

DIPLOMARBEIT

**Der Richtwertmietzins – Ein Hemmnis zur Erreichung der Wiener
Stadtentwicklungsziele?**

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer

Diplom-Ingenieurin

unter der Leitung von

Univ.Prof. Dr.iur. Dragana Damjanovic

Institut für Raumplanung, Forschungsbereich für Rechtswissenschaften

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Anna Luisa LEUTGEB

Matr. Nr.: 01426846

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre an Eides statt, dass die vorliegende Arbeit nach den anerkannten Grundsätzen für wissenschaftliche Abhandlungen von mir selbstständig erstellt wurde. Alle verwendeten Hilfsmittel, insbesondere die zugrunde gelegte Literatur, sind in dieser Arbeit genannt und aufgelistet. Die aus den Quellen wörtlich entnommenen Stellen, sind als solche kenntlich gemacht.

Das Thema dieser Arbeit wurde von mir bisher weder im In- noch Ausland einer Beurteilerin/einem Beurteiler zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt. Diese Arbeit stimmt mit der von den Begutachterinnen/Begutachtern beurteilten Arbeit überein.

Wien, im Februar 2022

Unterschrift

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich bei all Jenen bedanken, die mich während und bei der Erstellung dieser Diplomarbeit unterstützt haben.

Zu allererst gilt mein Dank Frau Prof. Dr. Dragana Damjanovic, die mir geholfen hat die raumplanerische Sicht durch die juristische zu ergänzen und durch ihr Feedback die Arbeit auf ein höheres Niveau zu bringen.

Daneben gilt ein ganz besonderer Dank meinem Partner Matthias, der mich in jeder Lebenslage erträgt und mir mit Motivation und Rat zur Seite steht. Danke für deine Geduld, dein Interesse und deinen technischen Support.

Vielen Dank an meine Eltern, die mich zu einem kritisch denkenden Menschen erzogen haben, mich in allen Bereichen gefördert haben und mich nie unter Zeitdruck gesetzt haben. Besonderer Dank auch an meinen Bruder, der mir nicht nur auf wissenschaftlicher Ebene als Vorbild dient.

Kurzfassung

In Österreich gelten verschiedene Arten der Mietzinseinschränkungen. Die vorliegende Arbeit widmet sich dem Richtwert, der in Wien am häufigsten zur Anwendung kommenden Einschränkung. Diese Regelungen sollen der Schaffung leistbaren Wohnraums dienen.

Ziel der vorliegenden Diplomarbeit ist es, aus raumplanerischer Sicht festzustellen, ob der Richtwert ein Hemmnis für die Erreichung der Stadtentwicklungsziele in Wien im Bereich Wohnen darstellt. Die entsprechende Forschungsfrage lautet: „Welche Einflüsse hat der Richtwertmietzins auf die Erreichung der Wiener Stadtentwicklungsziele, welche den Bereich des Wohnens betreffen?“

Für eine Annäherung an die Beantwortung der Frage wird untersucht wie und wo die Stadtentwicklungsziele der Stadt Wien festgeschrieben sind und wie die Richtwertbeschränkung im Mietrechts- und Richtwertgesetz festgelegt ist. Ebenso wird eine rechtshistorische und rechtsdogmatische Untersuchung durchgeführt.

Eine Sekundäranalyse der Mietpreise im Alt- und Neubau, sowie der Veränderung des Altbaubestandes wird erstellt. Weiters werden quantitative Werte zur Leistbarkeit, zur Wohnzufriedenheit, zur sozialräumlichen Wohnsituation und zu Sanierungen mit Gebieten der Lagezuschläge und Gründerzeitlichen Viertel verschnitten, um so eine Analyse mit räumlichem Bezug herstellen zu können. Ergänzende Aussagen können durch die Inhalte aus drei ExpertInnen-Interviews getätigt werden.

Die Ergebnisse werden mit den Zielen der Wiener Stadtentwicklung im Bereich Wohnen, also „Leistbares und lebenswertes Wohnen“, „Sparsamer Umgang mit Ressourcen und hohe Energieeffizienz“ und der „Erhalt des Bestandes in Gebieten, in welchen das örtliche Stadtbild erhaltenswürdig ist“, abgeglichen.

Diese Analyse zeigt, dass Wohnen durch den Richtwert zwar leistbarer wird, die Mieten aber rechtswidriger Weise trotzdem höher sind als vorgesehen. Die Einflüsse des Richtwerts auf die Erreichung der Ziele Leistbarkeit und damit einhergehende Lebensqualität sind positiv, die soziale Treffsicherheit ist allerdings schlecht. Die Einflüsse auf das Ziel der Ressourcenschonung sind aufgrund wirtschaftlicher Gegebenheiten negativ. Diese müssen vor allem in Gründerzeitvierteln durch Förderungen der Stadt Wien ausgeglichen werden. In der Vergangenheit haben sich außerdem negative Einflüsse auf das Ziel des Erhalts von Bestand gezeigt, dieser Effekt konnte jedoch durch die Bauordnungsnovelle 2018, die eine Genehmigung für Abrisse von Altbauten vorschreibt, eingedämmt werden.

Abstract

Various types of rent regulations apply in Austria. The present work is concerned with the guideline rent („Richtwert“), the regulation most frequently applied in Vienna. It is intended to create affordable housing.

The aim of this diploma thesis is to determine from a spatial planning point of view whether the guideline rent presents an obstacle to the achievement of urban development goals in Vienna concerning Housing. The corresponding research question is: "What influence does the guideline rent have on the achievement of Vienna's urban development goals, concerning housing?"

In order to approach the answer to the question, it was examined how and where the urban development goals of the City of Vienna are laid down and how the guideline rent limitation is defined in Austria's Tenancy Law and guideline rent Law. A legal historical and legal dogmatic study was also carried out.

A secondary analysis of rental prices, as well as the change in the old building stock, was carried out. Furthermore, quantitative values for affordability, living satisfaction, the socio-spatial living situation and renovations were overlaid with target areas of financial aid for renovation and Gründerzeit quarters in order to be able to create an analysis with spatial reference. Additional statements were inferred from the content of three expert interviews.

The results were compared with the goals of Vienna's urban development concerning housing, which are affordable and livable housing, economical use of resources and high energy efficiency and the preservation of existing buildings from before 1945.

This analysis shows that although the guideline rent makes living more affordable, the rents nevertheless are higher than legally stipulated. The impact of the guiding value on the achievement of the goals of affordability and the associated quality of life are positive, with low social accuracy. The influences on the goal of resource protection are negative due to economic conditions, which have to be compensated by subsidies from the City of Vienna, especially in Gründerzeit quarters. In the past, there have also been negative influences on the goal of preserving existing buildings, but this effect was contained by the 2018 amendment to the Vienna building regulations („Wiener Bauordnung“), which stipulates that the demolition of old buildings must be administratively decided.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	8
1.1	Hintergrund	8
1.2	Fragestellung	9
1.3	These	10
1.4	Methodik	10
1.5	Stand der Forschung.....	10
2	Wiener Stadtentwicklung.....	12
2.1	Zuständigkeiten in der Wiener Stadtentwicklung.....	13
2.2	Stadtentwicklungsplan 2025	14
2.2.1	Masterplan Gründerzeit	15
2.3	Zielfestlegungen in der Wiener Bauordnung	18
2.4	Wiener Stadtentwicklungsziele des Bereichs Wohnen	19
3	Der Richtwertmietzins.....	20
3.1	Historischer Rückblick	20
3.1.1	Entstehung und Gesetzwerdung	22
3.2	Aktuelle Regelung.....	23
3.2.1	Typen der Mietzinsbildung.....	23
3.2.2	Anwendungsbereich des Richtwertmietzinses	26
3.2.3	Festlegung der Richtwerte	26
3.2.4	Ermittlung des Richtwertmietzinses	28
3.2.5	Zu- und Abschläge	30
3.2.6	Lagezuschlag.....	30
3.2.7	Instanzenzug.....	31
3.2.8	Wertsicherung und Indexierung.....	32
3.3	Kritische Betrachtung/Regelungsdefizite	33
3.3.1	Zu- und Abschläge	33
3.3.2	Lagezuschlag bzw. „durchschnittliche Lage“	34
3.3.3	Abriss-Neubau-Prinzip.....	36
3.3.4	Willkürlichkeit der Richtwerte.....	37
3.3.5	Zu hohes Ansetzen des Richtwertmietzinses	40
3.3.6	Aussetzen der Anpassung.....	40
4	Die Wirkung der Richtwert-Bestimmung auf die Ziele der Stadtentwicklung	41
4.1	Zahlen- und Faktenlage.....	41
4.2	Leistbares und lebenswertes Wohnen.....	43

4.2.3	Soziale Treffsicherheit	48
4.2.4	Einfluss des Richtwertmietzinses auf das Ziel „Leistbarer und lebenswerter Wohnraum“	51
4.3	Sparsamer Umgang mit Ressourcen und hohe Energieeffizienz	51
4.3.1	Sanierung statt Abriss-Neubau.....	51
4.3.2	Förderung von Sanierung	52
4.3.3	Einfluss des Richtwertmietzinses auf das Ziel des nachhaltigen Umgangs mit Ressourcen und der Energieeffizienz	55
4.4	Erhalt des Bestandes in Gebieten mit erhaltenswürdigem Stadtbild	56
4.4.1	Schutzzonen als Maßnahme.....	56
4.4.2	Abrisszahlen und Veränderungen durch die Änderung der Wiener Bauordnung 2018	58
4.4.3	Wirtschaftliche Unzumutbarkeit und Technische Unmöglichkeit der Erhaltung.....	63
4.4.4	Auswirkungen auf das Stadtbild.....	64
4.4.5	Einfluss des Richtwertmietzinses auf den Erhalt des Bestandes in Gebieten mit erhaltenswürdigem Stadtbild.....	65
5	Conclusio	66
6	Abkürzungsverzeichnis	71
7	Quellenverzeichnis	73
8	Abbildungsverzeichnis.....	78

1 Einleitung

Diese Diplomarbeit befasst sich mit dem Thema Richtwertmietzins und dessen Einfluss auf die Wiener Stadtentwicklung. Der Fokus liegt auf den Konsequenzen, die aus der Beschränkung des Mietzinses resultieren und inwiefern damit Hemmnisse für die Zielerreichung der Stadtentwicklung Wiens entstehen.

Bisher setzten sich viele Arbeiten mit den Konsequenzen des Richtwertes für MieterInnen oder WohnungseigentümerInnen auseinander. Aus MieterInnensicht wird der Richtwert oft als zu hoch, aus VermieterInnensicht oft als zu niedrig angesehen.

In dieser Arbeit soll jedoch beleuchtet werden, welche Einflüsse daraus auf die Wiener Stadtentwicklungsziele –im Bereich Wohnen - resultieren.

Die Wiener Stadtentwicklungsziele im Bereich Wohnen werden im Rahmen dieser Arbeit identifiziert, die Ausgestaltung des Richtwertmietzinses hinterfragt und die Regelungsstruktur dargestellt. Außerdem wird die Regelung kritisch betrachtet. Die Einflüsse des Richtwertmietzinses werden sodann mit den Zielen der Stadtentwicklung verschnitten und positive und negative Einflüsse abgegrenzt.

Es soll festgehalten werden, ob es aus rein raumplanerischer Sicht sinnvoller wäre die Gesetzeslage zu verändern. Falls ja, werden abschließend erste Ideen für Veränderungen des Mietzinsbeschränkungssystems vorgeschlagen.

1.1 Hintergrund

Seit dem 1. März 1994 ist das Richtwertgesetz für alle Wohnungen anzuwenden, die in einem Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten liegen, vor dem 8. Mai 1945 errichtet wurden und einer Kategorie A, B oder C entsprechen. Außerdem gilt es nur für jene Wohnungen, die eine Fläche von unter 130m² (bei Kategorie A und B) aufweisen und die nicht in denkmalgeschützten Gebäuden liegen.¹

Die Einführung des Richtwerts diente dem Schutz der MieterInnen. Damit sollte ihre wirtschaftlich schlechtere Position gegenüber VermieterInnen ausgeglichen werden und sie sollten vor übersteuerten Mieten geschützt werden.²

Fast die Hälfte aller Wohnungen in Wien unterliegt dem Richtwert. Der Richtwert wird auf zwei Kommastellen genau angegeben, jedoch gestaltet sich die richtige Berechnung inklusive aller Zu- und Abschläge kompliziert und wird demnach auch selten so exakt durchgeführt. De Facto wird also

¹ §2 Richtwertgesetz - Bundesrecht konsolidiert (RichtWG). BGBl. 800/1993 idF 59/2021.

² Christoph Kothbauer und Thomas Malloth, *Das Mietrecht*, 2. bearb. Auflage (Österreich: Lexis Nexis Österreich, 2013).

eine Vielzahl von Mieten ohnehin nicht korrekt eingepreist. Jene wiederum, die einen Altbau besitzen und den korrekten Richtwertmietzins verlangen, klagen darüber, dass es sich kaum auszahlt die Wohnungen zu vermieten.³ Resultate sind oft Leerstände.

Problematisch ist, dass durch die Anwendung des Richtwertmietzinses auf einen Großteil der Altbauten – im Gegensatz zum freien Mietzins bei sämtlichen Neubauten und anderen Wohnungen, die nicht dem Richtwert unterliegen – eine Kluft zwischen Alt- und Neubaumieten entsteht. Dementsprechend hat der Richtwertmietzins großen Einfluss auf die Verwertbarkeit von Immobilien. Durch die deutlich höheren erzielbaren Mieten im Neubau kommt im Bereich der Immobilien Projektentwicklung immer häufiger das Abriss-Neubau-Prinzip zur Anwendung.⁴

In weiterer Folge hat das Abriss-Neubau-Prinzip ebenfalls den negativen Effekt der Verstärkung von Verdrängungsprozessen – also Gentrifikation – die es zu vermeiden gilt.⁵

Außerdem hat das Abriss-Neubau-Prinzip zur Folge, dass Wien den Altbau als prägendes Element des Stadtbildes verliert.⁶

Zwar gibt es bereits Regelungen, die das Abreißen von Bestandsgebäuden erschweren, allerdings werden auch hier Umgehungstendenzen spürbar.⁷

Welche Einflüsse aus raumplanerischer respektive stadtplanerischer Sicht hinzukommen und welche Hemmnisse bei der Erreichung der Stadtentwicklungsziele durch den Richtwertmietzins ausgelöst werden, gilt es zu prüfen.

1.2 Fragestellung

Die Forschungsfrage lautet: „Welche Einflüsse hat der Richtwertmietzins auf die Erreichung der Wiener Stadtentwicklungsziele, welche den Bereich des Wohnens betreffen?“

Unterfragen, die der Annäherung an die Beantwortung der Hauptfrage dienen, sind: „Wie und wo sind die Stadtentwicklungsziele Wiens verankert?“, „Was sind die Wiener Stadtentwicklungsziele im Bereich Wohnen?“, „Wie ist der Richtwertmietzins ausgestaltet?“ und „Welche Absichten hat die Regelung des Richtwertmietzinses und welche ergänzenden Regelungen dienen der Verhinderung negativer Auswirkungen des Richtwertmietzinses?“

³ Christina Hiptmayr, „Von Mieten und Nieten: Ist der Richtwertmietzins noch zeitgemäß?“ *profil.at*, 26.04.2017, zuletzt geprüft am 07.03.2021, <https://www.profil.at/wirtschaft/mieten-altbau-richtwertmietzins-preise-8098874>.

⁴ Ute Reinprecht, interviewt von Anna Leutgeb, 26.11.2021, Wien.

⁵ Sebastian Gruber, „Privates Grundeigentum und leistbares Wohnen in einer wachsenden Stadt: Bodenpolitische Ziele und Instrumente der Stadt Wien“ (Diplomarbeit, Technische Universität Wien, 1.4.2019).

⁶ Juliana Haumer, „Der Verfall des Wiener Gründerzeithauses - Anreize zur Instandhaltung, Sanierung und Entwicklung“ (Masterarbeit, FH Wien, 30.07.2020).

⁷ Ute Reinprecht, interviewt von Anna Leutgeb, 26.11.2021, Wien.

1.3 These

Die Anwendung eines pauschalen Richtwertmietzinses hat einen negativen Effekt auf die Wohnqualität und die Entwicklung des Altbaubestandes in Wien. Sie verleitet zur Abriss-Neubau-Methode und schwächt Investitionen im Bereich der Erhaltung von Bestandsgebäuden. Dadurch wird die Erreichung der Stadtentwicklungsziele Wiens, wie insbesondere lebenswertes und leistbares Wohnen sowie ökologisch wertvolles Bauen und Sanieren und der Erhalt des Altbestandes, gehemmt.

1.4 Methodik

Methodisch wird eine Analyse der Festschreibung der Stadtentwicklungsziele in Wien durchgeführt. Außerdem wird unter anderem auf die Rechtstexte des Mietrechts und des Richtwertgesetzes zurückgegriffen, sowie auf kommentierte Fassungen und zugehörige Literatur. Das Mietrechtsgesetz wird rechtshistorisch und rechtsdogmatisch untersucht, sowie eine Wirkungsanalyse durchgeführt.

Eine Sekundäranalyse der Mietpreise im Alt- und Neubau, sowie der Veränderung der Zahlen des Altbaubestandes wird durchgeführt. Zahlen zur Leistbarkeit, Wohnzufriedenheit, der sozialräumlichen Wohnsituation und Sanierungszahlen werden mit Gebieten der Lagezuschläge und Gründerzeitlichen Viertel verschnitten, um so eine Analyse mit räumlichem Bezug herstellen zu können.

Um Ergebnisse mit dem Wissen verschiedener Branchen abzugleichen und zusätzliche Informationen aus der Praxis miteinbeziehen zu können, werden drei Interviews mit ExpertInnen geführt.

1.5 Stand der Forschung

Der Bereich kritischer Betrachtungsweisen der aktuell geltenden Rechtslage wird hauptsächlich von Medienberichten beziehend auf politische Aussagen bedient, wobei auch die Arbeiterkammer mehrfach Analysen in diesem Bereich beauftragte, um auf Regelungsdefizite im Mietrecht hinzuweisen.^{8,9}

Auch im Bereich der Forschung gibt es einige Diplomarbeiten, die sich mit Kritik am Richtwertmietzins beschäftigen.

⁸ Helmut Böhm, „Das Richtwertzinssystem: Juristische Analyse und Bewertung“ (2006), verfasst im Auftrag der AK Wien.

⁹ Walter Rosifka und Rene Postler, *Die Praxis des Richtwertmietzinssystems: Ergebnisse einer Untersuchung über Mietvertragsabschlüsse in Wien* (Wien, 2010).

Einerseits wird kritisiert, dass im umfassend saniertem Altbau ebenfalls der Richtwert zu verlangen ist. Außerdem wird festgehalten, dass seit 2019 keine Rechtssicherheit für die Verrechnungsmöglichkeit von Lagezuschlägen in überdurchschnittlicher Lage mehr gegeben ist, obwohl der Eigentümer oder die Eigentümerin einer Wohnung in überdurchschnittlicher Lage diese bereits im Kaufpreis mitfinanziert hat. Gefordert werden mehr Transparenz und Gestaltungsmöglichkeiten in direkter Absprache mit dem Mieter oder der Mieterin. Es wird dokumentiert, dass vor allem bei umfassend saniertem Altbau die Bereitschaft des Mieters oder der Mieterin vorhanden wäre eine Miete oberhalb des Richtwerts zu bezahlen.¹⁰

Mehrfach wird darauf hingewiesen, dass das Mietrechtsgesetz Investoren dazu zwingt Gründerzeithäuser abzureißen, da sich der Erhalt aufgrund der vielen Auflagen und Bestimmungen finanziell nicht rentiert.¹¹

Weiters wird festgehalten, dass das System des Richtwerts mit einer Förderung nach dem Gießkannen-Prinzip für alle MieterInnen in Altbauten gesehen werden kann. Hierbei sollte jedoch nach Förderbedarf und wirtschaftlicher Situation unterschieden werden. Private VermieterInnen werden im Gegensatz dazu für diese Förderung verantwortlich gemacht. Es wird zusätzlich kritisiert, dass extrem niedrige „Uralt-Mieten“ weiterhin bestehen können und damit private VermieterInnen weiterhin im Nachteil sind.¹²

Versuche eines alternativen Mietzinsbildungssystems veränderten lediglich den Wert des Richtwerts, das System an sich blieb gleich. Einzig Zu- und Abschläge wurden transparenter gestaltet, sowie Zuschläge für ökologische Aspekte erhöht.¹³

Zu dem Schluss, dass der vorgeschriebene Mietzins nicht an das Errichtungsdatum, sondern an die Qualität des Wohnraumes gekoppelt werden soll, kommt eine Arbeit, die das Mietrechtsgesetz unter dem Blickwinkel des öffentlichen Interesses untersucht hat.¹⁴

Wiens Stadtentwicklungsziele beinhalten die „Lebenswerte Stadt“ unter die auch Leistbarkeit, baukulturelle Qualitäten und hohe Wohn- und Lebensqualität fallen, sowie die „sozial gerechte Stadt“, bei der Verdrängungsprozesse minimiert werden sollen.¹⁵

¹⁰ Manuel Plachner, „Eine kritische Betrachtung des Wiener Richtwertmietzinses im umfassend sanierten Altbau“ (Masterthesis, Technische Universität Wien, 25.04.2019).

¹¹ Jakob Jelinek, „Das Sterben des Gründerzeithauses: Einblick in die rechtlichen Aspekte und Rahmenbedingungen aus Sicht eines Entwicklers“ (Masterarbeit, Technische Universität Wien, 25.04.2017).

¹² Stefan Bayer, „Der Richtwertmietzins 2.0 - Ein Ausblick ins 21. Jahrhundert“ (Diplomarbeit, FH Wien der WKW, 2012).

¹³ Marko Ziery, „Eine Variante für eine neue Mietzinsbildung für Altbauwohnungen“ (Masterarbeit, FH Wien der WKW, 28.04.2016).

¹⁴ Matthias Stanek, „Das Mietrechtsgesetz unter dem Blickwinkel des öffentlichen Interesses“ (Masterarbeit, Technische Universität Wien, 20.11.2018).

¹⁵ Magistratsabteilung 18 Stadt Wien, *STEP 2025 Stadtentwicklungsplan Wien*.

2 Wiener Stadtentwicklung

Wien stellt durch seine besondere Form als Stadt, Land und Gemeinde einen Sonderfall im Bereich der Raumplanung dar.

Während in den anderen acht Bundesländern eine Unterteilung in landesweite, regionale und sektorale Instrumente der überörtlichen Raumordnung erfolgt, wird in Wien rein mit konzeptionellen Instrumenten gearbeitet.

Auf örtlicher Ebene gibt es in den anderen Bundesländern das örtliche Entwicklungskonzept, den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan, während in Wien das strategische Planungsinstrument entfällt und der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu einem Plandokument zusammengezogen wird.¹⁶

Konzeptionelle Regelungen werden in Wien durch den Stadtentwicklungsplan und seine Fachkonzepte festgelegt. Rechtliche Regelungen sind im Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien)¹⁷ niedergeschrieben.

Grundsätzlich gibt es demnach verbindliche Regelungen der Wiener Bauordnung und unverbindliche Regelungen des Stadtentwicklungsplans. Trotz seiner Unverbindlichkeit gibt der Stadtentwicklungsplan eine Richtung vor, in die sich die Stadt entwickeln soll. Rechtsverbindlich wird die Planung dann im untergeordneten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, der Verordnungscharakter hat. Bei der Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wird geprüft, ob eine Widmungsänderung den allgemeinen Zielen der Stadt Wien, die derzeit im STEP2025 grundgelegt und in der Smart City Strategie festgehalten sind, entspricht.¹⁸ Selbstverständlich unterliegt der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan auch den Regelungen, die in der Wiener Bauordnung festgelegt sind. Eine Kongruenz der Stadtentwicklungsziele des Stadtentwicklungsplans und jenen, die in der Wiener Bauordnung festgehalten werden, wäre dementsprechend zu erwarten.

Außerdem unterliegen die örtlichen Regelungen auch den international festgelegten Zielen. 2016 schaffte der Pakt von Amsterdam eine Grundlage der ersten „Städteagenda für die EU“. Zur Umsetzung des Beitrags „zum territorialen Zusammenhalt durch Verringerung der sozialen und wirtschaftlichen Gefälle in städtischen Gebieten und Regionen“ wurden Partnerschaften der

¹⁶ Markus Gruber et al., „Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik.“ no. 202 (2018): 75–123.

¹⁷ Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien - BO für Wien). LGBl. Nr. 11/1930 idF 61/2020.

¹⁸ Stadt Wien, Stadtteilplanung und Flächenwidmung, „Ablauf - Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.“ <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/planzeigen/ablauf.html>.

Bereiche Wohnen, Inklusion, städtische Armut, Luftqualität, Klimaanpassung, Mobilität und viele weitere festgelegt.¹⁹

Auf zwischenstaatlicher Ebene wurde dies in der „territorialen Agenda 2020“ umgesetzt. Diese weist zwar ebenfalls einen unverbindlichen Charakter auf, stellt jedoch EU-weit akzeptierte Grundsätze für die weitere Raumplanungspolitik dar. Aufgrund der Lösungskompetenzen, die Stadtregionen zugeschrieben wird, rückt hier die Städtepolitik in den Fokus.²⁰

2.1 Zuständigkeiten in der Wiener Stadtentwicklung

Wien verfügt als Bundesland und Gemeinde über zwei politische Entscheidungsstrukturen: Als Bundesland über den Wiener Landtag und als Stadt über den Wiener Gemeinderat.

Außerdem muss jede österreichische Gemeinde nach den Bestimmungen der Bundesverfassung jedenfalls drei Organe und einen Geschäftsbesorgungsapparat vorsehen. In Wien sind das der Gemeinderat, der Stadtsenat (als Gemeindevorstand), der Bürgermeister und der Magistrat (als Geschäftsbesorgungseinrichtung).

In der Wiener Stadtverfassung werden die Aufgaben der Organe geregelt. In den jeweiligen Geschäftsordnungen sind die genauen Zuständigkeiten festgelegt.

Die Wiener Bauordnung wurde vom Wiener Gemeinderat in seiner Doppelfunktion als Landtag beschlossen.

Der Gemeinderat als zentrales beschließendes Organ der Gemeinde ist außerdem für die Beschlussfassung des Stadtentwicklungsplans sowie seiner Fachkonzepte und weiterer raumplanerischer Programme auf städtischer Ebene zuständig. Der Stadtsenat ist hier das Vorberatungsorgan. Er berät über alle Angelegenheiten, die dem Gemeinderat nachher zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Der Magistrat besteht aus dem Bürgermeister, den amtsführenden StadträtInnen, der Magistratsdirektion und den erforderlichen MitarbeiterInnen und vollzieht alle behördlichen Angelegenheiten, soweit hierfür nicht andere Organe zuständig sind.

Der STEP 2025 wurde unter Leitung der Magistratsabteilung 18 entworfen. Die politische Leitung oblag der amtsführenden Stadträtin für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung.²¹

¹⁹ Gruber et al., „Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik,“ 30–39.

²⁰ Stadt Wien Magistratsdirektion - Gruppe Koordination, „Organisation der Wiener Stadtverwaltung.“
<https://www.wien.gv.at/verwaltung/organisation/pdf/verwaltung.pdf>.

²¹ Ebd.

2.2 Stadtentwicklungsplan 2025

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Wiens, der STEP 2025, wurde 2014 vom Gemeinderat beschlossen und hat vorwiegend strategischen Charakter. Er ist Teil der Smart City Rahmenstrategie, welche wiederum die Ziele der Agenda 2030 verfolgt.²²

Im Bereich der Planungsinstrumente ist zu vermerken, dass in den letzten Jahren verstärkt konzeptive und informelle Instrumente (Konzepte, Strategien, Leitbilder, etc.) eingesetzt werden, wohingegen der Einsatz hoheitlicher Instrumente abnimmt.²³

In einem Interview sagte Rudolf Schicker, der ehemalige Wiener Planungsstadtrat: *„Die ersten STEPs waren viel konkreter, viel kleinteiliger und zum Teil sogar grundstücksbezogen. Im aktuellen STEP 2025 hingegen sind nicht einmal die Siedlungsaußengrenzen erkennbar. Ganz generell würde ich sagen, dass die STEPs im Laufe der Zeit weniger planbasiert wurden.“*²⁴

Der STEP weist demnach keine rechtliche Verbindlichkeit auf. Er gliedert sich in vier große Kapitel, wobei eines davon als Basis vor den drei inhaltlichen Kapiteln steht. Ergänzt wird der STEP2025 durch nachgelagerte Fach- und Detailkonzepte, die dem Wiener Gemeinderat ebenfalls zur Beschlussfassung vorgelegt wurden.

Auffallend ist, dass der STEP über keine klare Auflistung von Zielen und Maßnahmen verfügt. Es werden Visionen für das Jahr 2025 kommuniziert, die in der Zeitform des Präsens erläutert werden. Hinsichtlich der Stadtentwicklungsziele im Bereich des Wohnens lassen sich folgende Ziele ableiten:

- ◆ „Wir leisten uns Stadt“ beschäftigt sich damit, dass die Stadt Wien weiterhin besonders leistungsfähig bleibt. Es geht darum, die Stadt *„systematisch in ihrer gebauten, (frei-) räumlichen und ökologischen Substanz fit zu machen, um ein qualitativvolles Wachstum zu ermöglichen, das Wertvolles erhält, Verbrauchtes erneuert und Überholtes transformiert“*²⁵
- ◆ Die Lebenswerte Stadt, wobei es hier um die Erhaltung dieser Auszeichnung und der dahingehenden Qualitäten geht.²⁶
- ◆ Die sozial gerechte Stadt, die sich zum Ziel setzt, die Stadt so zu gestalten, dass alle Bevölkerungsgruppen, unabhängig von ihrem Einkommen, hochwertige Baukultur und Stadtästhetik erleben können. Es geht darum leistbares Wohnen zu schaffen und zu erhalten.²⁷
- ◆ Die ökologische Stadt behandelt den sorgsamen Umgang mit Ressourcen, ebenso wie den Energiebedarf der gebauten Strukturen möglichst gering zu halten.²⁸

²² Magistratsabteilung 18 Stadt Wien, *Smart City Wien Rahmenstrategie 2019-2050* (2019).

²³ Gruber et al., „Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik,“ 75–123.

²⁴ Conrad et. al., „100 x 18: Wiener Stadtentwicklung gestern, heute, morgen.“ Ein Jahrhundertgeschenk, <https://www.wien.gv.at/spezial/festschrift-stadtentwicklung/>.

²⁵ Stadt Wien, *STEP 2025 Stadtentwicklungsplan Wien*, 13.

²⁶ Ebd.

²⁷ Ebd.

²⁸ Ebd.

- ◆ Die gebaute Stadt: Nachdem die Attraktivität der Gründerzeitstadt als ungebrochen gilt, muss besonders in diesen Gebieten eine umfassende Quartiersentwicklung stattfinden. Hierbei soll die geförderte Gebäudesanierung zu höherer Wohnqualität und Energieeffizienz beitragen. Wichtige Instrumente hierbei sind der Aktionsplan 50/60/70, sowie der Aktionsplan Gründerzeit, auf den im Folgenden noch näher eingegangen wird.²⁹

2.2.1 Masterplan Gründerzeit

Aktions- und Masterpläne haben die Aufgabe den Stadtentwicklungsplan zu präzisieren und Maßnahmen zu konkretisieren. Der Masterplan Gründerzeit leitet sich vom STEP 2025 ab und hat zum Ziel, die *„anerkannt hohe städtebauliche Qualität der Gründerzeitstruktur, ihren urbanen Charakter, die Nutzungsvielfalt und Flexibilität sowie auch eine in vielen Teilen noch gute soziale Durchmischung zu erhalten und gleichzeitig mögliche Defizite [...] zu mindern bzw. auch den Innovationswillen der privaten GrundeigentümerInnen zu wecken.“*³⁰

Er umfasst ein bauliches, sowie ein qualitatives Leitbild. Außerdem wird das Prinzip der Qualitätsorientierung angesprochen.

Im Masterplan Gründerzeit wird festgehalten, dass der hohe Bedarf an zusätzlichem Wohnraum momentan zu einer Zunahme an Abbrüchen von Altbauten, unattraktiven Erdgeschoßzonen und einem Rückgang an leistbarem Wohnbau führt. *„Diese Tendenzen stehen in einem offenkundigen Widerspruch zu den Zielen einer urbanen, multifunktionalen und sozial nachhaltigen Stadtentwicklung. Dabei stehen die gründerzeitlichen Strukturen wie kaum andere für die Nutzungsgemischte, sozial vielfältige Stadt der kurzen Wege und bilden das identifizierende „Image“ Wiens. Die zentralen Qualitäten drohen verloren zu gehen.“*³¹

Primäres Ziel des Masterplans ist es, Qualitäten in die Konzeption von Sanierungs- und Neubauprojekten zu integrieren. Nachverdichtung soll stattfinden, jedoch unter Einbeziehung der Interessen aller Beteiligten. So soll beispielsweise eine höhere Bauklasse ermöglicht werden, wenn dafür andere Qualitäten zu Gunsten der BewohnerInnen und der Nachbarschaften geschaffen werden.³²

Es wird mehrfach darauf hingewiesen, dass das Errichtungsdatum und die dadurch geregelte Mietzinsbildung entscheidend für die Entwicklung eines Bestandsgebäudes ist. Die daraus resultierende Ungleichbehandlung *„bewirkt eine Dynamik in Richtung Abbruch.“*³³ Es wird darauf verwiesen, dass eine Neuregelung in die Gesetzgebung des Bundes fällt³⁴ und nicht auf

²⁹ Stadt Wien, *STEP 2025 Stadtentwicklungsplan Wien*.

³⁰ Magistratsabteilung 21, *Masterplan Gründerzeit: Handlungsempfehlungen zur qualitätsorientierten Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt*, mit der Unterstützung von Gregor Puscher et al., 7.

³¹ Ebd., 13.

³² Ebd.

³³ Ebd., 45.

³⁴ Ebd.

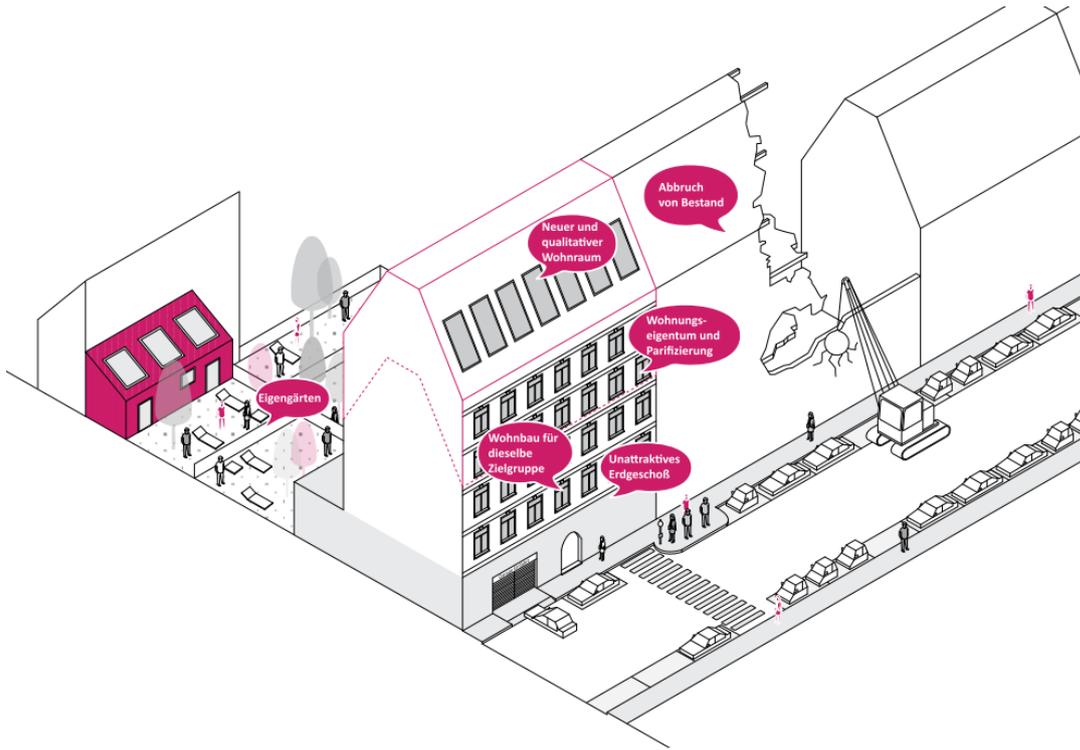


Abb. 2: Aktuelle Tendenzen im Umgang mit der Gründerzeit aufgrund der Rahmenbedingungen³⁷

³⁷ Magistratsabteilung 21, *Masterplan Gründerzeit*, 46.

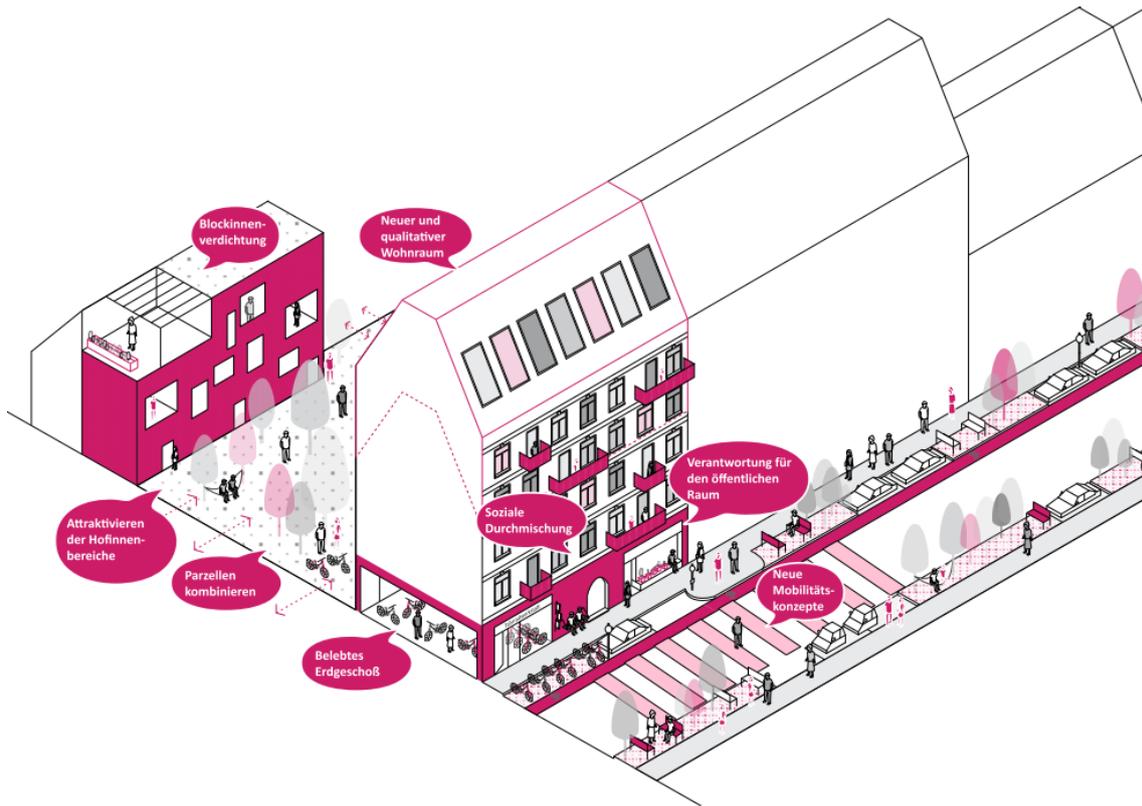


Abb. 3: Leitbild für eine qualitative Transformation der Gründerzeit³⁸

2.3 Zielfestlegungen in der Wiener Bauordnung

Eine rechtliche Verankerung der Stadtentwicklungsziele ist in der Wiener Bauordnung festgelegt.

Laut §1 Abs. 2 WBO³⁹ sind bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne auf die Planungsziele Bedacht zu nehmen. Im Bereich des Wohnens werden die folgenden definiert:

„Z1: Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;“

„Z4: Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;“

³⁸ Magistratsabteilung 21, *Masterplan Gründerzeit*, 47.

³⁹ Bauordnung für Wien - BO für Wien. LGBl. Nr. 11/1930 idF 61/2020.

„Z14: Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind.“

Auffallend ist, dass hierbei weder Konsequenzen für die Nicht-Erfüllung dieser Ziele festgehalten sind noch Schwellenwerte oder Ausgestaltung der Umsetzung der Ziele definiert wurden.

2.4 Wiener Stadtentwicklungsziele des Bereichs Wohnen

Zusammenfassend werden die Stadtentwicklungsziele im Bereich des Wohnens auf die folgenden beschränkt:

- ◆ Leistbares und lebenswertes Wohnen
- ◆ Sparsamer Umgang mit Ressourcen und hohe Energieeffizienz
- ◆ Erhalt des Bestandes in Gebieten, in welchen das örtliche Stadtbild erhaltenswürdig ist

3 Der Richtwertmietzins

3.1 Historischer Rückblick

Viele Regelungen des Mietrechts, die heute noch bestehen, stoßen auf Unverständnis. Eine Aufarbeitung der Entstehung der Regelungen im zeitlichen Kontext soll das Verständnis erleichtern. Der Ursprung des österreichischen Mietrechts der letzten 100 Jahre liegt im Mieterschutz. Die beiden Ansätze dessen sind der Schutz mittels Begrenzung der Miethöhe und mittels Regelungen betreffend die Beendigung von Mietverhältnissen. Hiermit sollten die schwächeren MarktteilnehmerInnen geschützt werden.⁴⁰

Zur Zeit der österreichisch-ungarischen Monarchie waren Mietverhältnisse ausschließlich im Allgemein Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Mit der Industrialisierung und der damit verbundenen Landflucht, nahm die Bevölkerungszahl Wiens stark zu. Um 1900 stiegen die Mieten so stark an, dass das sogenannte Bettgeherium entstand. Diejenigen, die sich keine Miete leisten konnten, wohnten zur Untermiete bei jenen, die sich ihre Miete auch erst durch die Untervermietung leisten konnten. Auf Grund der damaligen Zulässigkeit von einer Bebauungsdichte bis zu 85 Prozent entstanden ungünstige Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse.⁴¹

Zu Beginn des ersten Weltkrieges wurde zur Konstanthaltung der Währung und Vermeidung starker Inflation der „Friedenskronenzins“ eingeführt. Er sollte die Preise von Mieten sowie von Versorgungsgütern fixieren. Bezugszeitraum war Juli 1914, der letzte Friedensmonat. 1917 entstand die erste Mieterschutzverordnung (MschVO), die sicherstellen sollte, dass sich Familien einberufener Soldaten die Miete weiterhin leisten konnten und vor grundloser Kündigung geschützt wurden.⁴²

Das erste Gesetz, welches ausschließlich den Mietbereich regelte, war das Mietengesetz 1922⁴³. Es enthielt eine Mietzinsbegrenzung, Kündigungsschutz, schuf Befristungsmöglichkeiten, ein Ablöseverbot und das Rückforderungsrecht bezüglich zu viel bezahlter Mietzinse. Als Grundmietzins durfte damals die Hälfte des unmittelbar vor Kriegsbeginn vereinbarten Mietzinses verlangt werden und als Instandhaltungsmietzins das 150-fache dessen. Leider reichten diese Einnahmen nicht aus, um die Erhaltung der Bausubstanz gewährleisten zu können. Es folgten Novellen in den Jahren 1925, 1929, 1933, 1936 und 1937. In der Novelle 1929 wurde der Instandhaltungszins gestrichen und der

⁴⁰ Matthias Berger, „Der Richtwertmietzins – Eine kritische Analyse“ (Diplomarbeit, Fachhochschule Wien der WKO Wien, 31.03.2006), 5–15.

⁴¹ Ebd.

⁴² Ebd.

⁴³ Bundesgesetz vom 7. Dezember 1922 über die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten (Mietengesetz). BGBl. Nr. 872/1922 idF 15.12.1922.

Begriff des „Hauptmietzinses“ wurde erstmals festgelegt. Zeitlich gestaffelte Mietzinserhöhungen wurden ermöglicht. Essenziell an dieser Novelle war außerdem die Einteilung von Mietgegenständen in jene, die sowohl Kündigungs- als auch Mietzinsbeschränkungen unterliegen, jene die nur Kündigungsbeschränkungen unterliegen und jene, die keinerlei Beschränkungen des MG unterliegen. Heutzutage werden diese Kategorien als „Voll- und Teilanwendungsbereich“ bezeichnet.⁴⁴

In der Novelle 1933 wurde unter anderem ein ungedeckelter Mietzins bei Teilung von Großwohnungen ermöglicht, um dadurch zuvor eigengenutzten Wohnraum in Umlauf zu bringen.

⁴⁵

Zur Zeit des Anschlusses an das Deutsche Reich behielt das Mietengesetz größtenteils seine Gültigkeit. Nach Ende des zweiten Weltkrieges folgte 1946 eine weitere Novelle des Mietengesetzes. Als Anreiz zur zur Verfügung Stellung von Wohnraum wurde ein „Neuvermietungszuschlag“ gewährt. Außerdem wurde die Mietzinsobergrenze auf einen Schilling pro Friedenskrone 1914 festgelegt.⁴⁶

Gleichzeitig wollte man jene Mietobjekte, die noch keiner Bestimmung unterlagen, ebenfalls regeln. Dies wurde durch das Preisregelungsgesetz 1949⁴⁷ umgesetzt, das eine Ausnahme erst für jene Mietgegenstände vorsah, die nach dem 30.6.1953 ohne Hilfe öffentlicher Mittel errichtet wurden. Diese Bestimmung besteht heute noch als Teilausnahme im §1 Abs. 4 Z 1 MRG.^{48 49}

Das Mietrechtsänderungsgesetz 1967⁵⁰ legte den Mietzins bei Wohnungen mit einem Schilling pro Friedenskrone 1914 fest, wobei die Geldwertentwicklung in keiner Weise den hier festgelegten Umrechnungskurs widerspiegelte.⁵¹

Große Veränderungen folgten mit dem Mietrechtgesetz 1981⁵², welches bis heute die Grundlage des Mietrechts bildet. Zahlreiche mietrechtliche Nebengesetze wurden zu dieser Zeit aufgehoben und die Inhalte im MRG neu festgeschrieben.⁵³

⁴⁴ Berger, „Der Richtwertmietzins – Eine kritische Analyse,“ 5–15.

⁴⁵ Ebd.

⁴⁶ Ebd.

⁴⁷ Bundesgesetz vom 30. Juni 1949 über die Regelung von Preisen und Entgelten (Preisregelungsgesetz 1949). BGBl. Nr. 166/1949 idF 13.08.1949.

⁴⁸ Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (MRG). BGBl. Nr. 520/1981 idF 59/2021.

⁴⁹ Berger, „Der Richtwertmietzins – Eine kritische Analyse,“ 5–15.

⁵⁰ Bundesgesetz vom 30. Juni 1967 über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Mietrechtsänderungsgesetz). BGBl. Nr. 281/1967 idF 04.08.1967.

⁵¹ Berger, „Der Richtwertmietzins – Eine kritische Analyse,“ 5–15.

⁵² Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG). BGBl. Nr. 520/1981 idF 1.12.1981.

⁵³ Berger, „Der Richtwertmietzins – Eine kritische Analyse,“ 5–15.

Die Mietzinsbildung veränderte sich vom Friedenskronenzins zum sogenannten „Kategoriemietzins“, der je nach Ausstattungskategorie des Mietgegenstandes fixe Beträge vorschreibt und dazu ergänzend dem „angemessenen Mietzins“. Außerdem wurde dem Vermieter oder der Vermieterin die Möglichkeit eingeräumt, einen „Erhaltungsbeitrag“ zu verlangen. Dieser durfte in Summe mit dem bisher bezahlten Hauptmietzins maximal zwei Drittel des Kategoriemietzinses ausmachen. Mit Einhebung dieses Betrages verpflichtete sich der Vermieter oder die Vermieterin zu Erhaltungsarbeiten.⁵⁴

Mit dem Inkrafttreten des MRG wurde außerdem die Möglichkeit der Wertsicherung von Mieten mittels Verbraucherpreisindex geschaffen. Der Schwellenwert lag bei zehn Prozent für die Kategoriewerte. Ziel war es damit den Vermieter oder die Vermieterin hinsichtlich der Geldentwertung zu entlasten, jedoch wird hier festgehalten, dass sich die Kategoriemietzinse zu dieser Zeit weit unter jenen Mietzinsen des unregulierten Marktes befanden. Die frei vereinbarten Mieten lagen um das 12- bis 30-fache über den Kategoriemietzinsen. Trotzdem stieg die Zahl der Wohnungsverbesserung stark an. VermieterInnen versuchten eine möglichst hohe Ausstattungskategorie zu erreichen, um so mehr Einnahmen generieren zu können.⁵⁵

Die Novelle 1985 liberalisierte die Mietzinsbildung für Wohnungen über 130m² sofern diese innerhalb von 6 Monaten ab Räumung wieder vermietet wurden, an der Preisschere zwischen frei vereinbarten Mieten und den Kategoriemietzinsen änderte sich allerdings bis 1993 nichts.⁵⁶

3.1.1 Entstehung und Gesetzwerdung

Nachdem gut ausgestatteter Wohnraum weiterhin teuer war und sich der angemessene Mietzins immer mehr zur Marktmiete wandelte, wodurch er vom freien Mietzins kaum zu unterscheiden war, sahen die Regierungsparteien ÖVP und SPÖ offenbar Handlungsbedarf.

Im Arbeitsübereinkommen der SPÖ und ÖVP über die Bildung einer Bundesregierung für die Dauer der 18. Gesetzgebungsperiode vom 17.12.1990 finden sich erste Festschreibungen über die Entstehung des Richtwerts.⁵⁷

„Jährlich ist für alle Kategoriwohnungen von A bis C [...] pro Bundesland ein einheitlicher Richtwert für die richterliche Angemessenheitsprüfung, orientiert an der gut ausgestatteten, geförderten Neubauwohnung, kundzumachen. Dazu ist ein Beirat einzurichten, der [...] nach dem

⁵⁴ Berger, „Der Richtwertmietzins – Eine kritische Analyse,“ 5–15.

⁵⁵ Ebd.

⁵⁶ Ebd.

⁵⁷ Ebd.

*Sachwertverfahren auch für nur teilweise dem heutigen MRG unterliegende Mietobjekte (gewichtetes Preisband) für jedes Bundesland zu ermitteln hat.*⁵⁸

Im März 1993 wurde schließlich der Entwurf des „Bundesgesetzes über das Wohnrecht (Bundeswohnrechtsgesetz BWRG)“⁵⁹ an über 150 Stellen zur Begutachtung gesandt. Die ursprünglich geplante Zusammenführung des MRG, WEG und WGG konnte allerdings nicht umgesetzt werden, da die Stellungnahmen durchwegs negativ ausfielen.⁶⁰

Wenig später, am 7.7.1993, fand sich ein Großteil der Inhalte des abgelehnten BWRG im Initiativantrag des 3. Wohnrechtänderungsgesetzes – 3. WÄG⁶¹ wieder. Vorerst konnte im eingesetzten Unterausschuss keine Mehrheit erzielt werden. Im Oktober 1993 wurde im Bautenausschuss erneut verhandelt und ein Gesamtänderungsantrag hinsichtlich der Artikel I bis IV wurde mehrheitlich angenommen.

Im Nationalrat wurde kurz darauf ein weiterer Abänderungsantrag der Artikel I bis II beschlossen. Anzumerken ist hier, dass die §§ 16a und 16b über den Richtwert im Rahmen des Gesamtabänderungsantrags in ein eigenes Richtwertgesetz⁶² implementiert wurden. Zu vermuten gilt, dass dies der Vermeidung allfälliger verfassungsrechtlicher Aufhebungen einzelner Bestimmungen diene.⁶³

3.2 Aktuelle Regelung

3.2.1 Typen der Mietzinsbildung

Grundsätzlich sind vier Arten der Mietzinsbildung im MRG festgehalten.

- Freier Mietzins: Jene Mietobjekte, die eine sogenannte „Vollausnahme“ entsprechend §1 Abs 2 MRG darstellen, sowie solche die nur unter einen Teil des Anwendungsbereichs des MRG (§1 Abs. 3 und 4 MRG) fallen, können mittels „freiem Mietzins“ vermietet werden. Gebildet wird dieser auf dem freien Markt durch Angebot und Nachfrage.
- Angemessener Hauptmietzins: Dieser ist im §16 MRG geregelt. Als Kriterien für seine Höhe werden „Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand“ des Bestandsgegenstands angeführt. Grundsätzlich zeigt die Praxis, dass sich der angemessene Hauptmietzins in seinem Wert kaum vom freien Mietzins unterscheidet. Grundlegender

⁵⁸ *Arbeitsübereinkommen der SPÖ und ÖVP über die Bildung einer Bundesregierung für die Dauer der 18. Gesetzgebungsperiode des Nationalrats vom 17.12.1990, Beilage 18 Wohnen (1990).*

⁵⁹ *Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes - BWRG - Ministerialentwurf: GZ 7123/64-I 7/93, https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XVIII/ME/ME_00257/index.shtml.*

⁶⁰ Berger, „Der Richtwertmietzins – Eine kritische Analyse,“ 29.

⁶¹ 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3.WÄG). BGBl. Nr. 800/1993.

⁶² RichtWG. BGBl. 800/1993 idF 59/2021.

⁶³ Berger, „Der Richtwertmietzins – Eine kritische Analyse“.

Unterschied ist jedoch, dass der Mieter oder die Mieterin beim angemessenen Hauptmietzins die Möglichkeit hat den Mietzins durch eine Schlichtungsstelle überprüfen zu lassen und gegebenenfalls mindern zu lassen. Die Annäherung der beiden Werte aneinander kommt daher, dass zur Festlegung des angemessenen Mietzinses die Vergleichswertmethode üblich ist. Es werden demnach Objekte mit ähnlichen Spezifika herangezogen und die Mietpreise verglichen. Werden als Vergleichsobjekte Objekte verwendet, die keinerlei Mietzinsbeschränkung unterliegen, ist die Unterscheidung der beiden Mietzinsbildungstypen kaum mehr sinnvoll.⁶⁴ In der Judikatur wurde diese Vorgehensweise ebenfalls bestätigt.^{65 66} Hauptanwendungsfälle für den angemessenen Mietzins stellen laut §16 Abs. 1 Z 1 bis 5 MRG die Vermietung zu Geschäftszwecken dar, sowie die Miete in nach dem 8.5.1945 bewilligten Neubauten, in denkmalgeschützten Gebäuden und bei Wohnungen mit einer Fläche von über 130m² bei Kategorie A oder B. Ziffer 5 besagt außerdem, dass ein angemessener Mietzins verlangt werden kann, wenn „ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, seit Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr verstrichen ist und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in Schriftform getroffen wird.“

- Richtwertmietzins: Auf die dritte Form der Mietzinsbildung, den Richtwertmietzins, wird im folgenden Kapitel detaillierter eingegangen.
- Kategoriemietzins: Die am stärksten einschränkende Form der Mietzinsbildung stellt der Kategorie D-Mietzins dar. Dieser wird ausschließlich auf Mietgegenstände der Kategorie D angewendet, was bedeutet, dass die Wohnung entsprechend §15a Abs. 1 Z 4 über keine Wasserentnahmestelle oder über keine Toilette im Inneren verfügt oder eine dieser Einrichtungen nicht brauchbar ist. Für diese Wohnungen wird ein fixer Betrag pro Quadratmeter Wohnfläche vorgeschrieben. Seit 1.2.2018 liegt dieser entsprechend §15a Abs. 3 Anm. 4 bei 0,90€ je Quadratmeter und Monat bei unbrauchbarem Zustand der Wohnung und 1,80€ bei brauchbarem Zustand entsprechend §16 Abs. 5.

Um die Mietzinsbildung für den Anwender oder die Anwenderin leichter zu gestalten, hat Dirnbacher untenstehende Grafik entwickelt. Sie gibt an welche Mietzinsbeschränkungen für einen konkreten Fall anzuwenden sind.

⁶⁴ Berger, „Der Richtwertmietzins – Eine kritische Analyse,“ 22.

⁶⁵ OGH, 30.04.1991, 5 Ob 110/90.

⁶⁶ OGH, 24.02.1998, 5 Ob 398/97h.

Mietzinsbildung

(Einschränkungen laut MRG, Ausnahmebestimmungen in anderen Gesetzen sind nicht berücksichtigt)

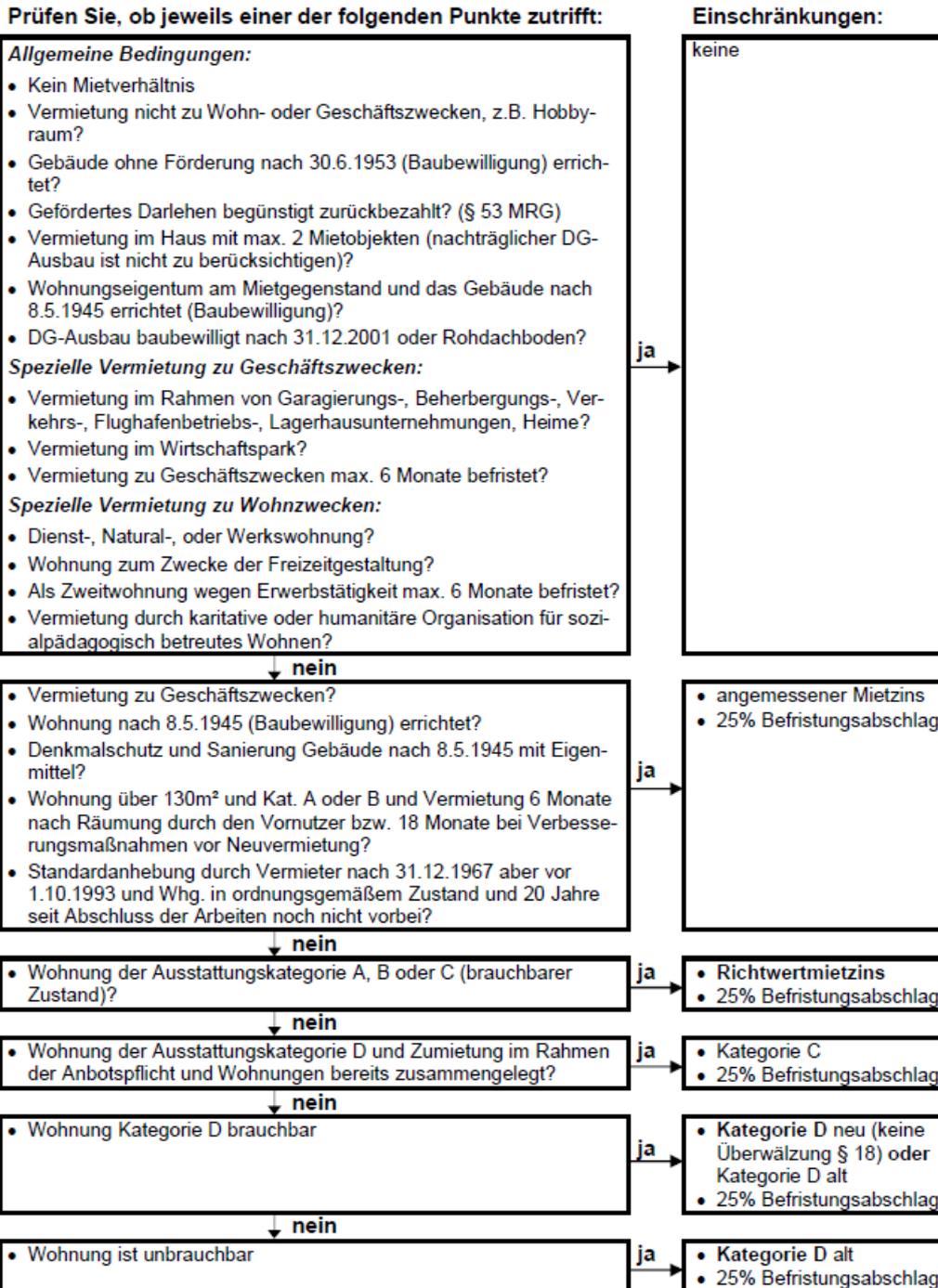


Abb. 4: Mietzinsbildung⁶⁷

⁶⁷ Wolfgang Dirnbacher, *MRG 2002. Das Mietrechtgesetz idF der Mietrechtsnovelle 2002* (ÖVI, 2002).

3.2.2 Anwendungsbereich des Richtwertmietzinses

In welchen Fällen der Richtwertmietzins anzuwenden ist, wird in §16 MRG geregelt. Liegen die Gegebenheiten für den angemessenen Mietzins (§16 Abs. 1 MRG) nicht vor, so ist entsprechend des Abs. 2 der Richtwertmietzins anzuwenden. Der Richtwertmietzins wird dementsprechend auch als Unterart des angemessenen Mietzinses⁶⁸ betrachtet. Er wird hinsichtlich des Wertes nach oben hin durch den angemessenen Mietzins begrenzt, nach unten hin durch den Kategoriemietzins.

Zusammenfassend ist der Richtwert also auf all jene Wohnungen anzuwenden, die in einem Gebäude liegen, das mehr als zwei Wohnungen enthält, nicht denkmalgeschützt ist und vor dem 08.05.1945 baubewilligt wurde. Die Wohnung darf nicht Kategorie D entsprechen und, falls sie Kategorie A oder B entspricht, nicht über 130m² Fläche aufweisen. Entsprechend des §16 Abs 2 sind für die Berechnung des höchstzulässigen Hauptmietzinses *„im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (§2 Abs. 1 RichtWG) entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen [...]“*

3.2.3 Festlegung der Richtwerte

Bevor näher auf die Zu- und Abschläge des Richtwertmietzinses eingegangen wird, soll auf die Festlegung des Richtwertes fokussiert werden, der die Basis für die Berechnung des Richtwertmietzinses bildet. Im Ausschussbericht⁶⁹ wird die Festlegung der Richtwerte beschrieben. Geregelt ist diese Berechnung im §3 RichtWG folgendermaßen:

„(1) Bei der Ermittlung des Richtwertes ist vom Herstellungswert (§ 6 Abs. 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen auszugehen. Es sind dabei aber nur geförderte Neubaumietwohnungen heranzuziehen, bei denen eine förderungsrechtliche Begrenzung der (förderbaren) Baukosten oder des zulässigen Hauptmietzinses gegeben ist.

(2) Der Grundkostenanteil je Quadratmeter Nutzfläche errechnet sich aus den Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden.

(3) Zur Ermittlung der Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche sind die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten zugrunde zu legen.

⁶⁸ Berger, „Der Richtwertmietzins – Eine kritische Analyse,“ 32.

⁶⁹ Bericht des Bautenausschusses . AB 1268 BlgNR 18. GP: 18.

Fehlen solche Vorschriften, sind die Baukosten zugrunde zu legen, die sich aus den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes im Kalenderjahr 1992 ergeben.

(4) Von den Baukosten gemäß Abs. 3 sind jene Baukostenanteile abzuziehen, die für die Errichtung solcher Gebäudeteile üblicherweise anfallen, die nach den am 31. Dezember 1992 geltenden Wohnbauförderungsvorschriften des jeweiligen Landes zwar gefördert werden, aber dem typischen Althausbestand nicht entsprechen, nämlich Einstell- oder Abstellplätze (Garagen), Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen und Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen, Gemeinschaftsantennen, Saunen) sowie solche Baukostenanteile, die bautechnischen Erschwernissen zuzurechnen sind.

(5) Es ist jeweils ein Durchschnittswert der Grundkostenanteile und der Baukosten des jeweiligen Landes heranzuziehen, der in Bezug auf die Wohnnutzfläche zu gewichten ist.

(6) Die betragsmäßige Ermittlung des Richtwerts erfolgt, indem zunächst 4 vH des Grundkostenanteils (Abs. 2 und 5) und 5,5 vH der Baukosten (Abs. 3 bis 5) zusammengezählt und sodann von der errechneten Summe 5 vH der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (fiktiver Erhaltungsaufwand) abgezogen werden; der Richtwert beträgt ein Zwölftel der sich daraus ergebenden Differenz.“

Ausgegangen wird demnach von den im geförderten Neubau anfallenden Grund- und Baukosten. Berücksichtigt werden allerdings nur jene, für die Mietzinsobergrenzen oder Bau- und Grundkostenlimits vorgesehen sind. Auf Basis dieser Kostenanteile werden 4 Prozent Ertragsanteil und 5,5 Prozent Erhaltungsanteil im Sinne einer Abschreibung angesetzt. Auf Basis dieser Werte, ermittelt der Bundesminister für Justiz mit einem Beirat sachkundiger VertreterInnen von Mieter- und Vermieterinteressensgruppen die Richtwerte.⁷⁰

Entsprechend des BGBl. Nr. 148/1994 wurde die Berechnung folgendermaßen durchgeführt:

⁷⁰ Berger, „Der Richtwertmietzins – Eine kritische Analyse,“ 34.

Richtwertberechnung⁷¹

Grundkostenanteil: €189,09/m² WNFI; Max. förderbare Baukosten: € 1061,02/m² WNFI; Abschlag von den Baukosten: € 308,13; Errichtungskosten für Aufzugs- und gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen: € 101,02 /m² WNFI.

€189,09	Grundkostenanteil; davon 4%:	+€7,56
+€1.061,02	Max. förderbare Baukosten	
-€308,13	Abzuziehende Baukostenanteile	
€752,89	Davon 5,5%=	+€41,41
€101,02	Errichtungskosten für Aufzugs- und gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, davon 5%	-€5,05€
	Betrag pro Jahr und m ²	€43,92
	Richtwert pro Monat und m ²	€3,66 =ATS 50,40

Dieser 1994 festgelegte Richtwert, basierend auf den Preisen für Neubaumietwohnungen des Jahres 1992 wurde seitdem zwar indiziert, der Ausgangswert bleibt jedoch stets der gleiche.

Der aktuell gültige Richtwert für Wien liegt entsprechend §5 Abs. 1 Z 9 RichtWG seit dem 1.4.2019 bei 5,81€ je Quadratmeter und Monat und basiert demnach auf den Mietpreisen von Neubauwohnungen aus 1992.

3.2.4 Ermittlung des Richtwertmietzinses

Der Richtwertmietzins ist der Hauptmietzins, der mittels Richtwert und sämtlichen Zu- und Abschlägen berechnet wurde. Der Richtwert stellt den Wert von aktuell 5,81€ pro Monat und Quadratmeter dar, den das Gesetz vorschreibt.

Grundsätzlich ist bei der Ermittlung des Richtwertmietzinses der Richtwert des jeweiligen Bundeslandes für die mietrechtliche Normwohnung als Vergleichsobjekt heranzuziehen und mittels Zu- und Abschlägen zu berechnen.

Als mietrechtliche Normwohnung wird entsprechend §2 Abs.1 RichtWG eine Wohnung bezeichnet „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

⁷¹ Verordnung: Festsetzung des Richtwerts für das Bundesland Wien . BGBl. Nr.148/1994, umgerechnet in Euro.

Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist“.

Die Berechnung führt der Vermieter oder die Vermieterin der Wohnung oder eine ihn beispielsweise vertretende Hausverwaltung durch. Zur Erleichterung des Verständnisses wird im Folgenden ein Berechnungsbeispiel für eine fiktive Wohnung angegeben.

Die fiktive Wohnung in der Währinger Straße 47 im 9. Wiener Gemeindebezirk liegt in einem 1938 errichteten Gebäude mit 24 Wohnungen. Sie weist eine Fläche von 68m² auf und verfügt über alle Eigenschaften, die für eine Einstufung in die Kategorie A benötigt werden. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss, verfügt teilweise über Fernblick und keine Ruhelage, die Lärmbeeinträchtigung wird als überdurchschnittlich eingestuft. Gemeinschaftsantenne, Telekabelanschluss, Gegensprechanlage und Telefonanschluss sind vorhanden. Außerdem verfügt die Wohnung über Parkettböden und ein zugewiesenes Kellerabteil. Bad und WC sind nicht separat. Die Wohnung wird unbefristet vermietet.

Der Richtwert liegt aktuell bei 5,81. Ein Lagezuschlag kann auf Grund der Lage in einem gründerzeitlichen Viertel nicht verlangt werden.

Entsprechend des Berechnungstools der Stadt Wien werden folgende Zu- und Abschläge getätigt:

%	Begründung	EUR je m ²
9,09	Lift	0,53
0,73	Gemeinschaftsantenne	0,04
1,00	Telekabelanschluss	0,06
1,00	Gegensprechanlage	0,06
1,00	Telefonanschluss	0,06
1,50	2. Obergeschoß	0,09
2,50	Zum Teil Fernblick	0,15
-2,50	Überdurchschnittliche Lärmbeeinträchtigung	-0,15
1,00	Hochwertiger Parkettboden	0,06
-2,50	Bad und WC in einem Raum	-0,15
+12,82 %	SUMME	0,75 EUR pro m2

Der hier errechnete Betrag wird auf den Ausgangswert von 5,81 € pro m² aufgeschlagen.

$5,81 \cdot 1,1282$ entspricht $5,81 + 0,75 = 6,55$ bzw. 6,56 aufgrund der Rundungstoleranz.

Um den Hauptmietzins festzulegen, werden zu den errechneten 6,56€ der durchschnittliche Betriebskostensatz pro m² von 2,32€ ergänzt, woraus der Preis pro m² von 8,88€ entsteht.

Multipliziert man diesen mit der Quadratmeterzahl von 68, erhält man einen Nettohauptmietzins von 603,84€, der durch 10% Umsatzsteuer auf 664,22€ anwächst.⁷²

3.2.5 Zu- und Abschläge

Allfällige Unterschiede in den Ausstattungsmerkmalen der Mietgegenstände im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung werden mittels Zu- und Abschlägen abgegolten. Dies ist im §16 Abs. 2 geregelt, zu welchem anschließend ausdrücklich bestimmte Kriterien angeführt werden.

So sind Zu- und Abschläge dezidiert zu berücksichtigen für Abweichungen von der Normwohnung für „die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung [...], die Ausstattung der Wohnung mit den in §3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, die Lage des Hauses, den Erhaltungszustand des Hauses“, sowie Abstriche bei niedrigerer Ausstattung, wodurch die Wohnung in eine Ausstattungskategorie B oder C fallen würde.

In der Literatur herrscht keine Einigkeit darüber, ob es eine Rangordnung der Zu- und Abschläge zueinander gibt oder ob die Kriterien separat zu betrachten sind. Vor allem bei prozentuellen Zu- und Abschlägen ist dies relevant.

Ein dezidiert geregelter Abschlag erfolgt außerdem beim so genannten „Befristungsabschlag“, welcher seit der Wohnrechtsnovelle 2000 mit einem Abschlag von 25% fixiert wurde ungeachtet dessen auf welche Zeit der Mietvertrag befristet ist. Die generelle Mindestbefristung beträgt allerdings 3 Jahre.

3.2.6 Lagezuschlag

Der Lagezuschlag stellt in der Praxis das wichtigste Kriterium im Bereich der Zu- und Abschläge dar. Seine Bedeutung ergibt sich aus der häufigen Anwendbarkeit und dem relativ großen Hebel, der aus ihm resultiert.⁷³ Der aktuell mögliche Lagezuschlag liegt bei 0,66 bis 12,21 € pro Quadratmeter und Monat und kann den Richtwert in den besten Lagen also bis zu verdreifachen.⁷⁴

Ein Lagezuschlag kann dann addiert werden, wenn sich das Mietobjekt in einer überdurchschnittlichen Lage befindet. Die durchschnittliche Lage ist laut §2 Abs 3 RichtWG „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei

⁷² Stadt Wien - Technische Stadterneuerung, „Richtwertberechnung für Wohnungen in Wien.“ Zuletzt geprüft am 03.09.2021, <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbautechnik/berechnung/richtwert.html>.

⁷³ Berger, „Der Richtwertmietzins – Eine kritische Analyse,“ 63.

⁷⁴ Magistratsabteilung 25, *Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG (2019)*.

eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.“ Dadurch, dass der Gesetzgeber hier auf den Zeitpunkt der Errichtung der Umgebungsgebäude abstellt und, wie groß und wie gut ausgestattet die Wohnungen zu dieser Zeit waren, wird die praktische Anwendung erheblich schwerer.⁷⁵ Entsprechend der Richtlinie für die Ermittlung des Richtwertmietzinses müssen für einen Lagezuschlag nämlich folgende Kriterien zutreffen: Innerhalb von 350m müssen öffentlicher Verkehr, Bildung, ärztliche Versorgung inkl. Apotheken, Geschäftslokale und Grünraum erreichbar sein. Außerdem muss der Grundkostenanteil höher als durchschnittlich sein.⁷⁶ Liegt eine Wohnung nun in einem Bereich, der einem „Gründerzeitviertel“ (wie in §2 Abs. 3 RichtWG angegeben) entspricht, kann die Wohnung perfekt ausgestattet sein und alle anderen Punkte erfüllen, einen Lagezuschlag wird sie dennoch nicht erhalten.

3.2.7 Instanzenzug

Der Mieter oder die Mieterin hat die Möglichkeit die Berechnung des Mietzinses über die Stadt Wien zu überprüfen. Hierfür gibt es unverbindlich einen Online-Fragebogen, der aussagt, ob der Richtwertmietzins anzuwenden ist und einen Online-Richtwert(mietzins)-Rechner, der die Höhe der Miete berechnet. Um rechtsverbindliche Aussagen über die korrekte Höhe des Richtwertmietzinses treffen zu können, muss sich die Mieterin oder der Mieter an die Schlichtungsstelle wenden.⁷⁷

Wird ein Antrag bei der Schlichtungsstelle eingebracht, wird auch die Vermieterin oder der Vermieter darüber informiert und ihm die Gelegenheit geboten, Stellung zu beziehen. Wenn es nötig ist, findet eine mündliche Schlichtungsverhandlung statt. Kommt es zu keiner Einigung, ergeht eine schriftliche Entscheidung. Ist eine der Vertragsparteien damit nicht einverstanden, kann innerhalb von 4 Wochen das Bezirksgericht angerufen werden. Erfolgt keine Anrufung des Bezirksgerichts, stellt die Entscheidung der Schlichtungsstelle einen vollstreckbaren Exekutionstitel dar.⁷⁸

⁷⁵ Böhm, „Das Richtwertzinssystem,“ 21.

⁷⁶ Magistratsabteilung 25, *Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG (2019)*, 3.

⁷⁷ Stadt Wien - Technische Stadterneuerung, „Richtwertberechnung für Wohnungen in Wien.“ Zuletzt geprüft am 03.09.2021, <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbautechnik/berechnung/richtwert.html>.

⁷⁸ Stadt Wien - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, „Verfahrensablauf - Wiener Schlichtungsstelle.“ Zuletzt geprüft am 03.09.2021, <https://www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/verfahrensablauf.html>.

Das Verfahren gilt als „Außerstreitverfahren“, weshalb die Prozessparteien Antragsteller und Antragsgegner genannt werden. Die Gerichtsentscheidungen sind hier keine Urteile, sondern Sachbeschlüsse. Die unterlegene Partei kann demnach gegen einen Sachbeschluss das Rechtsmittel „Rekurs“ an das zuständige Landesgericht (2.Instanz) ergreifen. In manchen Fällen ist auch noch der „Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof (3. Instanz) möglich.

In der Regel werden in einem solchen Verfahren die zu viel bezahlten Bestandteile des Mietzinses inklusive 10% Umsatzsteuer und Zinsen zurückgefordert.⁷⁹

3.2.8 Wertsicherung und Indexierung

Im Bereich der Wertsicherung muss man dezidiert unterscheiden zwischen jener des Richtwertes und jener des Richtwertmietzinses.

Die Richtwerte werden entsprechend §5 RichtWG mittels des Verbraucherpreisindizes angepasst. Früher erfolgte die Anpassung einmal jährlich, beginnend mit 2010 alle zwei Jahre. Die neuen Richtwerte gelten jeweils ab dem 1. April des folgenden Kalenderjahrs. Ursprünglich wurde der Verbraucherpreisindex 1986 zur jährlichen Anpassung herangezogen, im Jahr 2007 wäre es dadurch allerdings zu einem massiven Anstieg der Richtwerte gekommen. Um diesen Effekt abzubremsen, wurde §5RichtWG durch das „Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz“⁸⁰ entsprechend abgeändert. Es werden insbesondere nun nicht mehr die Dezemberindexwerte herangezogen, sondern ein Jahresdurchschnittswert. Außerdem wird nicht mehr der VPI 1986, sondern jener des Jahres 2000 herangezogen.

In allen Mietzinsvereinbarungen, die nach dem 01.04.2012 getroffen wurden, werden die indexierten Richtwerte automatisch eingesetzt.

In davor bestehenden Mietverhältnissen musste eine Wertsicherungsvereinbarung dezidiert im Vertrag enthalten sein, ansonsten ist das Anpassen nicht möglich. Auch hier galt allerdings zu beachten, dass der gewählte Index und der gewählte Schwellenwert keine schnelleren Wertsprünge als der Richtwert (also VPI 2000) macht. Ansonsten wäre der Hauptmietzins wiederum höher als der Richtwertmietzins.⁸¹

⁷⁹ Rosifka und Postler, *Die Praxis des Richtwertmietzinssysteme*, 23–24.

⁸⁰ Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Richtwertgesetz geändert wird (Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz - MILG). BGBl. I Nr. 50/2008 idF 01.04.2008.

⁸¹ Philipp Ortbauer, „Die Wertsicherung des Richtwertmietzinses.“ Zuletzt geprüft am 15.01.2022, <https://www.weka.at/wohnrecht/News/Die-Wertsicherung-des-Richtwertmietzinses>.

3.3 Kritische Betrachtung/Regelungsdefizite

3.3.1 Zu- und Abschläge

Wie im vorhergehenden Kapitel erläutert, ist der Richtwert mittels Zu- und Abschlägen anzupassen um den Richtwertmietzins für das zu vermietende Objekt korrekt zu berechnen. In der Vergangenheit wurde die ungenaue Regelung der Höhe von Zu- und Abschlägen stark kritisiert. Vor allem die Formulierung, dass diese Berechnung laut §2 Abs. 3 RichtWG nach „der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens“ erfolgen sollte, führte zu Unklarheit und daraus resultierend auch zu viel Missbrauch. Die offensichtliche Vermeidung, die Zu- und Abschläge in absoluten oder prozentuellen Beträgen zu konkretisieren, wurde als größter Schwachpunkt des gesamten Richtwertmietzinssystems gesehen.⁸²

In den vergangenen Jahren reagierte die Stadt Wien darauf mit „Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertmietzinses gem. §16 Abs. 2 MRG“⁸³. Sie werden in der Regel alle zwei Jahre mit der Erhöhung (oder Verminderung) des Richtwertes angepasst und beinhalten teils prozentuelle, teils absolute Werte zur Berechnung des Richtwertmietzinses. Anzumerken ist hier, dass diese nur für das Bundesland Wien gelten. Auf die Zu- und Abschläge in anderen Bundesländern wird nicht eingegangen.

Kritisch zu betrachten ist außerdem, dass die Werte teils auf der bisher unregelmäßigen Praxis aufbauen und in einigen Unterkategorien weiterhin undefinierte Kriterien herangezogen werden. So steht beispielsweise unter Punkt 6.6.1, dass für eine „schlechtere Grundrisslösung“ als die Normwohnung bis zu 10% abgeschlagen werden sollen.

Zu hinterfragen sind außerdem die Punkte 6.5.7 Fläche kleiner als 30m², für die bis 10% aufgeschlagen werden sollen und 6.5.8 Fläche größer als 130m² für die bis 5% abgeschlagen werden sollen. Dies ist insbesondere zu hinterfragen, da laut §16 Abs. 1 Z4 MRG bei einer Fläche von über 130m² bei Kategorie A und B kein Richtwert verlangt werden muss, defacto also der Abschlag nicht zur Anwendung kommt, sowie der Zuschlag für unter 30m² zwar anzuwenden ist, eine Wohnung unter 30m² entsprechend §15a Abs. 1 Z1 MRG aber nicht als Kategorie A einzustufen ist und somit auf Grund der Größe einen Abschlag von 25% gegenzurechnen hat.⁸⁴

Undefiniert bleiben auch Abschläge für „6.5.11. mäßigen bis schlechten Zustand“ der Wohnung für den 2,5 bis 30% abgeschlagen werden sollen.⁸⁵

⁸² Berger, „Der Richtwertmietzins – Eine kritische Analyse,“ 50.

⁸³ Magistratsabteilung 25, *Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG* (2019).

⁸⁴ Magistratsabteilung 25, *Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG* (2019), Z5.

⁸⁵ Magistratsabteilung 25, *Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG* (2019).

Allgemein stellt diese Richtlinie zwar nur eine Wiedergabe der Rechtsauffassung dar, jedoch ist trotzdem fraglich, wieso die Stadt Wien als Bundesland eine Richtlinie für ein Gesetz des Bundes herausgibt und ob sie tatsächlich über die Kompetenz dafür verfügt.

3.3.2 Lagezuschlag bzw. „durchschnittliche Lage“

Hat man festgestellt, dass ein Lagezuschlag möglich ist, müsste man, um ihn korrekt berechnen zu können wissen, wie hoch der Grundkostenanteil des jeweiligen Objekts pro Quadratmeter aktuell ist. Um diesen zu kennen wären wiederum zwei Sachverständigengutachten notwendig: eines zur Bestimmung des Grundstückspreises und eines zur Feststellung der im Neubaufall maximal erzielbaren Wohnnutzfläche.⁸⁶ Es wird klar, dass es sich hierbei um eine arbeits- und kostenaufwendige Vorgehensweise handelt. Deshalb wurde eine vereinfachte Karte, die sogenannte „Lagezuschlagskarte“ entwickelt, anhand derer die möglichen Zuschläge abgelesen werden können. In Streitfällen werden jedoch weiterhin Gutachten eingeholt, da die Karte auf Zählbezirksebene arbeitet.

Die Lagezuschlagskarte wird von der MA25 – Abteilung Technische Stadterneuerung erstellt. Grundsätzlich gilt, dass nur in überdurchschnittlichen Lagen ein Lagezuschlag verrechnet werden darf. Diese Durchschnittlichkeit wird nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens beurteilt. Davon ausgenommen sind Lagen mit einem Gebäudebestand, der überwiegend in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und zum Zeitpunkt der Errichtung kleine Wohnungen der Kategorie D aufgewiesen hat.⁸⁷

In der Entscheidung des OGH zur Zahl 5 OB74/17v wurde die Herangehensweise hinsichtlich der durchschnittlichen Lage jedoch neu definiert. Die Errechnung der überdurchschnittlichen Lagen einzig auf Grund des Wertes der Grundkostenanteile wurde als nicht gesetzeskonform angesehen. In der Judikatur wird deutlich gemacht, dass auf der bisherigen Lagezuschlagskarte der MA25 nur die Grundkostenanteile herangezogen wurden und „zur Beurteilung, ob eine konkrete Lage aufgrund ihrer Eigenschaften als „besser als durchschnittlich“ zu qualifizieren ist, bedarf es eines wertenden Vergleichs mit anderen Lagen“⁸⁸

„Erst wenn eine Lage nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens als „überdurchschnittlich“ zu qualifizieren ist, ergibt sich aus der Grundkostenhöhe lediglich der

⁸⁶ Berger, „Der Richtwertmietzins – Eine kritische Analyse,“ 65.

⁸⁷ Technische S. Stadt Wien, „Lagezuschlagskarte - Übersicht über die maximal möglichen Lagezuschläge.“ Zuletzt geprüft am 07.10.2021, <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>.

⁸⁸ OGH, 20.11.2017, 5 OB74/17v.

Höchstbetrag, bis zu dem ein Lagezuschlag zulässig ist“, sagt Alexandra Rezaei, Bundesgeschäftsführerin der Mietervereinigung.⁸⁹

Die Stadt Wien reagierte darauf mit der folgenden neuen Bewertungsmethode: Das Stadtgebiet wurde in drei Zonen - gegliedert nach baulicher Dichte - geteilt. In jeder dieser Zonen wurden die sechs gleich gewichteten Merkmale berücksichtigt: öffentlicher Verkehr, Bildung, ärztliche Versorgung inkl. Apotheken, Geschäftslokale, Grünraum und Grundkostenanteil. Um damit die Durchschnittlichkeit festzulegen, wurde jede Adresse bei den ersten fünf Kriterien mit 0 oder 1 bewertet. War das Merkmal innerhalb 350 Metern auffindbar, wurde es mit 1 bewertet.

Die Durchschnittlichkeit wurde mittels Mittelwert auf Zählgebietsebene errechnet. Dadurch wurden Gebiete ablesbar, die einen besseren Wert als den Mittelwert aufweisen und somit Recht auf einen Lagezuschlag haben sollten.

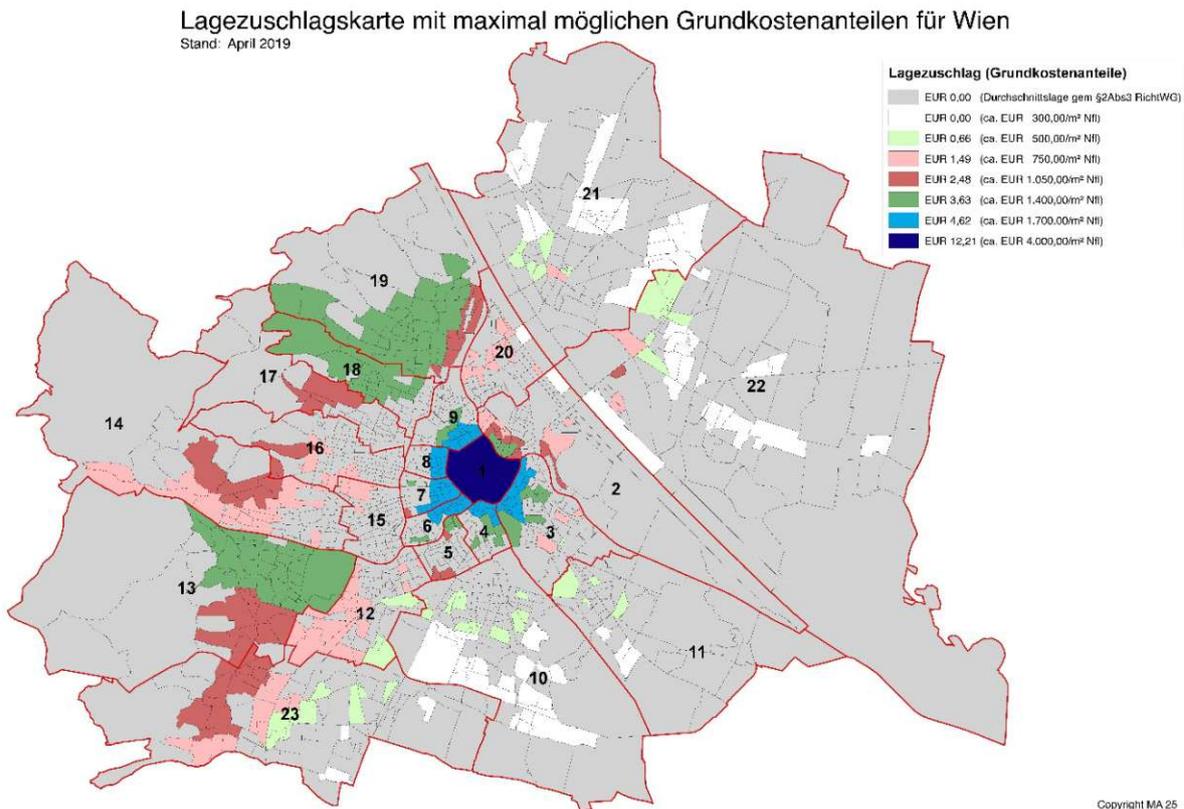


Abb. 5: Lagezuschlagskarte Wien 2019⁹⁰

⁸⁹ „OGH schiebt falscher Ermittlungsmethode zum Lagezuschlag Riegel vor.“ Zuletzt geprüft am 07.10.2021, <https://mietervereinigung.at/News/841/39099/OGH-schiebt-falscher-Ermittlungsmethode-zum-Lagezuschlag-Riegel-vor>.

⁹⁰ Magistratsabteilung 2. Stadt Wien, „Lagezuschlagskarte mit maximal möglichen Grundkostenanteilen für Wien.“ <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbau technik/berechnung/lagezuschlag.html>.

3.3.3 Abriss-Neubau-Prinzip

Aufgrund der steigenden Immobilienpreise der letzten zehn Jahre, haben Investoren und Bauträger vor allem die Ertragsmöglichkeiten noch stärker im Blick. Renditen zu maximieren ist das Ziel. Einer der Gründe, warum sich Neubauprojekte in den letzten Jahren immer öfter rentierten, ist das Richtwertzinsregime. Sind Altbaumieten gedeckelt, ist das Abriss-Neubau-Prinzip oft rentabler. Bis zum Jahr 2018 war außerdem der Abriss von Altbauten in fast allen Fällen erlaubt. Schützenswert waren unter Denkmalschutz stehende Häuser, sowie jene die sich in dezidierten Schutzzonen befanden. Schutzzonen sind jene Bereiche, die mit der 1972 beschlossenen Altstadterhaltungsnovelle als erhaltenswert eingestuft wurden. Die dazugehörigen Bestimmungen sind im §7 WBO nachzulesen. Ziel ist es, in diesen Bereichen das äußere Erscheinungsbild der Objekte beizubehalten. Innen sind Veränderungen möglich.⁹¹ Lag ein Bau nicht in einer Schutzzone, war dieser jederzeit ohne Genehmigung vom Eigentümer abreißbar. Dies hatte zur Folge, dass sich die Anzahl der Gebäude, die vor 1919 errichtet worden waren, stark verminderte.⁹²

Um den Verlust des Altbestands einzudämmen, reagierte der Gesetzgeber folgendermaßen:

Bereits 2015 kündigte Maria Vassilakou (Grüne) an: „Ich will eine verpflichtende Frist zwischen Abbruchmeldung und Beginn der Abbrucharbeiten. In dieser Frist prüft die MA [Magistratsabteilung] 19, zuständig für das Stadtbild, ob dem stattgegeben werden kann.“⁹³

Drei Jahre später, im Juli 2018 trat die Bauordnungsnovelle 2018 in Kraft. Abgeändert wurden unter anderem die §§ 60 und 70a der WBO - Wiener Bauordnung, mit welchen geregelt wird, bei welchen Vorhaben welche Arten von Bauverfahren anzuwenden sind.

§60 Abs. 1 listet auf, bei welchen Bauvorhaben eine behördliche Bewilligung zu erwirken ist. Lit. d lautet hier nun „Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a keine gültige Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.“ In §70a Abs. 1 wird geregelt, bei

⁹¹ Stadtentwicklung Stadt Wien, „Schutzzonen Wien.“ Zuletzt geprüft am 07.10.2021, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/schutzzonen/>.

⁹² Nina Kreuzinger, „Operation Abrissbirne.“ *Falter*, 36.

⁹³ Georg Scherer, „Abriss-Schutz statt Laissez-faire.“ *Wienschauen.at*, 25.07.2019, zuletzt geprüft am 07.03.2021, <https://www.wienschauen.at/abrissschutzstattlaissezfaire/>.

welchen Vorhaben das vereinfachte Bewilligungsverfahren zur Anwendung kommen kann. Hiervon ausgenommen ist nun entsprechend Z6: „der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen sowie von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden;“.

Die Neuerung regelt nun, dass das Abreißen eines Gebäudes mit Baujahr vor 1945 einer Bewilligung bedarf. Entscheiden, ob ein öffentliches Interesse am Erhalt des abzureißenden Gebäudes besteht, soll die Magistratsabteilung 19 – Architektur und Stadtgestaltung. Außerdem ist ein Abriss möglich, wenn man nachweisen kann, dass der Bauzustand sehr schlecht ist oder eine Instandsetzung des Zustandes wirtschaftlich unzumutbar oder technisch unmöglich ist.⁹⁴

Durch die Auflage des Entwurfs der Bauordnungsnovelle im Juni 2018 kam es dadurch jedoch zu einem gehäuften Auftreten von Abrissen potenziell erhaltenswürdiger Gebäude.⁹⁵ Auch bereits seit der getätigten Aussage von Maria Vassilakou 2015 bis 2018 konnte ein Ansteigen der Abrisszahlen vernommen werden.⁹⁶

3.3.4 Willkürlichkeit der Richtwerte

Der wohl größte Kritikpunkt ist der Vorwurf, die Einschränkungen mittels Richtwertmietzins seien verfassungswidrig. Genauer gesagt würde das RichtWG gegen das Diskriminierungsverbot (Art 14 EMRK), das Eigentumsgrundrecht (Art 5 StGG, Art 1 1.ZPEMRK) und gegen die Erwerbsausübungsfreiheit (Art 6 StGG) verstoßen, da sie den Richtwert in willkürlicher Weise und unter Heranziehung untauglicher Anknüpfungspunkte festsetzt.⁹⁷

Argumentativ wird auf den Unterschied der Richtwerte für die Bundesländer Wien und der Steiermark und damit auch für die Stadt Graz hingewiesen. Baukosten und Grundkostenanteil sind in Wien höher als in Graz, der Richtwert in Wien jedoch bedeutend niedriger. In diesem Sinne widerspreche der §5 Abs 1 Z 9 RichtWG dem Gleichheitssatz. Außerdem sei der Richtwert willkürlich festgesetzt worden. Die zur Festsetzung herangezogenen Werte des Herstellungswertes geförderter Neubaumietwohnungen stellen in keinerlei Weise einen geeigneten Indikator für die Höhe der Richtwerte dar.

Des Weiteren greife das RichtWG in die Privatautonomie ein, da das Recht zum Abschluss privatrechtlicher Verträge mit freiem Inhalt eingeschränkt ist. Da die Antragstellerin Vermietung

⁹⁴ Stadt Wien Magistratsdirektion - Gruppe Koordination, „Organisation der Wiener Stadtverwaltung.“ <https://www.wien.gv.at/verwaltung/organisation/pdf/verwaltung.pdf>.

⁹⁵ Initiative Denkmalschutz, „Bauordnungsnovelle (Wien): Was ist vom Abrisstopp im Sommer 2018 geblieben? – Initiative Denkmalschutz.“ Initiative Denkmalschutz, zuletzt geprüft am 20.08.2021, <https://www.initiative-denkmalschutz.at/berichte/bauordnungsnovelle-wien-was-ist-vom-abrissstopp-im-sommer-2018-geblieben/>.

⁹⁶ Ebd.

⁹⁷ VfGH, 28.06.2017, G 428/2016-21.

zum Zweck der Einkommenserzielung durchführte, sei dies außerdem ein Eingriff in die Erwerbsfreiheit. Der Richtwert stelle hier eine Regelung zur Preisbestimmung dar.⁹⁸

Es wird daraufhin dargelegt, dass der angefochtene Richtwert für Wien nicht willkürlich festgesetzt wurde. *„Mit den Daten über die Wohnbauförderung standen nämlich valide Informationen über die Grund- und Baukosten zum Zeitpunkt der erstmaligen Ermittlung des Richtwertes zur Verfügung, während solche Informationen für die vom Richtwertsystem erfassten Altbauten (also jene Bauten, die auf Grund einer vor dem 9. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden) nicht vorhanden waren.“*⁹⁹ Für die Ermittlung der Grundkosten spiele es außerdem keine Rolle ob auf dem Grundstück ein Altbau steht oder ein Neubau errichtet wird. Es wird außerdem darauf verwiesen, dass die Daten über geförderte Neubaumieten Bedeutung für das Gesamtzinsniveau darstellten. Luxuswohnungen oder sehr schlecht ausgestattete Wohnungen konnten damit außerdem außenvor gelassen werden.

Bezüglich des Vergleiches mit dem steirischen Richtwert wird klargestellt, dass das Richtwertsystem dem im öffentlichen Interesse liegenden Ziel der Sicherstellung erschwinglichen Wohnraums dient. *„Maßgeblich für die Höhe des Richtwertes ist daher – entgegen der offenbaren Auffassung des Antragstellers – nicht die aktuelle Höhe von Grundkosten und Baukosten. Vielmehr kommt es primär darauf an, ob der Richtwert in einem Bundesland geeignet ist, für die dort ansässige Bevölkerung ausreichend leistbaren Wohnraum sicher zu stellen, ohne jedoch die Vermieter unverhältnismäßig zu belasten.“* Der signifikant niedrigere Richtwert der Stadt Wien sei außerdem damit zu rechtfertigen, dass Wien eine signifikant höhere Mietquote aufweist und damit mehr Personen auf leistbare Mietwohnungen angewiesen sind. Bezüglich der Bedenken hinsichtlich der behaupteten Verstöße gegen die Eigentumsfreiheit und die Erwerbsausübungsfreiheit wird darauf hingewiesen, dass diese nicht gesondert begründet wurden.

Auch einzelne Regelungen des RichtWG wie §2 Abs. 3 hinsichtlich des Lagezuschlages wurden kritisiert und als verfassungswidrig betrachtet und daraufhin ausjudiziert.

Die Regelung sei nicht systemgerecht im Sinne des Gleichheitssatzes (Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG). Es gäbe keine sachliche Rechtfertigung für das Ordnungssystem, in dem der Lagezuschlag in Gründerzeitvierteln generell ausgeschlossen wird. Grundsätzlich herrsche durch das Richtwertzinssystem Einzelfallgerechtigkeit, da positive und negative Abweichungen von der abstrakten Vergleichswohnung gezogen würden. In §2 Abs. 3 RichtWG werde dies jedoch durchbrochen, da eine Wohnung in einem Gründerzeitviertel höchstens als durchschnittlich einzustufen sei. Dies sei grob unsachlich und damit verfassungswidrig, da die Bestimmung auf eine

⁹⁸ VfGH, 28.06.2017, G 428/2016-21.

⁹⁹ VfGH, 28.06.2017, G 428/2016-21.

historische Umgebung abstelle. Entwicklungen seit der Errichtung von Häusern in Gründerzeitvierteln würden ausgeblendet.¹⁰⁰

Der VfGH ist dieser Argumentation allerdings nicht gefolgt. Es wird folgendes festgehalten: „Die angefochtene Regelung des § 2 Abs. 3 zweiter Halbsatz RichtWG bedingt, dass ein Lagezuschlag in "Gründerzeitvierteln" grundsätzlich nicht in Ansatz gebracht werden kann, nämlich wenn die Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (der Kategorie D) aufgewiesen hat. Damit sind zunächst all jene Gebiete mit einem in der Gründerzeit errichteten Gebäudebestand nicht erfasst, der seinerzeit überwiegend große und besser ausgestattete Wohnungen aufgewiesen hat (so ausdrücklich die Materialien zum 3. WÄG, AB 1268 BlgNR 18. GP, 19). Mit der Regelung sollte klargestellt werden, dass Gebiete mit einer typisch gründerzeitlichen, dichten Bebauung mit Gebäuden, die im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen aufgewiesen haben, nicht besser als durchschnittlich eingestuft werden und folglich keinen Lagezuschlag erhalten können (AB 1268 BlgNR 18. GP, 19). Die Erläuterungen führen ferner aus, dass unter einem "überwiegenden Gebäudebestand" ein "solcher zu verstehen (ist), der einen Anteil von 50 vH übersteigt". Maßgeblich sei auch in diesem Fall "die seinerzeitige (zwischen 1870 und 1917) Art der Bebauung, wobei nicht auf ganze Bezirke oder Stadtteile, sondern auf ein Gebiet" abgestellt werde. Vielmehr seien darunter Wohnblöcke oder Straßenzüge zu verstehen, für welche die gleiche Gebäudecharakteristik festgestellt werden kann (AB 1268 BlgNR 18. GP, 19).“ Außerdem schließt die Regelung „nicht zwingend und in jedem Fall – ausgehend von einer Normwohnung mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) – einen Lagezuschlag aus. Vielmehr ist ein solcher dann zulässig, wenn im Sinne der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ein ursprüngliches "Gründerzeitviertel" in der Umschreibung des § 2 Abs. 3 zweiter Halbsatz RichtWG zu einer Wohnumgebung geworden ist, auf die die Beschränkung des § 2 Abs. 3 RichtWG hinsichtlich des Lagezuschlags nicht mehr zutrifft (vgl. OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d). Unter Zugrundelegung der Erläuterungen zum Ausschussbericht zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (AB 1268 BlgNR 18. GP, 19) ist ein Lagezuschlag daher in Gründerzeitvierteln nicht ausgeschlossen, wenn sich die Wohnumgebung (§ 2 Abs. 3 RichtWG) des fraglichen Hauses zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bereits entsprechend geändert hat. [...] Auf dieser Grundlage wäre in solchen Fällen nach § 16 Abs. 3 und Abs. 4 RichtWG zu prüfen, ob ein Lagezuschlag vereinbart werden könnte. Dabei überschreitet der Gesetzgeber seinen rechtspolitischen Gestaltungsspielraum nicht, wenn er für Gebiete, die noch zu mehr als 50% aus

¹⁰⁰ VfGH, 12.10.2016, G673/2015-35.

Häusern bestehen, die aus der Gründerzeit stammen, einen Lagezuschlag ausschließt. [...] Im Hinblick auf die vorstehenden Ausführungen kann der Verfassungsgerichtshof nicht finden, dass der Gesetzgeber mit der Regelung, die an einen architekturhistorischen städtebaulichen Tatbestand anknüpft und Veränderungen der Wohnumgebung berücksichtigt, den rechtspolitischen Gestaltungsspielraum mit der Konsequenz überschritten hätte, dass die Bestimmung gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen würde.“¹⁰¹

Der Gleichheitssatz sei insofern eingehalten, als er bei der Gesetzgebung zwar verbietet „*unsachliche, durch tatsächliche Unterschiede nicht begründbare Differenzierungen und eine unsachliche Gleichbehandlung von Ungleichem [...] sowie sachlich nicht begründbare Regelungen zu schaffen*“, jedoch „*innerhalb dieser Schranken ist es der Gesetzgebung [...] nicht verwehrt, ihre (sozial-) politischen Zielvorstellungen auf die ihr geeignet erscheinende Art zu verfolgen.*“¹⁰²

Es wird demnach festgehalten, dass es zwar eine geringe Form der Ungleichbehandlung gibt, diese jedoch verfassungskonform ist, da das dem öffentlichen Interesse entsprechende Ziel von leistbarem Wohnraum überwiegt.

3.3.5 Zu hohes Ansetzen des Richtwertmietzinses

Grundsätzlich problematisch ist, dass keine Strafe für das zu hohe Ansetzen des Richtwertmietzinses festgesetzt ist. Wenn VermieterInnen zu viel Miete verlangen, muss zwar im Streitfall dieser Betrag zurückgezahlt werden, kommt es allerdings zu keinem Streitfall, können die zu hohen Mieteinnahmen behalten werden. Üblich ist demnach oft, dass der/die VermieterIn zu viel Miete verlangt und hofft, dass der Mieter oder die Mieterin nichts zurückverlangt. VermieterInnen gehen mit zu hohen Mieten demnach kein Risiko ein.¹⁰³

3.3.6 Aussetzen der Anpassung

Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurde die Richtwertanpassung, die am 01.04.2021 schlagend geworden wäre, ausgesetzt und auf 2022 verschoben. Durch das Aussetzen wurde die Entlastung von rund einer Million Menschen in Mietverhältnissen prognostiziert.¹⁰⁴ Der Einkommensentgang von VermieterInnen wurde nicht kompensiert.

¹⁰¹ VfGH, 12.10.2016, G673/2015-35.

¹⁰² VfGH, 12.10.2016, G673/2015-35.

¹⁰³ Rosifka und Postler, *Die Praxis des Richtwertmietzinssystems*.

¹⁰⁴ Parlament, „Indexanpassung der Richtwert- und Kategoriemieten auf 2022 verschoben: Entlastung von rund einer Million Menschen in Mietverhältnissen in Zeiten der Corona-Krise.“ Pressemitteilung, 24.03.2021, https://www.parlament.gv.at/PAKT/PR/JAHR_2021/PK0357/.

4 Die Wirkung der Richtwert-Bestimmung auf die Ziele der Stadtentwicklung

4.1 Zahlen- und Faktenlage

Um eine Analyse der Wirkung der Richtwert-Bestimmung auf die Ziele der Stadtentwicklung durchführen zu können, müssen nicht nur Relationen von Fakten aufgezeigt werden, sondern diese auch quantitativ miteinander in Verbindung gebracht werden.

Jene Zahlen, die für die Analyse relevant wären, sind beispielsweise Zahlen zur Miethöhe, dem Altbau-Gebäudebestand, der Höhe der Lebensqualität, der Anzahl von Sanierungen und der Abbrüche von Altbauten – jeweils in Bezug auf die Lage in der Stadt.

Unproblematisch ist das Beziehen der Daten der angebotenen Miethöhe im Alt- oder Neubau.

Nicht erfasst wird hier allerdings wie hoch die Miete im Altbau auf Grund der Mietzinsbeschränkungen eigentlich sein müsste. Umgekehrt gesehen kann man zwar bei einer spezifischen Wohneinheit errechnen wie hoch die Miete sein dürfte, jedoch können diese nicht mit den Mieten, die tatsächlich in privatrechtlichen Verträgen festgelegt wurden, gegenübergestellt werden. Welche Beträge tatsächlich in den privatrechtlichen Mietverträgen festgelegt werden, ist kaum zu erheben. Schätzungen wie hoch die überzahlten Mieten sind basieren oft auf kleinen Stichproben. 2010 wurde bei einer Stichprobe von 150 Mietverträgen festgestellt, dass ungefähr 98% aller Mieten höher angesetzt sind als rechtlich vorgesehen.¹⁰⁵ Dass diese Daten nicht vorhanden sind, ist ein zeitliches und monetäres Problem, da man Personen zu ihren Mietverhältnissen befragen müsste. Die Daten werden bei keiner offiziellen Stelle ohnehin erfasst.

Anders ist dies bei den Daten zur Anzahl von bestehenden Altbauten. Diese werden im österreichischen Gebäude- und Wohnungsregister (kurz GWR) erfasst. Problematisch scheint hier allerdings, dass auf Grund von Datenbereinigungen oder Ergänzungen des genauen Baujahres teilweise steigende Zahlen im Bereich der Bauten mit Baujahr vor 1945 zu verzeichnen sind. Dies ist faktisch jedoch unmöglich und führt bei der weiteren Verarbeitung der Daten zu unrealistischen Ergebnissen. Abrisse können auf diese Weise nicht von der fallenden Anzahl des Bestandes abgeleitet werden.

Auf dieses Problem wurde bereits in unterschiedlicher Form reagiert. Ein interdisziplinäres Team hat den Ansatz der bildmatching-basierten Veränderungsdetektion entworfen, bei dem anhand von

¹⁰⁵ Rosifka und Postler, *Die Praxis des Richtwertmietzinssystems*, 30.

Orthofotos ausgewertet wurde wann welche Gebäude abgerissen wurden. Diese Daten wurden allerdings nur 2014 erhoben.¹⁰⁶

Ein privater Dienstleister im Immobilienbereich hat jedoch ebenfalls versucht den Bestand der Altbauten zu erheben und dafür eigens eine Research Abteilung eingerichtet. Die dort erarbeiteten Werte fließen in diese Arbeit ebenfalls mit ein.¹⁰⁷

Die Analyse der Lebensqualität stellt eine weitere Herausforderung dar, da Lebensqualität bekanntlich nicht objektiv messbar ist. Auch hier stellen Befragungen eine möglichst getreue Wiedergabe der subjektiven Wahrnehmung von lebenswertem Wohnraum dar. Zu hinterfragen galt, ob das Baujahr eines Gebäudes respektive der Wohnung darin einen Einfluss auf die Wohn- und Lebensqualität hat und ob diese durch den Richtwertmietzins ebenfalls beeinflusst wird. Zurückgegriffen wurde auf eine Studie zur Lebensqualität der Stadt Wien.

Im Allgemeinen ist die Dichte an statistischen Daten von namhaften Quellen in diesem Gebiet eher mangelhaft. Auf Grund dessen wurden ergänzend drei ExpertInneninterviews mit Personen durchgeführt, die unterschiedliche Tätigkeiten im Immobilienbereich durchführen. Diese konnten zwar keine ergänzenden Zahlen liefern, sie konnten allerdings ihre Erfahrungen und ihre Expertise kommunizieren.

Das Interview zum Bereich der Sanierung wurde mit Frau Dipl.-Ing. Nicole Büchl geführt, welche seit 2014 Gruppenleiterin beim Wohnfonds Wien ist und 2002 ihre Ausbildung als Architektin abgeschlossen hat. Der Wohnfonds hat unter anderem die Aufgabe der Beratung und Begleitung von Althaussanierung. Als gemeinnützige Organisation ist der Wohnfonds dienstleistungsorientiert und fungiert als Koordinationsstelle zwischen BauträgerInnen, HauseigentümerInnen und ihren VertreterInnen, sowie der Stadt Wien und ihren Magistratsabteilungen. Thematisch wurde hinterfragt inwieweit der Richtwertmietzins aus Sicht der Sanierungsoffensive problematisch gesehen werden kann und ob für Objekte, bei denen der Richtwert anzuwenden ist, spezielle Instrumente für die Förderung von Sanierungen angewandt werden. Außerdem wurde die Höhe der Kostenübernahme durch Förderungen, sowie die Konzentration der Sanierung auf gewisse Gebiete Wiens thematisiert.

Im Bereich der Immobilien Projektentwicklung wurde Frau Dipl.-Ing. Ute Reinprecht befragt. Sie ist Ziviltechnikerin für das Fachgebiet Architektur und seit 2003 in der Immobilienwirtschaft zuständig

¹⁰⁶ Fritz Kleemann et al., „Bewertung von Abfallströmen aus Gebäudeabbrüchen in Wien auf Grundlage von Bildmatching-basierter Veränderungsdetektion.“ *Österreichische Wasser- und Abfallwirtschaft* 70, 3-4 (2018).

¹⁰⁷ Zinshausmarktbericht - Rohdaten, zur Verfügung gestellt von Martin Denner, OTTO Immobilien GmbH, E-Mail an Anna Leutgeb, 16.11.2021.

für Projektentwicklung, Projektmanagement und -steuerung, sowie Baubetreuung, Baurecht und Vergabe. Seit 2006 ist sie Projektentwicklerin für frei finanzierten Wohnbau in Wien. Sie wirkte unter anderem am Aktionsplan Gründerzeit mit und schrieb Artikel zu innovativem Wohnbau. Das Gespräch behandelte den Umgang mit bebauten Grundstücken in der Projektentwicklung und wie sich diese Tendenzen mit der Bauordnungsnovelle 2018 verändert haben, sowie die Beurteilung, ob die Erhaltung eines Gebäudes technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist. Außerdem beantwortete sie Fragen zum Umgang mit dem Altbestand.

Ergänzend dazu wurde eine Befragung im Bereich der Immobilienbewertung mit Herrn Mag. Markus Reithofer durchgeführt. Er studierte Rechtswissenschaften und ist allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Liegenschaftswesen. Heute ist er Geschäftsführer im Bereich der Immobilienbewertung, sowie Lehrbeauftragter an der FH Wien der WKW. Thematisch wurde er dahingehend befragt, wie der Richtwertmietzins den Wert einer Immobilie beeinflusst, sowie welche Vorgangsweise bei der Bewertung von Immobilien zu verschiedenen Zwecken angewandt wird. Auch er wurde zu der Veränderung durch die Bauordnungsnovelle 2018 befragt.

4.2 Leistbares und lebenswertes Wohnen

4.2.1 Mietpreise

Um die Leistbarkeit des Wohnens auszuwerten, wurden Mietpreise der letzten Jahre herangezogen. Leider werden diese Daten erst seit 2013 erhoben. Ein Vergleich zu Zeiten, in denen der Richtwert noch nicht galt, ist demnach nicht möglich. Grundsätzlich lässt sich in untenstehender Grafik (Abb. 6) erkennen, dass Altbau-Mieten günstiger sind als jene im Neubau. Die hierfür herangezogenen Werte stellen Brutto-Angebots-Mieten pro Quadratmeter Wohnfläche dar, also jene angebotenen Mieten inklusive Hausbetriebskosten und Umsatzsteuer. Wie hoch der Mietzins bei tatsächlichem Mietvertragsabschluss war, lässt sich hieraus nicht ablesen. Die Hausbetriebskosten variieren nach Größe und Zustand des Hauses, sowie durch das Vorhandensein eines Liftes und anderen Anlagen mit Betriebskosten. Im Durchschnitt liegen diese bei 2€ pro Monat und m² Wohnnutzfläche.¹⁰⁸

Es ist erkennbar, dass die Altbau-Mieten zwar niedriger sind als jene im Neubau, jedoch selbst, wenn Umsatzsteuer und Betriebskosten abgezogen werden, der Hauptmietzins deutlich über dem Richtwert von 5,81€ liegen.

¹⁰⁸ Statistik Austria, „Wohnkosten.“ Zuletzt geprüft am 05.12.2021,
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnenkosten/index.html.

Im Jahr 2015 hat die Arbeiterkammer im Rahmen einer Studie festgestellt, dass MieterInnen von Wohnungen, die dem Richtwertmietzins unterliegen bei unbefristetem Mietvertrag rund 18% zu viel bezahlen und bei befristetem Mietvertrag rund 62% überzahlen.¹⁰⁹

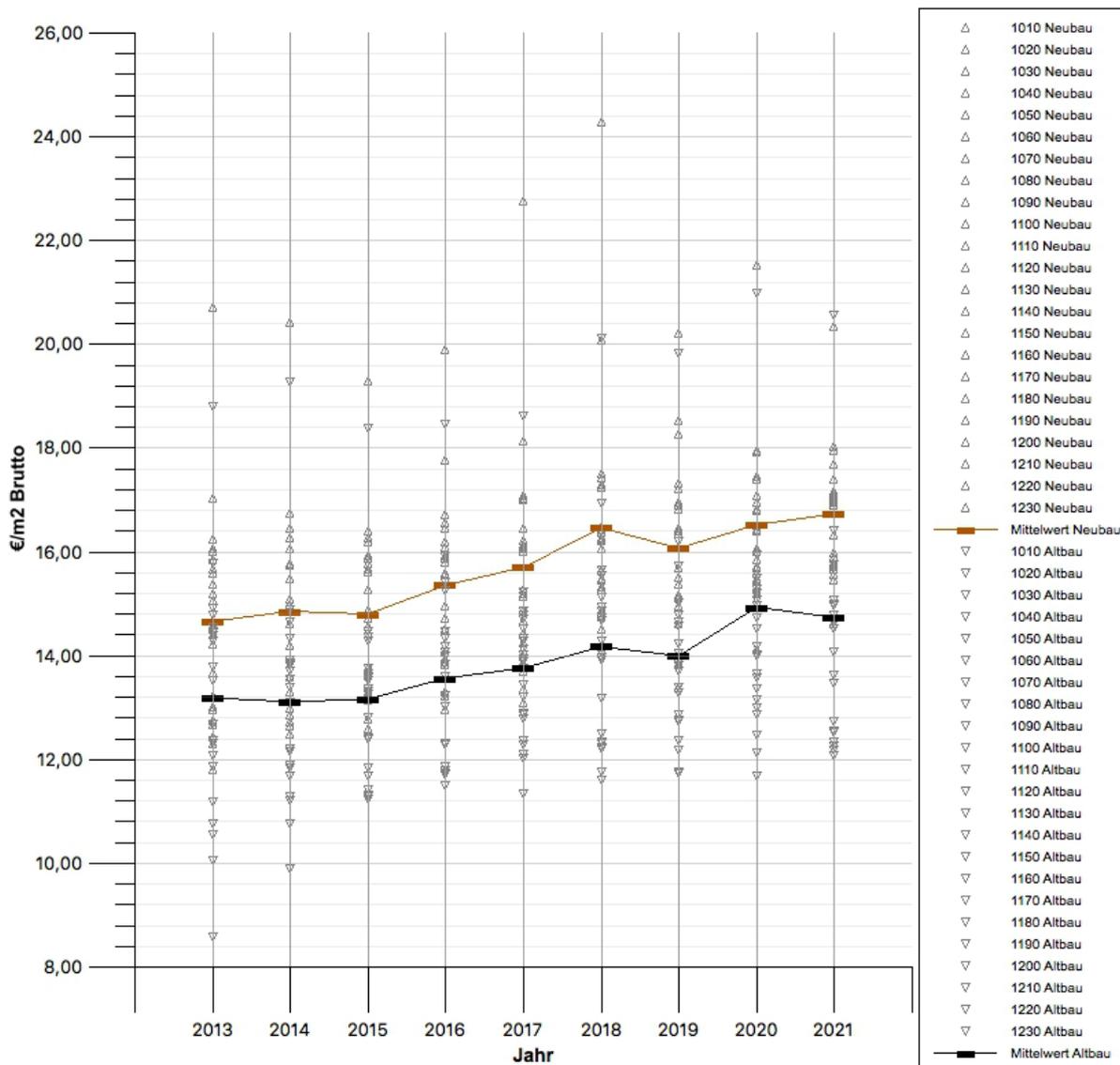


Abb. 6: Brutto-Mietpreise der Jahre 2013-2021 gegliedert nach Alt- und Neubau, eigene Darstellung¹¹⁰

Die niedrigeren Mietpreise im Altbau tragen einerseits zu einem leistbareren Wohnraum bei, andererseits verursachen sie auch, dass mehr Eigentumswohnungen im Altbau abverkauft werden.

¹⁰⁹ Arbeiterkammer Wien, „Mietennepp bei Altbau-Wohnungen!“, zuletzt geprüft am 06.12.2021, https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/bauenundwohnen/miete/Mietennepp_bei_Altbau-Wohnungen.html.

¹¹⁰ Der Standard, „immopreise.at - Der Preisspiegel für Immobilien in Österreich.“ Zuletzt geprüft am 13.01.2022, <https://immopreise.at/Preisentwicklung/Wien/>.

Eine Vermietung rentiert sich im Altbau seltener, selbst im Altbau in einer Eigentumswohnung zu wohnen eher. Eigentumswohnungen werden dadurch also auch leistbarer.¹¹¹

Wie leistbar das Wohnen dadurch für die unterschiedlichen Einkommensklassen wird, hat das Institut für Raumplanung der TU Wien mit dem Projekt „Mietmonitor“ 2021 erhoben.¹¹²

Leistbarkeit wird hier auf das Verhältnis von Wohnkosten zu Einkommen bezogen. Als Indikator wird die Wohnkostenbelastung von 30% herangezogen. Die untenstehende Grafik (Abb.7) zeigt, dass bei einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von €3.000,- und einer nicht definierten benötigten Zimmeranzahl nur wenige Bereiche grün markiert werden. Diese Bereiche stellen dar, in welchen Stadtteilen, der Anteil der leistbaren Wohnungsanzeigen über 50% liegt.

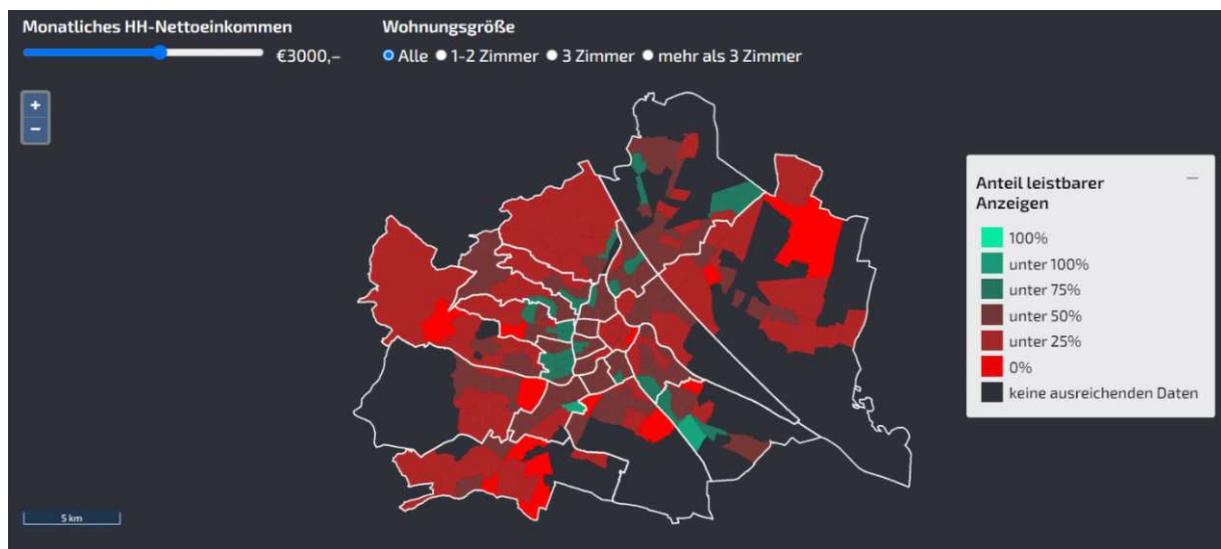


Abb. 7: Leistbarkeitskarte bei HH-Nettoeinkommen von 3000€¹¹³

Grundsätzlich ist in großen Teilen Wiens das Wohnen also nicht als leistbar einzustufen. Besonders betroffen sind Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen. Bei der Betrachtung der Entwicklung über die letzten Jahre fällt außerdem auf, dass sich die Situation seit 2011 deutlich verschlechtert hat.¹¹⁴

Bei der Leistbarkeit spielt zusätzlich die Verwässerung des Richtwertreglements durch den Lagezuschlag eine große Rolle.

¹¹¹ Ute Reinprecht, interviewt von Anna Leutgeb, 26.11.2021, Wien.

¹¹² Elias Grinzinger et al., „Mietmonitor - Ist privates Mieten in Wien noch leistbar? Eine datenbasierte Aufarbeitung des Instituts für Raumplanung der TU Wien.“ Zuletzt geprüft am 05.12.2021, <https://mietmonitor.wien/>.

¹¹³ Ebd.

¹¹⁴ Ebd.

4.2.2 Lebenswertes Wohnen

Um die Lebenswertigkeit des Wohnens in Wien zu eruieren, wird seit 1994 in regelmäßigen Abständen eine Erhebung der Lebensqualität in Wien durchgeführt. Die zuletzt erhobenen Daten aus 2018 zeigen folgende Einblicke in das in Wien sehr hohe Niveau an Lebensqualität, wobei hier jene Zahlen, die das Wohnen betreffen, herausgegriffen wurden:

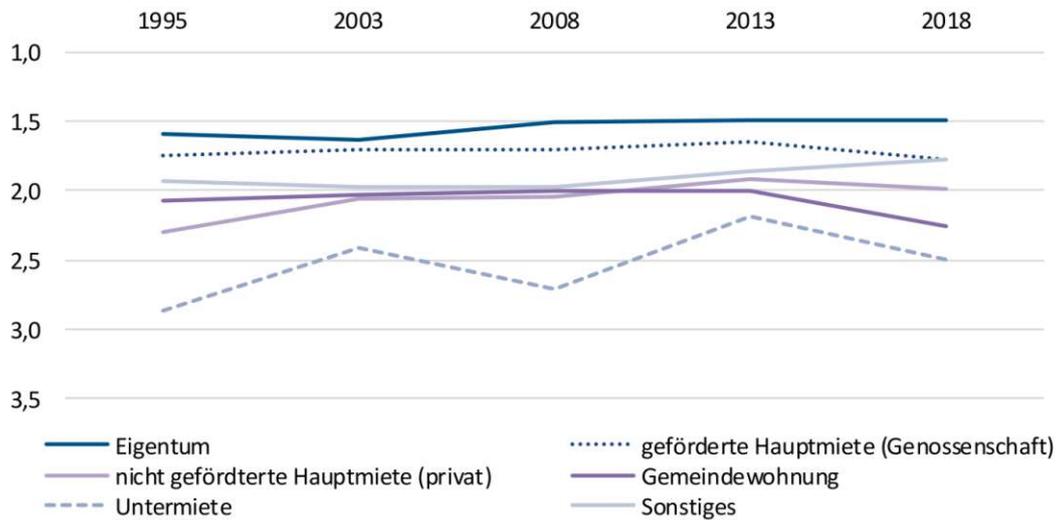


Abb. 8: Wohnzufriedenheit der Wohnsegmente im Zeitvergleich¹¹⁵

Auffallend ist, dass Personen in Wohnungen mit nicht geförderter Hauptmiete und in Gemeindewohnungen unzufriedener sind als jene in Eigentums- oder Genossenschaftswohnungen. Es wird hier allerdings nicht nach Alt- und Neubauten unterschieden.

¹¹⁵ Julia Dorner und Roland Verwiebe, *Lebensqualität in einer wachsenden Stadt. Teilbericht an die Stadt Wien* (Wien, 2019), 21.

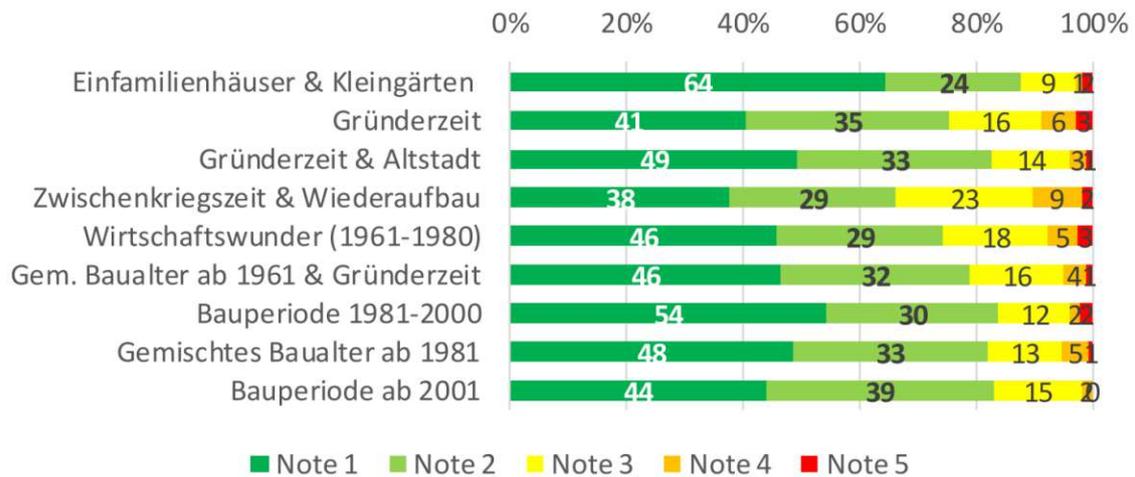


Abb. 9: Wohnzufriedenheit nach Wohngebietstyp¹¹⁶

Bei der Unterscheidung nach Baualter wird ersichtlich, dass zwar BewohnerInnen von Einfamilienhäusern und Kleingärten zufriedener sind als andere, es sonst allerdings keine großen Unterschiede gibt. Am ehesten unzufrieden sind BewohnerInnen der Zwischenkriegsbauten und der Gründerzeit.

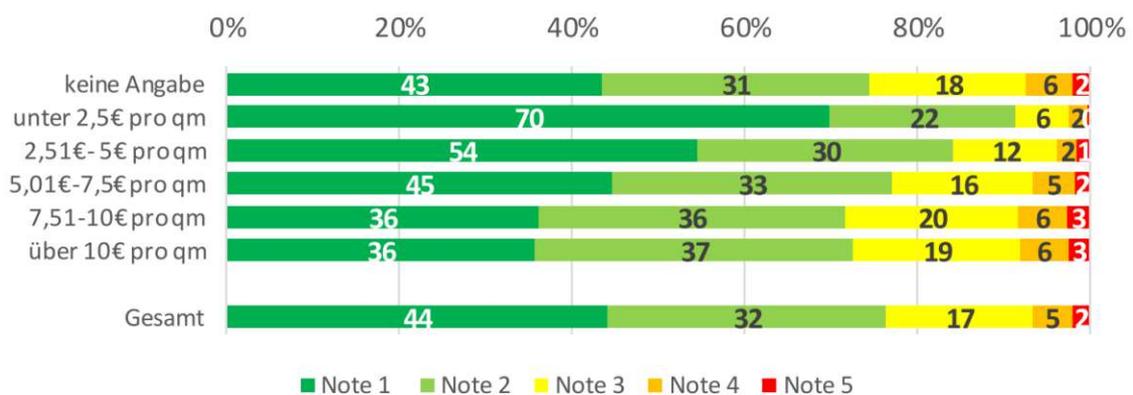


Abb. 10: Wohnzufriedenheit nach Wohnkosten¹¹⁷

Bei der Wohnzufriedenheit nach Wohnkosten fällt auf, dass unabhängig vom Zustand der Wohnung jene Personen am zufriedensten sind, die am wenigsten Geld für ihre Miete ausgeben.

Im Allgemeinen lässt sich also eine hohe Wohnzufriedenheit in Wien festmachen, wobei Personen, die in Bauten aus der Gründerzeit und Zwischenkriegszeit wohnen etwas unzufriedener sind. Der

¹¹⁶ Julia Dorner und Roland Verwiebe, *Lebensqualität in einer wachsenden Stadt. Teilbericht an die Stadt Wien* (Wien, 2019), 24.

¹¹⁷ Julia Dorner und Roland Verwiebe, *Lebensqualität in einer wachsenden Stadt. Teilbericht an die Stadt Wien* (Wien, 2019), 28.

Richtwertmietzins hat demnach keinen merkbaren Einfluss auf die Wohnzufriedenheit und demnach Lebenswertigkeit direkt, sondern nur auf die Leistbarkeit.

Die These, dass BewohnerInnen von Altbauten unzufriedener wären, weil dort nicht saniert wird, findet hier keine Bestätigung, es wird jedoch auch nicht dezidiert nach dem Zustand der Wohnung gefragt.

4.2.3 Soziale Treffsicherheit

Anschließend stellt sich die Frage ob jene Personen, die weniger Miete zahlen auch jene sind, die das am dringendsten benötigen. Der Richtwertmietzins ist auf kleine Wohnungen ebenso anzuwenden wie auf große Wohnungen der Kategorie C. Laut den Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertmietzinses der Stadt Wien werden für Wohnungen unter 30m² ein Aufschlag von bis zu 10% und für Wohnungen über 130m² ein Abschlag von bis zu 5% möglich.¹¹⁸

Personen, die Wohnungen unter 30m² mieten, sind im Regelfall eher sozial bedürftig als jene, die eine 130m² Wohnung mieten. Warum hier die Verteilung der Zu- und Abschläge so erfolgt, ist aus dem Blickwinkel der sozialen Treffsicherheit unverständlich. Genauer darauf eingegangen wird ebenfalls im Kapitel 3.3.1.

Weiters wird nicht erhoben wer in mietzinsbeschränkte Wohnungen des privaten Wohnungsmarktes einzieht. Ob die Bedürftigkeit für diese Art einer Förderung besteht, wird nicht überprüft, sondern in Form des „Gießkannenprinzips“ über alle BewohnerInnen von Altbauwohnungen gegossen.

Entgegenzustellen ist die Überprüfung des begründeten Wohnbedarfs bei einer der 220.000 in Wien vorhandenen Gemeindewohnungen. In diesen wohnt mittlerweile rund ein Viertel aller Wienerinnen und Wiener.¹¹⁹

Im Rahmen der Erhebung des sogenannten „SozialraumAtlas“ wurden die Bewohner einzelner Zählsprengel unter Berücksichtigung der Indikatoren Migration, Fluktuation, Kinder, Arbeitslose AusländerInnen, Arbeitslose ÖsterreicherInnen und Einkommensarmut sieben Cluster erstellt.

¹¹⁸ Magistratsabteilung 25, *Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG (2019)*.

¹¹⁹ „Gemeindewohnungen.“ Zuletzt geprüft am 06.12.2021, <https://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/gemeindewohnungen/>.

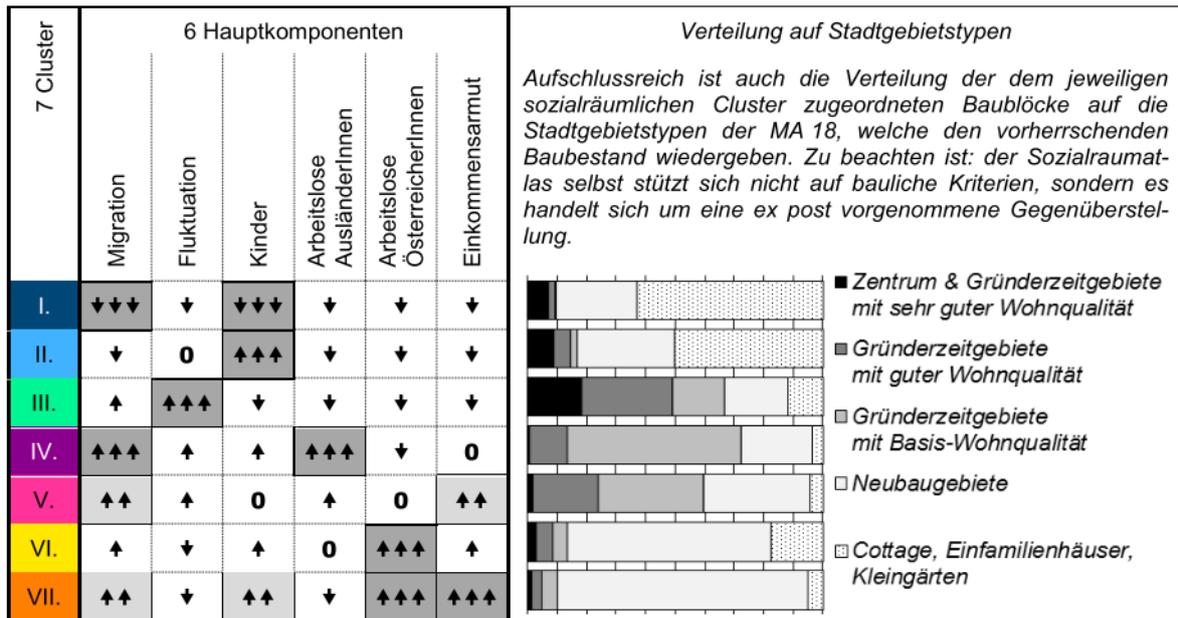


Abb. 11: SozialraumAtlas Cluster¹²⁰

Bereits anhand der rechten Spalte der obigen Abbildung (Abb.11) lässt sich erkennen, dass auf Gründerzeitgebiete mit Basis-Wohnqualität weitgehend Cluster IV und V entfallen.

Auf Kartenbasis lässt sich weiters differenzierter erkennen, dass Personen der Cluster VI und VII kaum in gründerzeitlichen Lagen zu finden sind.

¹²⁰ Magistratsabteilung 18 Stadt Wien, *SozialraumAtlas Wien - Clusteranalyse* (2012).

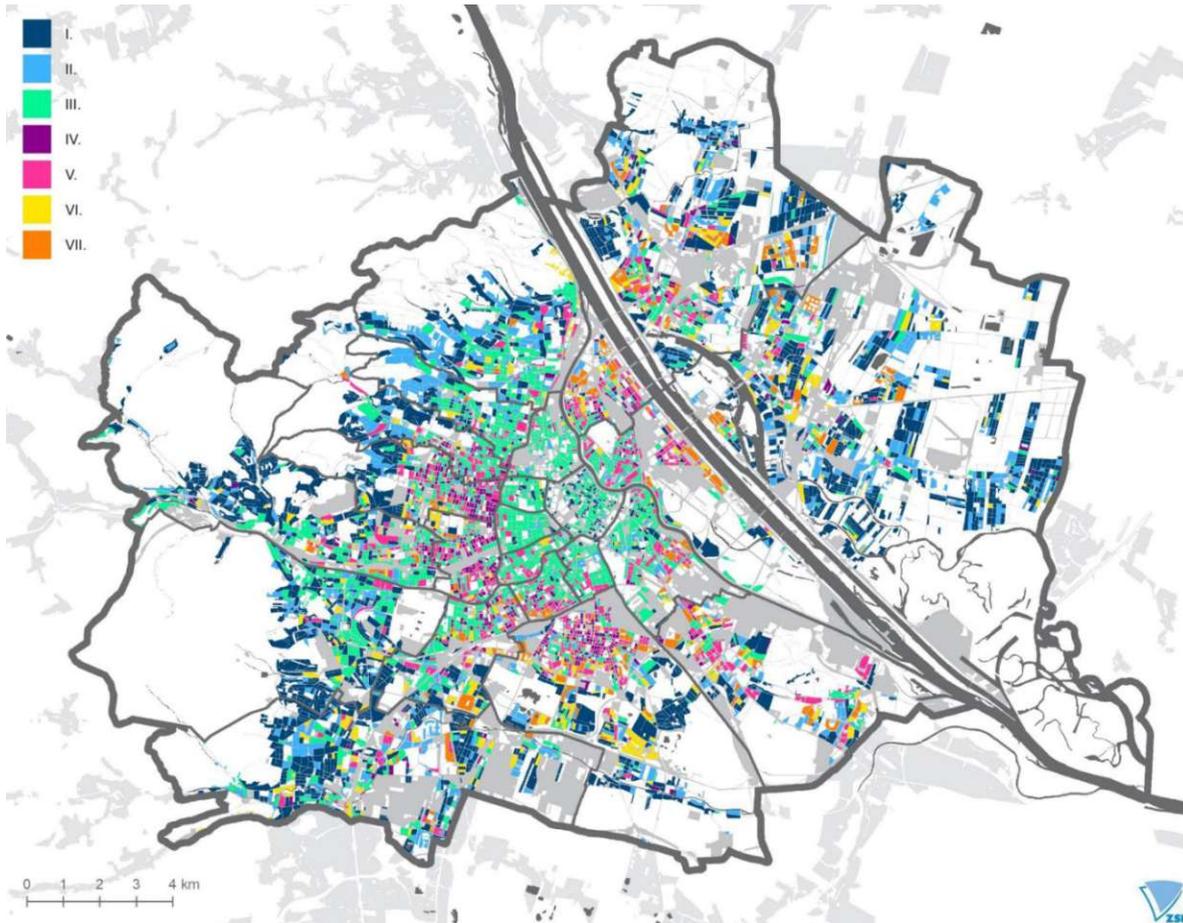


Abb. 12: Sozialraumatlas Wien ¹²¹

Wörtlich ausgestaltet sind die Cluster folgendermaßen beschrieben:

- Cluster I. (2.000 Baublöcke, 220.000 BewohnerInnen) zeichnet sich durch weitgehend fehlende soziale Problemlagen (Arbeitslosigkeit, Einkommensarmut) aus, aber auch durch eine geringe Kinderzahl, geringe Fluktuation und geringen Migrationsbezug. Man darf sich stabile, von tendenziell älteren Personen bewohnte, vermutlich relativ wohlhabende Viertel vorstellen.
- Cluster II. (900 Blk., 225.000 Bew.) ist grundsätzlich ähnlich, zeichnet sich jedoch durch seinen Kinderreichtum aus. Beide Cluster kommen v.a. in Grün- bzw. Ruhelagen mit lockerer Bebauung vor.
- Gegenüber den ersten beiden Clustern sticht bei Cluster III. (1.900 Blk., 460.000 Bew.) die hohe Fluktuation der Wohnbevölkerung ins Auge. Es gibt mehr MigrantInnen, Kinder sind eher selten und soziale Problemlagen wenig vorherrschend. Es handelt sich um die urbane, gründerzeitlich geprägte Mitte Wiens (mit "Außenposten").
- Cluster IV. (500 Blk., 130.000 Bew.) und Cluster V. (700 Blk., 300.000 Bew.) sind beide stark von (internationaler) Zuwanderung geprägt, wobei IV. darüber hinaus hohe Indikatorwerte bei der Arbeitslosigkeit unter Drittstaatsangehörigen zeigt. Diese Cluster finden sich v.a. in Gründerzeitgebieten entlang des Gürtels sowie im 2. und 20. Bezirk, wobei Cluster V. darüber hinaus z.B. in Simmering und Floridsdorf vorkommt.

¹²¹ Magistratsabteilung 18 Stadt Wien, *Sozialraumatlas Wien - Clusteranalyse* (2012).

- Cluster VI. (450 Blk., 130.000 Bew.) zeichnet sich durch eine sehr große Betroffenheit von Arbeitslosigkeit bei österreichischen Staatsangehörigen bei gleichzeitig noch moderater Einkommensarmut aus, während der noch kleinere
- Cluster VII. (200 Blk., 170.000 Bew.), bei großen Ähnlichkeiten mit VI., mehr MigrantInnen, mehr Kinder und eine relativ hohe Betroffenheit durch Einkommensarmut zeigt. Beide Cluster kommen v.a. in peripheren (meist älteren) Neubaugebieten und Großwohnanlagen vor (die häufig Gemeindebauten sind).

Diese sehr weitgreifende Analyse zeigt, dass die Altbauten ohne Lagezuschläge, die sich weitestgehend in der Gründerzeit wiederfinden, vorwiegend von Personen der Mittelklasse bewohnt werden. Personen der unteren Einkommenschichten bewohnen am Ehesten Neubauten, bei denen der Richtwertmietzins nicht gilt.

4.2.4 Einfluss des Richtwertmietzinses auf das Ziel „Leistbarer und lebenswerter Wohnraum“

Der Einfluss des Richtwertes auf diesen Bereich lässt sich auf die folgenden Punkte zusammenfassen:

Die Mietpreise im Altbau sind aufgrund des Richtwertes niedriger als jene im Neubau, allerdings nicht so niedrig, wie es gesetzlich vorgeschrieben wäre. Die Leistbarkeit des Wohnens ist in Gründerzeitvierteln, in denen der Richtwertmietzins ohne Lagezuschläge anzuwenden ist, am besten. Dies zeigt unter anderem, wie das Prinzip des Lagezuschlags die Leistbarkeit verwässert.

Ob durch den Richtwert der Zustand der Wohnung schlechter ist, wurde in diesem Zusammenhang nicht weiter erhoben, da die Wohnzufriedenheit, die hier mit lebenswertem Wohnraum gleichgesetzt wird, nicht vom Zustand der Wohnung abhängig ist. Die Wohnzufriedenheit zeigt sich stark in Abhängigkeit vom Mietpreis.

Weiters zeigt sich, dass der Richtwert zwar einen Einfluss auf den Mietpreis hat, dies allerdings nicht mit der Leistbarkeit für die breite Masse gleichgestellt werden kann, da die niedrigen Mietpreise nicht jenen vorbehalten bleiben, die sich keine teureren Wohnungen leisten könnten. Die günstigsten Richtwert-Wohnungen ohne Lagezuschläge werden beispielsweise von der Mittelklasse bewohnt. Der Richtwert wird demnach als Förderung mittels Gießkannenprinzips gesehen, von der auch jene MieterInnen profitieren, die diese nicht benötigen würden.

4.3 Sparsamer Umgang mit Ressourcen und hohe Energieeffizienz

4.3.1 Sanierung statt Abriss-Neubau

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass aus rein ökologisch nachhaltiger Sicht die Sanierung eines Altbaus dem Abriss und der Errichtung eines Neubaus vorzuziehen ist. Die ökologische

Nachhaltigkeit setzt sich unter anderem aus den Aspekten der Ressourcenschonung durch Sanierung und Einbindung in den Wiederverwendungskreislauf, sowie Entsorgung von Baustoffen als Sondermüll zusammen.¹²² Aus ökonomischer Sicht kann das häufig anders aussehen. Bei der Kostenermittlung beider Varianten werden Aufwände Einnahmen gegenübergestellt.

In der Errichtung kommt die Modernisierung eines Wohngebäudes von vor 1945 inklusive der Schaffung der Barrierefreiheit, sowie eines nachhaltigen Heizsystems auf aktuelle Bauwerkskosten zwischen 1205 und 2570 €/m² je nach Zustand des Bestandes. Im Neubau belaufen sich die Bauwerkskosten hingegen auf 1400 bis 2145€/m², wobei es sich bei beiden Preisen um jene des Jahres 2020 handelt. Zu den Kosten des Neubaus sind die Abbruchkosten des Bestandsobjektes hinzuzurechnen. Diese sind stark abhängig von der Größe des Gebäudes sowie der verwendeten Baumaterialien, dem Schutz benachbarter Gebäude, der Arbeitszeit, dem Nutzungsraum und der Zugänglichkeit des Hauses.¹²³

Bei der Gegenüberstellung mit den Einnahmen zeigt sich, dass die Kosten der Sanierung deutlich geringer sind, jedoch weniger Mieteinnahmen generiert werden können. Die Mieten im Neubau hingegen sind nicht begrenzt. Weiters lassen sich oft auf Grund der niedrigeren Geschoßhöhen mehr Geschoße und damit mehr m² Nutzfläche generieren.¹²⁴

4.3.2 Förderung von Sanierung

Um die Sanierung gegenüber dem Abriss-Neubau-Prinzip attraktiver zu gestalten, verfügt die Stadt Wien über zahlreiche Förderungsmöglichkeiten. Hierbei wird nach vier Typen von Sanierung unterschieden:

- Thermisch-Energetische Sanierungen (THEWOSAN), bei denen all jene Teile eines Gebäudes saniert werden, die zu einem niedrigeren Energiebedarf beitragen. Beispiele hierfür sind die Verbesserung der Wärmedämmung, Fenster und Außentüren, die Beseitigung von bestehenden Wärmebrücken, die Umstellung der Heiz- und Wasseraufbereitungsanlage, sowie die Installation von passiv-solarer Wärmegegewinnung.¹²⁵
- Sockelsanierung, bei der allgemeine Gebäudeteile saniert werden, sowie Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Sanierung leer stehen. Zusätzlich kann auch das Dachgeschoss ausgebaut werden.¹²⁶

¹²² Martin Paul Magometschnigg, „Gründerzeitquartiere – neu bauen oder sanieren? Bewertung und Vergleich einer Modernisierung zum Neubau“ (Masterarbeit, TU Wien, 22.03.2021), 49–51.

¹²³ Ebd., 54–60.

¹²⁴ Stadt Wien / Geschäftsstelle Landtag, Gemeinderat, Landesregierung und Stadtsenat, *Landtag, 26. Sitzung vom 28.06.2018, Wörtliches Protokoll*.

¹²⁵ Magometschnigg, „Gründerzeitquartiere – neu bauen oder sanieren? Bewertung und Vergleich einer Modernisierung zum Neubau,“ 43–44.

¹²⁶ Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, *Wiener Wohnbau Jahresbericht 2013* (2013), 39–41.

- Totalsanierungen werden bei komplett leerstehenden Gebäuden angewandt. Darunter fallen auch Umbauten von Nicht-Wohngebäuden zu Wohngebäuden.¹²⁷
- Blocksanierungen, die das Ziel nachhaltiger Aufwertung ganzer Stadtteile haben. Nicht nur die Sanierung von Wohnhäusern, sondern auch die Aufwertung und Gestaltung von Freiräumen im Umfeld trägt dazu bei.¹²⁸

Mittels Beratung durch den Wohnfonds Wien und die Stadt Wien als Förderungsgeber werden jährlich Sanierungsansuchen für 85-125 Wohnhäuser zugesichert.^{129, 130, 131, 132, 133, 134}

Hinsichtlich des Einflusses des Richtwertmietzinses gab der Wohnfonds Wien bekannt, dass das Richtwertreglement nicht als Problem gesehen wird, da für sie die Leistbarkeit im Vordergrund steht. Ein größerer Unterschied liege für sie in der Rechtsform, da Sanierungen mit wohnungsinnesseitiger Verbesserung im Wohnungseigentum kaum funktionieren. Dies ist dadurch zu begründen, dass sich EigentümerInnen verpflichten, zur Sanierung beantragte Wohnungen zu einem Teil der Stadt Wien zur Vergabe anzubieten.¹³⁵ Dies wird in den Zusicherungsbedingungen der Stadt Wien festgehalten und ist rechtlich bindend aufgrund §56 Abs. 3 WWFSG.¹³⁶

Eine spezielle Vorgehensweise für Häuser, bei denen der Richtwertmietzins anzuwenden ist, gibt es nicht. Relevant wird der Richtwert für den Wohnfonds oder die Stadt Wien als Förderungsgeber erst, wenn es um die Höhe der Darlehen und Annuitätzuschüsse geht, bei der die Mieteinnahmen für die Berechnung herangezogen werden. Eine grundlegende Berücksichtigung ob das zu sanierende Objekt dem Richtwert unterliegt, erfolgt nicht.¹³⁷

Hinsichtlich Gebieten in welchen auffallend mehr oder weniger saniert wird, findet grundsätzlich beim Wohnfonds keine spezielle Auswertung statt. Früher standen der fünfte, sechste und siebte Bezirk im Fokus. Der 15. und 16. Bezirk waren immer schon stark vertreten und sind es weiterhin

¹²⁷ Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, *Wiener Wohnbau Jahresbericht 2013* (2013), 39–41.

¹²⁸ Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, *Wiener Wohnbau Jahresbericht 2013* (2013), 39–41.

¹²⁹ Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, *Wiener Wohnbau Jahresbericht 2015* (2015).

¹³⁰ Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, *Wiener Wohnbau Jahresbericht 2013* (2013).

¹³¹ Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, *Wiener Wohnbau Jahresbericht 2014* (2014).

¹³² Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, *Wiener Wohnbau Jahresbericht 2016* (2016).

¹³³ Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, *Wiener Wohnbau Jahresbericht 2017* (2017).

¹³⁴ Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, *Wiener Wohnbau Jahresbericht 2018/2019* (2019).

¹³⁵ Nicole Büchl, interviewt von Anna Leutgeb, 01.12.21, Wien.

¹³⁶ Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989). LGBl. Nr. 18/1989 idF LGBl. Nr. 69/2018.

¹³⁷ Nicole Büchl, interviewt von Anna Leutgeb, 01.12.21, Wien.

gemeinsam mit den anderen Bezirken außerhalb des westlichen Gürtels. Im 21. und 22. Bezirk wird fast ausschließlich thermisch-energetisch saniert.¹³⁸

Für die Blocksanierung wurden 2016 Sanierungszielgebiete festgelegt. Ihre Auswahl fand unter Berücksichtigung der folgenden Indikatoren statt:

- „Wohnungsausstattung (max. 2,5 Punkte)
- Wohnungsgröße (max. 2,5 Punkte)
- Baualter (max. 2,5 Punkte)
- Neubautätigkeit (max. 2,5 Punkte)
- Soziale Treffsicherheit I - SozialraumAtlas (max. 4 Punkte)
- Soziale Treffsicherheit II - Erwerbssituation (max. 1 Punkt)
- Nachverdichtungspotenziale (max. 1 Punkt)
- Wohnbaudynamik 2011-14 (max. 4 Punkte)

Bei Erreichen von zumindest 12 der 20 maximal möglichen Punkte wurde ein Zählgebiet zu den Sanierungszielgebieten gerechnet.“¹³⁹

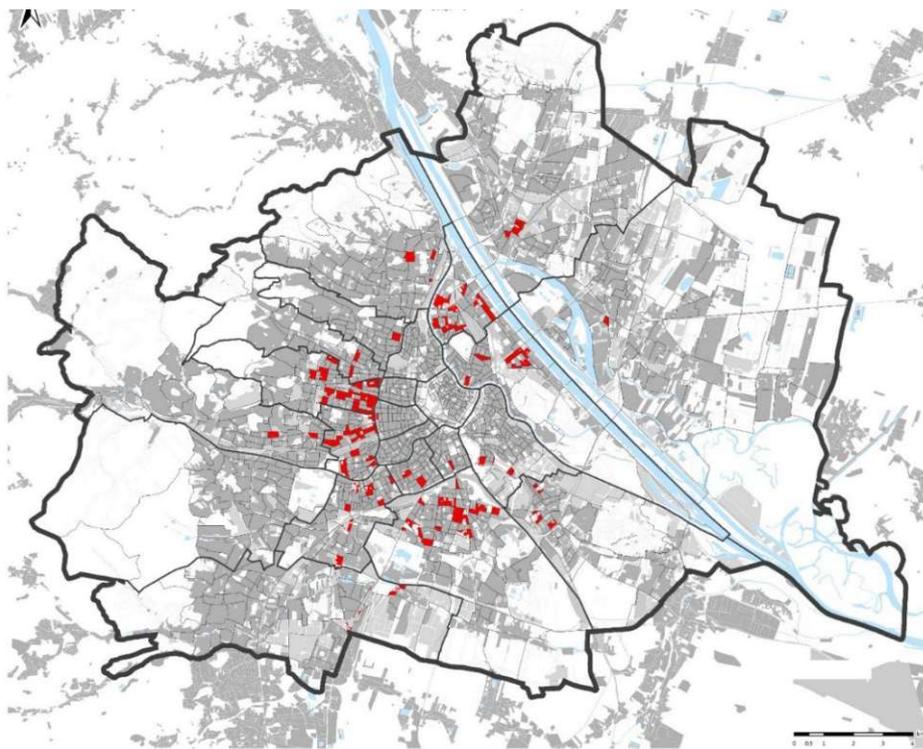


Abb. 13: Sanierungszielgebiete gültig ab 1.1.2017¹⁴⁰

¹³⁸ Nicole Büchl, interviewt von Anna Leutgeb, 01.12.21, Wien.

¹³⁹ Stadt Wien: MA18, MA21, MA23, MA41, Wohnfonds Wien, Statistik Austria, Synthesis Forschung, *Sanierungszielgebiete* (2016).

¹⁴⁰ Stadt Wien: MA18, MA21, MA23, MA41, Wohnfonds Wien, Statistik Austria, Synthesis Forschung, *Sanierungszielgebiete* (2016).

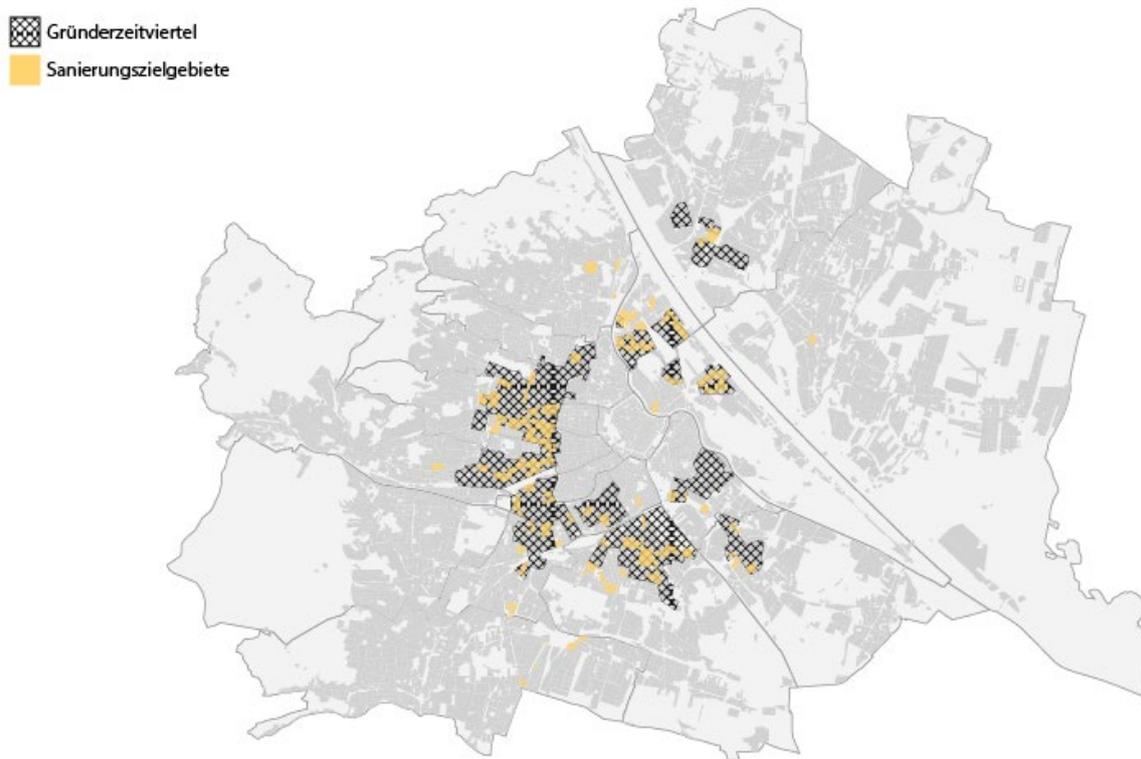


Abb. 14: Verschneidung Sanierungszielgebiete und Gründerzeitviertel Wiens, eigene Darstellung^{141 142}

Auffallend ist, dass sich die Sanierungszielgebiete zu einem Großteil in den Gründerzeitvierteln befinden.

4.3.3 Einfluss des Richtwertmietzinses auf das Ziel des nachhaltigen Umgangs mit Ressourcen und der Energieeffizienz

Grundsätzlich lässt sich erkennen, dass aus wirtschaftlicher Sicht Mietzinsbeschränkungen im Altbau zur Abriss-Neubau-Methode verleiten. Eine Methode, um Abrissen entgegenzuwirken ist das große Angebot von Förderungen der Stadt Wien zur Sanierung. Es zeigt sich, dass vor allem in den Gründerzeitvierteln, in denen der Richtwert ohne Lagezuschlag gilt, der Förderungsbedarf groß ist. Seitens des Wohnfonds Wien wurde außerdem bekanntgegeben, dass eine Sanierung bei Wohnungseigentumshäusern schwieriger ist als bei Miteigentum.

¹⁴¹ „Aus für Gründerzeitviertel?“, zuletzt geprüft am 03.12.2021, <https://mietervereinigung.at/News/841/39125/Aus-fuer-Gruenderzeitviertel>.

¹⁴² Stadt Wien: MA18, MA21, MA23, MA41, Wohnfonds Wien, Statistik Austria, Synthesis Forschung, *Sanierungszielgebiete* (2016).

4.4 Erhalt des Bestandes in Gebieten mit erhaltenswürdigem Stadtbild

Dass der erhaltenswürdige Bestand geschützt werden soll, ist selbstverständlich. Wieso dieser Schutz jedoch überhaupt dezidiert nötig ist, zeigt sich im Folgenden: Häuser, die vor 1945 errichtet wurden sind weniger rentabel, weil bei Vermietung der darin befindlichen Wohnungen der Mietzins eingeschränkt ist. Nach Abbruch und Neubau können unbegrenzte Mietpreise und dementsprechend auch höhere Eigentumspreise erzielt werden. Außerdem lassen sich aufgrund von hohen Geschossen in Altbauten im Neubau mehr Geschosse und somit mehr nutzbare Wohnfläche erzielen.¹⁴³ Um diese Vorgehensweise einzuschränken, wurde 2018 eine Abriss-Genehmigungspflicht von Altbauten, die vor 1945 errichtet worden sind, eingeführt.

Zuvor gab es allerdings bereits andere Vorgehensweisen, um den Erhalt der Altbauten zu gewährleisten. Die Unterschiede dieser Regelungen werden im Folgenden dargelegt.

4.4.1 Schutzzonen als Maßnahme

Der Schutz von erhaltenswürdigen Gebäuden sollte ursprünglich mittels einer Schutzzonen-Widmung erreicht werden. Diese Form der Widmung wurde durch die Altstadterhaltungsnovelle 1972 beschlossen. Die Schutzzonen werden im Zuge einer Flächenwidmungs- und Bebauungsplanänderung festgelegt.¹⁴⁴

Die Bestimmungen zu Schutzzonen im §7 WBO legt außerdem fest, dass diese Festlegung erfolgen kann, wenn es sich um Gebiete handelt, die „wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußerlichen Erscheinungsbild erhaltungswürdige Gebiete“ sind. Das Baujahr der Gebäude in diesen Zonen spielt per Gesetz also keine Rolle. Außerdem können einzelne Gebäude, die erhaltenswürdig sind, sich aber nicht in einem erhaltenswürdigen Stadtgebiet befinden, damit nicht geschützt werden.

In nachfolgender Grafik (Abb. 15) lässt sich erkennen, dass Schutzzonen flächendeckend im ersten Wiener Gemeindebezirk, sowie großflächig in den Bezirken drei bis neun, 13 und 18 gewidmet worden sind. Einige Bereiche sind außerdem im zweiten, 14. und 19. Bezirk zu finden. Die anderen Bereiche Wiens haben nur vereinzelt kleine Schutzzonen.

¹⁴³ Stadt Wien / Geschäftsstelle Landtag, Gemeinderat, Landesregierung und Stadtsenat, *Landtag*, 26. Sitzung vom 28.06.2018, *Wörtliches Protokoll*, 30.

¹⁴⁴ Gesetz vom 7. Juli 1972, mit dem Vorschriften über die Schaffung von Schutzzonen in Altstadtgebieten in die Bauordnung für Wien aufgenommen werden (Altstadterhaltungsnovelle 1972). LGBl.16/1972.

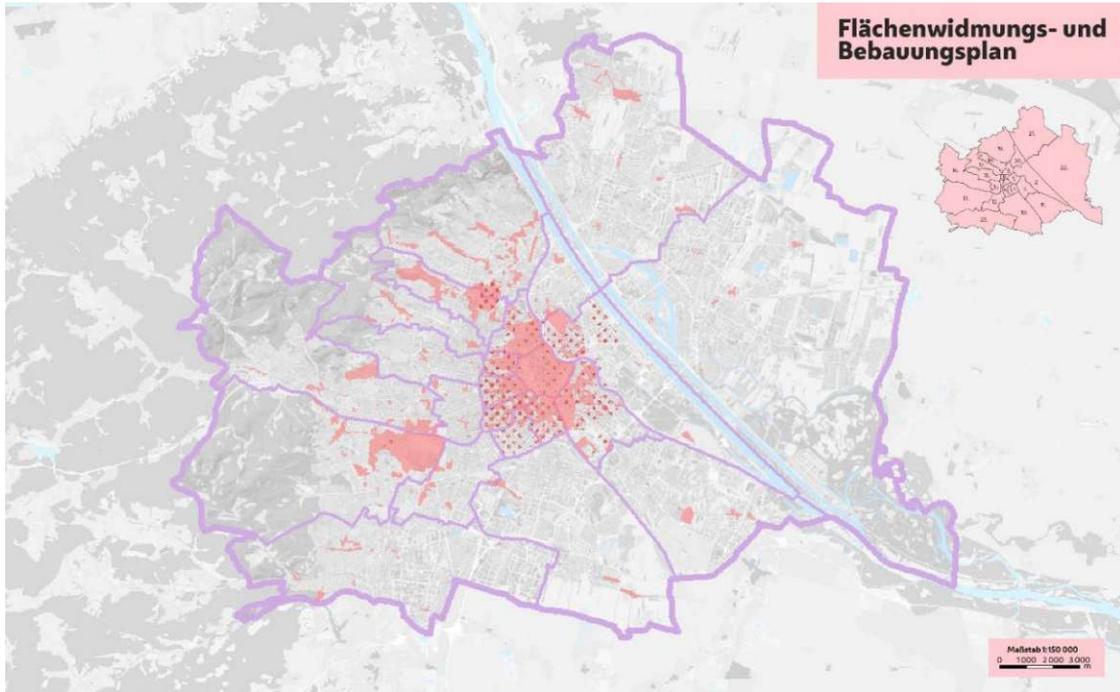


Abb. 15: Schutzzonen Wiens¹⁴⁵

Im Gegensatz zu den Schutzzonen sind Bereiche der Gründerzeit, wie im Folgenden (Abb. 16) ersichtlich hauptsächlich entlang des Gürtels, sowie im zweiten, dritten, fünften, zehnten, elften, 20. und 21. Bezirk zu finden.¹⁴⁶

¹⁴⁵ Stadt Wien - Vienna GIS, *Flächenwidmungs- und Bebauungsplan*.

¹⁴⁶ „Aus für Gründerzeitviertel?“ zuletzt geprüft am 03.12.2021, <https://mietervereinigung.at/News/841/39125/Aus-fuer-Gruenderzeitviertel>.

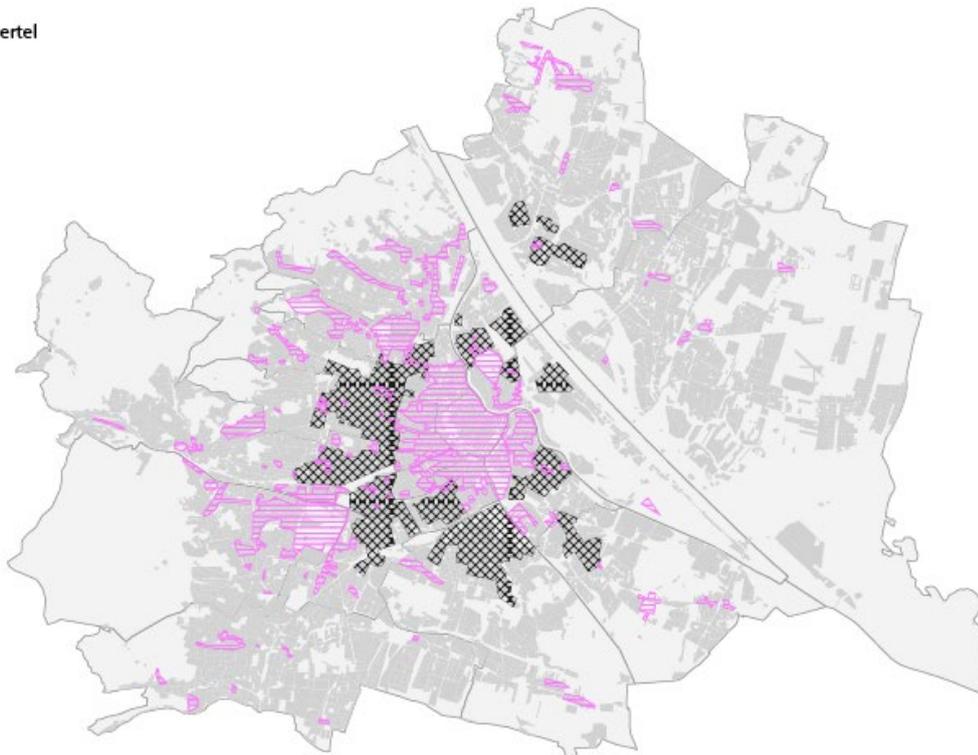


Abb. 16: Verschneidung Schutzzone und Gründerzeitviertel Wiens, eigene Darstellung^{147 148}

Weshalb zusätzlich zu Schutzzone noch ein Objektschutz von Bauten, die vor 1945 errichtet wurden, benötigt wird, wird damit argumentiert, dass einerseits die wirtschaftliche Situation bei Altbauten zum Abriss verleitet, andererseits jedoch auch eine Schutzzone aus rechtlicher Sicht keine einzelnen Gebäude schützen kann, sondern nur ganze Zonen. Außerdem müsse jeweils das komplette Procedere einer Flächenwidmung stattfinden, um eine Schutzzone festzulegen.¹⁴⁹

Daraus lässt sich schlussfolgern, dass die Maßnahme einer Schutzzone grundsätzlich das gleiche Ziel verfolgte, jedoch nicht so umfangreich zur Anwendung kam, wie die Änderung der Wiener Bauordnung im Juli 2018 es schafft.

4.4.2 Abrisszahlen und Veränderungen durch die Änderung der Wiener Bauordnung 2018

Anhand der Abbildung 17, welche die durchschnittliche jährliche prozentuelle Veränderung von Altbauten der Jahre 1971 bis 2021 darstellt, lässt sich erkennen, dass die Abbruchzahlen

¹⁴⁷ „Aus für Gründerzeitviertel?“, zuletzt geprüft am 03.12.2021, <https://mietervereinigung.at/News/841/39125/Aus-fuer-Gruenderzeitviertel>.

¹⁴⁸ Stadt Wien - Vienna GIS, *Flächenwidmungs- und Bebauungsplan*.

¹⁴⁹ Altstadterhaltungsnovelle 1972. LGBl.16/1972.

schwankend sind. Waren es in den Jahren 1981-1991 noch fast 0,9% des Bestandes, die abgerissen wurden, schwanden 1991-2001 noch 0,6% des Bestandes. Ein mittlerer Wert wurde auch in den Jahren 2011-2018 aufgezeichnet. Erst in den letzten Jahren konnten Abrisse weitergehend eingedämmt werden. Auszuklammern ist hierbei der Zuwachs von Altbauten in den Jahren 1971-1981 welcher faktisch unmöglich ist. Hierbei dürfte es sich um Datenbereinigungen handeln.

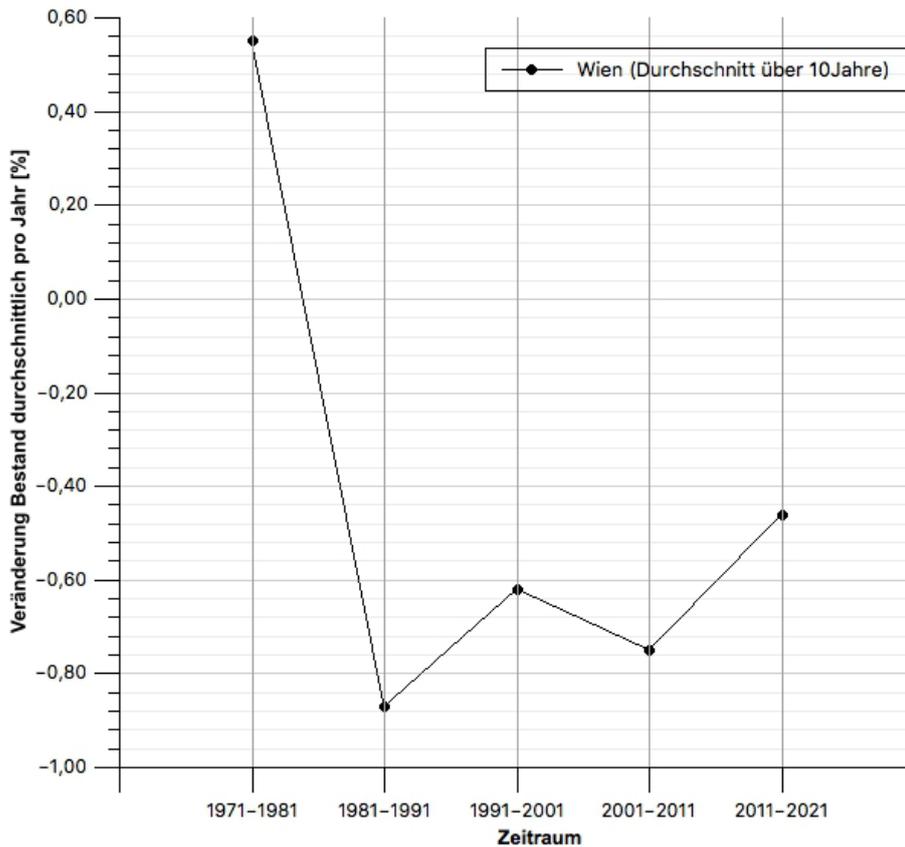


Abb. 17: Veränderung des Bestandes an Bauten vor 1945, eigene Darstellung¹⁵⁰

Besonders spannend erscheint demnach der Zeitraum des letzten Jahrzehnts. Dieser wird im Folgenden anhand von zwei verschiedenen Datenquellen betrachtet.

¹⁵⁰ Statistik Austria, „Gebäude- und Wohnungsregister.“ Zuletzt geprüft am 07.12.2021, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/gebaeude_und_wohnun gsregister/index.html.

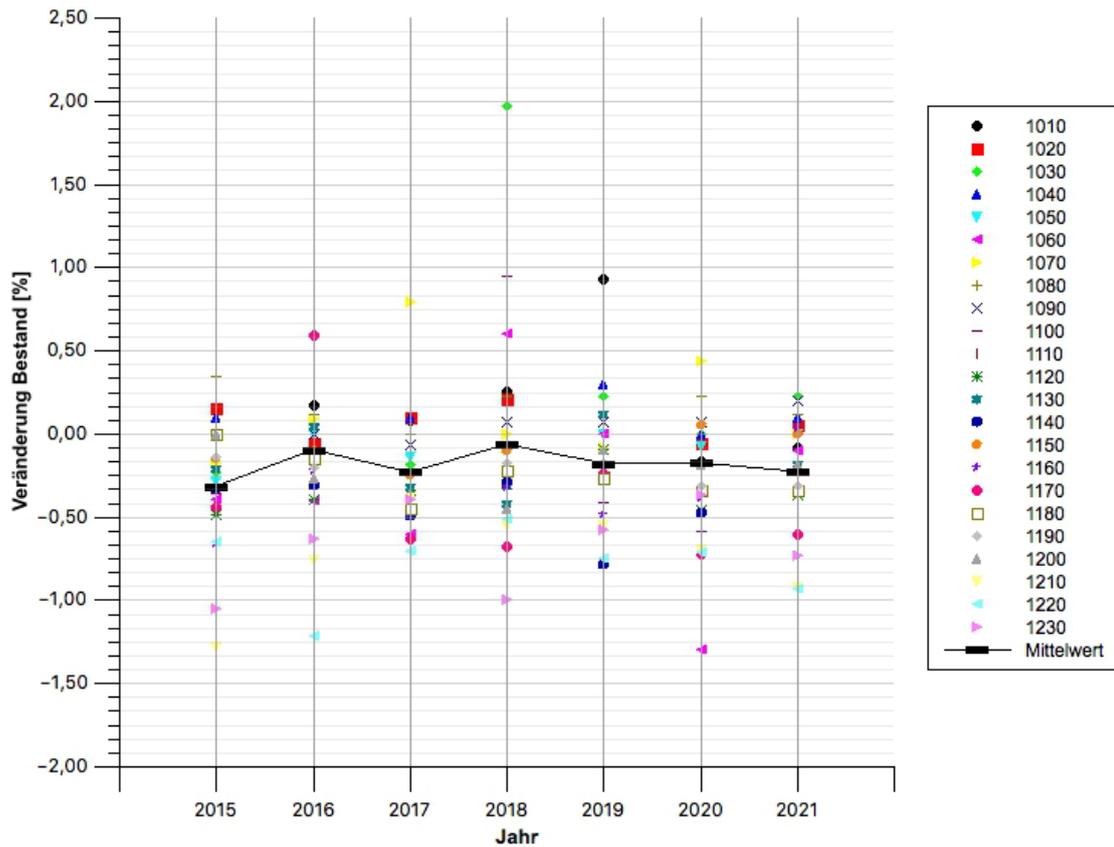


Abb. 18: Veränderung des Bestandes an Bauten von vor 1945 laut Statistik Austria, eigene Darstellung¹⁵¹

Die obenstehende Abbildung 18 weist auf den ersten Blick eine relativ statische Mittelwert-Kurve auf. Sie lässt eine jährliche Abnahme von unter 0,5% vermuten. Besonders das Jahr 2018 weist eine sehr kleine Veränderung auf. Bei genauerer Betrachtung der Ausreißer wie dem dritten Wiener Gemeindebezirk im Jahr 2018 zeigen sich allerdings faktisch unmögliche Zunahmen von bis zu 2%. Eine Interpretation für die starken Schwankungen sind die Neuerhebungen des genauen Baujahres von Gebäuden. Dies wurde 2018 nötig, um abschätzen zu können, ob ein Bauwerk eine Abrissgenehmigung benötigt, weil es vor 1945 errichtet worden ist. Deshalb wird untenstehend auf eine weitere Datenquelle zurückgegriffen, um Vergleiche ziehen zu können.

Die Erhebung der unten dargestellten Daten wird laufend durch die Research Abteilung einer privatwirtschaftlichen Immobilienfirma durchgeführt.¹⁵² Berücksichtigt wurden Gebäude mit einem Baujahr von 1845 bis 1918 in geschlossener Bauweise, die keine Sondernutzungen wie öffentliche Gebäude beinhalten und in denen kein Wohnungseigentum begründet wurde.

¹⁵¹ Statistik Austria, „Gebäude- und Wohnungsregister.“ Zuletzt geprüft am 07.12.2021, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/gebaeude_und_wohnungsgsregister/index.html.

¹⁵² Zinshausmarktbericht - Rohdaten, zur Verfügung gestellt von Martin Denner, OTTO Immobilien GmbH, E-Mail an Anna Leutgeb, 16.11.2021.

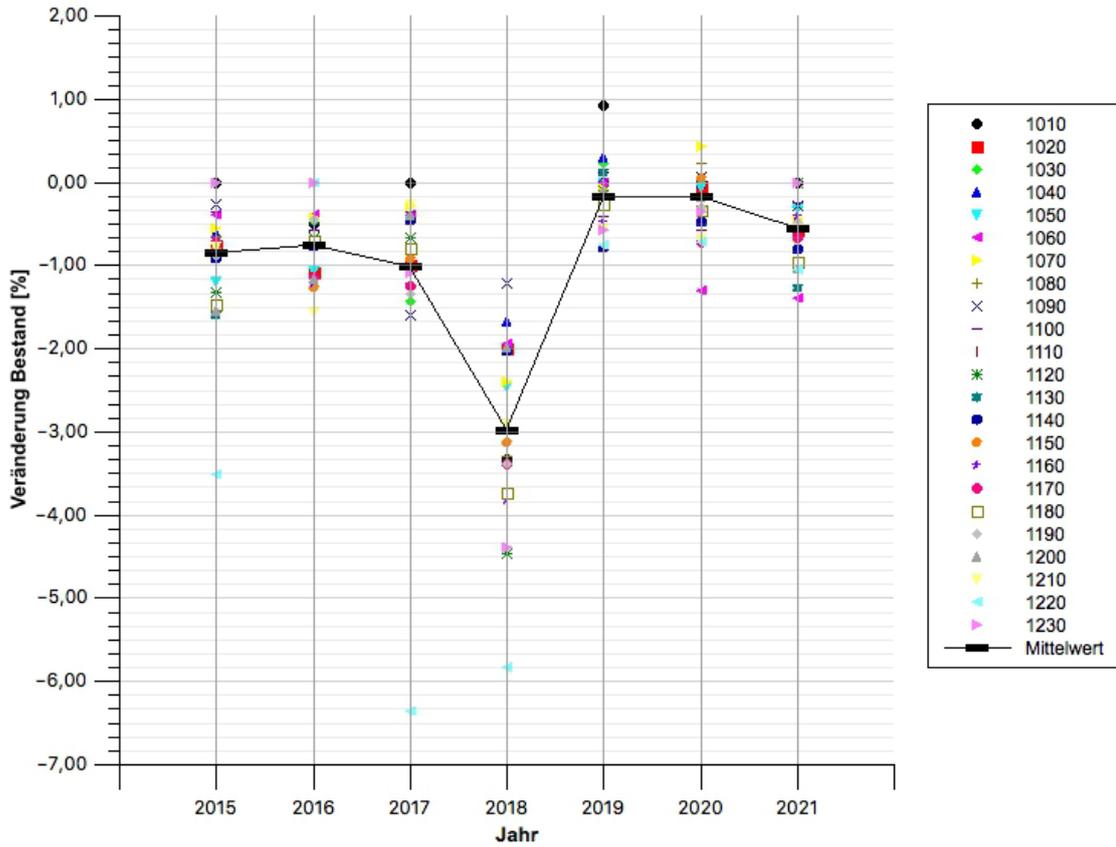


Abb. 19: Vergleichsdaten Veränderung des Bestandes an Bauten von vor 1918 laut Otto Immobilien, eigene Darstellung¹⁵³

Die Daten dieser Quelle weisen weniger Ausreißer nach oben auf und zeigen, dass sich in jedem Wiener Gemeindebezirk eine ähnliche Tendenz erkennen lässt. Aufgrund dessen wird mit diesen Daten weitergearbeitet. Wie in der folgenden Grafik (Abb. 20) erkennbar, wird hier außerdem ein größerer Zeitraum abgedeckt und die Veränderung bereits ab 2010 sichtbar. Leider geben diese Daten nur den Bestand von 1848-1918 wieder.

¹⁵³ Zinshausmarktbericht - Rohdaten, zur Verfügung gestellt von Martin Denner, OTTO Immobilien GmbH, E-Mail an Anna Leutgeb, 16.11.2021.

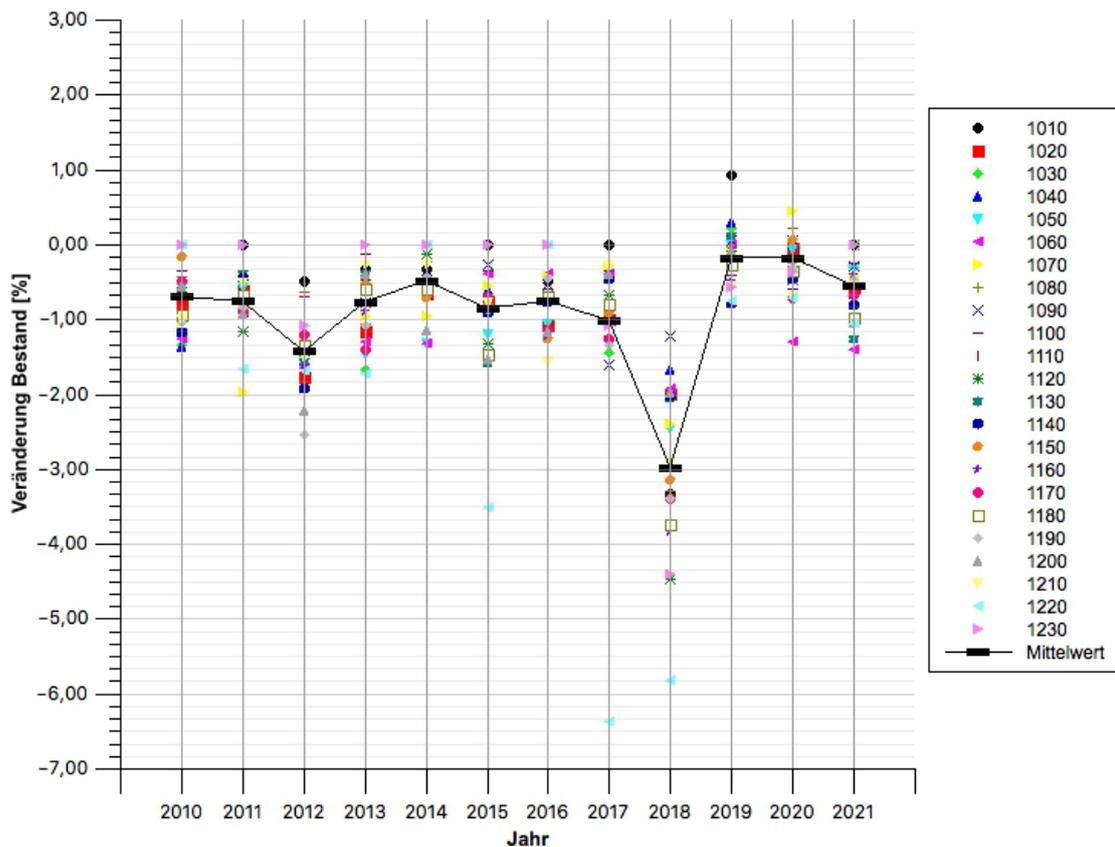


Abb. 20: Veränderung des Bestandes an Bauten von vor 1918 in den Jahren 2010-2021, eigene Darstellung¹⁵⁴

Die Betrachtung der Kurve der letzten Jahre zeigt, dass die Abnahme der Altbauten zwischen 2010 und 2017 mit der Ausnahme von 2012 relativ konstant geblieben ist. Das Jahr 2018 fällt sehr stark aus der Reihe. Stellt man diese Faktenlage mit dem Wissen gegenüber, dass zu diesem Zeitpunkt die Änderung der Bauordnung publik wurde, ist dies gut erklärbar. Dem Protokoll der Landtagssitzung vom 28.06.2018¹⁵⁵, in der über den Initiativantrag zu besagter Änderung der Wiener Bauordnung abgestimmt wurde, ist zu entnehmen, dass bereits Monate vor dem Initiativantrag Medien über die geplante Änderung berichtet haben. EigentümerInnen von Altbauten und BauträgerInnen wussten also, dass Abrisse in Zukunft erschwert werden sollen und haben demnach viele Bauten vorzeitig abgerissen.

Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass ProjektentwicklerInnen nicht wussten, ob sie in Zukunft eine Abbruchgenehmigung erhalten würden. Laut Reithofer gebe es auch heute keine Wahrscheinlichkeiten dafür, ob eine Abbruchreife erreicht werden kann, was wiederum die

¹⁵⁴ Zinshausmarktbericht - Rohdaten, zur Verfügung gestellt von Martin Denner, OTTO Immobilien GmbH, E-Mail an Anna Leutgeb, 16.11.2021.

¹⁵⁵ Stadt Wien / Geschäftsstelle Landtag, Gemeinderat, Landesregierung und Stadtsenat, *Landtag*, 26. Sitzung vom 28.06.2018, *Wörtliches Protokoll*, 25–40.

Bewertung einer Immobilie erschwert. Die Abschätzung ob die Kriterien für eine technisch Unmöglichkeit und wirtschaftliche Unzumutbarkeit zutreffen, sei schwierig.¹⁵⁶

Ein Wachstum der Anzahl an Altbauten, der wie bereits erwähnt faktisch unmöglich ist, ist hier ausschließlich in den letzten drei Jahren erkennbar. Diese Tendenz ist vermutlich dem geschuldet, dass seitdem eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema Baujahr eines Altbaus forciert worden ist.

Besonders bemerkenswert ist, dass 2018 zwar deutlich mehr Altbauten abgerissen wurden, die Zahlen der Jahre 2019 bis 2021 derzeit sehr niedrig sind. Dies kann dem geschuldet sein, dass all jene, die in diesen Jahren hätten abrechen wollen, dies bereits 2018 getan haben. Andererseits ist es auch möglich, dass die Änderung der Bauordnung genau das erreicht hat, wofür sie beschlossen worden ist. Dann stellt sich zuletzt nur die Frage, ob die einmalig extrem hohe Zahl von Abbrüchen im Jahr 2018 der vergleichsweise niedrigen Anzahl seit 2019 gerecht wird und, ob ein derartiger Ausreißer hätte verhindert werden können, wenn die Bevölkerung nicht frühzeitig über die Medien darüber informiert worden wäre.

4.4.3 Wirtschaftliche Unzumutbarkeit und Technische Unmöglichkeit der Erhaltung

Eine Ausnahme weshalb erhaltenswürdige Gebäude mit einem Baujahr vor 1945 trotzdem abgerissen werden können ist der Nachweis, dass der Erhalt entweder wirtschaftlich unzumutbar oder technisch unmöglich ist.¹⁵⁷

Der technischen Unmöglichkeit von Instandsetzungen kann „eine völlige Substanzveränderung oder eine Erneuerung des Gebäudes gleichgehalten werden“. Außerdem treffe die technische Unmöglichkeit zu, wenn „alle wesentlichen (insbesondere raumbildenden) Bauteile bereits durch z.B. Einsturz, Durchfeuchtung Vermorschung oder Verwitterung geschädigt sind und in ihrer Substanz erneuert werden müssten.“¹⁵⁸

Die Berechnung der wirtschaftlichen Abbruchreife des Gebäudes erfolgt anhand einer Gegenüberstellung einer kompletten Planung und Kostenaufstellung für eine Sanierung und dem

¹⁵⁶ Markus Reithofer, interviewt von Anna Leutgeb, 16.12.2021, Wien.

¹⁵⁷ Stadt Wien Magistratsabteilung 37, „Gesamtabbruch von Bauwerken.“ Zuletzt geprüft am 04.12.2021, <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-abbruch-bauwerke.pdf>.

¹⁵⁸ Stadt Wien Magistratsabteilung 37, „Beurteilung der technischen Unmöglichkeit von Instandsetzungen.“ Zuletzt geprüft am 04.12.2021, <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-technische-unmoeglichkeit-abbruch.pdf>.

Ertragswert der Immobilie unter Berücksichtigung des Bodenwertes. Nichtrückzahlbare öffentliche Mittel werden ebenfalls berücksichtigt.¹⁵⁹

Da diese zu erbringenden Nachweise sehr umfangreich sind, wird dies in Bauträgerkreisen nur im Einzelfall versucht.¹⁶⁰

Was jedoch auffällt ist, dass bei der Ertragswertberechnung einer Immobilie die Erträge, also die Mieteinnahmen, die größte Rolle spielen.¹⁶¹ Je niedriger die Mieteinnahmen sind, desto eher sind die Erträge nicht hoch genug, um eine Sanierung tragen zu können. Dies wiederum bedeutet, dass Häuser, die dem Richtwert unterliegen und keine Zuschläge wie beispielsweise Lagezuschläge erhalten, eher eine wirtschaftliche Abbruchreife erhalten als jene mit Zuschlägen.

4.4.4 Auswirkungen auf das Stadtbild

Aus der Immobilien Developer Perspektive sind Altbauten oft nur durch einen Dachgeschoßausbau rentabel. Bei diesem wird die erzielbare Wohnnutzfläche auf ein Maximum ausgereizt. Problematisch ist laut Raith¹⁶², dass seit der Abriss-Genehmigungspflicht zwar Altbauten erhalten werden, das Stadtbild jedoch häufig durch ungewöhnliche Aufbauten beziehungsweise Dachgeschoßausbauten beeinflusst wird.



Abb. 21: Dachgeschoßausbau als Negativ-Beispiel für den Einfluss auf das Stadtbild¹⁶³

Die Beurteilung liegt diesbezüglich bei der Magistratsabteilung 19. Sie ist ebenfalls für die Abschätzung zuständig, ob ein Altbau erhaltenswürdig ist.

¹⁵⁹ Stadt Wien Magistratsabteilung 25, „Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife von Gebäuden.“ Zuletzt geprüft am 04.12.2021, <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/abbruchreife-gebaeude-schutzzone.pdf>.

¹⁶⁰ Ute Reinprecht, interviewt von Anna Leutgeb, 26.11.2021, Wien.

¹⁶¹ Markus Reithofer, interviewt von Anna Leutgeb, 16.12.2021, Wien.

¹⁶² Thomas Raith, „Immobilienentwicklung in Ballungsräumen: 4. ÖVI Stadtentwicklungstag - Developer-Perspektive“ (Online, 25.11.2021).

¹⁶³ Ebd.

4.4.5 Einfluss des Richtwertmietzinses auf den Erhalt des Bestandes in Gebieten mit erhaltenswürdigem Stadtbild

Erkennbar ist, dass vor der Einführung der Genehmigung von Abrissen viele Altbauten abgerissen wurden und dies größtenteils auf wirtschaftliche Ursachen zurückzuführen war, die wiederum durch die Mietendeckelung begünstigt wurden.

Die Bauordnungsnovelle 2018, die aufgrund der Auswirkungen des Richtwerts nötig war, hatte zwar grundsätzlich einen Rückgang der Altbau-Abrisse von einem Prozent auf rund die Hälfte zur Folge, jedoch gab es im Jahr der Kundmachung Reduktionen des Bestandes von 3%. Diese Abrisse sind indirekte negative Auswirkungen des Richtwertmietzinses auf das Ziel des Erhalts von Altbau Beständen.

Des Weiteren wird die Entscheidung, ob ein erhaltenswürdiger Altbau abgerissen werden darf, unter anderem dadurch beeinflusst, ob die Sanierung wirtschaftlich unmöglich ist. Ein niedrigerer Mietzins, der durch den Richtwert ausgelöst wird, kann also wiederum zu mehr Abrissgenehmigungen führen.

Der Erhalt des Altbaus hätte bereits durch die Jahrzehnte zuvor vorhandene Schutzzonenbestimmung erzielt werden sollen, diese hatte aber ausschließlich Wirkungen in den Bereichen, die auch als solche definiert wurden.

Ein indirekter negativer Einfluss lässt sich weiters durch quadratmetermaximierende Aufbauten erkennen, die benötigt werden, weil nur dann der Erhalt eines Altbaus rentabel wird. Grundsätzlich lässt sich erkennen, dass aus wirtschaftlicher Sicht Mietzinsbeschränkungen im Altbau zu mehr Abrissen von Altbauten verleiten. Mit der Bauordnungsnovelle 2018 und der damit einhergehenden Genehmigungspflicht von Abrissen wurde dem stark entgegengewirkt. Das Jahr 2018 stellt gleichzeitig jedoch einen Höhepunkt der Abrisse von Altbauten dar.

Eine weitere Methode, um Abrissen entgegenzuwirken ist das große Angebot von Förderungen der Stadt Wien zur Sanierung. Es zeigt sich, dass vor allem in den Gründerzeitvierteln, in denen der Richtwert ohne Lagezuschlag gilt, der Förderungsbedarf groß ist. Die Kosten dafür werden von der Stadt Wien getragen.

5 Conclusio

Im Zuge der vorliegenden Arbeit wurde erkennbar, dass der Richtwert sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf die Erreichung der Wiener Stadtentwicklungsziele im Bereich Wohnen hat.

Diese Ziele sind aus rein rechtlicher Sicht im Rahmen des §1 WBO geregelt, werden allerdings durch die unverbindlichen Ziele des Stadtentwicklungsplans 2025 ergänzt. Der STEP2025 stellt ein Positionspapier dar und verfügt über keine direkte rechtliche Bindung, einzelne Maßnahmen zur Erreichung der Ziele oder konkrete Handlungsschritte.

Bei Verschneidung der Ziele beider Quellen, lassen sich die folgenden für den Bereich Wohnen ableiten:

- ◆ Leistbares und lebenswertes Wohnen
- ◆ Sparsamer Umgang mit Ressourcen und hohe Energieeffizienz
- ◆ Erhalt des Bestandes in Gebieten in welchen das örtliche Stadtbild erhaltenswürdig ist

Um den Einfluss des Richtwertes auf diese Ziele zu eruieren, wurden die rechtlichen Bestimmungen zum Richtwert analysiert. Das Prinzip von Mietzinsbeschränkungen ist über Jahrzehnte hinweg gewachsen und ist dadurch unübersichtlich geworden. Nicht nur bei der Festlegung welche Art der Mietzinsbeschränkung es gibt, herrscht für MieterInnen Unklarheit, auch wie hoch welche Zu- und Abschläge sein sollten, ist undurchsichtig. Weiters ist es kritisch zu betrachten, dass der Richtwert 1993 festgelegt wurde und seitdem ausgehend vom gleichen Ausgangswert ausschließlich indexiert wurde.

Der Anwendungsbereich und die Vorgehensweise bei Richtwert und Richtwertmietzins sind schwer herauszulesen und werden in Wien durch eine Richtlinie der Stadt Wien ergänzt, die auf Erfahrungswerten beruht. Nachdem keine Strafen für das zu hohe Ansetzen des Richtwertes festgelegt sind, kommt es vermehrt zu erhöhten Mieten. Ein Gros des Betrages ergibt sich aus Zuschlägen, wobei Lagezuschläge den größten Teil ausmachen. Durch die Ausnahme von Gründerzeitvierteln bei der Vergabe von Lagezuschlägen sind in diesen Gebieten die Richtwertmieten am niedrigsten.

Bei Verschneidung der Gründerzeitviertel mit den Sanierungszielgebieten, also jenen Gebieten, bei denen die Sanierung am stärksten forciert und gefördert wird, zeigt sich, dass fast alle Sanierungszielgebiete in Gründerzeitvierteln liegen und das jene sind, die keine Lagezuschläge zulassen. Auch die Schutzzonen erstrecken sich kaum über diese Gebiete.

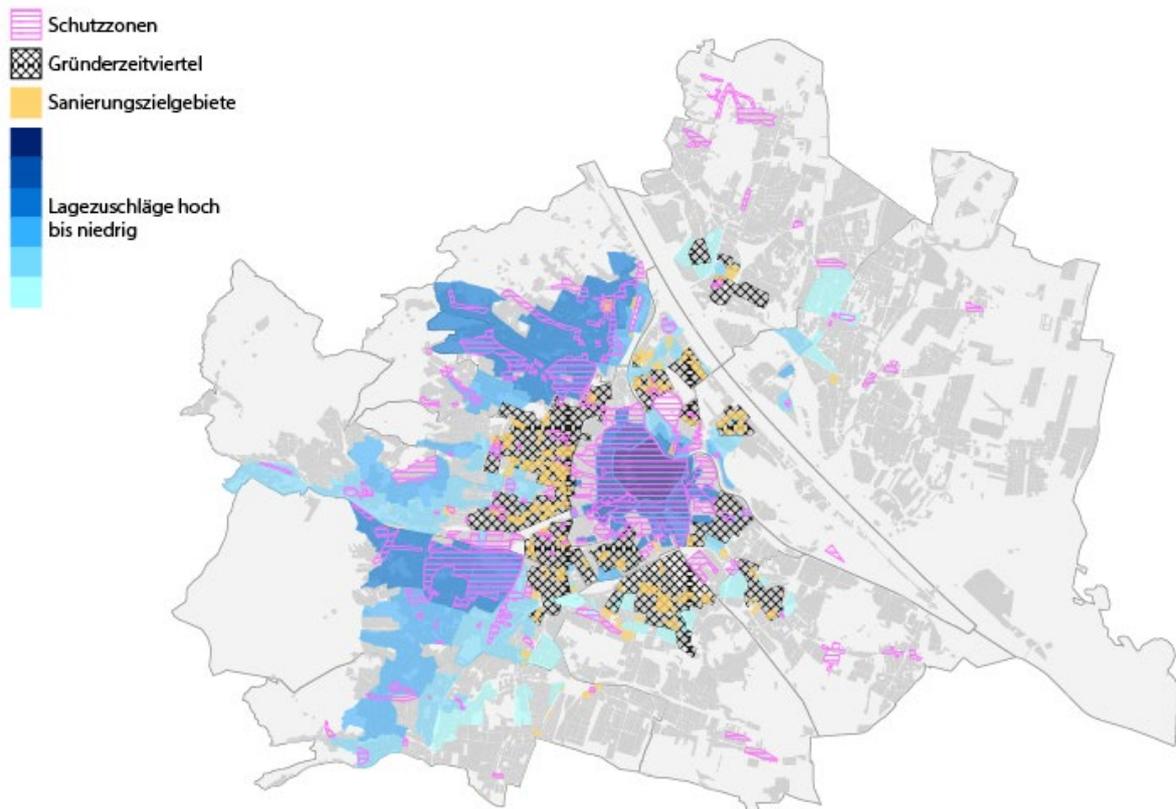


Abb. 22: zusammenfassende Verschneidung, eigene Darstellung

Die Gründerzeitviertel sind als größte Träger des leistbaren Wohnens, sowie als am stärksten durch den Richtwert beeinflusste Gebiete definiert. Sie sind am wenigsten vor Abbrüchen geschützt und haben den höchsten Sanierungsbedarf.

Blickt man zurück auf die anfangs gestellte Forschungsfrage „Welche Einflüsse hat der Richtwertmietzins auf die Erreichung der Wiener Stadtentwicklungsziele, welche den Bereich des Wohnens betreffen?“, lassen sich folgende Aussagen treffen:

Das Ziel des leistbaren Wohnens wird durch die Richtwertmietzinsbeschränkung insofern erfüllt, als die Mietpreise im Altbau niedriger sind als jene im Neubau. Die Leistbarkeit beschränkt sich allerdings auf wenige Teile der Stadt und ist stark abhängig vom Haushaltseinkommen. Die Bereiche, die für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen leistbar sind, befinden sich hauptsächlich in den Gründerzeitvierteln, wo kein Lagezuschlag zur Anwendung kommt.

Problematisch ist, dass die günstigsten Mietwohnungen nicht jenen vorbehalten sind, deren Haushaltsbudget am stärksten eingeschränkt ist. Die soziale Treffsicherheit wird nicht sichergestellt, sondern in Form einer Förderung im Gießkannenprinzip auf die breite Masse ausgerollt. Die günstigsten Wohnungen, die dem Richtwert unterliegen, werden beispielsweise von der mittleren Einkommensklasse bewohnt.

Lebenswerter Wohnraum wurde im Rahmen der vorliegenden Arbeit mittels Wohnzufriedenheit gemessen. Diese zeigt sich als unabhängig vom Zustand der Wohnung. Ein größerer Indikator für die Wohnzufriedenheit ist der Preis.

Hinsichtlich des Ziels „Sparsamer Umgang mit Ressourcen und hohe Energieeffizienz“ lässt sich sagen, dass der Richtwert durch niedrigere Mieten das wirtschaftliche Potential für Investitionen in die Energieeffizienz des Bestandsgebäudes schwächt. Wird das Abriss-Neubau-Prinzip angewandt, ist das neue Gebäude zwar im Betrieb energieeffizienter, der Erhalt des Gebäudes ist aufgrund der Nutzung von bereits vorhandenen Ressourcen jedoch zu bevorzugen. Deshalb wurde im Hinblick auf die Erreichung dieses Ziels ebenfalls auf den Bereich der Sanierung und den damit verbundenen Erhalt des Bestandes zurückgegriffen. Das Ziel des Erhalts von Altbestand in erhaltungswürdigen Gebieten ist hier eng vernetzt.

Grundsätzlich lässt sich erkennen, dass aus wirtschaftlicher Sicht Mietzinsbeschränkungen im Altbau zu mehr Abrissen von Altbauten verleiten. Um dem entgegenzuwirken, gilt seit 2018 eine Abriss-Genehmigungspflicht für Bauten, die vor 1945 errichtet worden sind. Weil Entwürfe für diese Gesetzesänderung bereits vorher bekannt waren, wurde 2018 gleichzeitig ein Höhepunkt der Abrisse von Altbauten verzeichnet.

Des Weiteren wird die Entscheidung, ob ein erhaltenswürdiger Altbau abgerissen werden darf, unter anderem dadurch beeinflusst, ob die Sanierung wirtschaftlich unzumutbar ist. Ein niedrigerer Mietzins, der durch den Richtwert ausgelöst wird, kann also wiederum zu mehr Abrissgenehmigungen führen.

Ein indirekter negativer Einfluss auf den Erhalt der erhaltenswürdigen Strukturen lässt sich weiters durch quadrometermaximierende Aufbauten erkennen, die benötigt werden, weil nur dann der Erhalt eines Altbaus rentabel wird.

Zur Erreichung des genannten Ziels vergibt die Stadt Wien Förderungen zur Sanierung. Spezielle Sanierungszielgebiete wurden nach verschiedenen Kriterien des Förderungsbedarfs festgelegt. Diese befinden sich fast ausschließlich in den Gründerzeitvierteln, welche auf Grund des Ausschlusses von Lagezuschlägen die niedrigsten Richtwertmieten aufweisen. Mit den Förderungen der Stadt Wien werden die negativen Effekte, die der Richtwert auf das Ziel des Erhalts von Altbauten also abgefedert.

Schlussfolgernd wird der Einfluss des Richtwertmietzinses auf den Erhalt von Altbauten und die Anzahl von Sanierungen negativ gesehen. Dieser Einfluss wurde zwar durch die Bauordnungsnovelle 2018 sowie durch zahlreiche Förderungen reduziert, es fällt jedoch auf, dass weiterhin die Bereiche mit den stärksten Mietzinseinschränkungen, den höchsten Bedarf an Förderungen haben. Auch

seitens des Wohnfonds Wien wurde die Aussage getätigt, dass der Richtwert nicht als Problem gesehen werde, weil es Förderungen gibt.

Mit den vorhandenen Förderungen und der Regelung zur Abbrüchen entsprechend Bauordnungsnovelle 2018 kann somit ein Großteil der Fälle von Verlusten im Bereich der Bestandsgebäude verhindert werden und damit der negative Effekt des Richtwerts ausgeglichen werden.

Die negativen Einflüsse, die der Richtwert auf das Ziel der Wiener Stadtentwicklung im Bereich Sanierung hat, werden also durch Förderungen abgefedert.

Auf Förderungen der Sanierung wären EigentümerInnen von Altbauten nicht angewiesen, könnten sie höhere Mieten verlangen. Betrachtet man die Mietzinsbeschränkung wiederum als Förderung für leistbares Wohnen aller MieterInnen – und nicht nur jener die bedürftig sind – wird klar, dass es zukünftig sinnvoller wäre, die - nicht als solche betitelte - Förderung durch Mietzinsbeschränkungen direkt an jene auszuzahlen, die diese benötigen und nicht auf die breite Masse zu verteilen. Dadurch wäre der Altbau nicht mehr abrisgefährdet und die Finanzierung der Sanierung könnte häufiger ohne Sanierungsförderung erfolgen.

Problematisch für die bestehenden und jegliche zukünftige Forschungen, ist die mangelnde statistische Faktenlage. Faktische Mietpreise, Zustände von Wohnungen oder die Abrisszahlen werden nicht statistisch erhoben und sind dadurch nicht zugänglich. Diese wären auch für rechtliche Neuerungen fundamental. Kennt man Zahlen zu gewissen Themen nicht, werden sie nicht einbezogen oder es wird über sie gemutmaßt. Vor allem für künftige Planungen ist eine Erhebung des Ist-Standes unumgänglich. In dieser Arbeit wurde aufgrund einiger fehlender Statistiken auf andere Werte und eigene Berechnungen, sowie auf statistische Auswertungen privatwirtschaftlicher Anbieter zurückgegriffen.

Für die Zukunft können aus der vorliegenden Arbeit folgende Punkte abgeleitet werden, die aus Sicht der Raumplanung einen Mehrwert schaffen könnten:

Die starke Unterscheidung, ob der Richtwert anzuwenden ist, ist heute durch den Stichtag des Baujahres bestimmt. Als sinnvoller wird eine Variante gesehen, die nicht auf das Baujahr abzielt, sondern die Qualität und den Zustand des Gebäudes und der darin liegenden Wohnungen miteinbezieht. Es wird vorgeschlagen zu eruieren ob beispielsweise folgende Kriterien erfüllt werden:

Ein Erreichen aller Stockwerke ist mittels Personenaufzug möglich, die Belichtungsfläche gemäß den aktuellen Standards für Neubauwohnungen wird erfüllt, die Raumhöhe liegt bei mindestens 2,50m in Aufenthaltsräumen, die Wohnung verfügt über mindestens ein Badezimmer und WC, alle

Nassräume verfügen über eine Abluft, Lärm- und Wärmedämmung entsprechen aktuellen Standards und das Heizsystem basiert nicht auf fossiler Energie.

Würde ein Gebäude aus beispielsweise den 1960er oder 1970er-Jahren eine Wohnung beinhalten, die diese Kriterien nicht erfüllt, würde auch dort der Richtwert gelten. Durch Nachrüstung oder Sanierung könnte demnach der Standard erfüllt und eine höhere Miete erzielt werden. Auch in Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden, könnte bei Sicherstellung eines entsprechenden Qualitätsniveaus vom Richtwert abgegangen werden. Die Finanzierung, die sich durch die später höheren Mieten aufbringen lässt, könnte durch zinsbegünstigte Kredite mit Zweckbindung gefördert werden.

Das Ziel des sparsamen Umgangs mit Ressourcen, die hohe Energieeffizienz sowie der Bestand von Altbauten könnten so ebenfalls einfacher erreicht werden. Ebenso hätte die Regelung einen positiven Einfluss auf das Ziel lebenswerten Wohnraums.

Abzuschätzen welchen Einfluss diese Regelung auf die Mietpreise des kompletten Marktes hätten, liegt außerhalb des Rahmens dieser Arbeit. Wird durch die zusätzliche Anzahl der verfügbaren Wohnungen mit freiem Mietzins das Mietzinsniveau im Allgemeinen gesenkt, wäre dies ein positiver Nebeneffekt für die Erreichung des Ziels leistbaren Wohnens. Ist dem nicht der Fall, ist eine gezielte Förderung jener Personen, die ein niedriges Haushaltseinkommen haben, nötig. Eine breite Förderung nach dem Gießkannenprinzip wird für die Zukunft als nicht zweckmäßig erachtet.

6 Abkürzungsverzeichnis

AB...Ausschussbericht

Abb....Abbildung

AK...Arbeiterkammer

Bew....BewohnerInnen

BGBI....Bundesgesetzblatt

Blg...Beilage

Blk...Baublöcke

BWRG...Bundeswohnrechtsgesetz

EU... Europäische Union

EMRK... Europäische Menschenrechtskonvention

FH... Fachhochschule

GIS....Geodateninformationssystem

GWR... Gebäude- und Wohnungsregister

HH...Haushalt

LGBL....Landesgesetzblatt

MA...Magistratsabteilung

MG...Mietengesetz

MRG...Mietrechtsgesetz

MschVO....Mieterschutzverordnung

Nfl...Nutzfläche

Nr...Nummer

OGH... Oberster Gerichtshof

ÖROK...Österreichische Raumordnungskonferenz

ÖVP... Österreichische Volkspartei

RichtWG...Richtwertgesetz

SPÖ...Sozialdemokratische Partei Österreich

STEP...Stadtentwicklungsplan

StGG... Staatsgrundgesetz

THEWOSAN....Thermisch-Energetische Sanierung

TU...Technische Universität

VfGH...Verfassungsgerichtshof

vH...von Hundert

VPI...Verbraucherpreisindex

WÄG...Wohnrechtsänderungsgesetz

WEG...Wohnungseigentumsgesetz

WBO...Wiener Bauordnung

WGG...Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

ZPEMRK...Zusatzprotokoll zur Europäische Menschenrechtskonvention

7 Quellenverzeichnis

Literatur

Arbeiterkammer Wien. „Mietennepp bei Altbau-Wohnungen!“. Zuletzt geprüft am 06.12.2021. https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/bauenundwohnen/miete/Mietennepp_bei_Altbau-Wohnungen.html.

„Aus für Gründerzeitviertel?“. Zuletzt geprüft am 03.12.2021. <https://mietervereinigung.at/News/841/39125/Aus-fuer-Gruenderzeitviertel>.

Bayer, Stefan. „Der Richtwertmietzins 2.0 - Ein Ausblick ins 21. Jahrhundert.“ Diplomarbeit FH Wien der WKW, 2012.

Berger, Matthias. „Der Richtwertmietzins – Eine kritische Analyse.“ Diplomarbeit Fachhochschule Wien der WKO Wien, 31.03.2006.

Böhm, Helmut. „Das Richtwertzinssystem: Juristische Analyse und Bewertung.“ Unveröffentlichtes Manuskript. verfasst im Auftrag der AK Wien.

Büchl, Nicole. Interviewt von Anna Leutgeb. 01.12.21. Wien.

Conrad et. al. „100 x 18: Wiener Stadtentwicklung gestern, heute, morgen.“ Ein Jahrhundertgeschenk. <https://www.wien.gv.at/spezial/festschrift-stadtentwicklung/>.

Zinshausmarktbericht - Rohdaten, zur Verfügung gestellt von Martin Denner, OTTO Immobilien GmbH, E-Mail an Anna Leutgeb, 16.11.2021.

Der Standard. „immopreise.at - Der Preisspiegel für Immobilien in Österreich.“ Zuletzt geprüft am 13.01.2022. <https://immopreise.at/Preisentwicklung/Wien/>.

Dirnbacher, Wolfgang. MRG 2002. Das Mietrechtgesetz idF der Mietrechtsnovelle 2002. ÖVI, 2002.

Dorner, Julia und Roland Verwiebe. Lebensqualität in einer wachsenden Stadt. Teilbericht an die Stadt Wien. Wien, 2019.

„Gemeindewohnungen.“ Zuletzt geprüft am 06.12.2021. <https://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/gemeindewohnungen/>.

Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung. Wiener Wohnbau Jahresbericht 2013., 2013.

———Wiener Wohnbau Jahresbericht 2014., 2014.

———Wiener Wohnbau Jahresbericht 2015., 2015.

———Wiener Wohnbau Jahresbericht 2016., 2016.

———Wiener Wohnbau Jahresbericht 2017., 2017.

———Wiener Wohnbau Jahresbericht 2018/2019., 2019.

Grinzing, Elias, Justin Kadi, Florian Pühringer und Antonia Schneider. „Mietmonitor - Ist privates Mieten in Wien noch leistbar? Eine datenbasierte Aufarbeitung des Instituts für Raumplanung der TU Wien.“ Zuletzt geprüft am 05.12.2021. <https://mietmonitor.wien/>.

Gruber, Markus, Arthur Kanonier, Simon Pohn-Weidinger und Arthur Schindelegger. „Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik.“ no. 202 (2018).

Gruber, Sebastian. „Privates Grundeigentum und leistbares Wohnen in einer wachsenden Stadt: Bodenpolitische Ziele und Instrumente der Stadt Wien.“ Diplomarbeit Technische Universität Wien, 01.04.2019.

Haumer, Juliana. „Der Verfall des Wiener Gründerzeithauses - Anreize zur Instandhaltung, Sanierung und Entwicklung.“ Masterarbeit FH Wien, 30.07.2020.

Hiptmayr, Christina. „Von Mieten und Nieten: Ist der Richtwertmietzins noch zeitgemäß?“ profil.at, 26.04.2017. Zuletzt geprüft am 07.03.2021. <https://www.profil.at/wirtschaft/mieten-altbau-richtwertmietzins-preise-8098874>.

Initiative Denkmalschutz. „Bauordnungsnovelle (Wien): Was ist vom Abrissstopp im Sommer 2018 geblieben? – Initiative Denkmalschutz.“ Initiative Denkmalschutz. Zuletzt geprüft am 20.08.2021. <https://www.initiative-denkmalschutz.at/berichte/bauordnungsnovelle-wien-was-ist-vom-abrissstopp-im-sommer-2018-geblieben/>.

Jelinek, Jakob. „Das Sterben des Gründerzeithauses: Einblick in die rechtlichen Aspekte und Rahmenbedingungen aus Sicht eines Entwicklers.“ Masterarbeit Technische Universität Wien, 25.04.2017.

Kleemann, Fritz, Hubert Lehner, Anna Szczypińska, Jakob Lederer und Johann Fellner. „Bewertung von Abfallströmen aus Gebäudeabbrüchen in Wien auf Grundlage von Bildmatching-basierter Veränderungsdetektion.“ Österreichische Wasser- und Abfallwirtschaft 70, 3-4 (2018): 138–146.

Kothbauer, Christoph und Thomas Malloth. Das Mietrecht. 2. bearb. Auflage. Österreich: Lexis Nexis Österreich, 2013.

Kreuzinger, Nina. „Operation Abrissbirne.“ Falter. 36.

Magistratsabteilung 21. Masterplan Gründerzeit: Handlungsempfehlungen zur qualitätsorientierten Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt. Unter Mitarbeit von Gregor Puscher et al.

Magistratsabteilung 25. Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG., 2019.

Magometschnigg, Martin Paul. „Gründerzeitquartiere – neu bauen oder sanieren? Bewertung und Vergleich einer Modernisierung zum Neubau.“ Masterarbeit TU Wien, 22.03.2021.

„OGH schiebt falscher Ermittlungsmethode zum Lagezuschlag Riegel vor.“ Zuletzt geprüft am 07.10.2021. <https://mietervereinigung.at/News/841/39099/OGH-schiebt-falscher-Ermittlungsmethode-zum-Lagezuschlag-Riegel-vor>.

Ortbauer, Philipp. „Die Wertsicherung des Richtwertmietzinses.“ Zuletzt geprüft am 15.01.2022. <https://www.weka.at/wohnrecht/News/Die-Wertsicherung-des-Richtwertmietzinses>.

Parlament. „Indexanpassung der Richtwert- und Kategoriemieten auf 2022 verschoben: Entlastung von rund einer Million Menschen in Mietverhältnissen in Zeiten der Corona-Krise.“ Pressemitteilung. 24.03.2021. https://www.parlament.gv.at/PAKT/PR/JAHR_2021/PK0357/.

Plachner, Manuel. „Eine kritische Betrachtung des Wiener Richtwertmietzinses im umfassend sanierten Altbau.“ Masterthesis Technische Universität Wien, 25.04.2019.

Raith, Thomas. „Immobilienentwicklung in Ballungsräumen: 4. ÖVI Stadtentwicklungstag - Developer-Perspektive.“ Online, 25.11.2021.

Reithofer, Markus. Interviewt von Anna Leutgeb. 16.12.2021. Wien.

Rosifka, Walter und Rene Postler. Die Praxis des Richtwertmietzinssystems: Ergebnisse einer Untersuchung über Mietvertragsabschlüsse in Wien. Wien, 2010.

Scherer, Georg. „Abriss-Schutz statt Laissez-faire.“ Wienschauen.at, 25.07.2019. Zuletzt geprüft am 07.03.2021. <https://www.wienschauen.at/abriss-schutz-statt-laissez-faire/>.

Stadt Wien, Magistratsabteilung 1. STEP 2025 Stadtentwicklungsplan Wien.

———Sozialraumatlas Wien - Clusteranalyse., 2012.

———Smart City Wien Rahmenstrategie 2019-2050., 2019.

Stadt Wien, Magistratsabteilung 2. „Lagezuschlagskarte mit maximal möglichen Grundkostenanteilen für Wien.“ <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbautechnik/berechnung/lagezuschlag.html>.

Stadt Wien, Stadtentwicklung. „Schutzzonen Wien.“ Zuletzt geprüft am 07.10.2021. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/schutzzonen/>.

Stadt Wien, Technische S. „Lagezuschlagskarte - Übersicht über die maximal möglichen Lagezuschläge.“ Zuletzt geprüft am 07.10.2021. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>.

Stadt Wien - Technische Stadterneuerung. „Richtwertberechnung für Wohnungen in Wien.“ Zuletzt geprüft am 03.09.2021. <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbautechnik/berechnung/richtwert.html>.

Stadt Wien - Vienna GIS. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

Stadt Wien - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten. „Verfahrensablauf - Wiener Schlichtungsstelle.“ Zuletzt geprüft am 03.09.2021. <https://www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/verfahrensablauf.html>.

Stadt Wien / Geschäftsstelle Landtag, Gemeinderat, Landesregierung und Stadtsenat. Landtag, 26. Sitzung vom 28.06.2018, Wörtliches Protokoll.

Stadt Wien Magistratsabteilung 25. „Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife von Gebäuden.“ Zuletzt geprüft am 04.12.2021. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/abbruchreife-gebäude-schutzzone.pdf>.

Stadt Wien Magistratsabteilung 37. „Beurteilung der technischen Unmöglichkeit von Instandsetzungen.“ Zuletzt geprüft am 04.12.2021. <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-technische-unmöglichkeit-abbruch.pdf>.

———„Gesamtabbruch von Bauwerken.“ Zuletzt geprüft am 04.12.2021. <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-abbruch-bauwerke.pdf>.

Stadt Wien Magistratsdirektion - Gruppe Koordination. „Organisation der Wiener Stadtverwaltung.“ <https://www.wien.gv.at/verwaltung/organisation/pdf/verwaltung.pdf>.

Stadt Wien, Stadtteilplanung und Flächenwidmung. „Ablauf - Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.“
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/planzeigen/ablauf.html>.

Stadt Wien: MA18, MA21, MA23, MA41, Wohnfonds Wien, Statistik Austria, Synthesis Forschung. Sanierungszielgebiete., 2016.

Stanek, Matthias. „Das Mietrechtsgesetz unter dem Blickwinkel des öffentlichen Interesses.“ Masterarbeit Technische Universität Wien, 20.11.2018.

Statistik Austria. „Wohnkosten.“ Zuletzt geprüft am 05.12.2021.
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnkosten/index.html.

— — — „Gebäude- und Wohnungsregister.“ Zuletzt geprüft am 07.12.2021.
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/gebaeude_und_wohnungsregister/index.html.

Ute Reinprecht. Interviewt von Anna Leutgeb. 26.11.2021. Wien.

Ziery, Marko. „Eine Variante für eine neue Mietzinsbildung für Altbauwohnungen.“ Masterarbeit FH Wien der WKW, 28.04.2016.

Rechtsquellen

3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3.WÄG). BGBl. Nr. 800/1993.

Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG). BGBl. Nr. 520/1981

Bundesgesetz vom 30. Juni 1949 über die Regelung von Preisen und Entgelten (Preisregelungsgesetz 1949). BGBl. Nr. 166/1949

Bundesgesetz vom 30. Juni 1967 über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Mietrechtsänderungsgesetz). BGBl. Nr. 281/1967

Bundesgesetz vom 7. Dezember 1922 über die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten (Mietengesetz). BGBl. Nr. 872/1922

Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Richtwertgesetz geändert wird (Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – MILG). BGBl. I Nr. 50/2008

Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989). LGBl. Nr. 18/1989

Gesetz vom 7. Juli 1972, mit dem Vorschriften über die Schaffung von Schutzzonen in Altstadtgebieten in die Bauordnung für Wien aufgenommen werden (Altstadterhaltungsnovelle 1972). LGBl.16/1972.

Richtwertgesetz (RichtWG). BGBl. 800/1993

Verordnung: Festsetzung des Richtwerts für das Bundesland Wien. BGBl. Nr.148/1994.

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien - BO für Wien). LGBl. Nr. 11/1930

Judikatur

OGH, 30.04.1991, 5 Ob 110/90.

OGH, 24.02.1998, 5 Ob 398/97h.

OGH, 20.11.2017, 5 OB74/17v.

VfGH, 12.10.2016, G673/2015-35.

VfGH, 28.06.2017, G 428/2016-21.

Sonstige Quellen

Arbeitsübereinkommen der SPÖ und ÖVP über die Bildung einer Bundesregierung für die Dauer der 18. Gesetzgebungsperiode des Nationalrats vom 17.12.1990, Beilage 18 Wohnen., 1990.

Bericht des Bautenausschusses. AB 1268 BlgNR 18. GP: 18.

Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes - BWRG - Ministerialentwurf: GZ 7123/64-I 7/93.
https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XVIII/ME/ME_00257/index.shtml.

8 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Status Quo: Themen für die Gründerzeit, Quelle: (Magistratsabteilung 21, 46)

Abb. 2: Aktuelle Tendenzen im Umgang mit der Gründerzeit aufgrund der Rahmenbedingungen, Quelle: (Magistratsabteilung 21, 46)

Abb. 3: Leitbild für eine qualitative Transformation der Gründerzeit, Quelle: (Magistratsabteilung 21, 47)

Abb. 4: Mietzinsbildung, Quelle: (Dirnbacher 2002)

Abb. 5: Lagezuschlagskarte Wien 2019, Quelle: (Stadt Wien)

Abb. 6: Brutto-Mietpreise der Jahre 2013-2021 gegliedert nach Alt- und Neubau, eigene Darstellung, Datenquelle: Der Standard, „immopreise.at - Der Preisspiegel für Immobilien in Österreich.“ Zuletzt geprüft am 13.01.2022, <https://immopreise.at/Preisentwicklung/Wien/>.

Abb. 7: Leistbarkeitskarte bei HH-Nettoeinkommen von 3000€, Quelle: (Grinzing et al. 2021)

Abb. 8: Wohnzufriedenheit der Wohnsegmente im Zeitvergleich, Quelle: (Dorner und Verwiebe 2019, 21)

Abb. 9: Wohnzufriedenheit nach Wohngebietstyp, Quelle: (Dorner und Verwiebe 2019, 24)

Abb. 10: Wohnzufriedenheit nach Wohnkosten, Quelle: (Dorner und Verwiebe 2019, 28)

Abb. 11: Sozialraumatlas Cluster, Quelle: (Stadt Wien 2012)

Abb. 12: Sozialraumatlas Wien, Quelle: (Stadt Wien 2012)

Abb. 13: Sanierungszielgebiete gültig ab 1.1.2017, Quelle: (Stadt Wien: MA18, MA21, MA23, MA41, Wohnfonds Wien, Statistik Austria, Synthesis Forschung 2016)

Abb. 14: Verschneidung Sanierungszielgebiete und Gründerzeitviertel Wiens, eigene Darstellung, Datenquelle: (2021); (Stadt Wien: MA18, MA21, MA23, MA41, Wohnfonds Wien, Statistik Austria, Synthesis Forschung 2016)

Abb. 15: Schutzzonen Wiens, Quelle: (Stadt Wien - Vienna GIS)

Abb. 16: Verschneidung Schutzzonen und Gründerzeitviertel Wiens, eigene Darstellung, Datenquelle: „Aus für Gründerzeitviertel?“, zuletzt geprüft am 03.12.2021, <https://mietervereinigung.at/News/841/39125/Aus-fuer-Gruenderzeitviertel/>; (Stadt Wien - Vienna GIS)

Abb. 17: Veränderung des Bestandes an Bauten vor 1945, eigene Darstellung, Datenquelle: (Statistik Austria 2021)

Abb. 18: Veränderung des Bestandes an Bauten von vor 1945 laut Statistik Austria, eigene Darstellung, Quelle: (Statistik Austria 2021)

Abb. 19: Vergleichsdaten Veränderung des Bestandes an Bauten von vor 1918 laut Otto Immobilien, eigene Darstellung, Datenquelle: (Denner 2021)

Abb. 20: Veränderung des Bestandes an Bauten von vor 1918 in den Jahren 2010-2021, eigene Darstellung, Datenquelle: (Denner 2021)

Abb. 21: Dachgeschoßausbau als Negativ-Beispiel für den Einfluss auf das Stadtbild, Quelle: (Raith 2021)

Abb. 22: zusammenfassende Verschneidung, eigene Darstellung