirksgericht geht und dann dort erstmal auch seinen Rechtsanwalt zahlen darf. Der Vermieter versucht das dort durchzuboxen und dann oft ... das sehen wir, oft Recht bekommen, wenn wir hier uns am Richtwert orientieren und wir sogar von der Schlichtungsstelle, aber auch in letzter Instanz dann sehr oft auch vom Bezirksgericht den Mietzins bestätigt bekommen, den wir abgeschlossen haben. Es sind alle nur frustriert am Ende des Tages. #00:05:28-5#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Um es kurz zu machen: keine Rechtssicherheit und das ist ein Riesenproblem mit dieser Überregulierung. Anstatt dass man einfach mal hergeht und sagt einfach: "Bitte ... hätte jetzt mal gesagt ... Man muss ja nicht das komplett freigeben, aber man könnte eine Lösung finden. Mit dem angemessenen Mietzins beispielsweise gäbe es ja schon eine Möglichkeit, vom Richtwert wegzugehen. Am Ende des Tages merken wir selber: der Markt reguliert diesen Preis. #00:05:52-2#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Okay. #00:05:52-2#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Denn die Richtwertwohnung im 16. oder 17. Bezirk werden wir nicht überstrapazieren. Das funktioniert sowieso nicht. Der Markt regelt das schon. #00:06:02-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Stimmt, ja. #00:06:05-2#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Das Angebot und die Nachfrage regelt dort den Preis. Noch dazu kommt ... aber ich will jetzt nicht ausschweifen ... es gibt viele Vermieter, die nur befristet vermieten, weil sie eben das Problem der Rechtsunsicherheit immanent haben. Wir zum Beispiel sind ein Vermieter: wir haben so viele Wohnungen, wir wollen diesen Befristungsabschlag gar nicht. Wir schauen, dass die Mieter glücklich und zufrieden sind. Ein glücklicher Mieter und zufriedener Mieter zahlt auch gerne seine Miete, weil er in Frieden wohnen möchte. Der geht aber a priori nicht zur Schlichtungsstelle, außer er hat es darauf angelegt. #00:06:40-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Die gibt es immer. #00:06:40-4#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Deswegen vermieten wir sehr gerne unbefristet, eben a) um nicht einmal den Befristungsabschlag nicht zu bekommen von der Miete, wir wollen auch nicht dauernd einen Mieterwechsel haben. Weil das Problem ist natürlich, du musst dann... hast die Vermarktungskosten seit dem Bestellerprinzip jetzt im Sommer. #00:06:58-9#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Stimmt. #00:06:58-9#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Dann hast du die Ausfallkosten und die Betriebskosten. Du zahlst Länge mal Breite. Alles, was du investiert, investierst du mit versteuertem Geld. Das heißt, der Staat schneidet ohnedies schon überall mit und der Vermieter ist dann oft der Leidtragende. #00:07:14-1#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das stimmt ja. #00:07:14-1#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Das wird aber nicht so gesehen, weder vom Gesetzgeber noch von der Judikatur. Die fahren da einfach drüber, was ein Riesenproblem ist. Das führt dazu das viele Vermieter ... das haben wir jetzt auch wieder gehabt mit den Abrissen, vor ... drei Jahren herum war diese Abrisswelle. Da

sind viele Gründerzeithäuser einfach verschwunden mit den leistbaren Wohnungen - sagen wir mal so - die dem Markt für immer verloren gehen, weil die reißen das ab. Es kommt nichts Schöneres nach. Es kommt mehr nach, aber das ist dann in der Regel freifinanzierter Wohnraum, wo es der Sache nach kaum eine Begrenzung gibt. Das ist weder schön, es hilft der Allgemeinheit nicht. Die leistbaren Wohnungen gehen dem Markt endgültig verloren. #00:08:05-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Der schöne Altbestand geht auch verloren. #00:08:11-7#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Ich mein: in 30 - 40 Jahren wenn da keiner mehr wohnen will ... Der Altbestand geht verloren. #00:08:12-6#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Es hängen so viele dran. #00:08:13-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Da muss man ja auch wirklich sagen, da ist Amisola eine Vorzeigefirma, was das angeht. #00:08:19-0#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Das sind wir ja und wir werden vom Staat bestraft dadurch. #00:08:21-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja das stimmt, ja. Das ist sehr schade. #00:08:24-0#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Die schwarzen Schafe werden belohnt. Die Abreißen, neu bauen, etwas Hässliches abverkaufen am teuersten an den der am meisten bietet, die werden belohnt vom Staat und die Guten werden bestraft. #00:08:37-0#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das stimmt, ja. #00:08:37-8#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Das ist einmal das Grundlegende. Der Staat versagt. #00:08:41-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Also das ist eine komplette eigentlich... #00:08:44-6#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Da versagt er ja. #00:08:44-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: ... würden Sie jetzt sagen auch was eben die Einführung angeht ... ich will jetzt nicht sagen unnötig, aber eine Überstrapazierung nochmals? #00:08:53-7#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Es sind Symptome. Es ist wirklich Symptome einfach nur ... anstatt dass man das Mietrecht mal gesamtheitlich anpackt und hier mal wirklich grundlegends für alle Beteiligten zu vereinfachen. #00:09:00-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, bin ich bei Ihnen. #00:09:00-8#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Man redet beim OGH immer von Transparenz und Transparenzgebot. Das Gesetz per se, der Staat mit seinen Gesetzen ist intransparent. Das könnte er schon mal ... das müsste man grundlegend ändern. #00:09:12-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, bin ich auf jeden Fall bei Ihnen, ja. Naja, das liegt derzeit noch nicht in unserer Macht. Wir werden sehen. Perfekt, dann vielen Dank mal für die Einführung. Dann würde ich gerne zurück zu Ihnen als Person kommen, jetzt in Ihrem Job, in Ihrem Arbeitsumfeld. Natürlich ist die Bremse noch nicht lange da, sag ich einmal . Aber jetzt als zweite Frage würde ich gerne wissen: wie beeinflusst, wenn Sie es überhaupt, die Mietpreisbremse Ihre persönlichen Entscheidungen in Ihrem Arbeitsumfeld? Was haben sich für Änderungen ergeben? Vielleicht haben Sie auch schon ein Beispiel für mich. Genau, das wäre die zweite Frage. #00:09:48-5#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Also grundsätzlich von der Mietzinshöhe ist es kein großes Thema für uns. Warum? Wir haben bis jetzt schon ... zwar am Markt vermietet, vom Marktpreis her aber immer auch und das ist in Wien ja auch der Fall ... weil wir hauptsächlich im Inner (unv), also im ersten Bezirk, innerhalb des Gürtels sind die meisten unserer Wohnungen. Ich rede jetzt hier hauptsächlich wirklich von den gedeckelten Mieten beim Richtwert. #00:10:12-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja. #00:10:15-5#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Dann würden wir das ... beim Freimietzins sieht die Welt schon ein bisschen anders aus, aber hier bei den gedeckelten Mieten also ist Richtwert ist es so, dass wir uns sowieso am rechnerischen

Richtwert orientieren. Das heißt, Extremfall im ersten Bezirk, wo wir glaube ich, mittlerweile 16 Euro Lagezuschlag haben? #00:10:34-5#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, ich denke es sind 16. #00:10:34-5#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Und die 6,67 Euro ... zu diesem Mietzinsen vermieten wir ohnedies keine Wohnung, obwohl wir es könnten. Deswegen haben wir im ersten Bezirk keine Probleme mit der Schlichtungsstelle, mit dem Bezirksgericht. Erstens mieten hier sowieso die Leute, die sich es leisten können, schlichtweg mal. Aber selbst bei den Wohnungen und wir haben ja doch ... jetzt rede ich wieder von uns als dem guten Vermieter. Wir haben hier Wohnraum im ersten Bezirk - leistbaren unter Anführungszeichen Wohnraum - im ersten Bezirk geschaffen. Weil wir beispielsweise in der Brandstätte sieben, das war ein Haus von der Erste Bank gemietet, als Bürohaus. Dort haben wir glaub ich 60 oder über 60 Wohnungen geschaffen, die zum Großteil, zu 90 Prozent, wenn wir vom Dachgeschoss absehen, dem Richtwert unterliegen. Das sind 30 Quadratmeter Wohnungen bis zu sagen wir mal 80 Quadratmeter Wohnungen. Unter dem Strich nenne ich sie trotzdem leistbare Wohnungen, weil es dort auch Wohnungen gibt, die unter 1.000 Euro brutto angeboten werden können, im ersten Bezirk. Das sind Mietwohnungen. Das heißt für Angestellte, die hier wohnen und wohnen wollen die können sich das leisten. Da vermiete ich aber trotzdem nicht um 26 Euro, was ich könnte, sondern vermiete halt am Markt so 19 - 20 Euro ist vielleicht möglich. Wir übertreiben es aber auch nicht. #00:11:51-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja. #00:11:51-8#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Der Markt regelt es. Bei 26 Euro wird auch keiner kommen, obwohl wir es könnten. #00:11:57-0#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Auf jeden Fall, ja. #00:11:57-0#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Hier haben wir durch diese Überregulierung und den rechnerisch extrem hohen Richtwert ein Missverhältnis. Das heißt, hier haben wir kein großes Problem, da brauch ich garnicht viel nachdenken mit der Mietpreisbremse und das zu berücksichtigen. Bei Wohnungen, die beispielsweise in einer Gegend wie einem Gründerzeitviertel liegen, wo es keinen Lagezuschlag gibt,

haben wir natürlich das Thema. Da schauen wir aber auch, dass wir 6,67 Euro wenn wir es dann ... wir sind ja trotzdem ... sanieren wir relativ gut und hochwertig, können wir mit den Zuschlägen ... kommen wir vielleicht 20 Prozent rauf. Keine Ahnung: im Haus im 16. Bezirk in der Wattgasse vermieten wir wahrscheinlich mit einem Richtwert so um die acht Euro herum. Round about. Da ist es jetzt auch nicht das große Problem und da halten wir uns auch an den Richtwert. Wo es tatsächlich ein Thema ist und das muss man auch sagen: das sind natürlich Richtwertwohnungen, die wir vor Jahren vermietet haben, wo durch die Indexierung, durch die Sprünge, gerade in den letzten drei Jahren gab es glaub ich zwei Erhöhungen ... #00:13:12-1#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Genau. Wegen Corona gab es eine Aussetzung. #00:13:14-0#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Da gab es eine Aussetzung, aber das ist nur ausgesetzt worden ... und ist im Nachhinein ... #00:13:20-5#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Im Nachhinein ... genau, ja. #00:13:20-5#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: ... kam das dann halt zweimal hintereinander. #00:13:20-5#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, genau. #00:13:27-8#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Da merkt man es natürlich dann schon ... bei den Wohnungen, dass die Mietpreiserhöhungen in so kurzen Abständen natürlich schon ins Gewicht fallen. Wir merken es immer wieder, bei Leuten die dann sagen: das ist dann schon knapp. Wir müssten eher dann schauen bei der Vergabe von Wohnungen, dass wir unsere Vergabekriterien vielleicht noch restriktiver halten. Mit dieser Drei-zu-eins-Regel, dass wir vielleicht eine Vier-zu-eins-Regelung machen. Diese Regelung heißt ja, dass der Mietinteressent ... die einfache Bruttomiete muss sich dreimal im netto Monatslohn widerspiegeln. Das ist natürlich oft sehr knapp. #00:14:10-5#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Mhm. Ja, das stimmt ja. #00:14:12-0#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Man müsste sichergehen, dass derjenige in Zukunft diese Mietpreiserhöhungen auch schultern kann, weil natürlich die Löhne nicht immer in demselben Ausmaß steigen. Nicht immer - außer man ist Beamter. #00:14:26-0#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Stimmt, ja. #00:14:26-0#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Die haben vielleicht ein anderes (unv. #00:13:25-0#). #00:14:27-1#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Aber ok: das heißt, bis dato eigentlich betrifft es Ihr Arbeitsumfeld kaum bis gar nicht noch? #00:14:36-6#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Nein, nicht wirklich. #00:14:36-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Die Bremse jetzt an sich, sag ich mal. #00:14:36-6#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Wo es wirklich trifft ist: wie stelle ich die Mietverträge um? Wir hatten das Thema, was machen wir und wie können wir es richtig machen. Machen wir es richtig? Da sagt natürlich unser Rechtsanwalt, bis zu dieser Regelung, die schon in Kraft getreten ist mit dieser neuen Mietpreisbremse. Aber ich kann mich erinnern, bis wir das hatten und die Verträge umgestellt haben, hat auch der Rechtsanwalt gesagt: er rächt sich. Es ist besser, wir tun den OGH-Urteilen, die zwei oder drei die es da gab genüge, aber betreffend der Regelung mit den Richtwerten. In der Regel mit den Richtwerten gibt es keine hundertprozentige Rechtssicherheit. Das müssen wir ... und sind jetzt gerade dabei, die Verträge was die Richtwert-Indexierung - die ja klaggestellt wurde - müssen wir jetzt überarbeiten. Das nehme ich gleich als Anlass, heute dem Rechtsanwalt eine Erinnerung zu schicken, ob wir das schon umgestellt haben. Danke. #00:15:26-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Sehr gut, perfekt ... dann hat es noch einen weiteren positiven Effekt unser Gespräch. #00:15:32-3#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Ja, hat es. Danke! #00:15:32-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Sie haben es jetzt eh auch schon angeschnitten bezüglich der Konsequenzen/Nachteile aus Sicht der Eigentümer und Sie vertreten ja die

Eigentümerseite. Können Sie mir vielleicht nochmal kurz eine Zusammenfassung geben, welche Konsequenzen, wir können es auch gerne Nachteile nennen, es aus Eigentümersicht geben würde? Also natürlich ,dass es ... dass Sie zum Beispiel die Mietverträge anpassen müssen, et cetera. Vielleicht können Sie das für mich nochmal kurz zusammenfassen. #00:15:59-8#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Ja. Also wir haben es eigentlich eh schon gesagt. Sie haben es jetzt gerade auch nochmal gesagt: Es ist das Thema das wir halt ... aufgrund der Rechtsunsicherheit hier in diesem Bereich, mit den Klauseln, wo der Wille da ist, dass man es richtig macht aber einem auch nicht gesagt wird wie man es richtig machen kann. Die OGH-Urteile sagen einfach, wie es nicht geht, aber sie sagen nur bedingt, wie man es richtig macht. Das ist jetzt mit dieser Mietpreisbremse ... ist jetzt klarer gestellt worden. Das kann man jetzt regeln. #00:16:31-0#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Okay. #00:16:31-0#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Man muss es wieder machen. Das ist das eine Thema, bis der OGH wieder ein anderes Urteil fällt. Das muss man auch dazusagen. Das ist die Schwierigkeit. Finanzieller Natur würde ich sagen, sehe ich nicht das große Problem. Weil eines muss man auch dazusagen: durch die hohe Inflation und durch die Anpassung der Mieten ... das Hilft natürlich jetzt auch nicht der Eindämmung der Inflation, wenn man es jetzt einmal gesamtheitlich wieder betrachtet. Und was ich natürlich auch ... was wir natürlich immer sehen ... wir haben natürlich hier ... das geht jetzt weiter: das betrifft jetzt weniger diese Mietpreisbremse, sondern das betrifft die Wohnungen, die zwar im angemessenen Mietzins sind, die ich aber jährlich indexieren kann. Da haben wir tatsächlich immer wieder Fälle. Das sind schon enorme Steigerungen, die mittlerweile zum Tragen kommen. Da wundere ich immer wieder, dass nicht mehr Mieter kommen. Weil wenn die sich anschauen, pro Quadratmeter was die Miete zahlen, das würden wir wahrscheinlich jetzt bei einer Neuvermietung gar nicht mehr ansetzen. #00:17:31-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Okay, versteh schon jaja. #00:17:33-3#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Durch die jährliche Indexierung, die dann eins zu eins kommt, da kommt man natürlich in andere Sphären. Ganz extrem ist es teilweise bei Büromieten. Da kann man sich aber anders helfen. #00:17:42-1#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Sind ja auch sehr gefragt die ganzen Büroflächen, noch dazu. #00:17:49-2#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Ich sehe keine große Auswirkung für uns. #00:17:50-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Alles klar, das ist ja auch wieder ein großer Unterschied zu einem kleinen Eigentümer sag ich einmal. Ich mein ich sags jetzt mal so: wenn ich ein Zinshaus besitze ... #00:17:59-2#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: So ist es. #00:17:59-2#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: ... dann mache ich mir vielleicht etwas Sorgen um meine Rendite. Das könnte passieren. Aber ich denke, selbst das wird sich in Grenzen halten, weil die Auswirkung trotzdem da jetzt nicht so groß ist, sag ich einmal ,dass man da jetzt wirklich ... #00:18:10-8#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Also Sie haben jetzt was wichtiges angesprochen. #00:18:10-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: ... also ich bin jetzt keine Eigentümerin ... dass man da jetzt so einen Rückgang erwarten kann als Eigentümer. #00:18:18-9#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Ich weiß von Eigentümern, die ein, zwei Zinshäuser haben oder mehr. Die haben selber das Thema mit ihren Mietern. Die kennen ihre Mieter sehr gut ... #00:18:26-7#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Ja klar, jaja. #00:18:26-7#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: ... die trauen sich dann gar nicht, die Miete zu erhöhen. Mir ist es lieber, die Miete zu bekommen, der auszieht und ich hab die Folgekosten das ich Leerstand habe. Ich muss die Wohnung sanieren und so viel mehr Miete bekomme ich nicht. Die reden dann mit den Mietern und die freuen sich.

Die können das ganz anders abfedern als so ein großer Eigentümer wie wir. Wir federn es anders ab, nämlich durch die Geschäftsraummieten. Das schwimmt bei uns mit. Wir haben natürlich einen Hebel mit den Geschäftsraummieten. Das Zinshaus, wenn wir es im ersten Bezirk haben, das ist die Cashcow. Da verdienen wir Geld, natürlich auch mit den hohen Richtwerten im ersten Bezirk und wir haben natürlich ein Riesenglück, weil wir auch viele Büroobjekte haben, wo wir nicht diesen Beschränkungen unterliegen. #00:19:05-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, das stimmt. #00:19:05-3#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Damit fällt das in Summe nicht so dramatisch ins Gewicht. Wo es ins Gewicht fallen könnte und das ist jetzt garnicht unbedingt diese Mietpreisgeschichte und es betrifft und natürlich jetzt Alle. Wir sind wieder eine Ausnahme, weil wir zum Glück auch nicht fremdfinanziert sind, aber ein anderer Eigentümer hat natürlich das Thema: Wie geht das mit dieser ganzen Geschichte ESG? Was ist, wenn die Heizung dann wirklich ausgebaut oder umgebaut werden muss? #00:19:31-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja ... Das sind die ganzen anderen riesen Themen gerade. #00:19:34-4#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Das ist schwierig. Da kommen wir zum Thema in Deutschland. Die haben jetzt massivste Probleme. Deswegen ist dieser Markt, glaube ich, für Investoren Momentan eher mit Vorsicht zu genießen. Aber wenn diese Themen auch zu uns kommen, dann ist es schwierig, weil wir die gedeckelten Mieten haben. Was soll der Zinshauseigentümer machen? Ich mache jetzt das plakative Beispiel: im zehnten oder elften Bezirk wo ich keinen Lagezuschlag hab, wo ich wirklich die Richtwertmietwohnungen hab. Das sind durchaus schöne Häuser, aber der hat dort das Thema: Er ist gedeckelt, er hat keine Rechtssicherheit, wenn die Mieter dann zur Schlichtungsstelle gehen ... er muss das Haus aber erhalten. Wenn er dann auch noch aufgebrummt bekommt, besondere Heizungen dort einzubauen oder eine Wärmepumpe oder was weiß ich alles, das auch noch zu sanieren oder Wärme zu dämmen und die Fenster zu tauschen, da hilft ihm der Staat dann vermutlich relativ wenig. #00:20:23-0#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ich muss sagen, da muss man sich jetzt auch mal auskennen mit diesen ganzen Neuerungen. #00:20:26-9#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Es gibt natürlich jetzt auch eine neue Förderung wieder, wie früher mit dem Paragraf 18 Sanierung. Da gibt es etwas Neues. Ich habe mir noch nicht angeschaut, wie das ist, weil wir natürlich sowas nicht in Anspruch nehmen. Da dürfte es auch wieder Förderungen geben. Aber man muss natürlich schauen, wenn man da etwas investiert. Der Eigentümer eines solchen Zinshauses muss sich immer überlegen: Kann er sich das leisten? Das ist ja ... #00:20:50-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Nicht einfach für die auf jeden Fall. #00:20:50-8#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: ... eine schwierige Sanierungsentscheidung. Da tun wir uns natürlich wesentlich leichter. Das heißt: für uns selbst hier nicht das große Problem finanzieller Natur, was die Mietpreisbremse betrifft. Natürlich haben wir ein Thema, wenn wir dann nicht mehr die Mieten in der Darstellung unseres Erfolges mir nichts, dir nichts, erhöhen können wie bisher. Das war mit dem Richtwert eh schon gedeckelt. Man kann jetzt natürlich leichter kalkulieren für die Zukunft, zumindest die nächsten zwei Jahre oder drei Jahre. Aber wir sehen ja andere Probleme auch noch, wenn wir jetzt von diesem Thema weggehen. Das ist ja nur ein Thema. Dem Eigentümer wird dadurch nicht unbedingt geholfen, wenn er Investitionsentscheidungen treffen muss, aber es geht ja noch weiter. Es gibt dann auch noch die Arbeiterkammer, die hier komplett verständnislos im Elfenbeinturm sitzt und am liebsten hätte, dass alle Vermieter nur noch unbefristet vermieten aber die Betriebskosten selbst tragen, der Mietzins nicht zu hoch sein darf. Also da gibt es ja Vorstellungen von denen die ja dann so fern sind, wo sie vielleicht - sag ich jetzt einmal - glauben den Mieter etwas Gutes zu tun, aber dieses Glauben oder Möchten etwas Gut ... Wie sagt man da? Da gibt es einen Spruch. Gut gemeint, aber dann schlecht getan? Ich mein sie helfen ja den Mietern nicht dadurch. #00:22:16-5#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Irgendwie so, ja. Es ist nicht bis zum Ende gedacht. Das ist halt das, weil man ... #00:22:24-0#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Überhaupt nicht. Das sind nur Symptome. Die denken sich immer, diese Position "der reiche Hauseigentümer" was ja nicht überall stimmt. #00:22:29-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das stimmt wirklich. #00:22:32-2#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Da hängt die regionale Wirtschaft dran, da hängen so viele dran an diesen Dingen und wenn dann diese Wohnungen Verluste generieren, dann ... ganz ehrlich wenn das jetzt ein Eigentümer ist, der sich sagt : "Was soll ich mir das noch antun? Dann parifiziert ich das, mach Wohnungseigentum und verkauf es an den Meistbietenden und hab meine Ruhe und bekomme viel Geld ... #00:22:52-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, das stimmt. Ja. #00:22:52-7#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: ... weil bis sich diese Investition in die Wohnung nach 15, 20 Jahren wieder refinanziert hat mit diesen ganzen Rechtsunsicherheiten. Warum soll man sich das antun? Und dann gehen aber à la longue die leistbaren Wohnungen dem Markt komplett verloren. Kurz gedacht einfach ja ... #00:23:12-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Stimmt, ja. #00:23:12-3#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: ... so, ich schweife ab. #00:23:13-9#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Kein Problem, es ist sehr interessant, was Sie erzählen auf jeden Fall . Dann kommen wir vielleicht direkt zu den Mietern: bevor ich persönlich mich mit dem Thema beschäftigt habe, habe ich mir gedacht: "Ah ok Mietpreisbremse, das klingt ganz toll. Da zahle ich jetzt weniger Miete. " Einfach ganz blöd gesagt. Ich glaube, dass sich das die meisten Mieter auch tatsächlich so denken. Weil wenn schon wir uns teilweise schwertun, sich da auszukennen, wie soll es ein Laie machen? Da komme ich zur nächsten Frage: Wie könnte jetzt die Mietpreisbremse - ich beziehe es jetzt nur auf die Richtwertmieten, weil die Kategorie wird es auch betreffen, obwohl das ja eh sag ich einmal der kleinere Bereich ist - jetzt die Bevölkerung volkswirtschaftlich beeinflussen? Natürlich würd sich der kleine Mieter wünschen, ihm bleibt am Ende des Tages mehr Geld übrig. Ich sags mal so:

wenn er Glück hat, würde das so sein. Da wollte ich eben eh auch von Ihnen wissen wie Sie glauben, es sich volkswirtschaftlich auswirkt? Was sind die Vor- und Nachteile bzw. wirkt es sich überhaupt auf den einzelnen Mieter aus? #00:24:18-0#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Marginal, würde ich sagen. #00:24:19-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, sehr. #00:24:22-0#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Marginal. Wenn wir von den Kategoriemieten, weil das ja auch ein Thema ist, sprechen: Bitte, diese Kategoriemieten waren, glaube ich, vor 1982. Wenn man überlegt, wie gering diese Mieten sind, wenn wir uns aber anschauen welche Leute, teilweise in diesen Wohnungen wohnen ... die verdienen manchmal gar nicht so schlecht. Wir wissen, wie diese Verträge teilweise entstanden sind. Da ist dann wer eingetreten oder es ist damals wirklich günstig abgeschlossen worden und der Mieter hat selbst auch etwas investiert. Das darf man auch nicht vergessen. Aber hier ist es so, dass die Mieten wirklich extrem schwach gewachsen sind. Die Leute, die darin wohnen, verdienen aber natürlich viel, viel mehr. Ich denke, für diesen Teil ist das Thema marginal. #00:25:11-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja. #00:25:11-6#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Für Pensionisten oder jemanden mit Mindestpension sieht die Welt wieder anders aus. Die mieten sich aber ohnedies nicht so eine Wohnung. Die sitzen zu deren Glück teilweise noch in diesen Altmietverträgen drin. Weil sie dieses Alter haben, habe sie eben weit vor unserer Zeit angemietet. Für die ist es natürlich schwierig, wenn sie schon so wenig Pension haben. No na ned ... wie sollen sie es sich sonst leisten. #00:25:37-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, klar. Ja. #00:25:41-5#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Für generell, aber das ist jetzt meine Einstellung, muss ich sagen: Wir zahlen viel zu viel Steuer. Und deswegen scheinen ... weil wenn man sich die Mieten international anschaut, sind die österreichischen und die Wiener Mieten gar nicht so teuer. Aber wenn man schaut, wie viel die Leute hier Steuern zahlen, dann sieht die Welt schon wieder anders aus. Wenn man das von der

Volkswirtschaft betrachtet, bitte das ist jetzt sehr subjektiv, dann sag ich: Dann sollte man lieber schauen, dass der Staat sich aus vielen Bereichen herausnimmt, wo er gar nichts zu suchen hat. Er soll sich um diese wesentlichen Punkte kümmern wie Sicherheit, Gesundheit und Außenpolitik. Extrem gesagt: Weniger Staat, dann bleibt den Leuten mehr. #00:26:26-1#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Wir brauchen für den sozialen Frieden ein gutes Gesundheitswesen, wir brauchen die innere Sicherheit. Das ist, glaube ich, ganz wesentlich. Man muss sagen, das ist auch so, wenn alles komplett frei wäre. Es hat alles Vor- und Nachteile. Wir haben keine Slums. Du kannst im zehnten Bezirk wohnen und brauchst keine Angst haben. Du kannst im ersten Bezirk wohnen, das ist sowieso kein Thema. Wir haben das jetzt nicht so wie es in anderen Städten womöglich ist, dass du No-go-Areas hast. Die hast du nicht. Diese soziale Durchmischung ist natürlich etwas, das sehr wertvoll ist. Das hat man natürlich hier schon auch geschafft. Eine gewisse Regulierung ist vielleicht auch gar nicht einmal das Schlechteste, wenn man das überlegt. Aber ich glaube, wenn man hier eine moderate ... das System ist halt so mit dem Richtwert ... das ein bisschen auf die anderen Bezirke ausweiten könnte, wo man keinen Lagezuschlag hat, dann könnte man dort die Häuser besser erhalten. Ich finde, das muss man ganzheitlich betrachten. Wenn die Leute ... die Mieter, die arbeiten, steuerlich entlastet werden, dann können sie sich auch die normalen Mieten leisten. Die sind in Wien nicht so teuer. Ich würde an einem ganz einen anderen Hebel ansetzen. #00:27:35-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Verstehe. #00:27:35-4#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Das ist jetzt meine persönliche Meinung. #00:27:37-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Alles klar. #00:27:37-3#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Dann würde sich das noch viel weniger ins Gewicht überschlagen. #00:27:40-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Klar ich persönlich würde jetzt auch sagen ... Vorteile tue mir auch schwer, also da jetzt so einen wirklichen ... Es klingt natürlich nett, sag

ich einmal, für den Mieter. Ich glaube, ich wäre da eher auch auf der nachteiligen Seite, wenn man es sich bis zum Ende durchdenkt. Dann würde ich gerne zur nächsten Frage kommen. Das ist auch wieder eine, sag ich einmal, recht allgemeine Frage und zwar: Wie hätte sich der Richtwert Ihrer Meinung nach entwickelt, wenn es keine gesetzlichen Eingriffe gegeben hätte? Ist natürlich vielleicht ein eigenes Thema für eine eigene Arbeit aber da ... ich denke ... #00:28:20-9#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Kann ich es sagen? Entschuldigung. #00:28:20-9#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, bitte. #00:28:20-9#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Ich kann es dir eh glaub ich beantworten. #00:28:20-9#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Dann hätten wir das Thema wie bei der normalen jährlichen Wertsicherung, bei den Wohnungen mit angemessenem Mietzins. Wir würden eben jährlich indexieren. Je nachdem. Andere Eigentümer machen es mit dieser 5-Prozent-Schwelle oder wie auch immer. Dann ist es dann halt erst später ... kommt es zum Tragen, aber natürlich hätte es sich ganz anders entwickelt. Da kommt es immer darauf an: von welcher Basis reden wir. Wenn wir vom Richtwert reden, dann ist der Sprung immer ein kleinerer Sprung. #00:28:43-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, die Steigerung. #00:28:43-6#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Wenn wir natürlich im ersten Bezirk sind, dann sind das große Sprünge. Da ist dann dieses Missverhältnis durch die hohe Inflation momentan. Wir haben einige Zeit gehabt, in der kaum indiziert worden ist. Das muss man auch dazu sagen. Oder es wurde sehr, sehr gering indexiert. Dadurch dass wir jetzt eine hohe Inflation haben, die auch kein Naturereignis ist, sondern ganz bewusst vom Staat produziert wurde. Aber die Leute glauben, es ist wie das Wetter, einmal so und so. #00:29:18-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Es kommt vom Himmel. #00:29:18-6#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Nein, das kommt ja von irgendwo. Diese Inflation ist nicht aus dem heiteren Himmel gefallen. Das heißt, der Staat hat es in der Hand. Aber Tatsache ist, der einzelne Bürger kann es nicht ändern. Deswegen glaube ich, das hätte sich ungefähr so ergeben wie bei den Wohnungen im Altbau die über 130 Quadratmeter sind, wo du einen angemessenen Mietzins ansetzen kannst. Naja ... das ist das, was ich vorher gesagt habe. Da kommen wir in Sphären ... wenn die Basis schon hoch war, im ersten Bezirk ... das ist dann schon sehr hoch. Da ist halt die Frage: Irgendwann muss der Mieter den Kontakt zum Vermieter aufnehmen und sagen: "Was können wir denn machen?" Das kommt bei manchen. Also wir haben das immer wieder. #00:30:06-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das glaub ich, ja. #00:30:07-6#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Wir haben das immer wieder. Da muss man sich dann etwas einfallen lassen. Irgendwann mal geht es nicht. Da sagen wir: "Ok ... " Durch die Inflation, darf man auch nicht vergessen, erhöhen sich natürlich auch solche Mieten. Das merke ich bei den Neuvermietungen. Ich habe immer wieder Wohnungen, die ich schon mit über 20 Euro auf den Markt werfe, wo vor dieser Inflationsgeschichte von der hohen Inflation, ich eher unter den 20 Euro. Das merkt man schon. Bei der Neuvermietung, auch bei den Büros ... #00:30:32-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ist nicht einfach, ja. #00:30:32-7#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: ... kommen wir einfach schon höher, weil wir von einer anderen Basis ausgehen. #00:30:35-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Alles klar, klar. Dann habe ich als nächste Frage eine Schätzfrage für Sie: Um wie viel Prozent, denken Sie, hat sich der damalige Wert ... also der von 1994, der ganz Ursprüngliche, verändert? #00:30:49-8#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Naja, ich schätze 61 Prozent. Nein, also ich hab ja aus dem Bauch geschätzt 50 Prozent und da bin ich 11 Prozent falsch gelegen, weil Sie haben mir das schon vorher verraten. #00:31:02-0#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Da hatten Sie mit Ihrer ersten Schätzung mit 61 Prozent natürlich einen guten Riecher, weil ich es Ihnen gesagt habe. #00:31:08-8#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Genau. Aso, Sie haben es noch genauer ... #00:31:10-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ich habe mir die Steigerung in ein Excel geworfen und natürlich 1994 wie, Sie zu Beginn, das haben wir nur nicht aufgenommen, gesagt haben waren es noch Schilling. Da war der Richtwert noch in Schilling. #00:31:20-4#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Ja, das interessant. Ja ... #00:31:20-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: In Euro sind es 3,66 gewesen. Ich habe mir wirklich nur die Steigerung bis zum April 2023 ausgerechnet und da waren es eben die genannten 61,22 Prozent. Genau. Das wäre auch schon der Schätzwert ... #00:31:37-3#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Ja, aber man muss ja auch sagen ... #00:31:37-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: ... aber sie haben nicht schlecht geschätzt. #00:31:39-4#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Ich habe mich um ein Sechstel verschätzt ungefähr, oder? #00:31:41-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das ist in Ordnung würde ich sagen. #00:31:41-6#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Man darf eines nicht vergessen: das waren Schilling-Zeiten. Das war in den Neunzigerjahren. Dieser Effekt, dass es auch eine Inflation gibt, darf man natürlich nicht aussparen. #00:31:53-9#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Richtig, ja. #00:31:53-9#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Man sieht aber dann, wie moderat das trotzdem geblieben ist. #00:31:56-2#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, auf jeden Fall. #00:31:57-4#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Weil wenn ich sage jetzt 6,67 Euro - glaub ich sind es - im Vergleich zu damals mit 3,66 Euro: Bitte das ist ja nix. Wenn wir uns anschauen, wie viel andere Sachen kosten. #00:32:07-5#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Auf jeden Fall, bin ich bei Ihnen. #00:32:08-1#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Oder teurer geworden sind. Abgesehen vielleicht vom Cheeseburger bei McDonalds. #00:32:11-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Der ist ein anderes Thema. #00:32:12-9#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Das weiß ich, der hat früher nämlich gekostet: 20 Schilling. Kostet der jetzt ... ich weiß nicht, ich gehe nicht hin aber: Kostet er noch einen Euro? #00:32:22-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Tatsächlich weiß ich es nicht so genau. Ich war nie so auf der Cheesburger-Schiene. #00:32:25-8#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Das ist billiger geworden, aber wie auch immer. Aber man muss es wieder gesamtheitlich betrachten. #00:32:30-5#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Richtig. Haben Sie sehr gut geschätzt. #00:32:30-7#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Die Arbeitskosten sind extrem teuer geworden, zum Beispiel die Handwerker oder solche Geschichten. #00:32:38-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Generell auch die ganze ... ich nenne es jetzt mal "Baukosten - Schiene". Das ist ja so ein riesen Thema auch noch. #00:32:43-9#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Genau. Alles wo wirklich ... #00:32:43-9#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das ist eine sehr gute Überleitung zu unserem Nachbarn, nämlich Deutschland. #00:32:49-3#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Yes. #00:32:49-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Da wollte ich Sie diesbezüglich auch noch etwas fragen, ist ja auch irgendwie Ihr Spezialgebiet und zwar: In Deutschland haben wir, wenn ich mich richtig informiert habe, seit 2015 eine Mietpreisbremse die in Kraft getreten ist. Hat natürlich ein anderes System als in Österreich, so wie es geplant ist. Da ist Frage

an Sie eigentlich auch eine Ähnliche: Hat diese Einschränkung, ich habe gelesen, das wurde in Berlin sehr kontrovers diskutiert ... #00:33:15-8#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Stimmt. #00:33:15-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: ... beziehungsweise jetzt gekippt. 2020 wurde es wieder verschärft und jetzt wurde es komplett gekippt. #00:33:21-3#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Das sind wir wieder beim Thema Rechtsunsicherheit. #00:33:22-1#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Und die Frage eben zum Markt an sich: Hat es einen positiven oder negativen Einfluss und was wären da die jeweiligen Faktoren? Das ist natürlich auch dort ein Riesenthema. #00:33:36-9#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Also: Das ist ein schwieriges Thema. Ich sage es ganz ehrlich und das ist natürlich sehr, sehr subjektiv. Ich habe in Deutschland studiert und habe das deswegen mitbekommen, ich bin jetzt aber auch schon seit 20 Jahren wieder hier in Wien. Damals war das Mietgesetz ein sehr einfaches Gesetz. Da gab es die Vergleichsmieten. Und da durftest du glaube ich ... das ist jetzt wirklich schwierig für mich, das jetzt wieder hervorzuholen. #00:34:04-2#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Kein Problem. Ja, ja klar. #00:34:04-2#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Ich glaube, man durfte in einem gewissen Zeitraum die Miete nur um bis zu 20 Prozent erhöhen. So ungefähr war das mit den Vergleichsmieten. Ich kann mich erinnern: Ich war in Sachsen, ganz im Osten. Da waren die Mieten besonders billig und wenn ich mich zurück erinner: Ich habe bei mir - und das war wirklich am A der Welt - an der tschechisch-polnischen Grenze. #00:34:21-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ok. #00:34:21-6#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Ich habe gezahlt, damals ... 200 Euro irgendwas. Ich müsste lügen. 250 Euro für eine wunderschöne, generalsanierte Wohnung am Hauptplatz in Zittau. Wunderschöne Stadt, mit Balkon, allem drum und

dran. Da kriegt man bei uns gerade einen Garagenplatz, wenn überhaupt. #00:34:41-5#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Richtig. Wenn überhaupt ... #00:34:42-6#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Die war super. Das heißt, der Markt hat es reguliert. Aber, das war das Tolle in Deutschland, die hatten extrem hohe Förderungen und Abschreibungen. Das gab es damals gerade dort, wo ich gewohnt habe. Das steht alles unter Denkmalschutz. Da stehen auch die Gründerzeithäuser unter Denkmalschutz, was bei uns ja nicht der Fall ist. Die Vermieter hatten da die Möglichkeit, natürlich auch mit diesen niedrigen Mieten, das durch eine ganz hohe Denkmalschutz-AfA ... die konnten das komplett zu 100 Prozent abzuschreiben. #00:35:09-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Mhm. Spannend. #00:35:09-9#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Das war ein wahnsinniger Mehrwert und eine große Geschichte. Ich finde es so schade, dass es das in dieser Form beispielsweise nicht in Wien gibt. Ich hole jetzt aus: Aber ich fand das so prägend damals. Ich weiß nicht, ob es diese Denkmalschutz-AfA noch gibt, ich weiß nicht wie das jetzt aktuell ist, 20 Jahre später. Aber damals war es so, wenn man nach Dresden, nach Leipzig geschaut hat, die einen Gründerzeitbestand hatten, der traumhaft war. Durch die DDR war er komplett desolat, heruntergewirtschaftet und eigentlich abbruchreif. Nur durch diese Förderung, mit der Gießkanne alles unter Denkmalschutz stellen was vor dem 8.5.1945 war, wurde a) diese Altbausubstanz gerettet. Es sind sehr sehr viele ... ich war zehn Jahre nach der Revolution in Deutschland dort. Das heißt, das war noch eine richtig wilde Zeit. Es waren ganz junge Leute und ganz alte Leute dort. Die im mittleren Alter waren ja gar nicht da. Die waren nur weil sie keine ... keine Jobs im Osten gab, außer sie waren beim Staat, bei der Uni, beim Militär oder sonst wo. Die waren da, aber ansonsten war das Stadtbild: Kinder und alte Leute. #00:36:22-1#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Kein Mittelmaß. #00:36:24-2#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Dieser Mittelbau hat komplett irgendwo im Westen gearbeitet. Die sind mittlerweile alle zurückgegangen, wieder, weil das Lohnniveau gestiegen ist, und natürlich auch durch die Sonderförderungen viele Firmen in den Osten gegangen sind. Schlichtweg weil sie die bessere Bausubstanz hatten dann, die bessere Infrastruktur. Das war alles neu. Wenn man jetzt im ehemaligen Westen ist, sieht es aus wie im ehemaligen Osten und im ehemaligen Osten schaut es aus wie im Westen vor 30 Jahren. So ungefähr. Das hat sich komplett gedreht. Die haben die Straßen neu gemacht, die Infrastruktur neu gemacht. Die mussten alles neu machen, weil durch die 40 Jahre DDR war ja alles kaputt. Alles. Deswegen ist das Interessante gewesen für mich, als ich dorthin gekommen bin: Es war alles neu und drüben ist es sukzessive verfallen. Man muss sagen, mittlerweile verfällt ja alles, weil die nichts mehr in die Infrastruktur investieren. #00:37:13-1#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Die haben absoluten Stillstand. Das ist auch ein Riesenthema mit der jetzigen Regierung. Ich war jetzt lustigerweise oben zum 20-jährigen Absolvententreffen. #00:37:22-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ah! Schön. #00:37:23-4#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Ich habe mit meinen ehemaligen Leuten, den Studenten, dort geredet und das bekomme ich mit. Die sind alle aus der Immobilienwirtschaft. Die sind komplett verstört und komplett negativ. Das heißt, in Deutschland geht es Moment ganz, ganz schlecht. Es traut sich keiner investieren. Sie haben das Thema mit diesem Heizungsgesetz. #00:37:43-9#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, das ja ... #00:37:43-9#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Der Staat arbeitet wirklich hier gegen die Bürger und gegen die Unternehmen. Ich weiß von Zweien, einer ist in Schweiz gezogen und der andere nach Österreich, weil sie einfach gesagt haben, sie sehen keine Perspektive mehr wirtschaftlich ... #00:37:59-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Am Markt. #00:37:59-6#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: ... in Deutschland aktuell. Das wird sich auch alles wieder irgendwann einmal ändern, weil momentan wird dieses Land

wirtschaftlich wirklich gegen die Wand gefahren. Jetzt kommt das noch dazu und jetzt haben wir das Thema gehabt mit der Mietpreisbremse in Berlin. #00:38:11-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, genau. #00:38:11-7#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Jetzt gibt es eine schwarz-rote Regierung, aber vorher gab es die rot-rot-grüne Regierung. Die haben tatsächlich diesen strikten Mietpreisdeckel eingeführt. Nicht nur Bremse sondern Mietpreisdeckel, der weil Mietrecht ... Bund ... Also wie soll ich sagen? ... #00:38:42-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Verband? #00:38:42-7#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: ... Bundesrecht ist, haben die als Landesrecht diesen Mietpreisdeckel verabschiedet, der von Anfang an ... und das ist das Schlimme an der ganzen Geschichte: Von Anfang an hat man die Leute bewusst belogen. Die Mieter und die Vermieter, die gewusst haben dass das verfassungswidrig ist. Die haben gesagt: "Das kann gar nicht durchgehen." Deswegen haben die eine falsche Erwartungshaltung bei den Mietern aufgebaut. Die Vermieter haben gewusst, das ist verfassungswidrig, das wird in Karlsruhe beim Verfassungsgerichtshof anders entschieden. Das war nur eine Frage der Zeit. #00:39:16-2#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Okay. #00:39:16-2#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Die die da drinnen sitzen in der Regierung, haben gesagt: "Das ist mir wurscht. Bis das in Karlsruhe entschieden wird, sind wir ohnehin schon längst abgewählt oder es interessiert mich nicht." Die haben so quasi eine Placebo-Politik gemacht, um Wählerstimmen zu gewinnen. Aber es war von Anfang klar, dass das fallen wird. Weil die Vermieter sind hergegangen und haben gesagt ... und das ist das Irre an der ganzen Geschichte. Deswegen, ich verstehe es ehrlich gesagt nicht, dass der Staat immer wieder so überregulieren will, wenn es im Endeffekt niemandem etwas bringt. Ich weiß das alles, weil es jemanden gibt, der noch in Berlin arbeitet. Noch. Der hat gesagt, das Verrückte war, sie haben als Vermieter Verträge gemacht ... sie haben zwei Verträge gemacht. Sie haben einen Vertrag gemacht so als wäre es ... und haben parallel einen Vertrag gemacht ... oder vielleicht

war es auch im selben Vertrag oder Vereinbarung ... wo diese Indizierung trotzdem weiterlief. #00:40:06-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Also mit und ohne Deckelung sozusagen? #00:40:08-1#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Genau. Weil sie sagen: Sollte das hier vor dem Bundesverfassungsgericht nicht halten und gekippt werden, gilt diese Regelung. Diese Regelung ist natürlich heftig gewesen, weil das natürlich gekippt wurde und die, die in der Hoffnung waren und der Landesregierung geglaubt haben, sind voll auf die Nase geflogen. #00:40:34-2#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Okay. #00:40:34-2#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Die haben das Geld natürlich ... wir wissen das ja. Wenn du dir etwas einsparst, dann gibst du es eben für etwas anderes aus. Der hat sich gefreut: "Cool dann fahr ich halt nach Mallorca." So ungefähr ja. Die haben das Geld ja nicht gehabt. Da gab es einen Härtefall, ich glaube mehrere Härtefälle, die irgendwie wieder von der Politik abgedeckt werden mussten, weil die sich ihre Wohnungen nicht mehr leisten konnten. Die Politik ... #00:40:56-3#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Heftig. #00:40:56-3#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: ... hat hier wirklich riesengroße Probleme - wissentlich - geschaffen. Das muss man dazu sagen. Der Vermieter muss es dann wieder austarieren. Das nächste Verrückte war in dem Fall: Vom Mietpreisdeckel haben nicht die profitiert, die es notwendig haben, weil die haben diese Wohnung gar nicht erst bekommen. Die hat dann jemand bekommen, der einen geregelten Job hat, der gut verdient. Die Vermieter haben gesagt: "Ich vermiete dann nur noch an den." #00:41:25-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Wo er das Geld sicher kriegt, sozusagen. #00:41:27-8#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Das heißt, es ist komplett in die Hose gegangen und deswegen ist das ein riesengroßes Problem. Es gibt viel mehr Rechtsunsicherheit in Deutschland als bei uns. Das war früher, finde ich, anders ... #00:41:37-2#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Spannend, ja. #00:41:37-2#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: ... und wie das weitergeht, wird man sehen. Ich glaube, in zwei Jahren sind in Deutschland die Wahlen. Bei uns ist es, glaube ich, im Herbst. #00:41:47-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, richtig. #00:41:47-4#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Es kann eigentlich nur besser werden, aber wer weiß. Aber in Deutschland, glaube ich, ist es momentan wirklich ganz, ganz schlimm. So, aber ist das überhaupt die Frage gewesen? #00:41:55-7#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das ja ... das hat es sehr gut beantwortet. Das waren ja jetzt, leider eigentlich muss man sagen, viele negative Faktoren ... #00:42:01-8#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Ja, extrem. #00:42:01-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: ... aber es ist nachvollziehbar. Ich habe mich auch mit einem anderen Kollegen im Zuge meiner Masterarbeit unterhalten, mit dem Magister Rodler, der auch am deutschen Markt tätig war. Das deckt sich sehr mit dem, was Sie sagen. Er hat auch noch gesagt, dass dadurch in Berlin der Schwarzmarkt sehr geboomt hat. #00:42:22-3#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Das ist das was früher bei uns war, bis in die 80er-Jahre. #00:42:22-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja was ja auch ein Wahnsinn ist, wenn man sich überlegt, dass das jetzt so ... ich nenne es mal "funktioniert" überhaupt noch. Es ist schlimm ... #00:42:28-4#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Ja, es ist wirklich verrückt. Das was nicht sein sollte ... #00:42:28-4#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: ... dass das eine Art Modesport geworden ist. Ich nenne es einmal ganz vorsichtig so. #00:42:33-5#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Weil ... wir wissen, wie es ist: Du kannst alles regulieren. Der Markt sucht sich seinen Weg - immer. Es hat immer funktioniert.

Bei uns war das auch ja auch so, die niedrigen Mieten, die gedeckelt waren, ich glaube, bis dann eben das Mietrechtsgesetz gekommen ist und die Kategorie und dann im Richtwert noch viel mehr: Da ist es doch auch so gewesen. Ich weiß es von vielen. Auch wenn man Häuser gekauft hat, die haben gesagt: "Jo, ich hab da ne Million Schilling gezahlt." Dafür habe ich den Friedenskronen-Zins und habe mir die Wohnung selbst hergerichtet und da hat der Eigentümer gesagt: Dann hat es der bekommen, der ihm das Geld gezahlt hat und natürlich verbotene Ablöse. #00:43:03-6#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ja, ja. #00:43:03-6#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Aber das war ... bis sie es dann halt verboten haben. #00:43:06-8#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Spannend auf jeden Fall. Es ist doch, einiges anders zu uns. Gott sei Dank, in vielen Punkten. #00:43:16-9#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: In dem Fall muss ich sagen, zum Glück, obwohl es ist bei uns auch nicht gut. #00:43:19-0#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Auf jeden Fall, aber wir werden sehen, wie sich das alles entwickelt. #00:43:22-2#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Ja. #00:43:22-2#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Ich bedanke mich wirklich sehr herzlich bei Ihnen für das Interview. Das war sehr interessant und natürlich auch Ihr direkter Einblick in den deutschen Markt. Vielen Dank für Ihren Wissensschatz, dass Sie mir den zur Verfügung gestellt haben. #00:43:33-6#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Ja ich fand es auch für mich interessant, einmal wieder darüber nachzudenken. #00:43:36-5#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Das freut mich sehr. #00:43:36-5#

Herr Dipl. - Ing. (FH) Christoph Koessler: Alles Gute für die Arbeit. Die kann ja nur sehr gut ausgehen. #00:43:41-2#

Frau Denise Mustak, B.Sc.: Danke schön auf jeden Fall. Ich gebe mein Bestes.

#00:43:45-0#

Anhang 6: Kurzzusammenfassung von Herrn Mag. Walter Rosifka vom 09. Jänner 2024 (kein Transkript)

Die Mietpreisbremse (3. MILG), wie am 15.12.2023 beschlossen

- 1) Es gibt die Mietpreisbremse nicht für alle Mieter:innen.
- 2) Dort wo sie gilt, gilt sie nur für TEILE des monatlichen Mietzinses.

Die Mietpreisbremse gilt also – wenn überhaupt - NICHT für den gesamten (Brutto)Mietzins, den man Monat für Monat an die Vermieter:innen bezahlt.

Die Mietpreisbremse gilt bei „normalen Mietwohnungen“ (im Unterschied zu Genossenschaftswohnungen) so:

- NUR für die Hauptmietzinse nach Richtwert- oder Kategoriemietzins-System
- Gar nicht bei freien Mieten, angemessenen Mieten, geförderten Mieten

Was sagt die **Mietpreisbremse für Richtwerte und den Kategoriemietzins?**

- Richtwerte und Kategoriemietzins sollen am 1.4.2025 um die Inflationsrate der letzten 2 Jahre steigen, aber maximal um 5% .
- Am 1.4.2026 steigen Richtwerte und Kategoriemietzins mit der Inflationsrate des Vorjahres, aber um maximal 5%.
- Ab dem 1.4.2027 steigen Richtwerte und Kategoriemietzins mit der durchschnittlichen Inflationsrate der letzten 3 Jahre; wenn die Inflationsrate über 5% liegt, zählt der übersteigende Teil nur zur Hälfte. (wenn VPI zB 6,2% den steigen Richtwerte und Kategoriemietzins um 5,6%)

Die Brutto-Mieten bei solchen Wohnungen (Richtwerte und Kategoriemietzins) können aber zu anderen Zeitpunkten und tatsächlich höher (ungebremst) steigen als im Gesetz (3. MILG) gedeckelt; zB die Möbelmiete oder wenn sich Versicherungskosten verteuern, oder die Preise der Hausbetreuungsfirmen, oder die Kosten aus einer Zentralheizung etc.

Die Mietpreisbremse gilt bei Genossenschaftswohnungen (im Unterschied zu „normalen Mietwohnungen“) so:

Mietpreisbremse gilt NICHT für den gesamten Mietzins, den man Monat für Monat bezahlt.

Hauptsächlich gilt die Preisbremse für den Mietzinsbestandteil „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“, EVB. Dieser beträgt derzeit zwischen 0,56 €/m² und 2,22 €/m²; der Betrag ist zweckgewidmet.

Die „planmäßige“ Erhöhung dieses Betrages mit VPI am 1.4.2024 wäre ca 16%; sie wird mit der Mietpreisbremse mit 5% gedeckelt. Die Erhöhungen 2025 und 2026 ebenso mit 5% gedeckelt. Statt 0,65 €/m² bis 2,58 €/m² beträgt der EVB dann ab dem 1.4.2024 nur 0,59 €/m² bis 2,33 €/m². Ab 2025 werden die meisten WGG-Werte wie oben die MRG-Beträge gedeckelt/berechnet.

Alle anderen Mietzinskomponenten bei noch nicht ausfinanzierten Genossenschaftswohnungen sind durch die Mietpreisbremse nicht gedeckelt; sie können weiter ungebremst steigen.

Das heißt, dass die Mieten durchaus auch (weit) höher steigen können; zB weil die Bankdarlehen sich verteuern, wie in den letzten Monaten ja der Fall war. (zB kann die *Bruttomiete bei einer Genossenschaftswohnung von 870 € auf 1030 € steigen – um 18,4%, auch wenn die Steigerung des EVB mit 5% gekappt wurde.*)

Zusätzlich wird im WGG noch die Steigerung des Grundentgelts bei schon ausfinanzierten Genossenschaftswohnungen genauso wie der EVB gedeckelt.

Ebenso wird das Wiedervermietungsentgelt nach § 13 Abs 6 WGG genauso wie der EVB gedeckelt.

Anhang 7: Schriftliche Beantwortung Interviewfragen

von Herrn Mag. Walter Rosifka

vom 15. Jänner 2024 (kein Transkript)

1. In der Immobilienwirtschaft gibt es derzeit einige Punkte, welche zum Diskutieren und Nachdenken einladen. Sei es die OGH – Entscheidungen betreffend der Wertsicherungsklauseln, die Signa Gruppe oder eben auch die Mietpreisbremse, welche in den medialen Hintergrund gerückt ist. Wie bedeutend ist Ihrer Meinung nach die Einführung einer Mietpreisbremse für den heimischen Immobilienmarkt?

Für die gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) ist es schwierig; sie haben 2023 keine 8,6% Erhöhung bekommen, die private Immobilienwirtschaft schon. Und: bei den GBVs werden 2024 die VPI-Erhöhungen der für die Erhaltung und Verbesserung zweckgewidmeten Mietzinsbestandteile gedeckelt.

Für den nicht gemeinnützigen Markt ändert sich wenig, weil viele Segmente gar nicht betroffen sind.

Dort wo die Eigentümer betroffen sind (Altbauten, vor allem in Wien), werden sie etwas weniger Gewinn machen, aber immer noch super Gewinne;

2. Der Nationalrat hat am 15. Dezember 2023 die Mietpreisbremse in Gestalt des 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (3. MILG) beschlossen: Wie beeinflusst die Mietpreisbremse Ihre Entscheidungen? Was ergeben sich für Änderungen zu Ihren bisherigen Entscheidungen? Beispiele?

Mehr Beratungsanfragen kommen, für die Menschen vieles unklar

3. Was gibt es für Konsequenzen/Nachteile aus Sicht der Investoren?

Keine; egal .. weil viele Segmente, in die nicht gemeinnützige Investoren investieren, gar nicht betroffen sind.

Dort wo Immo-Eigentümer betroffen sind (= vor 1945 errichtete Altbauten, vor allem in Wien), werden sie etwas weniger Gewinn machen, aber immer noch super Gewinne;

Für Käufer im Bereich der vor 1945 errichteten Wohnungen eher Vorteile, weil Preissteigerungen nachlassen?! Für Verkäufer eher „Nachteile“, weil keine so hohen spekulativen Gewinne?!

4. Da eine Deckelung in jedem Fall die Richtwertmieten beeinflussen wird: Wie könnte ein Mietpreisbremse von Richtwertmieten die österreichische Bevölkerung volkswirtschaftlich beeinflussen? Vorteile/Nachteile. Anders gesagt: Wirkt sich das 3. MILG – genauso wie die bisherigen Eingriffe – volkswirtschaftlich auf das Richtwertsystem aus?

Es ist zu hoffen, dass den Menschen mehr Geld übrig bleibt, und es werden andere Wirtschaftszweige profitieren; statt noch mehr Übergewinne der Immobilienwirtschaft werden die Leute wieder mehr ins Beisl gehen können ..

5. Wie hätte sich der Richtwert – Ihrer Meinung nach – entwickelt, wenn es keine gesetzlichen Eingriffe gegeben hätte?

Entsprechend dem VPI

6. Aufgrund gesetzlicher Eingriffe in das Richtwertsystem: Um wie viel % denken Sie hat sich der derzeitige Richtwert auf den damaligen verändert?

??

7. In Deutschland ist seit ein paar Jahren bereits eine Mietpreisbremse in Kraft getreten: Hat diese Einschränkung Ihrer Meinung nach einen positiven/negativen Einfluss auf den deutschen Markt? Was sind die positiven/negativen Faktoren?

In D hat man den Mietpreisdeckel und die Mietpreisbremse entwickelt. Der Deckel in Berlin wurde von den Verfassungsrichtern aufgehoben.

Die Bremse in D ist etwas anderes, wie die Bremse in Ö denke ich. Die Mietpreisbremse in Deutschland kommt bei Neu- oder Wiedervermietungen zum Einsatz. Sie sieht vor, dass maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden darf. Jedoch sind Neubauten und umfassend sanierte Wohnungen von dieser Regelung ausgenommen. Keine Strafen, wird oft umgangen. Dort wo die Bremse wirkt: einigermaßen leistbare Wohnungen

Ergänzend:

- **Was sind die Unterschiede zum österreichischen Immobilienmarkt? Was funktioniert besser/schlechter bei unserem Nachbarn?**
- **Erfahrungswerte auf dem deutschen Markt?**

In D: praktisch keine Befristungen!

Modernisierungszuschlag ein Wahnsinn! Mieter zahlt Miete für Investitionen die er schon selber zu 100% abbezahlt hat!