



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna University of Technology

Diplomarbeit

Wohnungspolitik und Mietrecht in Wien: Ein Vergleich mit den Städten München und Zürich

**ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
eines Diplom-Ingenieurs
unter der Leitung von**

Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Wolfgang Feilmayr
Fachbereich Stadt- und Regionalforschung

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Magnus Franz Kanut Hechfellner

1425508

Wien, am 23.02.2017

Zusammenfassung

Die Wohnungssituation in Österreich und insbesondere in der Weltstadt Wien gilt über die Grenzen Österreichs hinaus als vorbildlich. Betrachtet man die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt jedoch genauer, so wird ersichtlich, dass sich eine Trendwende abzeichnet. In den letzten beiden Jahren sind die Miet- und Eigentumspreise stark gestiegen. Insbesondere die Entwicklung auf dem Mietmarkt war im vergangenen Jahr 2016 so hoch wie lange nicht. Vor dem Hintergrund der steigenden Mietpreise geraten insbesondere die Bewohner/innen Wiens mit niedrigerem Einkommen unter Druck. Es zeichnet sich daher zunehmend ein Handlungsbedarf ab. Dies wurde auch bereits von der Regierung erkannt. Seit einigen Jahren ist eine Novellierung des Mietrechts im Gespräch, das der angespannten Wohnungssituation Abhilfe schaffen soll. Über den Inhalt der Novelle konnte jedoch bislang kein Konsens erzielt werden.

Aufgrund der Entwicklung des Preisgefüges widmet sich die vorliegende Arbeit der Wohnungspolitik und dem Mietrecht in Wien. Darüber hinaus werden durch einen Vergleich mit den Städten München und Zürich Empfehlungen erarbeitet, die für die Entspannung der Wohnungssituation in der Stadt Wien hilfreich sind. Durch den Vergleich werden die Risiken und Probleme aber auch Chancen und Potentiale für den Wohnungsmarkt in Wien elaboriert.

Wie die Arbeit darstellt, bietet vor allem der Wohnungsmarkt der Stadt München einige Ansätze, die auch für Wien anwendbar und hilfreich wären. Dabei handelt es sich insbesondere um Instrumente zum Bau von preisgebundenen Wohnungen und zur Verhinderung von negativen Auswirkungen für Mieter/innen und Mieten durch Parifizierung von Mehrfamilienhäusern. Auch die Stadt Zürich zeigt mit einer hohen Neubauquote und einhergehenden stabilen Mietpreisen der Stadt Wien einen Ausweg aus den zunehmend steigenden Wohnungspreisen auf.

Es zeigt sich also abschließend, dass die Stadt Wien aus den Wohnungsmärkten der beiden Metropolen München und Zürich lernen kann, sodass deren Bürger/innen auch nachhaltig leistbarer Wohnraum zur Verfügung steht.

Summary

The housing situation in Austria, and especially in the world capital of Vienna, is regarded as exemplary beyond the borders of Austria. Looking more closely at the development on the real estate market, however, it becomes clear that a trend is emerging. In the last two years, rental and property prices have risen sharply. In particular, the development on the rental market in 2016 was as high as it wasn't for a long time. Against the background of rising rental prices, Vienna's inhabitants in particular are under pressure. Therefore there is an increasing need for action. This has already been recognized by the government. For some years now, an amendment to the tenancy law has been put in place which is intended to provide a remedy for the tense housing situation. However, no consensus has been reached on the content of the amendment yet.

Due to the development of the price structure, the present work deals with housing policy and tenancy law in Vienna. In addition, recommendations are made by comparing the cities of Munich and Zurich, which are helpful for the relaxation of the housing situation in the city of Vienna. By comparison, the risks and problems but also opportunities and potentials for the housing market in Vienna are elaborated.

As the work presents, especially the housing market of the city of Munich offers some approaches, which would also be applicable and helpful for Vienna. These are, in particular, instruments for the construction of price-oriented housing and the prevention of negative effects for tenants and rents by paring multi-family dwellings. The city of Zurich is also showing a way out of the increasing housing prices with a high new build-up rate and accompanying stable rental prices from the city of Vienna.

Therefore it is clear that the city of Vienna can learn from the housing markets of the two metropolises of Munich and Zurich, so that their citizens are also available with sustainable, affordable living space.

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Masterarbeit selbstständig und ohne fremde Hilfe verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt bzw. die wörtlich oder sinngemäß entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Die vorliegende Masterarbeit ist mit dem elektronisch übermittelten Textdokument identisch.

Wien, Februar 2017

Inhaltsverzeichnis - Langversion

1	Einleitung.....	1
1.1	Motivation und Problemabgrenzung.....	1
1.2	Zielsetzung und Fragestellung der Arbeit	3
1.3	Methodik und Aufbau der Arbeit.....	3
2	Grundlagen in der nationalen Wohnungspolitik und –Mietgesetzgebung.....	6
2.1	Grundlegende Begriffe: Wohnungspolitik und Wohnraummietrecht.....	6
2.1.1	Wohnungspolitik.....	6
2.1.2	Wohnraummietrecht.....	7
2.2	Grundlegende Situation in Österreich	8
2.2.1	Demografische Rahmenbedingungen für den österreichischen Wohnungsmarkt.....	8
2.2.2	Aktuelle wohnungspolitische Strategie Österreichs.....	10
2.2.3	Ausgewählte Grundlagen des Mietrechts in Österreich	11
2.3	Grundlegende Situation in Deutschland.....	13
2.3.1	Demografische Rahmenbedingungen für den deutschen Wohnungsmarkt.....	13
2.3.2	Aktuelle wohnungspolitische Strategie Deutschlands	15
2.3.3	Ausgewählte Grundlagen des Mietrechts in Deutschland.....	17
2.4	Grundlegende Situation in der Schweiz	19
2.4.1	Demografische Rahmenbedingungen für den schweizerischen Wohnungsmarkt ...	19
2.4.2	Aktuelle wohnungspolitische Strategie der Schweiz	21
2.4.3	Ausgewählte Grundlagen des Mietrechts in der Schweiz	23
2.5	Vergleich der politischen und gesetzgeberischen Rahmensituation der drei Staaten.....	25
3	Wohnungssituation und Wohnungspolitik in Wien	30
3.1	Demografische Entwicklung Wiens.....	30
3.2	Aktuelle Situation des Wiener Wohnungsmarktes	32
3.2.1	Verfügbarer Wohnraum	32
3.2.2	Wohneigentum und Kaufpreise.....	33
3.2.3	Mietnachfrage und Mietpreise	34
3.3	Wohnungsbeschaffungspolitik in Wien	36
3.3.1	Öffentliche Wohnungsinvestitionen (Gemeindewohnungen)	36
3.3.2	Geförderte Wohnungen und Genossenschaftswohnungen.....	37

3.3.3	Förderung privater, freifinanzierter Bauprojekte in Wien.....	38
3.4	Mietpolitik in Wien	39
3.4.1	Mietpreissubvention für öffentlich geförderte und genossenschaftliche Wohnungen	39
3.4.2	Mietpreisbegrenzung für private Wohnungen.....	41
3.5	Kritische Zusammenfassung der Wiener Wohnungs- und Mietpolitik.....	43
3.5.1	Kritik in der Literatur	43
3.5.2	Kritische Überlegungen	44
3.5.3	Zusammenfassung der wohnungspolitischen Strategie Wiens	46
4	Wohnungssituation und Wohnpolitik in München	48
4.1	Demografische Entwicklung Münchens	48
4.2	Aktuelle Situation am Münchner Wohnungsmarkt.....	50
4.2.1	Verfügbarer Wohnraum	50
4.2.2	Wohneigentum und Kaufpreise.....	52
4.2.3	Mietnachfrage und Mietpreise	53
4.3	Wohnungsbeschaffungspolitik in München.....	55
4.3.1	Baulanderschließung durch die Stadt München.....	55
4.3.2	Städtische Förderung des Kaufangebots an Wohnraum.....	56
4.3.3	Förderung von Wohneigentumserwerb (Nutzerseite)	58
4.4	Mietpolitik in München.....	59
4.4.1	Mietpreissubvention.....	61
4.4.2	Mietpreisbegrenzung.....	63
4.5	Kritische Zusammenfassung der wohnungspolitischen Strategie Münchens	64
4.5.1	Einschätzung der Münchner Wohnungspolitik	64
4.5.2	Zusammenfassung der Ergebnisse zum Mietmarkt München	65
5	Wohnungssituation und Wohnungspolitik in Zürich.....	67
5.1	Demografische Entwicklung Zürichs.....	67
5.2	Aktuelle Situation am Zürcher Wohnungsmarkt	68
5.2.1	Verfügbarer Wohnraum	68
5.2.2	Wohneigentum und Kaufpreise.....	70
5.2.3	Mietnachfrage und Mietpreise	71
5.3	Wohnungsbeschaffungspolitik in Zürich	72
5.3.1	Neubauerstellung durch die Stadt Zürich.....	72

5.3.2	Wohnbauförderung durch die Stadt Zürich in Kooperation mit gemeinnützigen Trägern	72
5.4	Mietpolitik in Zürich	74
5.4.1	Mietpreissubvention gemeinnütziger Wohnungen.....	74
5.4.2	Mietpreisbegrenzung in Zürich	75
5.5	Zusammenfassung der wohnungspolitischen Strategie Zürichs	77
6	Handlungsoptionen für Wohnungspolitik und Mietrechtsentwicklung in Wien	79
6.1	Zusammenfassende Gegenüberstellung der Wohnungspolitik und Mietrechtsauslegung in Wien, München und Zürich.....	79
6.1.1	Einordnung der Situation Wiens gegenüber München und Zürich.....	79
6.1.2	Tabellarische Übersicht über Ist-Situation	84
6.1.3	Aktuelle Problematik des Wiener Wohnungsmarktes.....	86
6.2	Handlungsoptionen für die Optimierung der Wiener Wohnungspolitik.....	87
6.2.1	Erhöhung des Wohnungsangebots	87
6.2.2	Ausweitung privater Wohnungsnachfrage	89
6.2.3	Konsequente Mietpreissubvention für Personen mit Bedarf an leistbarem Wohnraum	90
6.2.4	Systematische Mietpreisbegrenzung	91
6.3	Zusammenfassende Abwägung und mögliche Kombination der Strategien	97
7	Schlussfolgerungen	100
8	Ausblick und Conclusio.....	104
	Abbildungsverzeichnis.....	106
	Tabellenverzeichnis	107
	Abkürzungsverzeichnis	107
	Anhang.....	108
	Gesprächsverzeichnis	109
	Literaturverzeichnis	110

1 Einleitung

1.1 Motivation und Problemabgrenzung

Die Wohnungsmarktsituation in zentraleuropäischen Großstädten ist angesichts der internationalen Zuwanderung, der Migration vom Land in die wirtschaftlichen Zentren und des Trends zu Single-Haushalten angespannt. Dies ist ein kontroverses Thema in Mediendebatten: Im letzten Jahr sind die Mietpreise in München beispielsweise um rund 19 % angestiegen,¹ 140.000 Menschen sind seitdem in die Metropole zugezogen.² Die durchschnittliche Mietwohnung in München kostete 17,46 €/m² Wohnfläche.³ Ein ähnlich hohes Wachstum haben auch die Mietpreise in Wien mit etwa 13% auf durchschnittlich 12,40,- € pro m² Wohnfläche im Jahr 2016 erreicht.⁴ Auch in der Schweiz sind die Mieten in den vergangenen zehn Jahren deutlich angestiegen.⁵ Zürich scheint von diesen aktuellen Marktentwicklungen jedoch kaum betroffen zu sein. In den letzten beiden Jahren zeichnete sich nur ein geringes Preiswachstum auf dem Wohnungsmarkt ab.

Der Wohnungsangebotsmarkt in zentraleuropäischen Städten kann insbesondere in Metropolen, die einen zunehmenden Zustrom von Wohnungssuchenden aufweisen, nicht mehr Schritt halten. Dieses Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage führt zu einem rapiden Anstieg der Mietpreise.⁶ Teilweise geben Haushalte in den Großstädten Deutschlands, Österreichs und der Schweiz bereits über 40 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Warmmiete der Wohnung aus.⁷

Dies geht auf Kosten der Lebensqualität, der Ersparnisse und Altersrücklagen. Die langfristige Folge ist, dass es Mieter/innen in Großstädten nicht gelingt, ein Vermögen aufzubauen und eine eigene Immobilie zu erwerben, die ihnen einen Ausweg aus der Mietpreisinflation ermöglichen würde. Sinkt ihr Einkommen im Alter, laufen Mieter/innen Gefahr, immer weiter steigende Mieten nicht mehr finanzieren zu können, an Lebensstandard einzubüßen und schlimmstenfalls von staatlicher Unterstützung abhängig und somit zur Belastung für die Sozialkassen zu werden.⁸ Menschen, die sich die hohen

¹ Vgl. Gutachterausschuss (2016), S. 10

² Vgl. Guenther (2016), online

³ Vgl. Wohnungsbörse (2016), online

⁴ Vgl. Feilmayr (2016), S. 12

⁵ Vgl. Tagesanzeiger (2013), online

⁶ Vgl. Fabricius (2015), online

⁷ Vgl. Süddeutsche (2010), online

⁸ Vgl. Siedenbiedel (2014), online

Mieten in Metropolen nicht leisten können, wird der Zugang zum dortigen Arbeitsmarkt durch die Notwendigkeit des Pendelns erschwert. Dadurch könnten einige Arbeitskräfte in den Metropolen nicht mehr zur Verfügung stehen, was wiederum zu einer Arbeitskräfteknappheit führen würde. Letztlich wäre auch ein Einfluss auf die soziale Durchmischung spürbar, da sich nur noch Leute mit hohem Einkommen städtischen Wohnraum leisten könnten. Die Entspannung des Mietmarktes in Großstädten liegt somit im Interesse von Mieter/innen, Wirtschaft und der öffentlichen Hand.

Die vorgeschlagenen Strategien, um den Mietmarkt zu entlasten, sind vielfältig und unterscheiden sich grundlegend in Abhängigkeit von der politischen Fraktion der Debattenführer und der sozialen Orientierung der umsetzenden Kommunen. Als adäquates langfristiges Mittel, um die Wohnungsknappheit zu bekämpfen, ist beispielsweise in der schweizerischen Hauptstadt Zürich vorgesehen, die öffentliche und private Bautätigkeit anzukurbeln und neue Wohnungen zu bauen.⁹ Eine Steigerung des Angebots, so wird argumentiert, werde langfristig die Preise für Wohnraum und damit auch für Miete senken.¹⁰ Kritiker/innen halten dem entgegen, dass Wohnraumbeschaffung allenfalls mittelfristig über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren hinweg wirksam und bis zu diesem Zeitpunkt bereits durch weiter steigende Nachfrage und Preise überkompensiert werde. Da Verkaufspreise sich an den Marktpreisen orientierten, welche kontinuierlich ansteigen, bliebe Menschen, die heute Mieter/innen sind, dennoch der Weg zu Wohneigentum verwehrt.¹¹

Kurzfristiger wirksam sind – so argumentieren Mietervertreter/innen – öffentliche Eingriffe in das Mietrecht und in die Mietpreise. Als Akutmaßnahme gegen den rapiden Mietpreisanstieg in Metropolen hat das deutsche Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz im Jahr 2014 beispielsweise die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt, welche den Mietpreisanstieg für Bestandswohnungen auf maximal 10 % pro Neuvermietung begrenzt.¹² Sozialdemokratisch regierte Großstädte wie München haben dieses Gesetz bereits umgesetzt, um Mieter/innen zu entlasten.¹³ Kritiker/innen solcher Marktinterventionen wenden ein, dass potentielle Investoren in Wohnimmobilien dadurch verunsichert und abgeschreckt würden, da sie den Mietpreis für Wohnraum nicht mehr nachfrage- und aufwandsabhängig bestimmen könnten, sondern öffentlicher Regulierung unterworfen seien. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes werde dadurch langfristig gehemmt, nicht gefördert.¹⁴

⁹ Vgl. Stadt Zürich (2016), online

¹⁰ Vgl. Kort-Weiher (2011), S. 654

¹¹ Vgl. Klempau (2015), S. 4-5

¹² Vgl. BMJV (2016), online

¹³ Vgl. Seibel (2016), online

¹⁴ Vgl. Psotta (2016), online

Auch politische Entscheidungsträger in Wien sind angesichts der bevorstehenden Mietrechtsnovelle in der Metropole verunsichert, welcher Weg beschritten werden sollte:¹⁵ Wirkt eine Förderung der Wohnungserstellung nach dem Vorbild Zürichs oder eher eine Mietregulierung nach dem Münchner Modell nachhaltig wirksamer auf die Mietpreise oder können beide Strategien zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes gar kombiniert werden?

1.2 Zielsetzung und Fragestellung der Arbeit

Zielsetzung der Arbeit ist es, der Stadt Wien aufgrund einer fundierten Recherche der Wohnungs- und Mietmarkt-Situation vor Ort sowie in der deutschen Metropole München sowie der schweizerischen Hauptstadt Zürich eine Entscheidungshilfe an die Hand zu geben, wie durch Wohnungspolitik und Mietmarktintervention die Lage auf dem Wiener Wohnungsmarkt entspannt werden könnte. Es sollen also folgende Forschungsfragen beantwortet werden:

1. Welche Grundlagen nationaler Wohnungspolitik und Mietgesetzgebung in Österreich, Deutschland und der Schweiz stellen den Rahmen dar, innerhalb dessen große Kommunen Wohnungspolitik und Mietrecht gestalten können?
2. Wie ist die derzeitige Situation des Mietmarktes in den drei Großstädten im Hinblick auf Mietangebot, Mietwohnungsnachfrage und Mietpreisentwicklung?
3. Welche wohnungspolitischen Maßnahmen ergreifen die Regierungen der drei Städte bis dato, um Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ins Gleichgewicht zu bringen?
4. Welche Auslegungen und Rechtsprechungen zum nationalen Mietrecht konkretisieren die Situation der Mieter in den drei Metropolen?
5. Welche weiteren wohnungspolitischen Handlungsoptionen bieten sich im Rahmen der geplanten Mietrechtsnovelle in Wien angesichts der in München und Zürich verfolgten beispielhaften Wohnungsmarktstrategien an?
6. Welche Chancen und Risiken resultieren für die Stadt Wien aus einer liberalen Wohnungspolitik oder einer regulierenden Wohnungspolitik und welche Strategie oder Strategiekombination sollte somit angestrebt werden?

1.3 Methodik und Aufbau der Arbeit

Um diese Forschungsfragen zu beantworten, wird eine systematische Literatur- und Internetrecherche durchgeführt, welche auf wissenschaftliche Quellen, politische Studien und aktuellen Daten zu Marktlage und Rechtsprechung in den drei Volkswirtschaften und Kommunen zurückgreift. Diese ist wie folgt aufgebaut:

¹⁵ Vgl. APA (2016), online; Die Presse (2015), online

Nationale Wohnungspolitik resultiert aus den Erfahrungen der historischen Entwicklung eines Landes. Städtische Wohnungspolitik orientiert sich an der aktuellen politischen Situation und Ausrichtung des Staates. Sie hat sich in den nationalen gesetzlichen Handlungsrahmen einzuordnen. Kapitel 2 der Arbeit betrachtet daher vergleichend die Rahmenbedingungen der Wohnungspolitik und der Mietgesetzgebung der drei zentraleuropäischen Nachbarstaaten Österreich, Deutschland und Schweiz. Somit wird der Rahmen festgelegt, innerhalb dessen kommunale Ordnungs- und Förderpolitik in Wien, München und Zürich den jeweiligen Wohnungsmarkt beeinflussen kann (Kapitel 2.2 mit 2.3). Die Ergebnisse für die drei Nationen werden in Abschnitt 2.4 zusammenfassend kontrastiert.

Kapitel 3, 4 und 5 der Arbeit sind korrespondierend aufgebaut und widmen sich jeweils einer der drei Metropolen Wien, München und Zürich. Für jede Kommune werden drei zentrale Aspekte untersucht:

1. die Entwicklung des lokalen Mietmarkts im Hinblick auf Angebot, Nachfrage und Preise,
2. die städtische Wohnungspolitik im Hinblick auf strategische Zielsetzungen, die derzeitige Bereitstellung von Wohnraum durch die Kommune und die Förderung privater Wohnungsbauintiativen,
3. die Mietpolitik im Hinblick auf kommunale Regelungen zur Mietpreishöhe, Mieterhöhungen sowie den Kündigungsschutz.

Aufgrund der Zusammenführung der gewonnenen Ergebnisse zum Ist-Zustand des Mietmarktes, der Wohnungspolitik und der Mietpolitik in jeder der drei Kommunen kann in Kapitel 6.1 die Ist-Situation in Wien auch vor dem Hintergrund der nationalen politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen eingeordnet werden. Somit lassen sich Handlungsoptionen für die weitere Gestaltung der Wohnungs- und Mietpolitik in Wien ableiten. Dabei werden vier Szenarien unter Berücksichtigung der nationalen politischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen in Österreich ausgearbeitet:

1. Verstärkte Intervention in den Kaufmarkt auf a) Angebots- und b) Nachfrageseite
2. Verstärkte Intervention in den Mietmarkt durch a) Mietpreissubvention und b) Mietpreisbegrenzung

Die Chancen und Risiken dieser Strategien werden unter volkswirtschaftlichen Kriterien (also aus der Sicht des Staates) unter Bezugnahme auf volkswirtschaftliche Quellen diskutiert.

In Kapitel 7 werden aus dieser Debatte Schlussfolgerungen abgeleitet, indem die Situation der drei Metropolen München, Zürich und Wien zunächst vergleichend und auch tabellarisch

gegenübergestellt werden. Es werden Handlungsvorschläge abgeleitet, die nach Möglichkeit einen Kompromiss zwischen beiden politischen Alternativen suchen. Limitationen und weiterer Forschungsbedarf werden aufgezeigt.

Um die zentralen Aspekte sowie die Szenarien darzustellen, werden zudem qualitative Leitfadeninterviews (Experteninterviews) mit Interessensvertreter/innen aus Politik zur Datenerhebung herangezogen. Weitere Gespräche werden mit Vertretern der Immobilienwirtschaft geführt. Dadurch lassen sich vertiefende Erkenntnisse insbesondere über Probleme und Chancen in der Wohnungspolitik und das Mietrecht der drei Staaten und Städte gewinnen.

2 Grundlagen in der nationalen Wohnungspolitik und Mietgesetzgebung

2.1 Grundlegende Begriffe: Wohnungspolitik und Wohnraummietrecht

2.1.1 Wohnungspolitik

Unter Politik wird die „*Regelung der Angelegenheiten des Gemeinwesens durch verbindliche Entscheidungen*“ verstanden.¹⁶ Politik schafft Strukturen, Prozesse und Inhalte, die zur Gestaltung und Steuerung des Staates im Inneren und der äußeren Beziehungen entscheidend sind.¹⁷ In einer repräsentativen Demokratie, wie sie in Österreich, Deutschland und der Schweiz besteht, wird Politik durch die vom Volk gewählten Vertreter ausgeführt.¹⁸

Wohnungspolitik stellt einen Teilbereich politischen Handelns dar, der auf den Wohnungsmarkt bezogen ist. Die Notwendigkeit zur Wohnungspolitik, also zur Intervention des Staates in die freien Marktkräfte von Wohnungsangebot- und Nachfrage, resultiert daraus, dass sich ein Preisniveau, zu dem sich alle Bevölkerungsschichten adäquaten Wohnraum leisten könnten, aufgrund hoher Herstellungs- und Grundstückskosten zumindest kurzfristig nicht von alleine einstellt. Wohnungspolitik strebt an, einen Ausgleich aus Angebot und Nachfrage zu einem für alle erschwinglichen Preis zu schaffen.¹⁹

Unter Wohnungspolitik werden gemäß Schubert & Klein „*alle politischen und verbandlichen Aktivitäten sowie die staatlichen Maßnahmen*“ verstanden, „*die sich mit der Wohnraumversorgung der Bevölkerung, dem Neubau, der Modernisierung und der Erhaltung von Wohnungen befassen*“.²⁰ Dieser Begriff legt die Vorstellung nahe, dass die öffentliche Hand hauptverantwortlich für die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten ist, und betont die Bedeutung des eingreifenden, intervenierenden öffentlichen Handelns zur Verwirklichung staatlicher Zielsetzungen.

Offener stellt sich die Definition von Lampert²¹ dar, welche unter Wohnungspolitik „*alle Maßnahmen staatlicher Träger und Organe der Wirtschafts- und Sozialpolitik [versteht], mit denen das Ziel verfolgt wird, die Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu beeinflussen.*“ In dieser Definition ist auch stärker das eigenständige und staatlich

¹⁶ Fuchs & Roller (2009), S. 205

¹⁷ Vgl. Bernauer et al., (2009), S. 32

¹⁸ Vgl. Deutscher Bundestag (2016), online

¹⁹ Vgl. Lampert (1994), S. 316

²⁰ Schubert & Klein (2011), S. 323

²¹ Lampert (1994), S. 316

unterstützte oder motivierte Handeln privater Wirtschaftssubjekte impliziert. Auch Lampert unterscheidet Wohnungsbau- und Wohnungsbestandspolitik: Die Wohnungsbaupolitik befasst sich mit der Erstellung neuen Wohnraums, der in Umfang, Struktur, Qualität und Preis idealerweise den politischen Zielsetzungen entsprechen sollte. Wohnungsbestandspolitik stellt sicher, dass Nutzung, Verteilung, Erhaltung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes, also der bereits vorhandenen Wohnungen, mit staatlichen Zielsetzungen korrespondiert.²²

2.1.2 Wohnraummietrecht

Unter Wohnraum werden die Bestandteile eines Gebäudes verstanden, die zur privaten Wohnnutzung dauerhaft bestimmt und geeignet sind. Das deutsche Bewertungsgesetz konkretisiert diese Vorstellung für den hierzulande üblichen Lebensstandard. Eine Wohnung ist demnach *„die Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist [...]“. Außerdem ist erforderlich, dass die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Nebenräume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) vorhanden sind. Die Wohnfläche muss mindestens 23 m² betragen.*²³ Im Rahmen dieser Arbeit wird nur auf Wohnungen im Sinne dieser Definition und nur auf Wohnraummietverhältnisse Bezug genommen.

Das Wohnraummietrecht befasst sich mit dem Teilbereich des Mietrechts, das die Mietverhältnisse, also die vertraglichen Beziehungen zwischen Vermieter/innen und Mieter/innen für Wohnraum regelt. Der Gesetzgeber berücksichtigt dabei die Interessen von Vermieter/innen und Mieter/innen gleichermaßen, trägt jedoch der Tatsache Rechnung, dass der Wohnraum für Mieter/innen einen sozialen Lebensmittelpunkt darstellt und Wohnungseigentum somit auch sozialgebunden zu verwenden ist. Diese Vorstellung wird als „soziales Mietrecht“ bezeichnet. Es konkretisiert sich insbesondere im Kündigungsschutz für Mieter/innen und in Sozialklauseln, die in Härtefällen eine Kündigung verhindern.²⁴

Das Wohnraummietrecht konkretisiert öffentliche Wohnungspolitik im Bestandsbereich, hat jedoch über die Marktkräfte auch Rückwirkungen auf den Wohnungsneubau. Denn die auf dem mietrechtlich regulierten Markt erzielbare Miete wirkt sich auch auf die Wirtschaftlichkeit der Wohnraumerstellung durch die Anbieter aus. In Abschnitt 2.1 wurde gezeigt, dass bereits aufgrund des Begriffsverständnisses von Wohnungspolitik und

²² Vgl. Krummacher (2011), S. 201-202

²³ § 181 (9) BewG

²⁴ Vgl. Hintzsche (1999), S: 802-803; Vonkilch (2011), S. 61

Wohnraummietrecht der Rahmen abgesteckt wird, in dem öffentliches Einwirken auf die Marktkräfte gerechtfertigt erscheint. Die Gestaltung von Wohnungspolitik und Wohnraummietrecht variiert damit in Abhängigkeit von den historischen Erfahrungen und der politischen Situation eines Staates. Dies soll in den folgenden Abschnitten anhand des Vergleichs der demografischen Situation, der wohnungspolitischen Strategie und mietrechtlichen Rahmenbedingungen in Österreich, Deutschland und der Schweiz verdeutlicht werden.

2.2 Grundlegende Situation in Österreich

2.2.1 Demografische Rahmenbedingungen für den österreichischen Wohnungsmarkt

Seit den 1950er Jahren bis 2013 hat sich die Anzahl der Haushalte in Österreich um 50 % von 2,2 auf 3,7 Millionen erhöht. Vor allem die Anzahl der Einpersonenhaushalte ist in 60 Jahren um 37 % gestiegen.²⁵ Gemäß einer Wachstumsprognose der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen wird Österreichs Bevölkerung vor allem durch Zuwanderung in den kommenden 20 Jahren weiter auf bis zu 9 Millionen Einwohner im Jahr 2030 ansteigen. Gleichzeitig wird die Anzahl der älteren Menschen über 60 Jahre bis 2030 um mehr als 30 % zunehmen.²⁶

In den vergangenen 20 Jahren haben die Haushaltsgrößen in den meisten Bundesländern signifikant abgenommen.²⁷ Dadurch stieg die Anzahl der Hauptwohnsitze deutlich an und die Größe der verfügbaren Fläche pro Kopf hat sich deutlich erhöht. Diese Entwicklung ist einerseits auf zunehmende Neubautätigkeit und andererseits auf die Tendenz hin zu Haushalten mit geringer Personenzahl (Single- und Zweifamilienhaushalte) zurückzuführen. 13 % der in Österreich vermieteten Wohnungen sind Zweitwohnsitze oder Ferienwohnungen.²⁸ Es wird erwartet, dass die Verkleinerung der Haushalte bis 2030 weiter fortschreitet und somit in Verbindung mit dem Bevölkerungsanstieg die Haushaltsanzahl gebietsabhängig um 8 bis 15 % ansteigen wird.²⁹

Heute ist der Wanderungssaldo zwischen den österreichischen Bundesländern uneinheitlich ausgeprägt. Während die großen städtischen Agglomerationen Innsbruck Linz, Graz und

²⁵ Vgl. BMWFW (2014), S. 8

²⁶ Vgl. Oberhuber & Schuster (2012), S. 5

²⁷ Vgl. BMWFW (2014), S. 9

²⁸ Vgl. Donner (2016), online

²⁹ Vgl. BMWFW (2014), S. 17

Wien Zuzüge von 1 % und mehr p. a. verzeichnen, nimmt die Bevölkerung der ländlichen Gebiete Zentralösterreichs mit einer Quote von bis zu 0,5 % p. a. ab.³⁰

Zwischen 1970 und 1990 ist der österreichische Wohnungsbestand in höherem Umfang gewachsen als die Bevölkerung. Aufgrund des hohen Marktangebots nahm in den 1990er Jahren gegenüber den 1970er Jahren die Wohnungsneubautätigkeit ab.³¹ Nach einer Stabilitätsphase in den 2000er Jahren ist seit 2012 erneut ein Anstieg der Wohnbauten vor allem im Geschößwohnungsbau zu verzeichnen.³²

Gleichzeitig haben sich Österreichs Bauten durch Abriss von Altbauten und hohe Neubautätigkeit verjüngt. Der Ausstattungsstand der Bauten hat sich dadurch insgesamt verbessert.³³ Heute verfügen rund 92% der Wohnungen Österreichs über eine Zentralheizung oder qualitativ ähnliche Heizungsanlagen, Bad und WC.³⁴

Insgesamt sind knapp 60% der Bestandsmietverhältnisse in Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen.³⁵ Die Neubauproduktion an Eigentums- und Mietwohnungen hält sich seit den 1990er Jahren in etwa die Waage.³⁶ Rund 39% der Gesamtbevölkerung Österreichs wohnen heute im eigenen Heim, nur 11 % des Wohnungsbestandes sind Eigentumswohnungen.

Die Mietpreise für Österreichs Wohnungen (ohne Wien) sind zwischen 2006 und 2016 um 3,8% p.a.³⁷ gestiegen, insgesamt um etwa 44% auf durchschnittlich 7,97 €.³⁸ Der Mietpreisanstieg betrifft am stärksten frei privat vermietete Wohnungen, während Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen bis 2014 mit einem Mietpreisanstieg von rund 20 % (6,- €/ m²) deutlich günstiger sind.³⁹

³⁰ Vgl. BMWWF (2014), S. 17

³¹ Vgl. Donner (2016), online

³² Vgl. BMWWF (2014), S. 47

³³ Vgl. Donner (2016), online

³⁴ Vgl. BMWWF (2014), S. 25

³⁵ Vgl. BMWWF (2014), S. 26

³⁶ Vgl. Donner (2016), online

³⁷ Eigene Berechnung aus Feilmayr (2016), S. 11

³⁸ Vgl. Feilmayr (2016), S. 11 f.

³⁹ Vgl. BMWWF (2014), S. 41;

2.2.2 Aktuelle wohnungspolitische Strategie Österreichs

Die Wohnungsbaugesetzgebung und die Umsetzung der Wohnungsbauförderung obliegen in Österreich den Bundesländern. Gemeinden sollen durch die Bereitstellung von Bauland den Wohnungsbau unterstützen.⁴⁰ Fördergesetze differieren in Österreich daher in Abhängigkeit vom Bundesland. Landesweit wurden 2008 rund 3 Milliarden Euro als jährliche Fördersumme aufgebracht.⁴¹

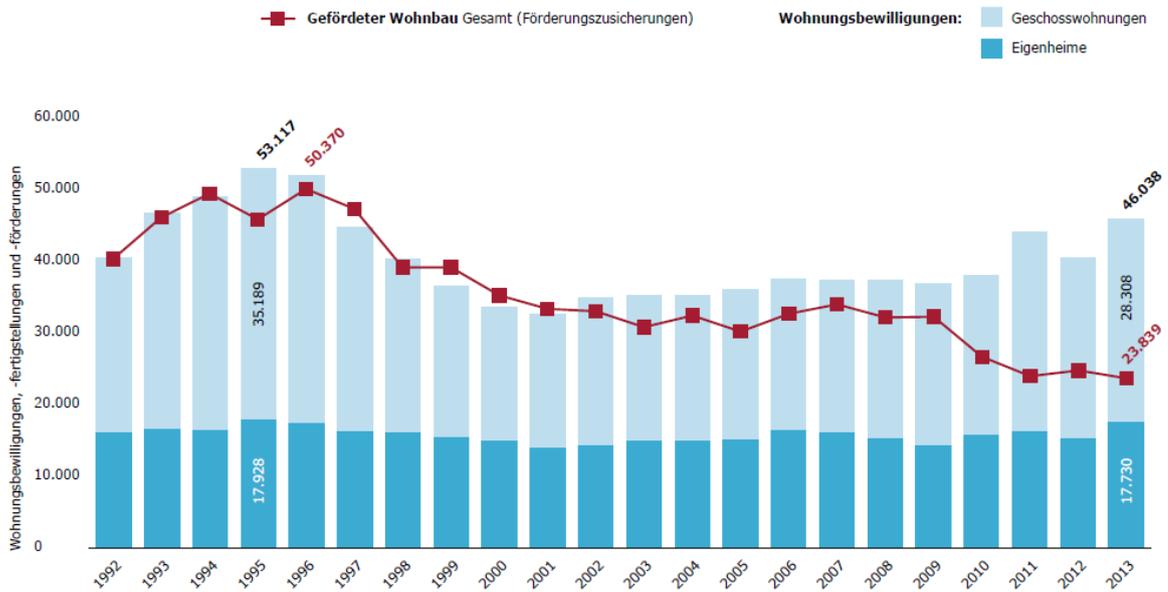


Abbildung 1: Wohnungsbewilligungen und Anteil geförderten Wohnungsbaus in Österreich (Quelle: FGW, 2008, online)

Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage hat in den vergangenen drei Jahren die Zahl neu genehmigter Wohnbauten zugenommen. Die Anzahl der durch öffentliche Förderung bezuschussten Wohnbauten hat seit 1996 jedoch kontinuierlich abgenommen und ist seit 2008 erneut stark reduziert worden. Der Anteil der neu beantragten öffentlich geförderten Wohnungen liegt heute bei rund der Hälfte der Neuanträge von damals. In den 90er Jahren wurde noch eine Vielzahl der Neubauten öffentlich gefördert.⁴² Die angebotsseitigen Förderungen des Wohnungsmarktes haben in den vergangenen Jahren landesweit somit drastisch abgenommen. Ausführungen zur Situation im Bundesland Wien folgen in Kapitel 3.2.

⁴⁰ Vgl. Oberhuber & Schuster (2012), S. 26

⁴¹ Vgl. FGW (2008), online

⁴² Vgl. BMWFW (2014), S. 47

2.2.3 Ausgewählte Grundlagen des Mietrechts in Österreich

Das Mietrecht für Wohnräume in Österreich wird durch zwei Gesetzesgrundlagen geregelt, das ABGB (Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch)⁴³ und das neuere MRG (Mietrechtsgesetz)⁴⁴ von 1981. Beide Gesetze ergänzen sich gegenseitig. Welche von beiden Bestimmungen anzuwenden ist, hängt vom konkreten Fall und den Vereinbarungen der Vertragsparteien ab. Teilweise können auch beide Gesetzeswerke in Teilen relevant sein.⁴⁵ Inhaltlich unterscheiden sich die beiden Gesetze wie folgt: Bei Vollanwendung des MRG besteht für Mieter/innen sowohl ein Mietpreisschutz (Miethöhebegrenzung) als auch ein Kündigungsschutz. Bei Teilanwendung besteht ausschließlich ein Kündigungsschutz. Wird dem Mietverhältnis nur das ABGB zugrunde gelegt, besteht weder ein Preis- noch ein besonderer Kündigungsschutz (vgl. §118 ABGB).⁴⁶

- Das MRG ist voll anzuwenden bei Wohnungen in Gebäuden (unabhängig davon, ob mit oder ohne öffentliche Mittel errichtet), die vor dem 1.7.1953, sowie bei Eigentumswohnungen, die vor dem 9.5.1945 errichtet wurden, zudem bei Mietwohnungen in allen Gebäuden, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden.
- Das MRG ist teilweise anzuwenden (also Kündigungsschutz aber kein Mietpreisschutz) bei Häusern, die nach dem 1.7.1953 und ohne öffentliche Fördermittel erbaut wurden, bei nach dem 31.12.2001 ausgebauten Dachböden und Anbauten, die nach dem 30.9.2009 errichtet wurden. Auch bei Eigentumswohnungen, die nach dem 8.5.1945 genehmigt wurden, wird das MRG nur teilangewendet. Zuletzt fallen auch noch Wohnungen in Gebäuden, die nach dem 30.06.1953 errichtet wurden, in den Teilanwendungsbereich des MRG (unabhängig davon, ob gefördert oder nicht).
- Das MRG gilt nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser (Häuser mit weniger als drei Wohnungen), die nach dem 1.1.2001 neu vermietet wurden (sonst Teilanwendung), sowie bei Dienstwohnungen, befristet vermieteten Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und Wohnheimen.⁴⁷

Aufgrund dieser komplizierten Gesetzeslage genießen Mieter/innen jüngerer Eigentumswohnungen keinen Mietpreisschutz (jedoch einen Kündigungsschutz) und Mieter/innen von Ein- und Zweifamilienhäusern, die nach dem 1.1.2001 gemietet haben, weder einen Mietpreis- noch einen Kündigungsschutz.

⁴³ Vgl. Friedl et al. (2016), online

⁴⁴ Vgl. MRG (1981), online

⁴⁵ Vgl. Bliem (2016), S. 1/2

⁴⁶ Vgl. Bliem (2016), S. 1

⁴⁷ Vgl. Bliem (2016), S. 2

Kündigungs- und Mietpreisschutz konkretisieren sich nach ABGB und MRG wie folgt:

Grundsätzlich gilt, dass Mieter/innen leichter kündigen können als Vermieter/innen. Der/die Vermieter/in muss meist einen wichtigen Grund für die Kündigung vorlegen. Die Kündigung ist jedoch auch abhängig von der Gesetzesgrundlage. Fällt ein Mietvertrag in den Vollanwendungs- beziehungsweise Teilanwendungsbereich des MRGs oder gilt das Kündigungsrecht nach dem ABGB, ist dies mitunter entscheidend.⁴⁸

Findet das MRG keine Anwendung, kann auch ohne wichtigen Grund gekündigt werden. Ferner spielt auch eine Rolle, ob der Vertrag befristet oder unbefristet abgeschlossen wurde. Außerhalb der Anwendung des MRG kann beliebig befristet werden (im Anwendungsbereich des MRG muss die Frist zumindest 3 Jahre betragen, der Mietvertrag kann aber nach einem Jahr vom Mieter gekündigt werden.) Ist keine Frist vereinbart, so kann der Mietvertrag durch beide Parteien zum letzten Tag eines Monats bei monatlicher Mietzahlungsvereinbarung gekündigt werden. Der Mietpreis kann bei Gültigkeit von ABGB alleine völlig frei festgelegt werden.⁴⁹

Gilt hingegen das MRG, kann der/die Vermieter/in mit einer Kündigungsfrist zum Quartalsende gerichtlich (per formaler gebührenpflichtiger Zustellung), der/die Mieter/in mit der gleichen Kündigungsfrist jedoch alternativ auch schriftlich kündigen. Als Kündigungsgründe kommen u.a. ein achttägiger Zahlungsrückstand, der erheblich nachteilige Gebrauch des Mietobjekts, anstößiges oder ungehöriges Verhalten, Eigenbedarf des Vermieters (in der Regel erst nach 10 Jahren möglich), Abbruch oder Umbau in Betracht.⁵⁰ Der/die Mieter/in kann gegen eine Kündigung des Vermieters durch Klage Rechtsbehelf einlegen.⁵¹ Die Praxis zeigt jedoch, dass Mieter/innen, die unter dem Schutz des MRGs stehen und unbefristete Verträge haben, nur sehr schwer gekündigt werden können. Beweis dafür sind alleine die zahlreichen Mietverhältnisse, die weit unter den ortsüblichen Mieten liegen. Würde der starke Mieterschutz nicht gelten, wären die meisten dieser Altverträge wohl bereits aufgekündigt. Bei Gültigkeit des MRG ist auch die Miethöhe an Vorgaben gebunden: Dabei wird ein „angemessener Mietzins“, ein „Kategoriemietzins“ oder eine „Richtwertmiete“ angesetzt. Ein angemessener Mietzins bemisst sich aufgrund eines Marktpreisvergleichs. Kategoriwerte werden öffentlich festgelegt und unter Bezugnahme auf den Verbraucherpreisindex von 1986 angepasst. Bei einer Inflation über 5% werden die Kategoriemietzinse erhöht. Für Objekte der Kategorie A (92% der österreichischen Wohnungen) betragen die Kategoriwerte 3,43 €. Bei der Richtwertmiete

⁴⁸ Vgl. Immobilienscout 24 (2016 III), online

⁴⁹ Vgl. § 560 d) ZPO

⁵⁰ Vgl. § 30 Absatz 2 MRG

⁵¹ Vgl. WKO (2016), online

sind österreichweit pro Bundesland Richtwerte für die Miete pro m² festgelegt (z. B. Wien 5,39 €). Die tatsächlich realisierbare Miete ermittelt sich unter Berücksichtigung von ausstattungsbezogenen Zu- und Abschlägen sowie möglicherweise einem Lagezuschlag.⁵² Um Mietabschläge vorzunehmen, muss der/die Mieter/in dem/der Vermieter/in die Unbrauchbarkeit oder das Fehlen eines Ausstattungsmerkmals der Wohnung anzeigen und eine dreimonatige Beseitigungsfrist setzen.⁵³ Die Abbildung 2 veranschaulicht abschließend die Situation auf dem österreichischen Wohnungsmarkt.

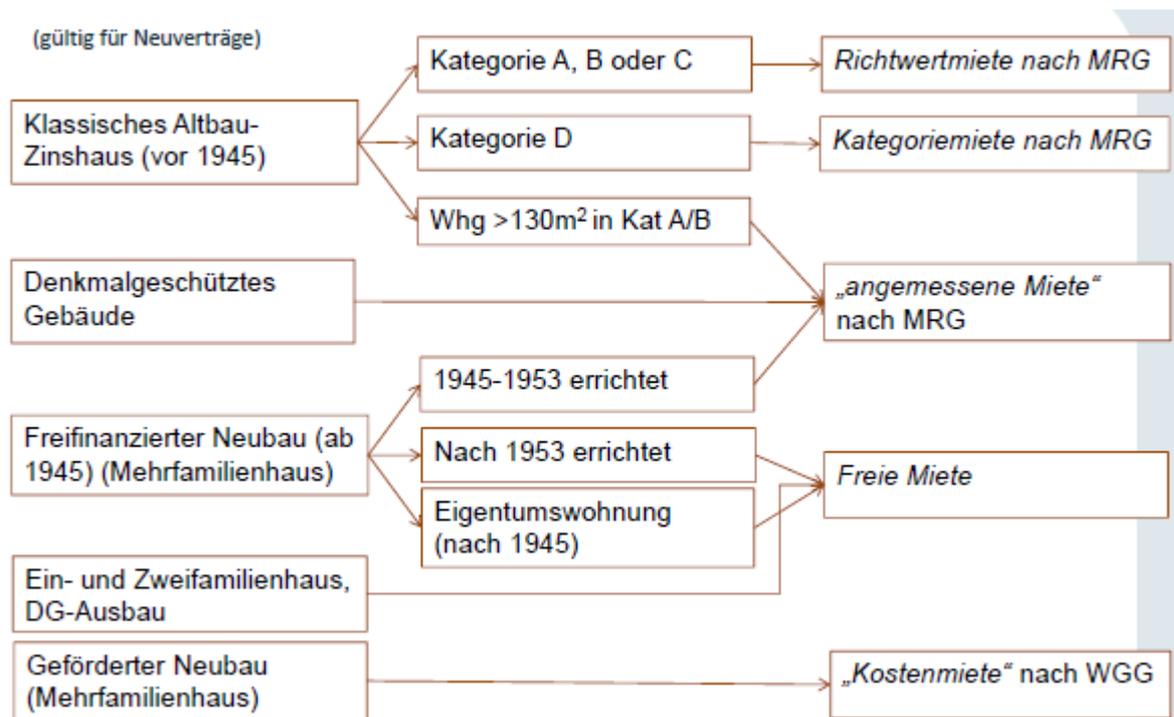


Abbildung 2: Mietzinsregulierung: Die wichtigsten Unterscheidungen (Quelle: Gutheil-Knopp-Kirchwald, 2015, S. 79)

2.3 Grundlegende Situation in Deutschland

Der Analyse der demografischen Rahmenbedingungen, der aktuellen wohnungspolitischen Strategie und der Mietrechtssituation für Österreich sollen die Gegebenheiten in Deutschland gegenübergestellt werden.

2.3.1 Demografische Rahmenbedingungen für den deutschen Wohnungsmarkt

Die Bevölkerung Deutschlands wächst nach zwei Jahrzehnten der Stagnation und Schrumpfung seit 2010 wieder an.⁵⁴ Gegenüber der mit dem Zensus von 2011 festgestellten

⁵² Vgl. Die Mietervereinigung (2016), online

⁵³ Vgl. Die Mietervereinigung (2016), online

⁵⁴ Vgl. Weltbank (2016), online

Bevölkerungszahl von 80,3 Millionen waren bis 2015 rund 2 Millionen Menschen dazugekommen. Dies ist hauptsächlich auf Zuwanderung zurückzuführen.⁵⁵ Aufgrund der boomenden deutschen Konjunktur und der sehr niedrigen Arbeitslosigkeit kommen immer mehr Arbeitskräfte nach Deutschland. Durch den Andrang an Asylsuchenden weist die deutsche Bevölkerung Wachstum, jedoch auch starke Wachstumsschwankungen auf.⁵⁶ Bevölkerungswachstum resultiert vor allem in wirtschaftsstarken Bundesländern, die sowieso schon über eine sehr hohe Bevölkerungszahl verfügen (Bayern, Baden-Württemberg, Nordrheinwestfalen), sowie in größeren Städten, wo Arbeitsplätze und Infrastruktur zur Verfügung stehen.⁵⁷ Ländliche Regionen sind jedoch durch Abwanderung und niedrigere Geburtenraten gekennzeichnet.⁵⁸

Auf lange Sicht geht die Bundeszentrale für Politische Bildung jedoch von einer schrumpfenden Bevölkerung aus. So dürfte Deutschland im Jahr 2050 nur noch 75 Millionen Einwohner zählen.⁵⁹ Der Trend der Überalterung der einheimischen Bevölkerung aufgrund niedriger Geburtenraten könne auch durch Immigration nicht umgekehrt werden. Vor allem die Bevölkerung in erwerbsfähigem Alter wird bis 2060 um rund 25 % abnehmen. Hingegen steigt der Anteil der Alten um rund 10 % an.⁶⁰

Die aktuell wachsende Bevölkerung in den Metropolregionen schlägt sich positiv auf die Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt nieder. Während die Wohnmieten an deutschen Topstandorten in den 1990er Jahren um 3 bis 6 % pro Jahr gesunken sind und im ersten Jahrzehnt der 2000er Jahre stagnierten, resultiert seit 2006 ein Anstieg der durchschnittlichen Erstbezugsmiete um 2 bis 7 % (2011) pro Jahr.⁶¹ Die Mieterträge scheinen somit direkt mit der Bevölkerungsentwicklung zu korrelieren. Dies gilt auch auf Mikroebene: Bundesländer und Regionen mit abnehmender Bevölkerung (z.B. die Uckermark oder Wunsiedel im Fichtelgebirge) sind durch sinkende Mietpreise gekennzeichnet. Hingegen steigen die Mieten in vielen Wachstumsregionen und Metropolen überproportional an.⁶² Die Wohnungsproduktion kann hier offenbar mit der aufgrund von Zuwanderung und landesinterner Migration resultierenden Nachfrage nach Wohnraum nicht schritthalten. Beispielsweise ist die Bevölkerungszahl in den sieben größten deutschen

⁵⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt (2016), online

⁵⁶ Vgl. Vonovia & CBRE (2016), S. 7

⁵⁷ Vgl. BPB (2012), online

⁵⁸ Vgl. Vonovia & CBRE (2016), S. 11

⁵⁹ Vgl. BPB (2016), online

⁶⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt (2015), online

⁶¹ Vgl. DG Hyp (2015), S. 5-6

⁶² Vgl. Fritzsche & Kluge (2014), S. 2

Städten zwischen 2000 und 2014 um beinahe 10 % gestiegen.⁶³ Hinzu kommt in Metropolen der Trend zu kleineren Haushalten und insbesondere zu Singlehaushalten sowie gesteigerter Wohnflächennachfrage pro Kopf durch wachsenden Lebensstandard. Auch hierdurch steigt die Nachfrage auf den Immobilienmärkten in deutschen Boom-Regionen.⁶⁴

Die erhöhte Nachfrage in Metropolen wirkt sich auf die Preise am Immobilienmarkt treibend aus. So sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Deutschland insgesamt bei kontinuierlich steigenden Umsätzen zwischen 2010 und 2015 um 14 % angestiegen.⁶⁵ Das Immobilienunternehmen Engel- und Völkers geht von weiter zunehmenden Preisen und Umsätzen aus. Treibende Kräfte entfalten sich vor allem in den Großstädten.⁶⁶

Hohe Immobilienkaufpreise haben Rückwirkungen auf den Mietmarkt. Je höher die Immobilienpreise liegen, umso weniger sind Menschen mit moderatem Einkommen in der Lage, Immobilien zu erwerben. Sie bleiben dadurch in Mietverhältnissen und treiben so die Nachfrage auf dem Mietmarkt in die Höhe. Dies zeigt sich in deutschen Boom-Regionen: Die Wohnraummietpreise bei Erstbezügen an den sieben Top-Metropol-Standorten in Deutschland sind zwischen 2000 und 2014 um über 40 % angestiegen.⁶⁷ Der Anstieg der Wohnraummieten hat sich in den vergangenen zwei Jahren jedoch etwas verlangsamt, was einerseits auf das bereits sehr hohe Niveau und andererseits auf gestiegene Wohnungsbauinitiativen und ein steigendes Neubauangebot zurückzuführen ist. Durchschnittlich ist in 2014 die Erstbezugsmitte in den größten deutschen Städten nur noch um 2% angestiegen.⁶⁸

2.3.2 Aktuelle wohnungspolitische Strategie Deutschlands

Seit 1949 hat die deutsche Wohnungspolitik eine zugleich marktorientierte und soziale Strategie verfolgt. Einerseits wird durch den Staat und die Kommunen sozialer Wohnungsbau betrieben.⁶⁹ Dabei werden Baufirmen durch Objektförderung subventioniert. Im Gegenzug unterliegen die Objekte einer Belegungs- und Preisbindung: Sozial bedürftigen⁷⁰ Mietern wird so Wohnraum zu leistbaren Preisen unter dem Marktpreis zur

⁶³ Vgl. DG Hyp (2015), S. 7

⁶⁴ Vgl. Fritzsche & Kluge (2014), S. 3

⁶⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt (2017), online

⁶⁶ Vgl. Engel & Völkers (2014), S. 4

⁶⁷ Vgl. DG Hyp (2015), S. 7

⁶⁸ Vgl. DG Hyp (2015), S. 7

⁶⁹ Vgl. Holtmann (2013), S. 33

⁷⁰ Unter „bedürftig“ sind im Folgenden Personen mit dringenden Wohnbedarf aufgrund von geringem Einkommen zu verstehen

Verfügung gestellt.⁷¹ Andererseits wird auch freier Wohnungsbau gefördert. Zunächst werden durch die Ermöglichung von Abschreibung auf den Objektwert Wohnungseigentümern Steuervorteile gewährt. Zusätzlich werden vor allem energetische Sanierungsmaßnahmen gefördert.⁷² Eine weitere indirekte Wohnungsbauförderung erfolgt durch Bausparprämien und kommunale Zuschüsse (z.B. vergünstigte Baulandpreise für langjährige Gemeindebürger). Die Wohnbauförderung obliegt der Hoheit der Länder.⁷³ Auf regionale Spezifika in Bayern wird in Abschnitt 4.2 eingegangen.

Der deutsche Wohnungsmarkt wurde seit den 1950er Jahren zunehmend liberalisiert. In den Anfangsjahren der Bundesrepublik Deutschland, als aufgrund der Zerstörungen der Kriegsphase akute Wohnraumknappheit bestand, unterlagen Mieten durch das zweite Wohnbaugesetz (1956) einer Preisbeschränkung, die allerdings beschränkte Renditen ermöglichte.⁷⁴ Durch den sogenannten „Lücke-Plan“ wurde diese Renditebeschränkung in den 1960er Jahren zunehmend aufgehoben und durch eine Subjektförderung (also öffentliche Zuwendungen an wohnraumbedürftige Eigentums- und Miet-Nachfrager) ersetzt. Durch diese Politik schnellte in den späten 1960er Jahren die Zahl der Neubauten in die Höhe und der Wohnungsmarkt konnte Mitte der 1970er Jahre ausgeglichen werden. Die Neubaufertigstellungsraten sanken nach einem Spitzenwert im Jahr 1973 rasch um 50 %.⁷⁵ Aufgrund des hohen Marktangebots wurde die Wohneigentumsförderung 1996 schließlich in ein Zulagensystem für konkrete Projekte überführt.⁷⁶ Der soziale Wohnungsbau wurde eingeschränkt, in der Hoffnung, der Markt würde auch das Niedrigpreissegment befriedigen.⁷⁷

Während im gehobenen Marktsegment aufgrund sinkender Bevölkerungszahlen zunächst ein Überangebot resultierte, blieb im sozialen Segment hoher Bedarf an sehr günstigem Wohnraum erhalten. Der Wohnraumverknappung im leistbaren Preissegment begegnete (und begegnet, vgl. Abschnitt 2.3.3) die Politik durch eine Begrenzung der Mietpreissteigerungsmöglichkeiten und die erneute Steigerung des sozialen Mietwohnungsneubaus. Die deutsche Einheit belebte die Wohnungsnachfrage und machte umfangreiche Sanierungsaktivitäten v.a. in den neuen Bundesländern erforderlich.⁷⁸

⁷¹ Vgl. BPB (2016/II), online

⁷² Vgl. Holtmann (2013), S. 33

⁷³ Vgl. Bauarchiv (2016), online

⁷⁴ Vgl. BPB (2016/II), online

⁷⁵ Vgl. Holtmann (2013), S. 40-42

⁷⁶ BPB (2016/II), online

⁷⁷ Vgl. BPB (2016/II), online

⁷⁸ Vgl. BPB (2016//), online

Bis heute liegen die Schwerpunkte in der deutschen Wohnraumentwicklung im Bereich der Steigerung der Qualität des Wohnungsangebots und in der Sanierung des Wohnungsbestandes. So wurde im Rahmen des Modernisierungsgesetzes die steuerliche Absetzbarkeit von Eigentum auch auf Sanierungsaufwendungen ausgedehnt.⁷⁹ Innenstadtlagen konnten nun in der Wohnqualität verbessert und somit aufgewertet werden. Allerdings konnten trotz umfangreicher Fördermaßnahmen die Eigenheimquoten in Deutschland bis heute nur auf durchschnittlich rund 46% angehoben werden. Dabei liegt sie in Großstädten wie Berlin (15,6%) deutlich niedriger als in ländlichen Regionen.⁸⁰ Die Mehrzahl der Deutschen bleibt somit Mieter/in und ist damit auf das wohnungsmarktpolitische Instrument des Mietrechts angewiesen, um Wohnraum kündigungssicher und erschwinglich zu machen.

2.3.3 Ausgewählte Grundlagen des Mietrechts in Deutschland

Das Mietrecht ist in Deutschland im Wesentlichen im Bürgerlichen Gesetzbuch⁸¹ geregelt, wird jedoch zunehmend durch kommunale Gesetze und Verordnungen ergänzt, um Mietern ausreichend Schutz zu bieten. Wie auch im korrespondierenden Abschnitt 2.2.3 (Österreich) soll hier hauptsächlich auf Kündigungsschutz und Mietpreisschutz eingegangen werden. Die Gesetze für Wohnraummiete in Deutschland sehen grundsätzlich Kündigungsschutz und Mietpreisschutz vor, die sich jedoch im Detail teils deutlich von den Bestimmungen Österreichs und der Schweiz unterscheiden.

Kündigungsschutz

Mietverträge können in Deutschland befristet, also bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, oder unbefristet vereinbart werden. Bei der Befristung von Verträgen muss ein Grund angegeben werden. Dieser Grund ist letztlich auch maßgeblich für die Wirksamkeit der Befristung. Grundsätzlich ist eine ordentliche Kündigung oder eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund möglich.⁸² Einige Konstellationen sollen exemplarisch dargestellt werden.

Die ordentliche Kündigungsfrist des Mieters oder der Mieterin in einem unbefristeten Mietverhältnis beträgt drei Monate zum Monatsende.⁸³ Der/die Vermieter/in kann einen Wohnraum ordentlich nur dann kündigen, wenn der/die Mieter/in seine/ihre vertraglichen Pflichten schuldhaft verletzt, nachgewiesener Eigenbedarf besteht und realisiert wird oder

⁷⁹ Vgl. § 7 Abs. 5 und 7b EStG

⁸⁰ Vgl. Statista (2011), online

⁸¹ Vgl. BGB Titel 5: Mietvertrag, Pachtvertrag, Untertitel 2: Mietverhältnisse über Wohnraum

⁸² Vgl. BGB Titel 5 Kapitel 5, Unterkapitel 2 und 3

⁸³ Vgl. § 573 c BGB

das Gebäude kernsaniert bzw. abgerissen wird.⁸⁴ Die Kündigungsfrist im Falle von Eigenbedarf oder Sanierung verlängert sich „nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils 3 Monate.“⁸⁵ Eine schuldhafte Pflichtverletzung des Mieters oder der Mieterin, die eine außerordentliche Kündigung rechtfertigt, liegt mitunter dann vor, wenn er mit der Summe von zwei Monatsmieten in Verzug ist⁸⁶ oder den Hausfrieden nachhaltig stark stört.⁸⁷

Mietpreisschutz

Die Miethöhe kann in Deutschland grundsätzlich frei festgelegt werden. Jedoch ist gemäß § 556 d (1) in „Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ zu beachten, dass sie zu Beginn eines Mietverhältnisses die „ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 % übersteigen darf.“⁸⁸ Diese Gebiete werden durch die Landesregierungen bestimmt. Die ortsübliche Miete resultiert, sofern von der Gemeinde festgelegt, aus dem örtlichen Mietspiegel, welcher die Vergleichsmieten der vergangenen Jahre erfasst.⁸⁹ Eine zuvor bezahlte Miete kann auch bei Neuvermietung verlangt werden. Zusätzlich können jedoch sowohl bei einer Neuvermietung als auch bei laufenden Mietverhältnissen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf den Mieter gem. § 556e (1) umgelegt werden. Die umlegbaren Kosten betragen bezogen auf die Jahreskaltmiete 11 % der Sanierungskosten.⁹⁰

Mieterhöhungen sind möglich, wenn die ortsübliche Miete gestiegen ist. Sie können ferner vertraglich vereinbart werden. Dies ist durch eine Staffelmiet- oder eine Indexmietklausel möglich. Bei der Staffelmiete steigt die Miete periodisch um einen fest vereinbarten Betrag. Bei der Indexmiete passt sich die Miete auf Anforderung von Mieter/in oder Vermieter/in an den Preisindex der Lebenshaltungskosten an. Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen nach § 555 a und b können bei der Indexmiete⁹¹ oder Staffelmiete i. d. R. nicht auf die Miete umgelegt werden.⁹²

Die Wohnraumknappheit und der starke Mietpreisanstieg in Metropolregionen Deutschlands haben den Gesetzgeber veranlasst, das Mietrecht zu ergänzen und zu verschärfen. So trat im

⁸⁴ Vgl. § 573 (2) BGB

⁸⁵ § 573 c (1) BGB

⁸⁶ Vgl. § 569 (2a) BGB

⁸⁷ Vgl. § 569 (2) BGB

⁸⁸ § 556 d (1) BGB

⁸⁹ Vgl. § 558 c BGB

⁹⁰ § 555 b i.V. § 556 d (1) BGB

⁹¹ Vgl. § 557 b (2) BGB

⁹² Vgl. § 557a (2) BGB

Juni 2015 ergänzend zum BGB die sogenannte „Mietpreisbremse“ in Kraft. Diese sieht vor, dass bei der Wiedervermietung einer Bestandswohnung der Mietpreis gegenüber der Vormiete nur um 10 % angehoben werden darf. Neubauwohnungen sind allerdings von dieser Regelung völlig ausgenommen, um die Wohnungsproduktion nicht zu dämpfen. Die Umsetzung der Mietpreisbremse obliegt den Kommunen. Diese können damit nachfrageadäquat auf den Mietmarkt einwirken. Bis Ende 2015 haben neben den Stadtstaaten Bremen, Berlin und Hamburg weitere 265 Kommunen die Mietpreisbremse implementiert.⁹³ Zudem können Vermieter weiterhin gemäß § 559 Abs. 1 bis 3 BGB Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen einer Wohnung mit 11 % der Kosten pro Jahr auf den Mieter umlegen und somit zusätzlich die Miete steigern, wenn renoviert wurde. Damit soll der Wohnstandard auf dem bestehenden hohen Niveau gehalten werden. In Laufe der vorgelegten Arbeit wird noch detaillierter auf die Mietpreisbremse eingegangen.

Eine weitere Möglichkeit für Vermieter zur Anpassung der Miete bietet sich durch eine gesetzliche geregelte Mieterhöhung, die alle drei Jahre möglich ist. Wie hoch die Mieterhöhung sein darf, bestimmen die Bundesländer selbst.

2.4 Grundlegende Situation in der Schweiz

Den Ergebnissen für Deutschland und Österreich soll nun die demografische, wohnungspolitische und mietrechtliche Situation in der Schweiz gegenübergestellt werden.

2.4.1 Demografische Rahmenbedingungen für den schweizerischen Wohnungsmarkt

Die Bevölkerung der Schweiz liegt aktuell bei 8,08 Millionen Einwohnern und ist seit 1960 damit um 33% gewachsen.⁹⁴ Aufgrund des stabilen langjährigen Wachstumstrends ist von einer weiteren Zunahme der Bevölkerungszahl auszugehen.⁹⁵ Während bis in die 1970er Jahre hinein Bevölkerungszuwachs hauptsächlich durch einen Geburtenüberschuss erzielt wurde, resultieren seit den 1980er Jahren Zuwächse hauptsächlich aus Zuwanderung überwiegend aus Staaten der Europäischen Union (v.a. Italien, Deutschland, Portugal) sowie Flüchtlingsländern.⁹⁶ Vor allem in den vergangenen Jahren ist das Wachstum überwiegend auf die Flüchtlingsbewegung zurückzuführen. Die Zahl der Zuzüge von Berufstätigen ist inzwischen rückläufig.⁹⁷ Dadurch sinken, wie das nächste Kapitel veranschaulicht, die

⁹³ Vgl. Vonovia & CBRE (2016), S. 7

⁹⁴ Vgl. Schweizerische Eidgenossenschaft (2016), online

⁹⁵ Vgl. Weltbank (2016), online

⁹⁶ Vgl. Schweizerische Eidgenossenschaft (2016), online

⁹⁷ Vgl. Credit Suisse (2016), S. 23

Spitzenpreise auf dem Wohnungsmarkt, während Wohnungen mit leistbaren Mieten stärker nachgefragt werden. Der Anteil der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung lag 2015 bei 24 %. Auch die Schweiz wird in den kommenden Jahrzehnten von fortschreitender Alterung der Bevölkerung betroffen sein, was aus einer Zunahme der Lebenserwartung und somit einer Überalterung der schweizerischen Bevölkerung resultiert.⁹⁸ Wie in Österreich und Deutschland ist die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte in den vergangenen Jahren signifikant angestiegen. Die Anzahl der Single-Haushalte liegt mit 35% jedoch noch höher als in den anderen Staaten.⁹⁹

Das Wohnraumangebot für die Schweizer Bevölkerung ist zufriedenstellend. Jedem Schweizer stehen im Durchschnitt rund 50 m² Wohnfläche zur Verfügung. Wohnungen sind von solider Bauqualität und i.d.R. gut unterhalten. Die Mietbelastung der Haushalte liegt im Durchschnitt bei 20 % des Arbeitseinkommens. Rund 25% bezahlen gar unter 15 % ihres Einkommens für Wohnen.¹⁰⁰

Allerdings steigt die Nachfrage nach Wohnraum auch in der Schweiz stark an. Dies ist auf die günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Zuwanderung und Wohlstandswachstum beflügeln, zurückzuführen. Insbesondere das Niederpreissegment des Wohnungsmarktes erfährt zunehmende Nachfrage, was insbesondere auf die aktuellen Flüchtlingsbewegungen zurückzuführen ist. Nach einem Leerstands-Peak in den 1990er Jahren von 1,6% hat die Leerstands-Quote bis 2012 auf 0,9 % abgenommen. Trotz hoher Bautätigkeit (in 2012 wurden rund 47.000 Wohnungen fertiggestellt) sind regional Nachfrageengpässe zu verzeichnen. Vor allem in manchen Metropolen finden Wohnungssuchende häufig schwer eine leistbare Unterkunft, während in ländlichen Kantonen zunehmend Einheiten leer stehen.¹⁰¹

Die Preise für Wohneigentum haben in der Schweiz in den vergangenen Jahren nachfragebedingt u.a. aufgrund des aktuellen Zinstiefs stark zugenommen. Seit 1996 ist ein Anstieg der Preise in der wirtschaftsstarke Ostschweiz um rund 140% zu verzeichnen. Dies führt dazu, dass sich immer mehr Menschen kein Eigentum leisten können. So lag die Wohneigentumsquote 2014 bei lediglich 37,4%.¹⁰²

⁹⁸ Vgl. Schweizerische Eidgenossenschaft (2016)

⁹⁹ Vgl. Bundesamt für Statistik BFS (2014), S. 1

¹⁰⁰ Vgl. Hauri (2013), S. 12

¹⁰¹ Vgl. Thalmann (2002), S. 80

¹⁰² Vgl. Schweizerische Eidgenossenschaft (2017): S. 1

Mehr als 50 % der Bevölkerung der Schweiz leben in Mietwohnungen.¹⁰³ Allerdings hat die Quote der Mieter/innen um rund 18% (der Gesamtbevölkerung) abgenommen.¹⁰⁴

Die Mietpreise pro m² liegen 2014 in der Schweiz im Durchschnitt bei 16,2 Franken, wobei auch hier die Kantone stark voneinander abweichen. Am teuersten pro m² sind kleine Wohneinheiten mit nur einem Zimmer. Allerdings bestehen in Abhängigkeit vom Kanton hohe Unterschiede. Während in Zürich, Zug und Basel zwischen 1.500 und 1.800 Franken durchschnittlich für eine Wohnung (größenunabhängig!) bezahlt werden, liegt die Durchschnittsmiete im Jura nur bei 992 Franken. Die Mietpreise in der Schweiz sind in den vergangenen 20 Jahren um durchschnittlich knapp 30% angestiegen. Gegenüber 2012 haben sich im Gesamtdurchschnitt die Mietpreise jedoch nur um 2,22 % erhöht.¹⁰⁵

2.4.2 Aktuelle wohnungspolitische Strategie der Schweiz

Die Schweiz setzt stark auf Marktkräfte, um die Wohnversorgung sicherzustellen. Nach Darstellung des Schweizer Bundesrates ist der Wohnungsmarkt in der Schweiz aufgrund der „marktwirtschaftlichen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum“ stabil und beinahe allen Schweizern steht kostenstabiler, leistbarer Wohnraum zur Verfügung.¹⁰⁶

Wohneigentum wird in der Schweiz durch die Wohnungseigentumsförderung und indirekt durch Steuervergünstigungen gefördert. Wohnungseigentumsförderung wird in der Schweiz seit 1976 Bauherrn und Erwerbenden von Eigenheimen und Mietwohnungen gewährt.¹⁰⁷ Allerdings kommen somit nicht nur Bedürftige in den Genuss der Subvention. Bedeutender als die Wohnungseigentumsförderung sind steuerliche Aspekte beim Eigenheimerwerb: In der Schweiz werden die geschätzten Eigenmietwerte und Immobilienwerte dem zu versteuernden Einkommen zugerechnet und machen somit eine Belastung von rund 30 % des tatsächlichen Mietwertes aus. Schuldzinsen können hingegen von der Steuerschuld abgezogen werden. Der Erwerb einer Immobilie lohnt sich steuerlich und wirtschaftlich somit vor allem dann, wenn die Immobilie hoch verschuldet ist, zumal die Darlehnszinsen derzeit sehr gering sind. Hinzu kommen Steuern für den Erwerb der Immobilie (Handänderungssteuer) sowie für Immobilien-(Netto-)Vermögen (Vermögenssteuer).¹⁰⁸

¹⁰³ Vgl. BWO (2016), online

¹⁰⁴ Vgl. Thalmann (2002), S. 71

¹⁰⁵ Vgl. Hauseigentümergebiet Schweiz (2017), online

¹⁰⁶ Vgl. Portal der Schweizer Regierung (2013), online

¹⁰⁷ Vgl. Gurtner (1998), S. 37

¹⁰⁸ Vgl. Thalmann (2002), S. 76

Bürger, die einer hohen Verschuldung skeptisch gegenüberstehen, werden so möglicherweise vom Erwerb eines Eigenheims abgeschreckt.

Mietwohnungsbau kann in der Schweiz grundsätzlich gefördert werden, wenn der Bauherr sich einer strengen Mietkontrolle (Miethöhe, Vermietung an Bedürftige) unterwirft. Allerdings werden Wohnbauförderungen weitgehend in der Form von zu verzinsenden und zurückzuzahlenden Krediten gewährt. Angesichts der aktuellen Niedrigzinssituation ist daher das Interesse an Wohnungsbauförderprogrammen gering. Nur rund 10 % der Wohnungen werden (auch) mit Fördergeldern errichtet.¹⁰⁹

Neben dem Wohneigentum und dem Wohnen zu Miete haben in der Schweiz gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften einen hohen Stellenwert. In der Schweiz sind derzeit rund 260.000 gemeinnützige Wohnungen (jeder 20 Schweizer wohnt in einer solchen Wohnung) verfügbar, davon befinden sich 160.000 in genossenschaftlichem Besitz, die anderen sind im Eigentum von Stiftungen oder gemeinnützigen Gesellschaften.¹¹⁰

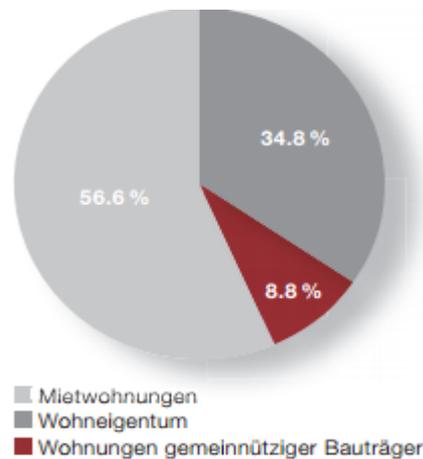


Abbildung 3: Drei Rechtsformen des Wohnens in der Schweiz (Quelle: Wohnen Schweiz, 2013, S. 4)

Die Schweiz ermutigt genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbau. Gemeinden bieten Genossenschaften günstig Grundstücke an und kooperieren mit gemeinnützigen Wohnbauträgern.¹¹¹ Wohnkostenbeiträge der Kantone decken teilweise die Kosten.¹¹² Wohnbaugenossenschaften sind privatrechtliche Gesellschaften, die nach dem Grundsatz der Gemeinnützigkeit operieren. Menschen können in gemeinnützigem Wohnraum sowohl als Mieter des Trägers als auch bei genossenschaftlichem Wohnungsbau als Mitglieder der

¹⁰⁹ Vgl. Thalmann (2002), S. 80

¹¹⁰ Vgl. Wohnen Schweiz (2013), S. 2

¹¹¹ Vgl. Wohnungsbaugenossenschaften Schweiz (2016), S. 6

¹¹² Vgl. Portal der Schweizer Regierung (2013), online

Genossenschaft vertreten sein.¹¹³ Auch diese zahlen einen Mietzins, der kostendeckend ist, jedoch keinen Gewinn des Anbieters beinhaltet. Dadurch liegen die Mieten für genossenschaftlichen Wohnraum im Durchschnitt 15 % unter dem Marktpreis für Mietwohnungen.¹¹⁴

Zielsetzungen von genossenschaftlichem Wohnen ist es, Wohnraum für Bewohner dauerhaft günstig anzubieten und Spekulation durch Wohnraumanbieter zu vermeiden. Wohnungsbaugenossenschaften bieten ihren Mitgliedern oft noch zusätzliche Annehmlichkeiten wie Kinderkrippen und soziale Treffpunkte.¹¹⁵ Die Kosten von genossenschaftlichem Wohnraum liegen für die Mitglieder in der Regel niedriger als für freien Mietwohnraum, da sie wie Wohnungseigentümer Abschreibungen steuerlich nutzen und günstiger bauen als beim Bezug von einem kommerziellen Ersteller.¹¹⁶ Wohnbaugenossenschaften wenden allerdings Belegungsvorschriften an. Sie schreiben also vor, wie viel Wohnraum einer Person zusteht.¹¹⁷

2.4.3 Ausgewählte Grundlagen des Mietrechts in der Schweiz

Das Mietrecht in der Schweiz ist im Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Fünfter Teil – Obligationenrecht, und konkret in den Artikeln 253 bis 268 b geregelt.¹¹⁸ Auch hier soll schwerpunktmäßig auf die Aspekte Kündigungsschutz und Mietpreisschutz eingegangen werden.

Kündigungsschutz

Geregelt sind die Bestimmungen zu Kündigungen im Obligationenrecht. Artikel 266 regelt grundsätzlich die Bestimmungen zur Kündigung, Artikel 271a behandelt zusätzlich die Kündigung durch den Vermieter.

Mietverhältnisse können befristet oder unbefristet abgeschlossen werden.¹¹⁹ Die Kündigungsfrist bei unbefristeten Mietverhältnissen beträgt für beide Vertragsparteien mindestens 3 Monate.¹²⁰ Die Kündigung seitens des Mieters oder der Mieterin bedarf der schriftlichen Form. Auch der/die Vermieter/in muss schriftlich kündigen, wobei aber ein von

¹¹³ Vgl. Wohnungsbaugenossenschaften Schweiz (2013), S. 2

¹¹⁴ Vgl. Wohnen Schweiz (2013), S. 6

¹¹⁵ Vgl. Wohnungsbaugenossenschaften Schweiz (2013), S. 3

¹¹⁶ Vgl. Wohnungsbaugenossenschaften Schweiz (2013), S. 5

¹¹⁷ Vgl. Wohnen Schweiz (2013), S. 6

¹¹⁸ Vgl. 253ff OR

¹¹⁹ Vgl. Art 255 OR, Art. 266g OR

¹²⁰ Vgl. Mieterverband Schweiz (2016), online

den jeweiligen Kantonen bereitgestelltes Formblatt zu verwenden ist.¹²¹ Als regulärer Kündigungsgrund des Vermieters oder der Vermieterin kommen neben wichtigen Gründen auch Eigenbedarf, Konkurs des Mieters und Verkauf in Betracht.¹²² Bereits bei Verzug einer Monatsmiete sowie bei Verletzung der Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflichten gegenüber anderen Hausbewohner/innen kann der/die Vermieter/in eine Kündigung mit 30-tägiger Frist aussprechen. Auch bei einer Verlängerung eines Vertrages unter einem Jahr beträgt die Kündigungsfrist nur einen Monat.¹²³ Der/die Mieter/in kann gegen Kündigungen bei der Schlichtungsstelle Einspruch erheben.¹²⁴ Ein besonderer Kündigungsschutz besteht des Weiteren drei Jahre lang ab dem Zeitpunkt, zu dem ein Gerichts- oder Schlichtungsverfahren abgeschlossen wurde, in dem der/die Mieter/in überwiegend oder im vollen Umfang Recht bekommen hat. Erwähnenswert ist ferner, dass das Obligationsrecht mit Artikel 266m Familien im besonderen Maße schützt.¹²⁵ Demnach ist die Kündigung eines Ehegatten einer Wohnung nur dann gültig, wenn auch der andere Ehegatte der Kündigung zustimmt.¹²⁶

Mietpreisschutz

Basis der Mietzinsbildung ist in der Schweiz eine Kombination aus dem Prinzip der Kostenmiete und der Vergleichsmiete.¹²⁷ Der Mietzins darf demnach einerseits grundsätzlich nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Andererseits sollen die Kosten des Eigentümers jedoch gedeckt werden können und ein angemessener Ertrag (Rendite) verbleiben. Im Wesentlichen bedeutet dies also, dass immer dann die ortübliche Miete überschritten werden darf, wenn die laufenden Kosten für eine Wohnung höher sind als der theoretische Ertrag aus einer orts-/quartiersüblichen Vergleichsmiete. Dies ist meistens dann der Fall, wenn die Erstehungskosten des Eigentums hoch sind. Die Mieten können somit nur dann steigen, wenn auch die Vermieterkosten steigen und sinken, wenn die Kosten sinken.¹²⁸ Für Wohnungen, deren laufende Kosten (inkl. einer Rendite) von den ortsüblichen Mieten gedeckt werden, gilt diese Kostenmiete nicht. Hier gilt die ortübliche Miete. Entscheidend sind bei der Situation in der Schweiz also auch der Kaufpreis und die laufenden Kosten des Vermieters. Aufgrund dieser Regelung gesteht der Staat also jedem

¹²¹ Vgl. Art. 266l OR

¹²² Vgl. Mieterverband Schweiz (2016), online; Art. 271a Abs. 3d. OR

¹²³ Vgl. Art. 272d OR

¹²⁴ Vgl. Art. 257d OR

¹²⁵ Vgl. Art. 271a Abs. 1e.

¹²⁶ Vgl. Art. 266m OR

¹²⁷ Vgl. Art. 269 und 269a OR

¹²⁸ Vgl. Thalmann (2002), S. 77

Eigentümer theoretisch die Deckung der laufenden Kosten der Wohnung sowie eine begrenzte Rendite zu. In der Praxis ist natürlich auch entscheidend, welche Preise auf dem Markt erzielbar sind. Die gesetzliche Grundlage für hohe Mieten nützt schließlich nichts, wenn diese Mieten auf dem Markt keine Abnehmer finden. Die beschriebenen Regelungen gelten nicht für luxuriöse Wohnungen und Unterkünfte mit mehr als sechs Wohnräumen (ohne Küche).¹²⁹

Missbräuchlich ist ein Mietzins immer dann, wenn abhängig von den Ausgaben des Vermieters für das Mietobjekt der Ertrag aus dem Mietobjekt zu hoch ist oder die ortsübliche Miete überschritten wird. Zudem darf bei Neuverträgen der Mietzins den alten Mietzins nicht um mehr als 10% überschreiten. Der Eigentümer ist daher dazu verpflichtet, seine laufenden Kosten sowie den Kaufpreis offenzulegen, sofern der Mieter dies innerhalb einer Frist von 30 Tagen verlangt und bemängelt. In Bezug auf mögliche Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen gibt der Gesetzgeber einen Referenzzinsswert vor, der einheitlich regelt, ob und um welchen Betrag Mieten in laufenden Mietverhältnissen erhöht werden können. Unter Umständen kann auch eine Erhöhung auf eine quartierübliche Miete erfolgen.¹³⁰ Wertsteigernde Renovierungen können zudem auf den Mietzins unter Berücksichtigung der Lebensdauer, der Verzinsung und eines Unterhaltszuschlags umgelegt werden. Der Mieter kann das Mieterhöhungsbegehren durch eine Schlichtungsstelle prüfen lassen.¹³¹

Abgesehen von dieser Regelung zur Mieterhöhung sind auch indexierte Mieten und Staffelmieten möglich, sofern die Verträge für mindestens fünf – bei Indexmieten – beziehungsweise 3 Jahre bei Staffelmieten geschlossen wurden.¹³²

2.5 Vergleich der politischen und gesetzgeberischen Rahmensituation der drei Staaten

Die Ergebnisse der Analyse für die drei Staaten Österreich, Deutschland und Schweiz lassen sich hinsichtlich der demografischen Rahmenbedingungen, der wohnungspolitischen Strategie der Staaten sowie der mietrechtlichen Aspekte Kündigungs- und Mietpreisschutz wie folgt gegenüberstellen und vergleichend kritisch bewerten. Damit wird die Forschungsfrage 1 beantwortet. Auf der Folgeseite sind die inhaltlichen Ergebnisse des Ländervergleichs tabellarisch zusammengefasst.

¹²⁹ Vgl. Art. 253 b OR

¹³⁰ Vgl. Mieterverband Schweiz (2016), online

¹³¹ Vgl. Mieterverband Schweiz (2016), online

¹³² Vgl. Art. 269 ff. OR

Alle drei Länder stehen vor ähnlichen demografischen Problemen: Die Bevölkerung steigt – zumindest aktuell – zuwanderungsbedingt an. Dennoch droht Überalterung. Haushaltsgößen nehmen tendenziell ab. Dadurch wird immer mehr Wohnraum benötigt. Trotz steigendem Wohnungsangebot sind städtische Ballungsräume durch steigende Kaufpreise und Mietwohnungsknappheit gekennzeichnet. In Österreich ist der aktuelle durchschnittliche Mietpreisanstieg am stärksten ausgeprägt, während in der Schweiz Mietpreise noch moderat sind. Auch in Deutschland liegen noch hohe Mietpreissteigerungsraten vor. Es bestehen jedoch Konsolidierungstendenzen.

Land	ÖSTERREICH	DEUTSCHLAND	SCHWEIZ
Demografische Situation	Stetiger Bevölkerungsanstieg Überalterung der Bevölkerung	aktuell Bevölkerungsanstieg durch Zuwanderung, langfristig eher sinkende Bevölkerung Gefahr der Überalterung	Starkes Bevölkerungswachstum v.a. durch Zuzug Bevölkerungsüberalterung
Haushalte	Sinkende Haushaltsgrößen Wachsende Haushaltszahl Zuzug in Metropolen Eigentumsquote: 39%	Sinkende Haushaltsgrößen Wachsende Haushaltszahl Massiver Zuzug in Metropolen Eigentumsquote: 45 %	Steigender Wohnraumbedarf durch Zuzug v.a. in Metropolen Eigentumsquote: 37%
Wohnungsangebot	Anstieg der Neubauzahlen Verjüngung der Gebäudesubstanz 3,8% durchschn. Mietpreisanstieg p.a.	Trotz privaten u. öffentlichen Neubauaktivitäten keine Bedarfsdeckung in Metropolen Rapide steigende Kaufpreis 2,8% durchschn. Mietpreisanstieg p.a. in Metropolen, beginnende Konsolidierung	Aktuell moderate Mietpreise, jedoch Mietpreissteigerung in Zentren Hohe Neubauaktivität Stark steigende Neubaupreise
Wohnungspolitische Strategie	Förderung von Neubau auf Landesebene Rückläufige Förderquoten für Neubau (50% gefördert)	Einschränkung der Neubauförderung Zunehmende Sanierungsförderung Förderung auf Landesebene Nach Liberalisierung erneut verstärkte Regelung des Mietmarktes in Ballungszentren	Eigentumsförderung durch Subjektsubvention und Steuervergünstigung Geringe Förderquoten Fokus: gemeinnütziges Wohnen
Mietrecht	ABGB oder/und MRG je nach Gebäudealter und Größe	BGB neu: Mietpreisbremse in Ballungsräumen	Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht
Kündigungsschutz	Abh. von der Gesetzesgrundl., dem Mietzahlungsabstand und der Befristung	Mieter: 3 Monate, Vermieter: min. 3 Monate abhängig von Mietzeit, ohne Mieterschulden nur bei Eigenbedarf oder Abbruch	3 Monate für beide Vertragsparteien Vermieterkündigung bei Eigenbedarf, Sanierung und Verkauf
Mietpreisschutz	ABGB: kein Mietpreisschutz MRG: angemessener Mietzins, Kategorie- oder Richtwertmiete	Max. 10 % über Marktpreis (Mietspiegel) Steigerung durch Staffel/ Indexmiete Max. 10 % bei Neuvermietung Umlegung aller Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen	Kostenmiete und ortsübliche Miete Neuvermietung max. 10% über markt Mietsteigerung nur aufgrund Referenzzins Umlage wertsteigernder Renovierungen

Tabelle 1: Grundlagen nationaler Wohnungspolitik - Ergebnisse zu Forschungsfrage 1

Ursache der teilweise abweichenden Mietmarktsituation bei gleichen demografischen Rahmenbedingungen sind zwischen den Ländern differierende wohnungspolitische Strategien und mietrechtliche Regelungen.

In Österreich wird Wohnungsneubau in abnehmendem Umfang öffentlich gefördert, insgesamt besteht im Ländervergleich jedoch eine hohe direkte Förderquote. Durch Förderregelungen auf Landesebene sind Fördermöglichkeiten für Bauherren intransparent. Auch in Deutschland wurde die Neubauförderung eingeschränkt. Es bestehen jedoch steuerliche Vergünstigungen. In der Schweiz wird Wohnungsneubau durch steuerliche und in geringem Umfang direkte finanzielle Anreize gefördert. Genossenschaftliches Wohnen hat einen hohen Stellenwert bei der Zuweisung von Fördergeldern. Durch die anreizorientierte Neubauförderung in der Schweiz ist es möglicherweise bislang vergleichsweise gut gelungen, den Kaufmarkt stabil zu halten.

Die Mietgesetzgebung in Österreich ist insbesondere bei der Mietzinsfindung und dem Kündigungsrecht sehr intransparent. Der Mieterschutz wird sowohl im Hinblick auf das Kündigungsrecht als auch auf Mieterhöhungsmöglichkeiten in einem Teilsegment des Wohnungsmarktes vernachlässigt. Die Intransparenz erhöht sich zudem aufgrund der Gültigkeit zweier Gesetze für beide Parteien.

Deutschland verfügt über ein sehr umfassendes Mietrecht, welches auf einen fairen Ausgleich zwischen den Mietparteien abzielt und für zahlreiche Situationen differenzierte Regelungen bereits im BGB enthält. Ballungsräume sind durch die Vorgabe von Mietspiegel und Mietpreisbremse in besonderem Umfang geschützt. Sanierungen werden durch die Umlegbarkeit aller Kosten auf den Mietpreis nach festen Sätzen ermutigt.

Das Schweizer Mietrecht ist pauschaler als das deutsche und bietet dem/der Mieter/in hinsichtlich Kündigung durch den/die Vermieter/in weniger Schutz. Aufgrund der Regelung der Kostenmiete sind die Mieten in der Schweiz bislang relativ stabil geblieben. Sanierungen werden jedoch in geringerem Umfang ermutigt als in Deutschland. Angesichts hoher Mietpreisrigidität besteht in der Schweiz in Ballungsräumen die Gefahr eines Nachfrageüberhangs, der über Qualität und Preis nicht hinreichend ausgeglichen wird. Aufgrund dieser Analyse erscheint es auch naheliegend, dass sich Österreich im Hinblick auf die Wohnungsbauförderung stärker an der Schweiz und im Hinblick auf die Mietgesetzgebung stärker an Deutschland orientieren sollte. Die folgende Tabelle 2 fasst die Potentiale und Kritikpunkte der drei Systeme zusammen.

LAND	POTENTIALE	PROBLEME
Österreich	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Angebotsmarktintervention • Derzeit noch moderate Preise 	<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Mietpreisansteige • Uneinheitliche Förderung von Neubauten • Intransparente Mietgesetzgebung
Deutschland	<ul style="list-style-type: none"> • Fairer Ausgleich zwischen Mieter/in und Vermieter/in • Vermeidung von Mietwucher 	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Förderung von Neubau • Eigentum kaum mehr erschwinglich • Starker Mietpreisanstieg
Schweiz	<ul style="list-style-type: none"> • Freie Marktentfaltung im Kaufmarkt • Moderater Mieterschutz 	<ul style="list-style-type: none"> • Steigende Eigentumspreise

Tabelle 2: Potentiale und Probleme der Wohnungspolitik und Mietgesetzgebung in den drei Staaten

In den folgenden drei Kapiteln soll vor diesem Hintergrund nun die wohnungspolitische Situation in der Hauptstadt Wien, der bayerischen Landeshauptstadt München und Zürich, der größten Stadt der Schweiz, vergleichend gegenübergestellt werden.

3 Wohnungssituation und Wohnungspolitik in Wien

3.1 Demografische Entwicklung Wiens

Wien ist Österreichs Bundeshauptstadt und mit mehr als 1,8 Millionen Einwohner/innen in der Stadt selbst und insgesamt 2,6 Millionen Einwohner/innen im Großraum Wiens bei weitem die bevölkerungsreichste Großstadt des Landes. Fast ein Viertel der Einwohner/innen Österreichs leben also in Wien. Zugleich ist Wien die siebtgrößte Stadt der europäischen Union. Nach einer Stagnation in den 1960er Jahren nahm Wiens Einwohnerzahl zwischen 1971 und 1991 zunächst von 1,6 auf rund 1,5 Millionen Einwohner ab. Seit den 1990er Jahren besteht jedoch ein kontinuierlicher Aufwärtstrend. Heute zählt Wien mit einem jährlichen Zuwachs von über 30.000 Einwohnern zu den am stärksten wachsenden Metropolen Europas. Dieser resultiert vor allem aus Zuzug in die Hauptstadt. Der Geburtensaldo ist in Wien selbst erst seit Mitte der 2000er Jahre geringfügig positiv. Ein weiterer Anstieg der positiven Geburtenbilanz wird erwartet. Wachstumsprognosen sehen einen ungebrochenen, jedoch langfristig degressiven weiteren Wachstumstrend für Wiens Einwohnerschaft.¹³³

Dabei wird sich die Bevölkerung auch struktural verändern: Bedeutsam ist vor allem die Zunahme älterer und sehr junger Bürger/innen: Diese Anzahl der über 75-Jährigen wird bis 2024 um rund 37 % anwachsen. Die Anzahl der Kinder unter 14 Jahren soll im gleichen Zeitraum um 16% steigen, während die Zunahme der anderen Altersgruppen deutlich niedriger ausfällt.¹³⁴ Im österreichischen Vergleich ist Wien hinsichtlich der Altersverteilung ein junges Bundesland mit einem Altersdurchschnitt von stabil rund 40 Jahren.¹³⁵

Im Hinblick auf Sprache und Nationalität seiner Einwohner/innen ist Wien vielfältig: Verschiedene Sprachgruppen wie Tschechisch, Ungarisch, Slowakisch sowie Sinti und Roma treffen in Wien zusammen. Nur rund 50 % der Wiener sind Christen. Neben einem Anteil von rund 25% Bekenntnislosen leben in Wien auch viele Muslime und Juden. Der Ausländeranteil der Bezirke variiert allerdings sehr stark. Insbesondere unmittelbar westlich des Gürtels, in Teilen des 2. und 20. sowie im 10. Bezirk liegt der Ausländeranteil über 30%. Die einzelnen Bezirke Wiens differieren somit stark im kulturellen Gefüge. Dies schlägt sich auch in den Anforderungen an Wohnen nieder und prägt das Zusammenleben der Gemeinschaft der Wiener Bürger/innen:¹³⁶

¹³³ Vgl. Stadt Wien (2016/I), online

¹³⁴ Vgl. Stadt Wien (2016/II), online

¹³⁵ Vgl. Stadt Wien (2016/I), online

¹³⁶ Vgl. Stadt Wien (2014), S. 21-25

Viele Wiener/innen leben in einer wirtschaftlich angespannten Situation. Die Arbeitslosigkeit in Wien ist seit den 1980er Jahren kontinuierlich (ausgehend von unter 2%) angestiegen und lag in 2015 bei über 15 % für Männer und knapp 12 % für Frauen. Die Mehrzahl der Arbeitslosen (> 50%) verfügt maximal über einen Pflichtschulabschluss.¹³⁷ Während kaufkräftige Personen häufig in die Außenbezirke (außerhalb Wiens) abwandern, ziehen einkommensschwache Bürger/innen und Migrant/innen vermehrt in die Stadt zu.¹³⁸ Zwischen den Stadtteilen Wiens bestehen hohe soziale Differenzen. So differiert das durchschnittliche Jahreseinkommen pro Bürger/in zwischen den Stadtvierteln zwischen rund 34.500 € (innere Stadt) und 12.300 € (Brigittenau) und liegt im Mittel bei rund 21.800 €. ¹³⁹ Eine kleine Elite hebt sich also von einer breiten unteren Einkommensschicht ab. Die soziale Differenzierung der Bezirke hat sich gegenüber dem Jahr 2005 signifikant verstärkt. ¹⁴⁰ Die starken sozialen Unterschiede zwischen den Stadtvierteln veranschaulicht auch das folgende Schaubild zu den Kaufkraftunterschieden:

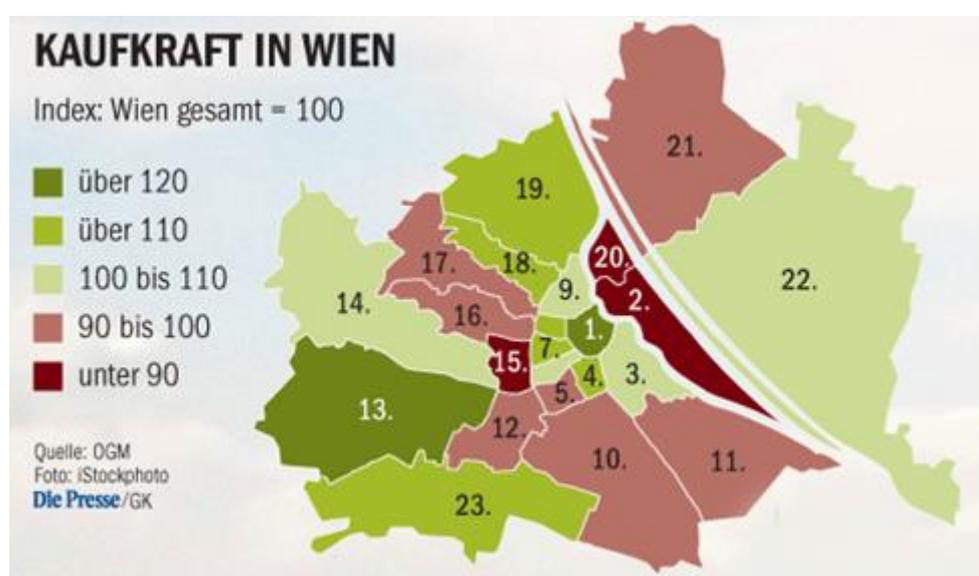


Abbildung 4: Kaufkraftunterscheide zwischen den Wiener Stadtvierteln (Quelle: Die Presse.com, 2009, online)

¹³⁷ Vgl. Stadt Wien (2016/III), online

¹³⁸ Vgl. Die Presse.com (2009), online

¹³⁹ Vgl. Stadt Wien (2016/XI), online

¹⁴⁰ Vgl. Die Presse.com (2009), online

3.2 Aktuelle Situation des Wiener Wohnungsmarktes

3.2.1 Verfügbarer Wohnraum

Die Anzahl der Gebäude in Wien hat zwischen 1951 und 2001 um rund 150% zugenommen. Zwischen 2001 und 2011 ist jedoch ein leichter Rückgang in der Gebäudezahl zu verzeichnen. Diese jüngste Entwicklung betrifft vor allem die innerstädtischen Regionen, wo durch Nachverdichtung und Neubau gegebenenfalls größere Gebäude entstanden sind. In den Randbezirken nimmt die Anzahl der Gebäude immer noch leicht zu.¹⁴¹ Daher ist mit dem Rückgang der Gebäudezahl auch keineswegs ein Rückgang der Anzahl an Wohnungen verbunden. Ganz im Gegenteil nimmt deren Anzahl in ganz Österreich, aber insbesondere in Wien stark zu. So verzeichnet die Stadt Wien zwischen 2001 und der Registerzählung 2011 ein Wohnungswachstum von etwa 73.000 Wohnungen.¹⁴²

Die Wohnsituation der Wiener ist im Stadtteilvergleich verhältnismäßig homogen. Ein Einwohner verfügt durchschnittlich über rund 40 m² Wohnraum. Lediglich im 1. Bezirk (Altstadt) liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner/in bei rund 65 m².¹⁴³

Insgesamt wurden in Wien im Jahr 2015 rund 902.000 Wohnungen bewohnt.¹⁴⁴ Das entspricht rund zwei Einwohnern pro Wohnung. Diese Quote ist seit den 1990er Jahren bei einer Wohnungszunahme um rund 100.000 Einheiten in etwa konstant.¹⁴⁵ Diese Entwicklung korrespondiert allerdings nur unzureichend mit der aktuell leicht progressiv steigenden Bevölkerung der Stadt:

So bemängeln rund 45% der Wiener/innen die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Der Anteil der Unzufriedenen ist in den vergangenen sieben Jahren um rund 10 % angestiegen. Viele finden das Verhältnis zwischen Preis und Angebotsqualität unausgewogen.¹⁴⁶ Diese Situation wird im Folgenden näher untersucht, indem die Struktur von Wohnungsangebot und Nachfrage sowie die Preissituation auf dem Kauf- und Mietmarkt in Wien gegenübergestellt werden.

¹⁴¹ Vgl. Stadt Wien (2016/IV), online

¹⁴² Vgl. Stadt Wien (2016/V), S. 32

¹⁴³ Vgl. Stadt Wien (2016/IV), online

¹⁴⁴ Vgl. Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2016, S. 26

¹⁴⁵ Vgl. Stadt Wien (2016/VI), online

¹⁴⁶ Vgl. Kurier.at (2016/I), online

3.2.2 Wohneigentum und Kaufpreise

Rund zwei Drittel der Gebäude in Wien befinden sich in Privatbesitz. Den Gebietskörperschaften (z.B. der Stadt Wien) gehören nur rund 15% des Gebäudebestandes. Immerhin rund 10 % sind Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen (z.B. Wohngenossenschaften).¹⁴⁷

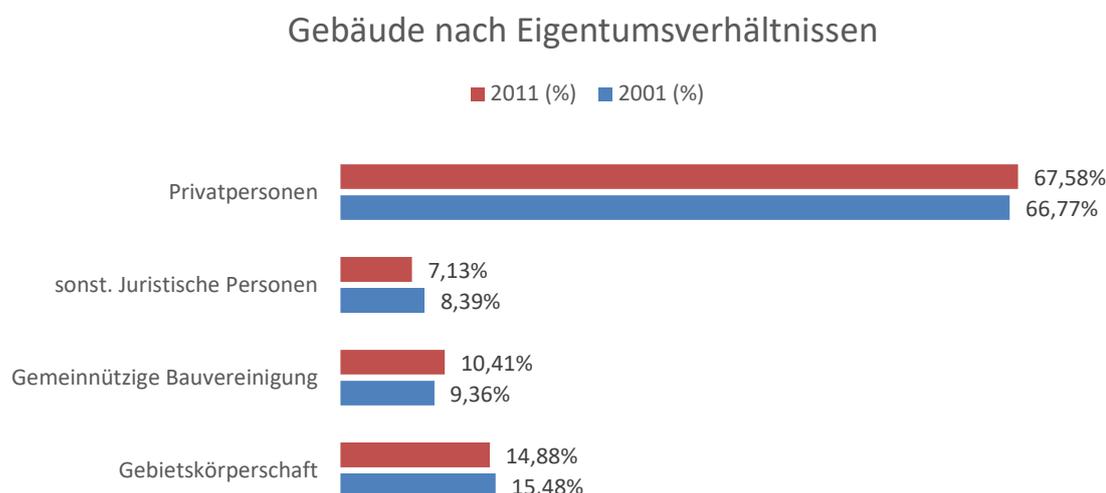


Abbildung 5: Gebäude in Wien nach Eigentumsverhältnissen (eigene Darstellung auf der Grundlage von Daten der Stadt Wien (2016/V), online)

Die Immobilienkaufpreise in Wien sind in den vergangenen 5 Jahren um durchschnittlich 33,5% (Durchschnitt von gebrauchten Eigentumswohnungen) angestiegen.¹⁴⁸ Der Quadratmeterpreis hat sich damit von rund 3.094,- € auf 4.116,- € erhöht.¹⁴⁹ Bis zum Jahr 2008 waren die jährlichen Preissteigerungen noch moderater. Seit 2008 lassen sich ungebremst steigende Wachstumsraten erkennen.¹⁵⁰ In begehrten Stadtvierteln haben die Immobilienpreise allerdings in diesem Zeitraum um bis zu 100% zugenommen. Im ersten Bezirk (Zentrum) werden im Mittel über 8.800,- €¹⁵¹ und in der Spitze bis deutlich über 15.000 €¹⁵² pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt. Betrachtet man die Preisentwicklung über eine längere Periode (2000 – 2016), so zeigt sich für Wien ein Preisanstieg für gebrauchte Eigentumswohnungen sogar von über 120 %. Auch die Preise für neue

¹⁴⁷ Vgl. Stadt Wien (2016/V), online

¹⁴⁸ Vgl. Feilmayr (2016), S. 2

¹⁴⁹ Eigene Berechnung aus Feilmayr (2016), S. 5

¹⁵⁰ Vgl. Feilmayr (2016), S. 3

¹⁵¹ Vgl. Feilmayr (2016), S. 6

¹⁵² Vgl. ORF (2016), online

Eigentumswohnungen sind um etwa 85 % angestiegen.¹⁵³ Neue Eigentumswohnungen verteuerten sich dadurch von 2.760 auf 5.108,- € pro Quadratmeter.¹⁵⁴

Die Kaufnachfrage steigt um 1,4%. Die hohe Grundstücksnachfrage führt 2016 zusätzlich zu einer Verteuerung von Bauland in Wien um 5,3%. Allerdings hat das Angebot noch stärker um 3% zugenommen. Dieser Angebotsanstieg betrifft allerdings hauptsächlich das Luxussegment, wo für 2016 ein Preisrückgang um 2,3% erwartet wird. Im preiswerten Segment steigen die Preise weiter um 2,4% in 2016.¹⁵⁵

3.2.3 Mietnachfrage und Mietpreise

Der Mietmarkt Wiens korrespondiert in seiner Entwicklung mit dem Kaufmarkt. So haben sich die Mieten in Wien insgesamt von 2009 bis 2016 um etwa 30% erhöht. Dies betrifft die Richtwertmieten, welche im Mietpreisindexwert von 119% auf 154 % gestiegen sind, in noch höherem Umfang als die freien Mieten, welche sich von 114 % auf rund 140 % verteuert haben.¹⁵⁶ Die Kosten für private Mietwohnungen kosten nach Angabe von Feilmayr durchschnittlich rund 12,17 € pro m² Kaltmiete. Richtwertwohnungen sind mit durchschnittlich 11,92 € trotz Gesetzesgrundlage kaum günstiger.¹⁵⁷ Tatsächlich, so berichtet die Presse, würden die Mietpreise in Wien 2016 deutlich langsamer als in den meisten deutschen Großstädten steigen.¹⁵⁸ Ein ganz anderes Bild vermittelt die Abbildung 6 (siehe dazu auch Tabelle 8). Das Preisvergleichsportale immopreise.at geht von deutlich höheren Durchschnittspreisen von 12 bis knapp 20 € pro m² Wohnfläche aus. Auch immowelt.at stellt fest, dass die Mietpreise in Wien v.a. ab 2008 signifikant auf durchschnittlich 14,4 € angestiegen sind.¹⁵⁹ Dabei lassen sich auch Mietsegment quartierspezifisch starke Preisunterschiede feststellen. So sind das Stadtzentrum und die Pratergegend mit Quadratmeterpreisen über 15 € sehr gefragt, während in den nordwestlichen Randgebieten unter zwölf Euro bezahlt werden. Nur zwei Wiener Regionen haben 2016 eine Mietpreissenkung erlebt, während in vier aufstrebenden Bezirken die Mietpreise signifikant gestiegen sind. In den meisten Stadtvierteln waren die Mietpreise 2016 stabil.¹⁶⁰

¹⁵³ Vgl. Feilmayr (2016), S. 3

¹⁵⁴ Vgl. Feilmayr (2016), S. 5

¹⁵⁵ Vgl. Wirtschaftsblatt (2016), online

¹⁵⁶ Vgl. Feilmayr (2016), S. 9

¹⁵⁷ Vgl. ORF (2016), online

¹⁵⁸ Vgl. Die Presse (2016), online

¹⁵⁹ Vgl. [Immowelt.at](http://immowelt.at) (2013), online

¹⁶⁰ Vgl. DerStandard.at (2016/I), online; Immowelt.at (2013), online

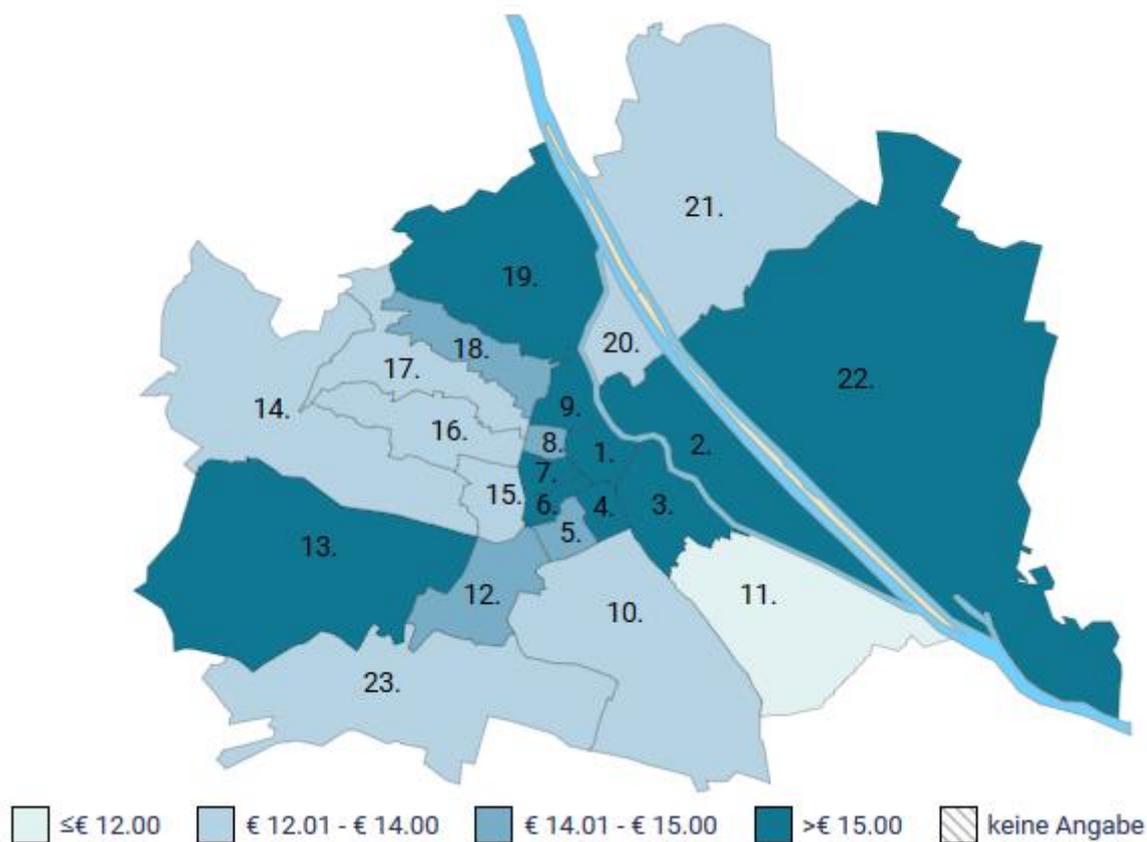


Abbildung 6: Mietwohnungspreise in Wien in €/qm in 2016 (Quelle: immopreise.at, 2016)

Von Interesse ist zudem die Entwicklung der Preise der Einfamilienhäuser in Wien, da nicht einmal die Hälfte des Gebäudebestands mehr als eine Wohnung hat.¹⁶¹ Dabei ist jedoch anzumerken, dass tatsächlich nur wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt angeboten werden. Zudem besteht für dieses Marktsegment kaum ein subventionierter Markt. Analog zur Preissteigerung von Eigentumswohnungen stiegen auch für Einfamilienhäuser die Preise jährlich um ca. 8%.¹⁶² Im Bereich der Familienhäuser¹⁶³ hingegen zeichnet sich in den Jahren 2012 bis 2015 eine Stabilisierung des Kaufmarktes ab. Bei den Mietpreisen für Familienhäuser ergibt sich ein signifikanter Rückgang von rund 33% gegenüber 2009.¹⁶⁴

Hinsichtlich der Preise auf dem Wiener Wohnungsmarkt resultieren somit sowohl marktsegmentspezifische Unterschiede als auch differierende Angaben in Abhängigkeit von der konsultierten Quelle. Während von der öffentlichen Hand Quellen herangezogen werden, aus denen moderate und weitestgehend stabile Mietpreise in Wien hervorgehen,

¹⁶¹ Vgl. Stadt Wien (2015), S. 12

¹⁶² Vergleich der Immobilienspiegel von REMAX von 2009-2016

¹⁶³ Ein- und Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Bauernhäuser, Kleingarten- und Ferienhäuser

¹⁶⁴ Vgl. Feilmayr (2016), S. 17-18

zeichnen marktnahe Quellen ein deutlich angespannteres Bild. So lassen sich hohe soziale Differenzen zwischen den Quartieren und ein insgesamt im Verhältnis zum Durchschnittseinkommen sehr hohes Preisniveau vermuten. Bei einem Durchschnittspreis von 13,- € pro Quadratmeter, wie ihn immopreise.at ermittelt, würde ein/e Bürger/in in einer 40 m² Wohnung (durchschnittliche Wohnflächengröße pro Bürger/in in Wien)¹⁶⁵ pro Jahr 13,- €/m² * 40 m² * 12 Monate = 6.240 € bzw. etwa 29 % des durchschnittlichen verfügbaren Jahreseinkommens (von 21.800,- €)¹⁶⁶ für seine/ihre Kaltmiete ausgeben. Dies wäre mit Nebenkosten insgesamt rund ein Drittel seines/ihres Einkommens für Wohnen.

Was könnte die Ursache für die divergierenden Angaben zu den aktuellen Mietpreisen in Wien sein? Ein Grund ist sicherlich, dass Quellen, die von der öffentlichen Hand herangezogen werden, den sozialen Mietmarkt mit in die Berechnungen einbeziehen, wohingegen marktbezogene Quellen nur die Immobilien, die auf dem freien Mietmarkt verfügbar werden, erfassen. Denn nur diese werden als Angebote publiziert.¹⁶⁷ So liegt, wie die Presse darstellt, das „Preisniveau auf dem sozialen Mietmarkt um rund 60% unterhalb des freien Marktes“.¹⁶⁸

3.3 Wohnungsbeschaffungspolitik in Wien

Was ist also zu tun, um in den Genuss einer preiswerten Mietwohnung in Wien zu gelangen? Wie gestaltet die Stadt Wien Wohnungspolitik, um wirtschaftlich weniger starke Bevölkerungsgruppen zu versorgen?

3.3.1 Öffentliche Wohnungsinvestitionen (Gemeindewohnungen)

Die Stadt Wien engagiert sich, um für ihre Bürger/innen Wohnraum bereitzustellen und den Wohnungsmarkt zugänglich zu machen. Erste Zielsetzung der durch die SPÖ regierten Kommune ist es, finanzierbaren Wohnraum vor allem für sozial schwache Bevölkerungsgruppen bereitzustellen.¹⁶⁹ Die Stadt kauft weiter Grundstücke auf und bebaut sie mit Sozialwohnungen, um diese dann zu Konditionen unter den Preisen auf dem freien Markt zu vermieten.¹⁷⁰ Festzuhalten ist an dieser Stelle aber auch, dass der kommunale Wohnungsbau in Wien eine zunehmend untergeordnete Rolle spielt. Errichtete das „rote Wien“ in den Zwischenkriegsjahren noch Wohnungen für 250.000 Menschen, sind die

¹⁶⁵ Vgl. Stadt Wien (2016/IV), online

¹⁶⁶ Vgl. Stadt Wien (2014/I), online

¹⁶⁷ Vgl. Wohnnet.at (2016), online

¹⁶⁸ Vgl. Die Presse.com (2015), online

¹⁶⁹ Vgl. Csisinko (2016), online

¹⁷⁰ Vgl. Zweygarth (2015), online

Zahlen heute verschwindend gering. Dennoch werden im Rahmen des Projekts Wiener Wohnen von der Stadt aktuell über 155.000 Gemeindewohnungen bereitgestellt, die sich in städtischem Besitz befinden (vgl. auch Abbildung 5).¹⁷¹ Auch in wirtschaftlichen Krisenzeiten verkauft die Stadt keine ihrer kommunalen Wohnungen.

Als zusätzliche Wohnbaufördermaßnahme hat Wien das sogenannte SMART-Wohnbauprogramm aufgelegt. Hier soll Wohnraum speziell für jüngere Familien, Singles und Menschen mit spezifischem Wohnraumbedarf geschaffen werden. Bislang wurden bereits 2.000 SMART-Wohnungen im sogenannten Sonnwend-Viertel gebaut. Die Grundrisse sind kleiner, funktionaler und kompakter als im klassischen geförderten Wohnbau. Zusätzlich wird auf soziale und ökologische Nachhaltigkeit Wert gelegt.¹⁷²

3.3.2 Geförderte Wohnungen und Genossenschaftswohnungen

Weitere 200.000 Wohnungen werden durch öffentliche Mittel gefördert. Jährlich investiert die Stadtverwaltung mehr als 640 Millionen Euro in öffentlich geförderten Wohnungsbau und stellt damit rund 10.000 neue Mietwohnungen mit Sozialbindung bereit.¹⁷³ Finanziert werden diese Maßnahmen zum größten Teil von den steuerpflichtigen Bürger/innen selbst. Durch den Wohnbauförderungsbeitrag wird 1% des Bruttolohns eingezogen. Österreichweit belaufen sich die Einnahmen daraus jährlich auf fast 880 Mio. € (Stand 2015).¹⁷⁴ Bislang flossen diese Gelder nicht im vollen Umfang in die Länder. Ab 2018 wird der „Wohnbauförderungsbeitrag zu einer ausschließlichen Landesabgabe.“¹⁷⁵ Der zweitgrößte Teil der Finanzierung wird durch Rückflüsse aus Wohnungsbaudarlehen gedeckt. Diese könnten jedoch noch deutlich höher sein, wenn die Zweckbindung durch den Druck der Länder im Jahr 2001 nicht aufgehoben worden wäre.¹⁷⁶ Im internationalen Vergleich sind die Ausgaben zur Finanzierung von geförderten Wohnungen sehr hoch. Dies wird jedoch nicht durchweg positiv aufgenommen. Kritische Stimmen bemängeln, dass diese Gelder an anderer Stelle, insbesondere im Bereich Bildung, fehlen würden.¹⁷⁷

Die Erstellung und Förderung dieser Wohnungen erfolgt auf der Grundlage des Gesetzes über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung sowie die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und

¹⁷¹ Eigene Berechnung auf Grundlage von Stadt Wien (2016/V), S. 31/32

¹⁷² Vgl. Wohnberatung Wien (2016), online

¹⁷³ Vgl. Wohnberatung Wien (2016), S. 2

¹⁷⁴ Vgl. Streimelweger (2017), online

¹⁷⁵ WKO (2016), online

¹⁷⁶ Vgl. Moshammer (2016), online

¹⁷⁷ Vgl. Benz (2016), online

Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989), welches zuletzt 2013 ergänzt wurde. Voraussetzungen für die Erlangung der Förderung durch den Ersteller sind die Angemessenheit der Wohnungspreise, die Begrenzung der Bau- und Erschließungskosten sowie die alleinige Weitergabe der Wohneinheiten an nach dem Gesetz Nutzungsberechtigte.¹⁷⁸ Der Ersteller muss eine natürliche oder juristische Person in einem EU Staat oder seit mindestens 5 Jahren in Österreich ansässig sein.¹⁷⁹ Die Förderung erfolgt durch die vergünstigte Vergabe von Darlehen, die Gewährung von Bürgschaften, Baukostenzuschüsse, Zinszuschüsse, die Gewährung von Wohnbeihilfe an die Mieter sowie die Beteiligung des Landes an Unternehmen, die öffentlich geförderten Wohnraum bereitstellen.¹⁸⁰

Genossenschaftswohnungen und Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen machen, wie in Abbildung 5 dargestellt, immerhin rund 10 % des Bestandes an Wiener Wohnungen aus.¹⁸¹ Diese Wohnungen werden von gemeinnützigen Bauträgern und Wohngenossenschaften erstellt und weitergegeben, die nicht auf Gewinn, sondern lediglich auf Kostendeckung ausgelegt sind. Genossenschaftswohnungen können grundsätzlich in der Form von Genossenschaftsanteilen erworben oder von der Genossenschaft gemietet werden.¹⁸²

3.3.3 Förderung privater, freifinanzierter Bauprojekte in Wien

Die städtische Förderung für den privatwirtschaftlichen Neubau von Wohnungen oder Eigenheimen ist in der Stadt Wien an soziale oder ökologische Kriterien geknüpft: Über die Wiener Wohnbauinitiative werden neben dem gebundenen geförderten Wohnungsbau auch Darlehen an Ersteller frei finanzierter Miet- und Eigentums Wohnungen vergeben. Auch hier gelten jedoch Obergrenzen für Eigenmittel und Mietzins sowie Qualität. Die Förderung bezieht sich auf die Gewährung eines Landesdarlehens als Fixbetrag, der sich auf rund 400 bis 700 Euro pro m² Wohnfläche beläuft und mit 1 % zu verzinsen ist. Zusatzförderungen in der Form weiterer Darlehenszusagen können durch Erstellung im Niedrigenergie- oder Passivstandard erzielt werden.¹⁸³ Bei einer Vermietung der neu erstellten privatwirtschaftlichen Wohnungen gilt: Nur insgesamt 12,5 % der Baukosten dürfen bei dieser Finanzierungsform insgesamt (einmal oder langjährig) auf den Mieter abgewälzt

¹⁷⁸ WWFSG (2013), § 4 und 5

¹⁷⁹ Vgl. WWFSG (2013), § 9

¹⁸⁰ Vgl. WWFSG (2013), § 7

¹⁸¹ Vgl. Stadt Wien (2016/I), online

¹⁸² Vgl. Stadt Wien (2016/I), online

¹⁸³ Vgl. Stadt Wien (2016/X), online

werden.¹⁸⁴ Die Hälfte der frei finanzierten und subventionierten Wohnungen wird durch die Stadt über das sogenannte Wohnticket an Bedürftige zugeteilt. Die andere Hälfte kann durch den Ersteller zu den genannten Bedingungen frei vergeben werden.¹⁸⁵ Die Miethöhe ist aufgrund von § 63 WWFSG (2013) allerdings auf 4,75 € begrenzt.¹⁸⁶

Auch Eigentumswohnungserwerber können eine Förderung in der Form eines vergünstigten Landesdarlehens erhalten, wenn ihr Einkommen bestimmte Grenzen (z.B. 50.750 Euro pro Einzelperson und 95.550 Euro für vier Personen) nicht überschreitet und wenn sie eine Wohnung mit Neubauförderung erwerben.¹⁸⁷ Die Förderung von Eigentum beschränkt sich somit im Wesentlichen auf Immobilien, die sowieso schon öffentlich subventioniert sind bzw. an Nutzer vergeben werden, die öffentlichen Förderkriterien entsprechen. Sie ist an eine Preisbindung gekoppelt.

3.4 Mietpolitik in Wien

Die folgenden beiden Kapitel behandeln die Mietpolitik in Wien. Dabei werden einerseits die Subventionen von öffentlich geförderten und genossenschaftlichen Wohnungen erörtert. Andererseits wird untersucht, wie beziehungsweise in welchem Ausmaß die Stadt ihre Mieten begrenzt, damit all ihren Bewohnern erschwinglicher Wohnraum zur Verfügung steht.

3.4.1 Mietpreissubvention für öffentlich geförderte und genossenschaftliche Wohnungen

Städtische Wohnungen werden zugewiesen, das heißt an Bedürftige vergeben. Die Vergabe erfolgt über das sogenannte Wiener Wohn-Ticket. Dieses entspricht einem Wohnberechtigungsschein. Der/die Antragsteller/in legt bei der Stadt hierzu seine/ihre wirtschaftlichen und privaten Verhältnisse offen. Dann wird ihm/ihr binnen einer Wartezeit von mehreren Monaten eine Wohnung zugewiesen. Er/sie kann diese einmal ablehnen. Bei einer zweiten Ablehnung wird seine/ihre Wartezeit auf drei Jahre verlängert.¹⁸⁸

Die Stadt Wien sieht es dabei auch als akzeptabel an, Besserverdienende, die im Übrigen keine sozialen Zuwendungen nötig haben, in den Genuss von sozial geförderten Wohnungen kommen zu lassen.¹⁸⁹ Wien sieht darin einen Wettbewerbsvorteil für die Stadt: Leistbare

¹⁸⁴ Vgl. Stadt Wien (2016/VIII), online

¹⁸⁵ Vgl. Wohnberatung Wien (2016), online

¹⁸⁶ Vgl. Stadt Wien (2016/IX), online

¹⁸⁷ Vgl. Stadt Wien (2016/X), online

¹⁸⁸ Vgl. Walterskirchen (2014), online im Blog

¹⁸⁹ Vgl. Hahn (2015), online

Wohnraumpreise halten kreative und leistungsstarke Arbeitnehmer/innen in der Stadt, die sonst in anderen europäischen Regionen mit günstigerem Preisgefüge Arbeit suchen würden. Weiter wird angeführt, dass durch die Berücksichtigung verschiedener Einkommensstufen bei der Sozialwohnungsvergabe die soziale Durchmischung gefördert wird.

62% der Wiener Bevölkerung leben nach Angabe der Stadtregierung in Wien in einer geförderten Wohnung.¹⁹⁰ Um mittels „Wohnticket“ in den Genuss einer öffentlich geförderten Wohnung zu gelangen, darf der/die Bewerber/in bestimmte Einkommensgrenzen, z.B. 44.410 Euro für eine Einzelperson und 83.610 Euro für vier Personen nicht überschreiten.¹⁹¹ Wohnbeihilfe wird gewährt, wenn das Nettoeinkommen des Mieters/der Mieterin die „angemessene Wohnaufwandsbelastung“, welche durch weitere Verordnungen geregelt ist, unterschreitet und wenn er/sie eine Wohnung dieser Art und Größe „zur Befriedigung seines/ihrer dringenden Wohnbedürfnisses“ benötigt.¹⁹²

Bis zu einem Nettoeinkommen von 3.000 € gilt eine Einzelperson in Wien als „wohnungsbedürftig“¹⁹³ und hat damit Anspruch auf eine sozial geförderte Wohnung, wenn zusätzlich die derzeitige Wohnung für die Kernfamilie zu klein ist, eine eigene Hausstandgründung erfolgt oder barrierefreier Wohnraumbedarf besteht. Auch nicht in Wien geborene Einzelpersonen, die bereits 5 Jahre in Wien wohnen, können nach einer Wartezeit geförderten Wohnraum erhalten.¹⁹⁴ Nach Einzug in das Sozialobjekt wird die weitere Einkommensentwicklung nicht mehr überprüft.¹⁹⁵

Die Voraussetzungen, um im Förderprogramm SMART-Wohnen als Mieter berücksichtigt zu werden, sind ebenfalls die Zugehörigkeit zu der beschriebenen bedürftigen Personengruppe und weitere soziale Rahmenbedingungen (Familie, Single, Barrierefreiheit).¹⁹⁶ Die Wohnraummiete ist auf 7,50 € pro Quadratmeter Wohn- Nutzfläche pauschal festgelegt. Zusätzlich zur Miete bezahlt der Mieter beim SMART Projekt einen einmaligen Finanzierungsbeitrag zu Bau- und Grundkosten von 60,- € pro Quadratmeter Wohn-Nutzfläche.¹⁹⁷

¹⁹⁰ Vgl. Zweygarth (2015), online

¹⁹¹ Vgl. WWFSG (2013), § 11

¹⁹² WWFSG (2013), § 20 (1)

¹⁹³ Vgl. Wohnticket (2016), S. 2

¹⁹⁴ Vgl. Wohnticket (2016), S. 2

¹⁹⁵ Vgl. Walterskirchen (2014), online

¹⁹⁶ Vgl. Wohnberatung Wien (2016), online

¹⁹⁷ Vgl. Wohnberatung Wien (2016), online

Genossenschaftswohnungen und Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen werden nach denselben Kriterien vergeben wie öffentlich geförderte Mietwohnungen, also aufgrund der o.g. jährlichen Einkommensgrenzen.¹⁹⁸ Zusätzlich zahlen alle Genossenschaftsbeteiligten einen jährlichen Mitgliedsbeitrag von ca. 100 € und einen einmaligen Finanzierungsbeitrag zur Wohnungserstellung von 50 bis 500 € pro m² Wohnfläche. Um den Finanzierungsbeitrag aufbringen zu können, erhalten sie im Bedürftigkeitsfall vergünstigte Darlehen über ein kooperierendes Kreditinstitut. Eine Weitergabe von Genossenschaftswohnungen in der Familie ist nur an Verwandte in erster Linie sowie an Mitbewohner im Haushalt, die mindestens zwei Jahre dort gelebt haben, möglich.¹⁹⁹ Eine Nutzung einer Genossenschaftswohnung als Zweitwohnsitz ist nicht möglich. Um eine Genossenschaftswohnung zu bekommen, ist in der Regel eine Bewerbung in der Bauphase erforderlich. Die Wohnung kann durch Verkauf von Genossenschaftsanteilen oder Neuvermietung über die Genossenschaft weitergegeben werden.²⁰⁰ Die Wohnung kann jedoch nur an EU Bürger/innen oder Nicht-EU Bürger/innen mit Aufenthaltsgenehmigung sowie anerkannte Flüchtlinge abgegeben werden.²⁰¹

3.4.2 Mietpreisbegrenzung für private Wohnungen

Die privatwirtschaftliche Wohnraumvermietung in Wien unterliegt größtenteils Mietpreisbegrenzungen:

Mietpreislimits für Altbauten

Korrespondierend mit dem geltenden österreichischen Recht (vgl. Abschnitt 2.2.3) unterliegen in der Stadt Wien Wohnungen, die nach MRG vermietet werden, einer Richtwertmiete. Für diese Wohnungen besteht eine gesetzlich festgelegte Obergrenze für den Mietpreis. Eine Richtwertzinsberechnung ist nur für Wohnungen der Kategorie A bis C (sehr gute bis mittlere Ausstattung), die nach dem 1.3.1994 angemietet wurden, eine Nutzfläche unter 130 m² aufweisen, vor dem 30.6.1953 errichtet wurden, nicht denkmalgeschützt sind und sich in einem Haus mit mehr als zwei Wohnungen befinden, möglich. Von der Richtwertmiete ausgeschlossen sind ferner Wohnungen, die durch karitative Organisationen im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens, im Zuge von Dienstverhältnissen oder als Ferien- oder Zweitwohnung für maximal 6 Monate angemietet wurden. Für diese Wohnungen kann unter Berücksichtigung der genauen Lage im Stadtgebiet und der Ausstattungsmerkmale ein Kalt-Mietpreis pro m² im Einzelnen online

¹⁹⁸ Vgl. Stadt Wien (2016), online

¹⁹⁹ Vgl. Stadt Wien (2016), online

²⁰⁰ Vgl. Bundeskanzleramt AT (2016), online

²⁰¹ Vgl. Zoomsquare (2016), online

ermittelt werden. Bei befristeten Mietverträgen, die nach dem 1.7.2000 abgeschlossen wurden, liegt der zulässige Mietzins um 25% unter diesem Wert. Auch für die Nebenkostenhöhe wird ein durchschnittlicher Satz angegeben, der von der Art und Ausstattung des Gebäudes abhängt.²⁰² Die Preise für solche Altbauwohnungen erscheinen in Wien somit auf den ersten Blick transparent und gesetzlich festgelegt. In der Praxis zeigt sich jedoch ein anderes Bild. Nach Aussagen der Mieterhilfe Wien kann der Mietzins, der sich auf der Homepage der Stadt errechnen lässt, nur als grober Richtwert angesehen werden. Grund dafür ist zum einen, dass die Zu- und Abschläge unterschiedlich ausgelegt werden können. Was beispielsweise eine Ruhelage ist, wird wohl jeder anders beurteilen. Andererseits werden im Onlinerechner auch nicht alle möglichen Zu- und Abschläge erfasst. So kann beispielsweise für ein neues hochwertiges Parkett zusätzlich der Quadratmeterpreis erhöht werden. Dadurch kann ein/e Vermieter/in oftmals seine/ihre Miete um 15% und mehr des online errechneten Mietzinses erhöhen.²⁰³ Demnach zeigt sich deutlich, dass die Mietzinsbildung in der Praxis wenig transparent ist. Zur Ermittlung des legitimen Quadratmeterpreises bleibt Mieter/innen meist nur der Weg zur Schlichtungsstelle oder ähnlichen Organisationen, die ihre Rechte in dieser Sache vertreten. In der Praxis wird im Streitfall meist außergerichtlich eine Lösung zwischen dem Vermieteranwalt und der Vertretung des Mieters oder der Mieterin selbst erarbeitet. Nur in Ausnahmefällen muss das Gericht entscheiden. Dies könnte auch der Grund sein, weshalb die Mieten in Altbauten meist höher als erlaubt liegen. Die Mieter/innen scheuen meist den unsicheren und unvorhersehbaren Weg, gegen ihren Vermieter vorzugehen, da sie selbst nicht mit Sicherheit wissen, wie sich ihr Mietzins letztlich zusammensetzt.

Eine Erhöhung der Mietrichtwerte für Wien wurde bereits im Januar 2016 ausgesetzt (und so auch die Erhöhung des Lagezuschlags).²⁰⁴ Somit ist eine Steigerung der Mietzinsen für nach dem MRG vermietete Wohnungen einstweilen nicht möglich.

Für andere Wohnungen, die nach dem ABGB vermietet sind, gilt die Richtwertmiete nicht. Für diese kann der Mietzins frei vereinbart werden. Er richtet sich somit im Prinzip nach den Marktpreisen. Ein Mietspiegel für Wien, der die marktübliche Miethöhe verbindlich bestimmen und damit Mieterhöhungen nach ABGB begrenzen würde, ist nicht verfügbar. Aufgrund dieser gesetzlichen Preisdifferenzierung in Altbau- und Neubauwohnungen resultiert am Markt theoretisch eine künstliche Aufgliederung der Mietpreise. Tatsächlich unterscheiden sich die Preise von Wohnungen, die frei vermietet werden können, von den Mieten, die nach MRG reguliert sind, jedoch nur um etwa 25 Cent pro Quadratmeter.²⁰⁵

²⁰² Vgl. Stadt Wien (2016/VII), online

²⁰³ Mieterhilfe Wien, 20.01.2017

²⁰⁴ Die Presse 2016

²⁰⁵ Vgl. Feilmayr (2016): 12

Diskussion einer globalen gesetzlichen Mietpreisbegrenzung

Um die vorliegende Mietpreisungerechtigkeit zu begrenzen, strebt Wien seit längerem eine Mietrechtsnovellierung an, durch die die Mietpreisbildung verständlich und Wohnen leistbar gemacht werden soll.²⁰⁶ Über Einzelheiten dieser Reform besteht derzeit noch keine Einigkeit. Fest steht jedoch, dass die Mieten in der Höhe gesetzlich weiterhin begrenzt werden sollen, da sich anderenfalls insbesondere Menschen mit geringerem Einkommen in Wien keine Mietwohnung mehr leisten könnten.

Die SPÖ schlägt ein „Universalmietrecht“ vor, nach dem es keine neuen befristeten Mietverträge mehr geben soll und für Wohnungen, die mehr als 20 Jahre alt sind, global ein Mietpreis von netto 5,50 Euro pro m² ohne Steuern und Betriebskosten vorgeschrieben werden soll. Zu- und Abschläge für Lage und Ausstattung sollen gestattet werden. Aufschläge auf die von Mieter/innen zu entrichtenden Nebenkosten für Erhaltung und Verbesserung des Mietobjekts sollen ebenso möglich sein. Sofern Wohnungen befristet vermietet sind, soll dies nur zu sehr hohen Abschlägen gegenüber dem Festpreis von 30 % gestattet werden.²⁰⁷

3.5 Kritische Zusammenfassung der Wiener Wohnungs- und Mietpolitik

Die massive Marktintervention der sozialdemokratischen Stadtregierung Wiens führt zu zahlreichen kritischen Reaktionen, wie das folgende Kapitel aufzeigt.

3.5.1 Kritik in der Literatur

Die starke kommunal-wirtschaftliche Aktivität im privaten Mietwohnungsmarkt führt nach Auffassung einer EU- Kontrollstelle zu Marktverzerrung. Da der in Wien angebotene soziale Wohnraum oftmals um ein Vielfaches günstiger ist als die Mietpreise im Wiener Umland, ziehen immer mehr Menschen in die Stadt Wien zu. Dort belegen auch Besserverdienende leistbare Unterkünfte mit Sozialbindung. Auch Wohnungsbauunternehmen beklagen, dass die städtische Wohnungsbauaktivität und die Vermietung zu Dumping-Preisen private Initiativen erstickt, die Wohnraum schließlich wirtschaftlich rentabel erstellen und zumindest kostendeckend verkaufen und vermieten müssen.²⁰⁸

Hinzu kommt, dass die Stadt die von den Mieter/innen zu bezahlenden Nebenkosten auch unter Berücksichtigung einer Instandhaltungsrücklage festlegt. Dadurch liegen die Nebenkostenzahlungen für sozial gebundene Wohnungen bei bis 100 % der Kaltmiete. Die wahren Mietpreise werden so verschleiert und für die Statistik künstlich niedrig gehalten.

²⁰⁶ Siehe Interviews mit Schieder, Brunner und Singer

²⁰⁷ Vgl. Becher (2014), S. 10

²⁰⁸ Vgl. Hahn (2015), online

Da keine Investitionspflicht der Stadt Wien besteht, werden die einbezahlten Investitionsrücklagen dem Stadtbudget zugeführt, während sozial gebundener Wohnraum immer weiter verwahrlost.²⁰⁹ Die Ironie an dieser Situation ist, dass die Mieten dieser eigentlich vergünstigten Mietwohnungen effektiv teils teurer sind als diejenigen Mieten, die theoretisch auf dem freien Markt für Wohnungen, die dem MRG unterliegen, verlangt werden dürfen. Die Stadt vermietet also ihre Wohnungen teilweise über dem Preis, den sie selbst für private MRG-Mietwohnungen festgesetzt hat.

Auch sozial Bedürftige beklagen, dass sie von der städtischen sozialen Wohnungspolitik nicht oder nicht hinreichend profitieren: Menschen, die tatsächlich an der Armutsgrenze leben, konkurrieren mit Besserverdienenden um sozial geförderten Wohnraum.²¹⁰ Da die Stadt Wien leistungsstarke Bürger/innen anziehen möchte, erhalten vielfach eben auch die Besserverdienenden unter dem Deckmantel der sozialen Durchmischung Sozialwohnungen, während beispielsweise Arbeitslose und Rentner auf dem Privatmarkt suchen und so nur in unbeliebten Randlagen oder Stadtteilen leistbaren Wohnraum finden.

Durch die Vergabe von Wohnungen an eine große relativ heterogene Gruppe von Wienern auf Basis der gleichen Kriterien (Höchsteinkommen und Bedürftigkeit) kommt es zunehmend zu gefühlten Ungerechtigkeiten. So würden, wie „Der Standard“ schreibt, aktuell Singles bei der Zuweisung von SMART-Wohnungen gegenüber Familien benachteiligt werden, obwohl sie gleichlange oder länger auf eine Wohnung warten.²¹¹

Das Ergebnis der starken Regulierung der Miethöhe für Altbauwohnungen weit unter den am Markt möglichen Mietpreisen ist, dass attraktive Altbauwohnungen tatsächlich teils unter dem Preisniveau vermietet werden, das für gebrauchte Sozialwohnungen gilt. Das Angebot an Altbauwohnungen ist am Markt somit deutlich reduziert und wird von den Eigentümern mangels erzielbarer Einnahmen auch nicht adäquat saniert. Vielfach verfällt Altbausubstanz, da keine kostendeckenden Erträge erwirtschaftet werden dürfen.²¹²

3.5.2 Kritische Überlegungen

Es lässt sich vermuten, dass es durch die starke Preisintervention der Wiener Stadtregierung im Wohnungsmarkt zu einer verzerrten Preissituation kommt (siehe dazu Abschnitt 3.2.3). Es fehlt an Transparenz hinsichtlich der wahren Marktpreise, da rund 400.000 Wohnungen (Gemeindewohnungen, geförderte Wohnungen und Genossenschaftswohnungen) und damit knapp die Hälfte des Wiener Wohnungsbestands (902.000 Wohnungen) nicht am freien

²⁰⁹ Vgl. Walterskirchen (2014), online

²¹⁰ Vgl. Walterskirchen (2014), online

²¹¹ Vgl. Der Standard (2016/II), online

²¹² Vgl. Walterskirchen (2014), online

Markt verfügbar sind. Würden alle Wohnungen zu Marktpreisen frei vermietet, könnte bereits aufgrund dieses Angebotszuwachses der Mietpreis für alle Wohnungen langfristig fallen. Somit könnte die Verteilungsgerechtigkeit gegenüber der Ist-Situation gesteigert werden.

Menschen, die mangels Bedürfnis oder aufgrund der Überschreitung der festgelegten Einkommensgrenzen nicht in den Genuss einer subventionierten Wohnung kommen, bleibt nichts anderes übrig, als sich am freien Markt eine Wohnung zu einem Preis zu suchen, der deutlich höheren ist als der einer Sozialwohnung. Die sozial-subventionierte Wohnungsvergabe ist dabei nicht auf Bedürftige im engeren Sinne begrenzt. Dies führt zu sozialer Ungerechtigkeit, da Wohnungssuchenden, die auf preiswerte Mieten dringend angewiesen sind, leistbarer Wohnraum nur noch begrenzt zur Verfügung steht.

Eigeninitiative zur Erstellung von Wohnraum zu Marktbedingungen wird durch die Stadt Wien nicht gefördert. Sämtliche an die Privatwirtschaft gerichteten Subventionen beschränken auch die Vergabe von Wohnraum im Hinblick auf Nutzerkreis und Preis. Aufgrund der hohen Darstellungskomplexität der Regelungen wird das Verständnis dieses Zusammenhangs für Bauherren erschwert.

Durch die Festlegung des Mietzinses auf Landesebene für alle subventionierten Projekte und zusätzlich für Altbauwohnungen wird privatwirtschaftliche Initiative zur Sanierung und nachfrage-orientierten Gestaltung von Wohnraum zurückgehalten. Es kommt somit zu einer Fehlallokation zwischen Wohnraumbedarf und Wohnraumangebot: Nutzer/innen erhalten kaum Wohnraum in der gewünschten Qualität und Lage und Anbieter/innen werden nicht motiviert, solchen marktgerechten Raum bereitzustellen. Damit kommt es zu einer Verschlechterung der Bausubstanz von Bestandsgebäuden und es werden Bauwerke errichtet, die weniger den Nutzeranforderungen als den gesetzlichen Randbedingungen für Subventionen entsprechen. Sollte eine Universalmiete eingeführt werden, kommt es ausgestaltungsabhängig möglicherweise zu einer weiteren Entmutigung von privatwirtschaftlichen Projekt- und Sanierungsinitiativen. Dies würde langfristig den Mietmarkt Wien auch für Mieter/innen unattraktiver machen, da die Wohnungsqualität nachlässt und es bei festgelegtem Marktpreis, der größtenteils unterhalb dem von anderen Großstädten liegt, zu einem hohen Nachfrageüberhang am Wiener Wohnungsmarkt kommt. Tatsächlich Bedürftige (z. B. Flüchtlinge und Geringverdiener/innen) würden mangels Bonität zu festgelegten Marktpreisen somit kaum mehr Chancen auf eine Wohnung haben, da bei homogenen Wohnungspreisen immer Bessergestellte bevorzugt würden. Im ungünstigsten Fall wäre auch eine Entwicklung denkbar, die der angestrebten sozialen Durchmischung im hohen Maße schadet, da dadurch insbesondere Wohnungen in den Innenstadtbereichen zu einem noch größeren Teil von der wohlhabenden Bevölkerungsschicht angemietet werden könnten.

3.5.3 Zusammenfassung der wohnungspolitischen Strategie Wiens

Die folgende Übersicht fasst die durch die Stadt Wien gebotenen wohnungspolitischen Initiativen zusammen und stellt jeweils Chancen und Risiken dar. Die Tabelle ist in Angebote für Wohnungsersteller/in bzw. Anbieter/in und Mieter/in sowie Kritikpunkte analog zu den Abschnitten 3.3 (Wohnungsbeschaffungspolitik) und 3.4 (Mietpreispolitik) und 3.5 (Kritik) untergliedert.

Die Darstellung zeigt zusammenfassend, dass von etwa 902.000 Wohnungen in der Stadt Wien rund 500.000 (Gemeindewohnungen, SMART-Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Genossenschaftswohnungen) einer öffentlichen Mieterauswahl über das Wohn-Ticket bei Mietpreisfestlegung unterworfen sind. Weiter unterliegt ein erheblicher Teil der verbleibenden, privaten Wohnungen der Mietpreisbegrenzung und aktuell einer Stagnation aufgrund des MRGs. Die Förderung von privatwirtschaftlicher Wohnungserstellung durch die Stadt Wien erfolgt nur, wenn sich der/die Ersteller/in mit der öffentlichen Mieterselektion und Mietpreisbegrenzung einverstanden erklärt. Mieter/innen erhalten nur dann eine der 500.000 subventionierten Wohnungen, wenn sie sich dem kommunalen Auswahlprinzip stellen, mindestens die zweite zugewiesene Wohnung akzeptieren und in die Einkommensklasse des Wohn-Tickets fallen. Damit ist der Wiener Mietwohnmarkt größtenteils öffentlich reguliert.

Der wohnungspolitischen Strategie Wiens soll im Anschluss an die Tabelle die Lage auf dem Wohnungsmarkt in den Städten München und Zürich gegenübergestellt werden, um Handlungsoptionen zu entwickeln, wie die Stadt Wien auch vor dem Hintergrund der Mietrechtsnovelle ihre wohnungspolitische Strategie insgesamt optimieren könnte.

Initiative	Angebot an Ersteller	Angebot an Mieter	Kritische Reflexion
Gemeinde- wohnungen	Steuerfinanzierte Erstellung durch Stadt Wien Einheitlicher mittlerer Standard Neubau und Altbausanierung	220.000 Wohnungen Vergabe über Wohn-Ticket bei Bedürftigkeit und Nettoeinkommen < 3.000 € p. P.	Bedürftigkeit ist willkürlich, Fehlallokation durch hohe Einkommensgrenzen, hohe Nebenkosten
SMART- Wohnungen	Neubau ökologischer und kompakter Wohnungen	Bislang 2.000 Wohnungen Junge Familien und Singles über Wohnticket bei besonderem Wohnbedarf 60 € Finanzierungsbeitrag pro m ² Einkommensgrenzen wie bei geförderter Wohnung	Besonderer Wohnbedarf ist willkürlich, Fehlallokation durch hohe Einkommensgrenzen, Benachteiligung wirklich bedürftiger Gruppen, hohe Nebenkosten
Klassisch öffentlich geförderte Wohnungen	Förderung des Neubaus gem. WWFSG Vergünstigte Darlehen, Bürgschaften, Baukostenzuschuss, Wohnbeihilfe an Mieter, Beteiligung des Landes im Unternehmen	200.000 Wohnungen Wohn-Ticket bei Bedürftigkeit und Nettojahreseinkommen bis 44.000 € (Einzelperson)	Einschränkung privater Qualitätsinitiativen und eigenständiger Mieterauswahl, Willkür bei Vergabe und Fehlallokation, hohe Nebenkosten
Genossenschafts- wohnungen	Erstellung und Weitergabe durch gemeinnützige Bauträger und Genossenschaften, Ziel der Kostendeckung	Ca. 80.000 Wohnungen Erwerb durch Genossenschaftsmitglieder über Genossenschaftsanteile oder Miete Über Wohn-Ticket 50-500 € Finanzierungsbeitrag Einkommensgrenzen wie bei geförderter Wohnung	Einschränkung privater Qualitätsinitiativen und eigenständiger Mieterauswahl, Willkür bei Vergabe und Fehlallokation Hohe versteckte Kosten für Mieter
Private Wohnungen	Gewährung von Landesdarlehen zu 1% Zins Nur bei Einhaltung von Qualitätsbegrenzung und Vergabe an Bedürftige Kostenumlage auf Mieter zulässig	Mietpreisbegrenzung bei Altbauwohnungen nach MRG, derzeit Mieterhöhung ausgesetzt ABGB Wohnungen: freie Preisfindung ohne Mietspiegel Ziel: Universalmietrecht mit globaler gesetzlicher Preisfestlegung	Aktuell: Intransparenz und künstliche Marktaufspaltung in Alt- und Neubau Willkürlicher Mietwucher im ABGB Segment Bei Novelle: völliger Verlust von Sanierungs- und Investitionsanreizen, Nachfrageüberhang am Gesamtmarkt

Tabelle 3: Überblick über Wohnungsbeschaffungs- und Mietpreispolitik in Wien (Eigene Darstellung)

4 Wohnungssituation und Wohnpolitik in München

4.1 Demografische Entwicklung Münchens

München ist in den vergangenen Jahrzehnten sehr stark gewachsen, 1960 lebten dort 1,072 Millionen Menschen.²¹³ Bis heute ist die Einwohnerzahl auf 1,534 Millionen angewachsen.²¹⁴ Zwischen 2001 und 2016 ist die Einwohnerzahl um 23,6% gestiegen.²¹⁵ Wie auch Wien und viele andere Metropolen ist Münchens Bevölkerungsstruktur durch Zuwanderung geprägt. Jährlich ziehen rund 30.000 mehr Menschen in die Stadt zu, als sie verlassen.²¹⁶ Während in Deutschland im Jahr 2012 insgesamt nur 8,7% Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft und 20,5% Menschen mit Migrationshintergrund lebten, lagen ihre Anteile in München bei 25,1 % und 39,2%.²¹⁷ Nach Frankfurt und Offenbach weist München unter deutschen Großstädten den höchsten Ausländeranteil auf.²¹⁸ Die Bevölkerungsveränderung aufgrund von Migration liegt in München acht- bis zehnmal höher als die natürliche Bevölkerungsveränderung durch Geburt und Tod.²¹⁹

Im Vergleich zum deutschen Bundesdurchschnitt leben in München deutlich mehr junge Menschen. Dies ist auf Münchens Bedeutung als Universitätsstadt (In München leben aktuell 115.000 Studenten.)²²⁰ und internationaler Industrie- und Technologiestandort zurückzuführen.²²¹ Dennoch nimmt der Anteil alter Menschen in München immer mehr zu, was auf die zunehmende Lebenserwartung und den generellen Trend zur Überalterung in Deutschland zurückzuführen ist. Insgesamt besteht in München jedoch anders als in Deutschland insgesamt ein positiver Saldo aus Geburten und Sterbefällen (+ 5.000 p.a.).²²² 2015 verzeichnete München zum neunten Mal in Folge einen Geburtenrekord mit 17.143 neuen Erdenbürgern.²²³ Insgesamt ist München somit eine hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur junge und dynamische Stadt, die kontinuierlich wächst.

²¹³ Vgl. Muenchen.de (2016/I), online

²¹⁴ Vgl. Muenchen.de (2016/I), online

²¹⁵ Vgl. Landeshauptstadt München (2016/III), online

²¹⁶ Eigene Berechnung aus Landeshauptstadt München (2015/III), online

²¹⁷ Vgl. Landeshauptstadt München (2015/I), S. 17

²¹⁸ Vgl. Landeshauptstadt München Sozialreferat (2013), S. 13

²¹⁹ Vgl. Kürbis (2013), S. 24

²²⁰ Vgl. München.de (2016/I), online

²²¹ Vgl. Landeshauptstadt München (2015/I), S. 16

²²² Vgl. Landeshauptstadt München (2015), S. 17

²²³ Vgl. München.de (2016/I), online

Dieser Trend, so erwartet das städtische statistische Amt, wird sich auch bis 2030 fortsetzen. So könnte München bis 2018 mehr als 1,6 Millionen Einwohner und bis 2030 rund 1,72 Millionen Einwohner zählen. Damit wird München bis 2030 um rund 15,4 % wachsen. Die jährliche Einwohnerzunahme sollte somit bis 2030 auf ein stabiles Niveau konsolidieren.²²⁴ Eine Überalterung der Bevölkerungsstruktur wird auch weiterhin durch Zuzug junger Menschen und einen positiven Geburtensaldo vermieden werden. Obwohl die Anzahl der Hochbetagten von über 75 Jahren um rund 25,4 % ansteigen dürfte, wird dies durch einen Zuwachs von Menschen im erwerbsfähigen Alter um rund 18% ausgeglichen.²²⁵

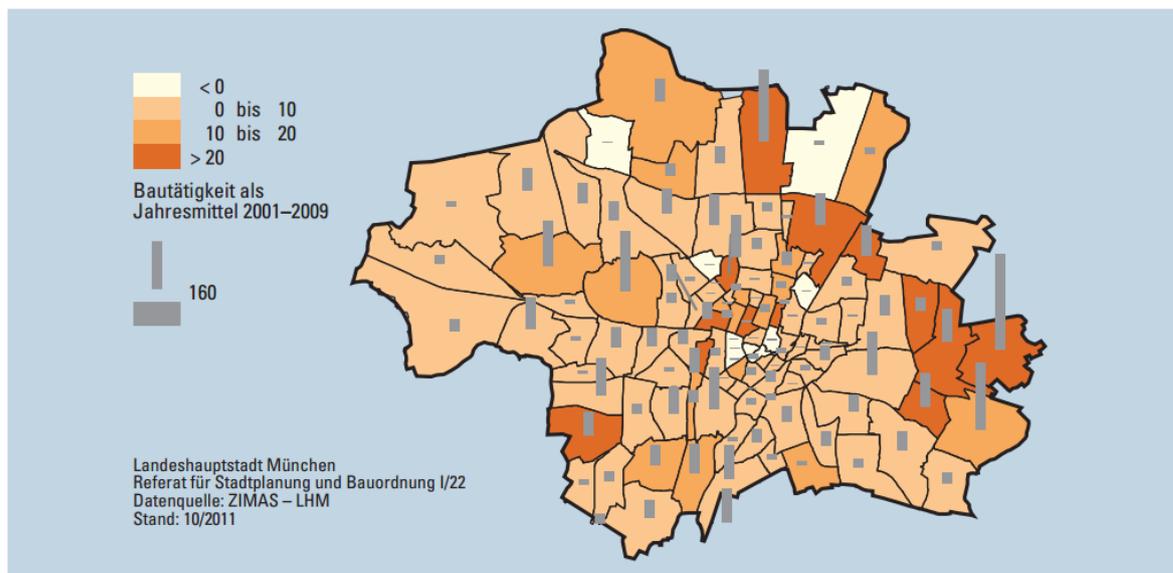


Abbildung 7: Einwohnerveränderung in % - Jahr 2009 zu Jahr 2000 (je zum 31.12.) (Quelle: Kürbis, 20013, S. 20)

Das Bevölkerungswachstum München fand bislang (2009 bis 2011) vor allem in den Neubaugebieten im Süden, Norden und Osten der Stadt statt, während innerstädtische Lagen mangels der Verfügbarkeit neuen Baulands kaum Wachstum aufweisen.²²⁶ Bis 2030 ist ein stärkerer Bevölkerungszuwachs in den westlichen Regionen zu erwarten, wo derzeit in großem Umfang Bauland erschlossen wird.²²⁷ Obige Abbildung 7 veranschaulicht dies anhand der prozentualen Einwohnerveränderung im Jahr 2009 gegenüber dem Jahr 2000 und der Bautätigkeit (graue Balken) pro Stadtviertel.

München ist ein starker Wirtschaftsstandort und erreichte 2015 im Städteranking hinsichtlich Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur und Lebensqualität Platz 1 sowie unter 294

²²⁴ Vgl. Landeshauptstadt München (2015), S. 47-48

²²⁵ Vgl. Landeshauptstadt München (2015), S. 3 und S. 53

²²⁶ Vgl. Kürbis (2013), S. 18-19

²²⁷ Vgl. Landeshauptstadt München (2015/II), S. 14

Regionen im Regional Economic Groth Index von LaSalle Investment Management Platz 7 und ferner hinsichtlich Lebensqualität im Quality of Living Ranking von Mercer, das 223 Großstädte weltweit erfasst, Platz 4.²²⁸

Die Kaufkraft pro Einwohner liegt bei durchschnittlich 30.800 Euro und ist mit Abstand höher als in den anderen 6 größten deutschen Städten. Die Kaufkraft Kennziffer Münchens liegt mit 132,8 an der Spitze aller deutschen Regionen.²²⁹ München zählt 94.600 Unternehmen und die Arbeitslosigkeit ist mit aktuell 4,5% seit Jahren am niedrigsten unter den sieben größten deutschen Städten.²³⁰ Münchens wirtschaftliche Stärke beruht auf dem engen Zusammenwirken aus Industrie und Dienstleistungssektor, der Stärke der Automobilindustrie (128.000 Beschäftigte) und der Informations- und Kommunikationsbranche (147.000 Beschäftigte) sowie Kultur und Kreativindustrie (176.000 Beschäftigte).²³¹

4.2 Aktuelle Situation am Münchner Wohnungsmarkt

Die Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt ist über die Grenzen der Stadt hinaus als sehr überhitzt bekannt. Die Kauf- und Mietpreise in zentralen Lagen gelten als beinahe unbezahlbar. Die Nachfrage ist hoch, das Angebot verschwindend gering. Doch wie angespannt ist die Situation auf dem Münchner Immobilienmarkt tatsächlich? Die folgenden Kapitel werden diese Frage detailliert beantworten.

4.2.1 Verfügbarer Wohnraum

Aufgrund der starken wirtschaftlichen Entwicklung und des zugzugsbedingten Bevölkerungswachstums boomt Münchens Wohnungsmarkt.

In München wurden mit Zensus 2011 139.853 Gebäude mit Wohnraum gezählt, die insgesamt 753.150 Wohnungen beinhalten. Aufgrund der Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs haben nur knapp 10 % der Münchner Bausubstanz ihren Ursprung vor 1919 und weitere ca. 8 % zwischen 1919 und 1948. 385.000 Wohnungen (51%) wurden jedoch zwischen 1949 und 1978 in der Wiederaufbauphase errichtet. Seit 2009 sind nur rund 11.000 Wohnungen zum Gebäudebestand hinzugekommen. Diese Zunahme korreliert nicht mit

²²⁸ Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Arbeit und Wissenschaft (2016), S. 4

²²⁹ Vgl. Vonovia & CBRE (2016), S. 166

²³⁰ Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Arbeit und Wissenschaft (2016), S. 7; München.de (2016), online

²³¹ Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Arbeit und Wissenschaft (2016), S. 16-18

dem aktuellen Wachstum der Münchner Bevölkerung.²³² Je 1.000 Einwohner wurden 2014 nur 4,4 Wohnungen fertiggestellt.²³³

Rund 643.000 Wohnungen befinden sich in Häusern mit drei und mehr Wohnungen. Immerhin 14,6 % der Münchner wohnen in Ein- oder Zweifamilienhäusern. In 347.000 Häusern, also 46% der Anwesen, befinden sich 13 oder mehr Wohnungen. 22% der Münchner wohnen allerdings in Häusern mit weniger als sechs Wohneinheiten. Diese Zahlen zeugen von einer für eine Großstadt vergleichsweise aufgelockerten Bauweise.²³⁴

Die Mehrzahl der Wohnungen verfügt über drei oder mehr Räume (68,3 %). Nur 12,2 % sind Einraum-Appartements. Münchens Wohnungen sind beinahe alle mit Dusche oder Badewanne und Toilette ausgestattet (97,4%). 74% verfügen über eine Zentralheizung, 13% über eine Fernwärmeheizung. Der Wohnstandard in München ist somit in der Regel als überdurchschnittlich einzuschätzen.²³⁵

Die Eigentumsverhältnisse der Gebäude mit Wohnraum sind, wie Abbildung 8 zeigt, wie folgt aufgeteilt: Die überwiegende Mehrzahl der Gebäude (83,6%) und Wohnungen (68,3%) in München befindet sich im Eigentum von Privatpersonen und (privaten) Wohnungseigentümergeinschaften.²³⁶ Die Kommune bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen halten nur knapp 8 % des Wohnungs- bzw. knapp 5% des Gebäudebestandes. Wohnungsgenossenschaften halten deutlich unter 5 % des Immobilienbestandes.

²³² Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2011), S. 6

²³³ Vgl. Vonovia & CBRE (2016), S. 167

²³⁴ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2011), S. 6

²³⁵ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2011), S. 12-13

²³⁶ also Gemeinschaften nach dem deutschen Wohnungseigentums-Gesetz, bei dem jeder Eigentümer die eigene Wohnung selbst besitzt, die Allgemeinbereiche des Gebäudes jedoch im Anteilseigentum befindlich sind.

Gebäude und Wohnungen in München nach Eigentumsverhältnissen

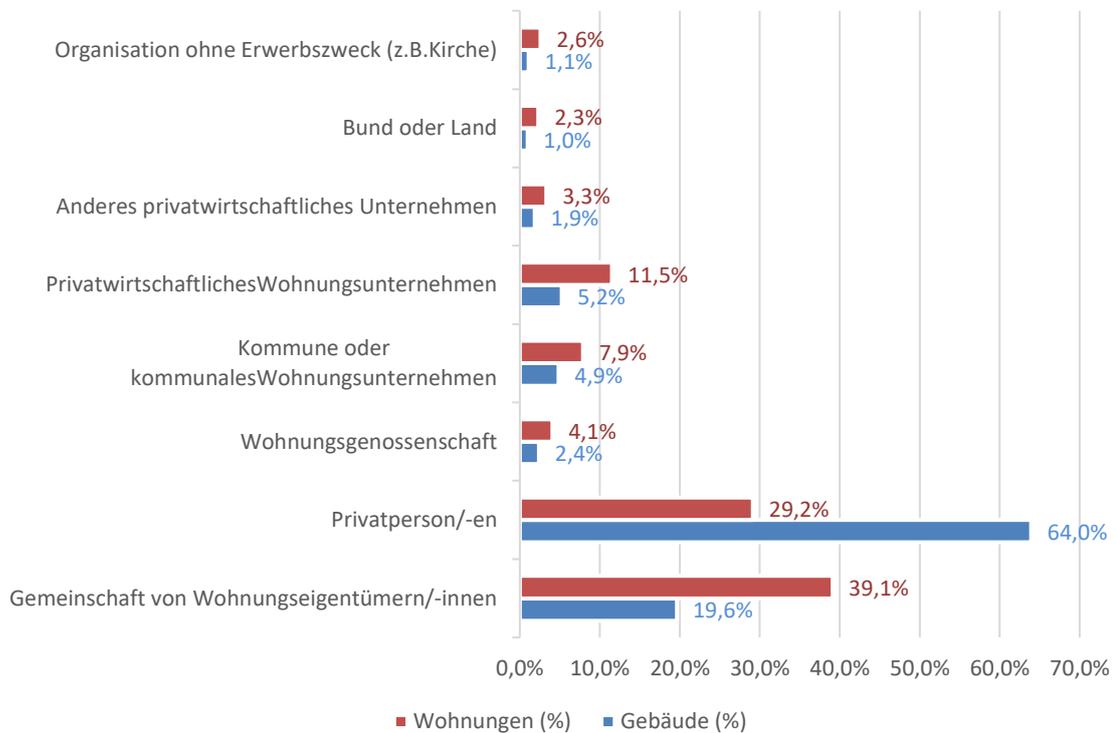


Abbildung 8: Gebäude und Wohnungen in München nach Eigentumsverhältnissen (eigene Darstellung auf der Grundlage der Daten von Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2011), S. 6)

4.2.2 Wohneigentum und Kaufpreise

Von den Wohnungen in Wohngebäuden waren 2011 in München etwa 179.200 von Eigentümern bewohnt, 555.200 hingegen waren vermietet. Nur rund 25% der Münchner sind also Eigentümer ihrer Wohnungen.²³⁷ Weitere 1.300 Einheiten wurden 2011 als Ferienwohnungen genutzt und 17.545 standen leer.²³⁸ Sowohl die Anzahl der Ferienwohnungen als auch die Anzahl des Leerstandes sind vergleichsweise gering. Vonovia und CBRE gehen für 2016 von einer Leerstandquote von nur mehr 0,4 % aus.²³⁹

Aufgrund des hohen Wohnstandards und der bestehenden Diskrepanz zwischen Bevölkerungswachstum und Wohnflächenwachstum verwundert es nicht, dass Münchens Immobilienkaufmarkt boomt: Der durchschnittliche Objektwert der Wohnimmobilien ist in

²³⁷ Vgl. Vonovia & CBRE (2016), S. 167

²³⁸ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2011), S. 14

²³⁹ Vgl. Vonovia & CBRE (2016), S. 165

München zwischen 2015 und 2016 um circa 19% angestiegen.²⁴⁰ Damit liegen die Immobilienwerte Münchens in Deutschland an der Spitze – sowohl in absoluten Preisen als auch in Zuwächsen betrachtet. München ist somit Deutschlands teuerste Großstadt.²⁴¹ Gleichzeitig stieg in München wie auch in anderen deutschen Metropolen der Immobilienumsatz signifikant an, während der ländliche Raum rückläufige Umsätze verzeichnete. München lag mit einem Gesamtumsatz von 4,05 Milliarden Euro und einem Umsatzplus von 7,3% an der Spitze deutscher Metropolen.²⁴²

Auch Münchens Lagen differieren in Abhängigkeit von Prestige und Zentralität sowie ÖPNV Anbindung im Preis sowie in der Begehrtheit bei den Kunden. Toplagen befinden sich in einem größeren Radius des Münchner Zentrums, im Münchner Süden und Westen um Schloss Nymphenburg, preisgünstigere Lagen an den Stadträndern und in dicht bebauten Gebieten mit älterem Gebäudebestand aus der Nachkriegszeit.²⁴³ Sowohl die Preise im Top-Segment als auch preisgünstigere Lagen weisen derzeit einen hohen Preisanstieg auf. Auf mehrere Jahre hinaus werden steigende Marktpreise für alle Preissegmente prognostiziert.²⁴⁴

Die Kaufpreise für Münchner Immobilien differieren, ähnlich wie in Wien, zusätzlich in Abhängigkeit von der Wohnfläche der Einheiten. Dabei erzielen vor allem Wohnungen ab 120 m² Wohnfläche und kleine Apartments im Jahr 2016 in sehr guten Lagen Münchens Durchschnittspreise von über 8.000 Euro pro m². Mittlere Einheiten zwischen 50 bis 80m² sind mit rund 6.800,- €/m² Wohnfläche etwas „günstiger“. Seit Oktober 2015 sind die Preise kontinuierlich angestiegen.²⁴⁵ Durchschnittlich werden in der Landeshauptstadt 7.194€/m² erzielt.²⁴⁶

4.2.3 Mietnachfrage und Mietpreise

Aus dem Aufwärtstrend auf dem Kaufmarkt sowie dem starken Bevölkerungsdruck resultiert eine parallele Bewegung auf dem Mietmarkt, da Eigentümer/innen eine adäquate Verzinsung für ihre Investition erwarten, Mieter/innen mit geringem Eigenkapital nicht in das Kaufsegment ausweichen können und dadurch die Nachfrage deutlich steigt. Die Angebotsmietpreise in München (also die Preise für Neuvermietungen) lagen 2014 und 2015

²⁴⁰ Gutachterausschuss München (2016), 10

²⁴¹ Vgl. Engel & Völkers (2015), S. 5

²⁴² Vgl. Engel & Völkers (2015), S. 6-7

²⁴³ Vgl. Engel & Völkers (2015), S. 85

²⁴⁴ Vgl. Engel & Völkers (2015), S. 85

²⁴⁵ Vgl. Immowelt.de (2016), online, Immoscout24.de (2016), online

²⁴⁶ 4. Quartal 2016, Vgl. Statista (2016/II), online

überwiegend zwischen 12,50 € und 17,49 €. Die durchschnittliche Angebotsmiete lag im Jahr 2015 bei 14,61 € pro m² und beträgt aktuell 17,89 €/m² Wohnfläche.²⁴⁷ Einzelheiten veranschaulicht folgende Grafik:

VERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN IN MÜNCHEN 2014 UND 2015

Anteil der Angebote zum jeweiligen Mietpreis in €/m²/Monat

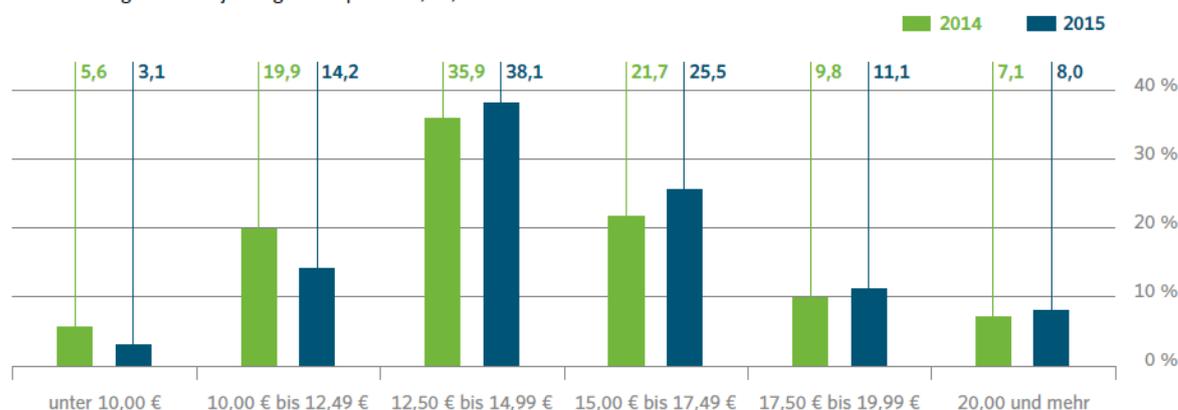


Abbildung 9: Angebotsmietpreise in München in 2014 und 2015 (Quelle: Vonovia, 2016, S. 168)

Bereits diese Abbildung zeigt einen deutlich steigenden Trend in den Jahren 2014 und 2015. Gemäß Immobilienscout 24 haben die Mietpreise zwischen 2015 und 2016 erneut um 11,7 % zugenommen.²⁴⁸ Der Aufwärtstrend bestätigt sich auch in der langjährigen Betrachtung: Zwischen 2011 und 2015 haben sich Wohnungen mit 30 m² Wohnfläche von durchschnittlich 15,30 € auf aktuell 20,51 €/m² verteuert. Der Preisanstieg für Einheiten von 60 und 100 m² Wohnfläche erfolgte etwas moderater von durchschnittlich 12 € im Jahr 2011 auf rund 14,50€ im Jahr 2015. Stadtteilabhängig bestehen analog zum Kaufmarkt Niveauunterschiede.²⁴⁹ Diese Entwicklung resultiert daraus, dass vor allem im Segment der Kleinwohnungen ein Ausweichen von Mietern auf den Kaufmarkt nicht möglich ist. Zudem ist aufgrund des Trends zu Einpersonenhaushalten und des Zuzugs von Singles und Studenten die Mietnachfrage im Kleinwohnungssegment besonders hoch. Beide Entwicklungen verteuern dort die Mietpreise.²⁵⁰ Glaubt man dem Statistik-Portal Statista, das auch bis 2020 eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum in München prognostiziert, so ist anzunehmen, dass auch künftig die Wohnungspreise ohne öffentliche Interventionen ungebrochen steigen werden.²⁵¹

²⁴⁷ Vgl. Wohnung-jetzt.de (2016), online

²⁴⁸ Vgl. Immobilienscout24.de (2016), online

²⁴⁹ Vgl. Wohnungsbörse.net (2016), online

²⁵⁰ Vgl. Immobilienscout24.de (2016/II), online

²⁵¹ Vgl. Statista (2017), online

4.3 Wohnungsbeschaffungspolitik in München

Die Münchner Stadtregierung versucht seit einiger Zeit mit Eingriffen in den Wohnungsmarkt diesem Preisanstieg Einhalt zu gebieten, nachdem sie über Jahre hinweg zu wenig unternommen hat. Dadurch konnten sich die teils sehr hohen Preise entwickeln. Neben dem klassischen Instrument der Nachverdichtung, beispielsweise im Bereich von Dachgeschossausbauten, stehen der bayrischen Landeshauptstadt noch einige weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Die folgenden Kapitel gehen nun im Einzelnen darauf ein.

4.3.1 Baulanderschließung durch die Stadt München

München leidet im Hinblick auf die Beschaffung neuer Wohnungen unter Raummangel und dem abnehmenden Wohnflächenpotential auf dem Gebiet der Landeshauptstadt. Denn die Stadt ist durch selbständige Gemeinden umgeben, in deren Verantwortung die Festsetzung gemeindlichen Baurechts z.B. in der Form von Bebauungsplänen liegt. In der Stadt München besteht derzeit insgesamt noch ein „Flächenpotenzial“ für rund 46.000 Wohnungen.²⁵²

In den Jahren 1989 bis 2011 wurden durch die Wohnungsprogramme „Wohnen in München I bis IV“ Baugenehmigungen für 125.000 Wohnungen erteilt. 2015 wurden in München aufgrund vergangener Initiativen bereits knapp 7.000 Wohnungen neu fertiggestellt.²⁵³ Die Landeshauptstadt München investierte 2015 151 Mio. Euro in Wohnungsbau.²⁵⁴ Die Stadt hat jedoch erkannt, dass diese Investition nicht ausreicht und möchte durch eine Wohnungsbauoffensive „Wohnen in München V“ mehr Angebote schaffen. Mit dem Handlungsprogramm hat die Stadt im Berichtjahr 2015 Genehmigungen für rund 8.500 neue Wohnungen erteilt und Baurecht für knapp 8.000 neue Wohnungen geschaffen, indem große Bebauungsplan-Vorhaben umgesetzt werden. In Zukunft soll vermehrt die Umnutzung von nicht mehr benötigten Gewerbegebieten in Wohngebiete sowie der aktive Ankauf von Grundstücken durch die Stadt München mit dem Ziel der Wohnraumschaffung im geförderten und sozialen Wohnungsbau betrieben werden. Auch die gezielte Verdichtung von Einfamilienhaussiedlungen sowie die Entwicklung des Stadtrandes werden langfristig in Betracht gezogen.²⁵⁵ Langjährige Beobachtungen zeigen, dass durch die Wohnungsbauoffensiven der Stadt München die Grundstückspreise sowie die Preise auf

²⁵² Vgl. Landeshauptstadt München (2016), S. 1-3; Landeshauptstadt München (2012), S. 19

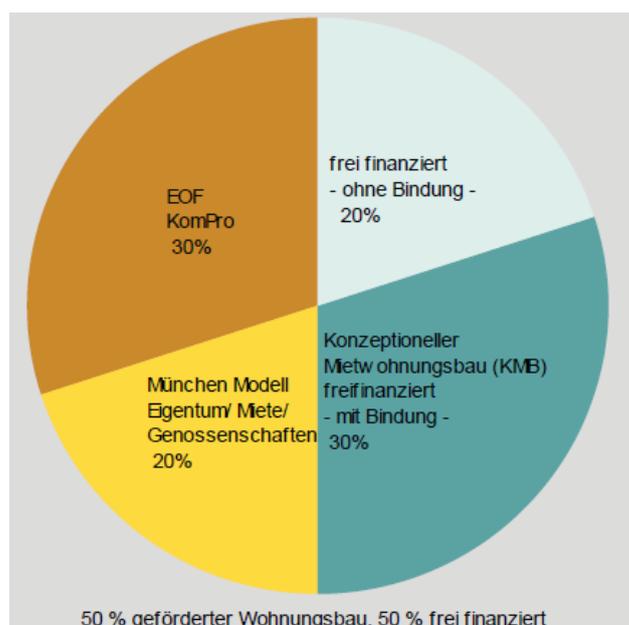
²⁵³ Vgl. Landeshauptstadt München (2016), S. 1

²⁵⁴ Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Arbeit und Wissenschaft (2016), S. 8

²⁵⁵ Vgl. Landeshauptstadt München (2012), S. 93-95

dem Mietmarkt kurzfristig gesenkt und damit der Preisanstieg verzögert werden konnte.²⁵⁶ Für Wohnen in München V steht ein Budget von 800 Millionen Euro zur Verfügung.²⁵⁷

Kernanliegen der Wohnungsbauförderung ist dabei zum einen die Erstellung von ökologisch nachhaltigem Wohnungsbau, korrespondierend zur aktuellen Energieeinsparverordnung. Die Vergabe von Grundstücken an Privatinvestoren durch die Stadt wird demnach beispielsweise an die Einhaltung der Dämmstandards des KfW Effizienzhaus 70 (70 kWh/m²a Heizenergiebedarf) gekoppelt.²⁵⁸ Zum anderen ist es ein grundsätzliches



Anliegen, dass leistbarer Wohnraum bereitgestellt wird. Dies geht mit dem Ziel des Erhalts der sogenannten „Münchner Mischung“ einher, mit der nichts anderes als die soziale Durchmischung gemeint ist. Erreicht wird diese „Münchner Mischung“ dadurch, dass 50% der städtischen Wohnbauflächen für den freifinanzierten und 50% für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Wie sich dies im Detail darstellt, zeigt die Abbildung 11. EOF, KomPro, der konzeptionelle Mietwohnungsbau und das Münchner Modell werden in den folgenden Kapiteln behandelt.

Abbildung 10: Verteilung der Wohnbauarten auf städtischen Siedlungsflächen (Quelle: Landeshauptstadt München (2016), S. 97)

4.3.2 Städtische Förderung des Kaufangebots an Wohnraum

Im Rahmen des Bauprogramms sollen einerseits privat erstellte, frei finanzierte Wohnungen und zusätzlich von der Stadt München und städtischen Wohnbaugesellschaften erstellte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen geschaffen werden. 30 % der neu als Bauland ausgewiesenen Wohnnutzungsflächen sollen für den sozialen Wohnungsbau verwendet werden (siehe dazu SoBoN, Kapitel 4.3.3).²⁵⁹

²⁵⁶ Vgl. Landeshauptstadt München (2012), S. 17

²⁵⁷ Vgl. Landeshauptstadt München (2012), S. 18

²⁵⁸ Vgl. Landeshauptstadt München (2012), S. 18

²⁵⁹ Vgl. Landeshauptstadt München (2012), S. 107

Die Stadt vergibt dabei städtische Grundstücke, darunter auch solche, die im Rahmen der Wohnungsoffensive erworben wurden, an Bauträger und Genossenschaften zu vergünstigten Baulandpreisen. Hierbei besteht die Auflage, dass sie Zielgruppen der Stadt bei der Wohnungsvergabe berücksichtigen. Diese Vergabe von städtischen Flächen wird als konzeptioneller Mietwohnungsbau bezeichnet.²⁶⁰

Zusätzlich fördert die Stadt München Bauherren, die Wohnungen mit Sozialbindung erstellen, durch Baudarlehen (EOF –Modell = einkommensorientierte Förderung). Der Bauherr erhält zwei Darlehen als Grundförderung. Eine objektabhängige Darlehenstranche wird vergeben, wenn das Wohngebäude nach ökologischen Kriterien erstellt wird und eine Belegungsbindung erfolgt. Es beläuft sich auf bis zu 950 € pro m² Wohnfläche und läuft für 25 Jahre. Während der Belegungsbindung ist es mit jährlich 0,5% zu verzinsen, danach mit 1 %. Zusätzlich wird ein belegungsabhängiges Darlehen gewährt, das in der Höhe vom verfügbaren Einkommen des Mieterhaushalts abhängt. Der Bauträger verpflichtet sich dabei, Wohnraum an Mieter/innen mit geringem Einkommen (eingeteilt nach Einkommensstufen I oder II) zu vergeben. Das Darlehen hat einen Zins von 2,75 % und läuft 25 Jahre. Im Gegenzug ist eine Maximalmiete von 9,40 €/m² zulässig. Die Mieterhaushalte können einen einkommensabhängigen Mietzuschuss erhalten. Durch diese Subvention soll die Erstellung von Wohnraum mit Sozialbindung durch die Privatwirtschaft motiviert werden.²⁶¹

Mittels eines „Flächenbelegungsprogramms“ strebt die Stadt München an, den neu zu schaffenden geförderten Wohnraum bedarfsgerecht auf Miet- und Kaufinteressenten zu verteilen. Dabei wird folgender Belegungsschlüssel für geförderten Wohnungsbau angestrebt:

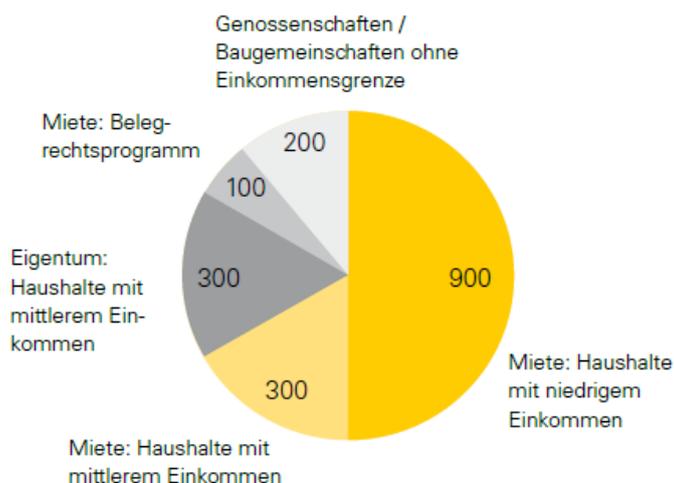


Abbildung 11: Belegungsschlüssel der Stadt München für geförderten Wohnungsbau (Quelle: Landeshauptstadt München, 2016, S. 1)

²⁶⁰ Vgl. Landeshauptstadt München (2016), S. 96 f.

²⁶¹ Vgl. Landeshauptstadt München (2015/II), S. 1-2

Durch das Flächenbelegungsprogramm möchte die Landeshauptstadt die soziale Durchmischung geförderter Eigentums- und Mietwohnanlagen sicherstellen und eine Ghettoisierung vermeiden. Auch Haushalte von mittlerem Einkommen, die auf dem freien Wohnmarkt oft keine adäquate Wohnung zu Eigentum oder Miete finden, sollen entlastet werden.

4.3.3 Förderung von Wohneigentumserwerb (Nutzerseite)

Die Wohnungsbauintiative V, die Fördermodelle für Wohneigentums-Erwerber thematisiert, umfasst im Wesentlichen drei Programme: das genossenschaftliche Wohnen, das sogenannte „München Modell Eigentum“ und das bayerische Zinsverbilligungsprogramm.

Es ist geplant, dass rund 20 % der Neubauf Flächen, wie Abbildung 11 zeigt, künftig für Wohnungsbaugemeinschaften und Wohngenossenschaften bereitgestellt werden.²⁶² Genossenschaften und Baugemeinschaften sollen aus dem sonst für privatwirtschaftliche Bauträger geltenden Höchstpreisvergabeprinzip für Bauland ausgenommen werden. Damit wird ihr Anteil an der Wohnraumerstellung deutlich erweitert werden.²⁶³ Dadurch kann Eigeninitiative der Bewohner/innen gefördert und die Stadt München bei der Erstellung von Wohnraum entlastet werden.²⁶⁴

Im Rahmen des München-Modells Eigentum werden Wohnungskäufer/innen mittleren Einkommens und Familien mit Kindern berücksichtigt. Sie erhalten die Möglichkeit, Wohnungen aus den geförderten Wohnbauprojekten zu bestimmten Preis-Obergrenzen von den Bauträgern bzw. Baugenossenschaften zu erwerben. Die Erwerbskosten betragen aktuell bei sehr niedrigem Einkommen rund 2.800 € pro m² Wohnfläche und 3000 € bis 3.200 € pro m² Wohnfläche für höhere Einkommen. Voraussetzung für die Berücksichtigung ist, dass die Nutzer 3 Jahre in München ansässig sind.²⁶⁵

Selbstnutzer/innen von Immobilien, die die Kriterien des München Modells für Käufer erfüllen und die eine Immobilie neu bauen oder gebraucht erwerben möchten, erhalten aus dem bayerischen Zinsverbilligungsprogramm vergünstigte Darlehen für Wohnungen bis zu

²⁶² Vgl. Landeshauptstadt München (2012), S. 74

²⁶³ Vgl. Landeshauptstadt München (2012), S. 100

²⁶⁴ Vgl. Landeshauptstadt München (2016), S. 1

²⁶⁵ Vgl. Muenchen.de 2016/III

einer bestimmten Obergrenze und bei 15 Jahre langer Selbstbelegung, sofern sie über mindestens 15 % Eigenkapital verfügen.²⁶⁶

Neben den drei Fördermodellen aus der Wohnbauinitiative V steht der Landeshauptstadt München auch das Instrument der sozialgerechten Bodennutzung“ auf privaten Flächen (kurz SoBoN) zu Verfügung. Dieses Modell ist im Baugesetzbuch geregelt und kommt auch bundesweit zum Einsatz. Da lange Zeit lediglich die Eigentümer/innen der jeweiligen Grundstücke von einer Baulandausweisung profitiert haben, die Stadt jedoch für die Kosten beispielsweise der Erschließung aufkommen musste, geriet der öffentliche Haushalt in den 80er Jahren zunehmend unter finanziellen Druck. Da durch die mangelnden finanziellen Mittel auch die Baulandausweisung und so die Wohnraumschaffung ins Stocken geriet, wurde im Jahr 1989 beschlossen, zunehmend Wohnbaurechte zu schaffen, indem städtebauliche Verträge mit den Grundeigentümer/innen beschlossen wurden. Dies war die Geburtsstunde der sozialgerechten Bodennutzung. Durch die städtebaulichen Verträge müssen sich die Planungsbegünstigten dazu verpflichten, bis zu zwei Drittel des Gewinns aus der Wertsteigerung abzutreten.²⁶⁷ Dadurch entstehen beispielsweise soziale Infrastruktur, Gemeinbedarfsflächen, aber auch geförderter Wohnungsbau. Insgesamt müssen insgesamt 30% der neu entstehenden Wohnflächen für den geförderten Wohnbau bereitgestellt werden. Diese Förderquote wird wiederum in ein Drittel für den Eigentumswohnungsbau und zwei Drittel für den Mietwohnungsbau aufgeteilt.²⁶⁸ Es handelt sich dabei also um ein Instrument, das sowohl leistbaren Miet- als auch Eigentumswohnraum generiert. Neben der sozialgerechten Bodennutzung stehen der Stadt München jedoch noch weitere Möglichkeiten, Mietpolitik zu betreiben, zur Verfügung. Der folgende Abschnitt behandelt diese im Detail.

4.4 Mietpolitik in München

Zu Beginn dieses Kapitels werden vorerst zwei Besonderheiten der Münchner Mietpolitik behandelt. Im Anschluss werden die Möglichkeiten, die Mietpreise zu subventionieren, thematisiert, bevor abschließend aufgezeigt wird, wie die Stadt hinsichtlich der Begrenzung der Miethöhen verfährt.

Eine Besonderheit in München sind die Erhaltungssatzungen nach §172 des Baugesetzbuches.²⁶⁹ Die ersten beiden Erhaltungssatzungen wurden bereits 1987 ins Leben gerufen, um Mieter vor der drohenden Gentrifizierung zu schützen. Dieser Schutz wird

²⁶⁶ Vgl. München.de: (2016/IV), online

²⁶⁷ Vgl. Landeshauptstadt München (2009): S. 7

²⁶⁸ Vgl. Landeshauptstadt München (2009): S. 8

²⁶⁹ Vgl. Landeshauptstadt München 2012/I: 15

dadurch ermöglicht, dass die Modernisierung von Gebäuden (meist Altbauten) lediglich so durchgeführt werden darf, dass die bestehende Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht gefährdet wird. Man versteht darunter den sogenannten Milieuschutz. In der Praxis müssen sich Käufer durch eine sogenannte „Abwendungserklärung“ dazu verpflichten, keine Luxussanierungen oder andere unverhältnismäßige Modernisierungen durchzuführen. Ferner steht den Käufer/innen die Möglichkeit der Teilung in Wohnungseigentum nicht zur Verfügung.²⁷⁰ Auch eine Teilung von Gebäuden, die Bestandseigentümer/innen gehören, wird in aller Regel untersagt. Dadurch ist der Abverkauf einzelner Wohnungen nicht möglich. Ein Einzelverkauf würde oftmals mit einer Entmietung, beispielsweise durch Eigenbedarf, einhergehen. Dies will die Stadt jedoch damit verhindern. Als letztes Mittel steht der Kommune in diesem Zusammenhang ein Vorkaufsrecht zur Verfügung, das jedoch in der Praxis nicht angewandt wird. Abbildung 13 gibt einen Überblick über die 18 bestehenden Gebiete, in denen die Bestimmungen der Erhaltungssatzung gelten. Die einzelnen Zonen werden meist für eine Dauer von fünf Jahren abgeschlossen. Nach Ablauf der fünf Jahre wird in einer Expertengruppe besprochen, ob und in welchem Ausmaß die Zone erhalten bleiben soll. Zuletzt wurden erst einige Anpassungen im Gärtnerplatzviertel südlich der Münchner Altstadt vorgenommen. Dabei wurden Teile nördlich des Gärtnerplatzes aus der Zone herausgenommen und große Teile des Glockenbachviertels aufgenommen. Solche Änderungen erfolgen beispielsweise dann, wenn Quartiere inzwischen gentrifiziert wurden beziehungsweise das bestehende Milieu gefährdet wird.²⁷¹ Das Instrument der Erhaltungssatzung ist, so zeigten die vergangenen Jahre, ein äußerst treffsicheres Instrument. Von 1992 bis 2012 konnten dadurch 6.000 Mietwohnungen geschützt werden.²⁷²

²⁷⁰ Vgl. Landeshauptstadt München 2012/I: 1

²⁷¹ Landeshauptstadt München: 12.09.2016

²⁷² Vgl. Landeshauptstadt München (2012/I): S. 1

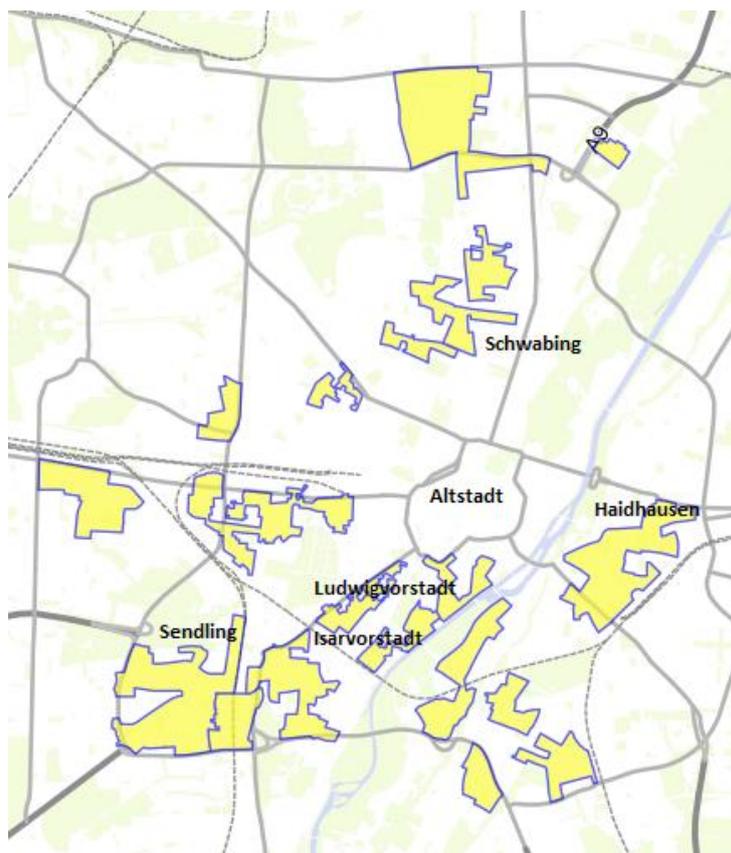


Abbildung 12: Erhaltungssatzungszonen München

Auch bei einem zweiten besonderen Instrument der Stadt München spielt die Teilung von Gebäuden eine wichtige Rolle. Denn werden doch einmal Gebäude geteilt, unabhängig von Baujahr oder Lage, so greift ein besonderer Kündigungsschutz für die betroffenen Mieter/innen: Ab dem Zeitpunkt, an dem die Parifizierung abgeschlossen ist, kann Mietern/innen für die nächsten 10 Jahre nicht gekündigt werden. Auch eine Eigenbedarfskündigung hat dann keinen Erfolg.

Mit diesen beiden Instrumenten hat die Stadt auf die Gefahr reagiert, die für Mieter/innen immer dann besteht, wenn Gebäude in Wohnungseigentum umgewandelt werden. Vor der kritischen Auseinandersetzung mit der Wohnungspolitik in München wird nun, wie erwähnt, auf die Mietpreissubventionen und -begrenzungen eingegangen.

4.4.1 Mietpreissubvention

Wesentliche Zielsetzung der Münchner Mietwohnungspolitik ist es, durch städtische Initiativen leistbaren Wohnraum für die unteren Einkommensgruppen in Mietverhältnissen bereitzustellen.²⁷³ Es werden im Wesentlichen zwei subventionierte Mietmodelle für

²⁷³ Vgl. Landeshauptstadt München (2016): S. 1

verschiedene Mietergruppen realisiert: das kommunale Wohnungsbauförderprogramm (kurz KomPro) und das München Modell für Mieter/innen und Genossenschaftsmitglieder.

Im Rahmen des KomPros sollen Menschen mit sehr niedrigem Einkommen dauerhaft in subventionierten Wohnungen untergebracht werden, um eine Beherbergung in Notunterkünften oder Wohnheimen zu vermeiden.²⁷⁴ Erreicht werden soll dieses Ziel durch die Schaffung von jährlich 155 kommunalen Wohnungen (Stand 2009) sowie durch den Ankauf von Belegungsrechten.²⁷⁵ Die Bereitstellung von sozialem subventioniertem Mietwohnraum erfolgt im Rahmen des Münchner Gesamtplan I bzw. II „Soziale Wohnraumversorgung-Wohnungslosenhilfe“, welcher seit 2001 in mehreren Auflagen und für verschiedene Zielgruppen (Singles, Paare, Alleinerziehende, Familien mit Kindern) praktiziert wird.²⁷⁶ Es werden Personen berücksichtigt, die im städtischen Wohnungslosensystem erfasst sind, in Pensionen und Heimen untergebracht sind oder aufgrund von Wohnungsnotstand und sozialen Schwierigkeiten von Vermietern wiederholt abgelehnt wurden.²⁷⁷ Die Projekte sind kleinteilig in städtische Wohnbauprojekte integriert. Mieter und Mieterinnen erhalten sozialpädagogische Unterstützung bei der sozialen Eingliederung und partizipieren an der Hausverwaltung.²⁷⁸

Im Rahmen des „München Modells für Mieter und Genossenschaftsmitglieder“ werden für Menschen mit mittlerem Einkommen und Familien mit Kindern Mietobjekte in städtischen Wohnungen und Wohnungen bereitgestellt, die durch Bauträger auf sozial gebundenen Grundstücken errichtet wurden. Die Miethöhe liegt lageabhängig zwischen 7,50€ und 11 € pro m² und somit meist mehr als 20 bis 25 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Voraussetzung für die Berücksichtigung des Mietansuchenden ist eine Einkommensobergrenze von z.B. 70.000 Euro für eine dreiköpfige Familie und die bisherige Mindestaufenthaltsdauer von drei Jahren in der Stadt oder Region. Es wird ein Wohnberechtigungsschein durch die Stadt ausgestellt, wenn diese Voraussetzungen gewährleistet sind, welcher dann den Vermieter mit Sozialbindung berechtigt, die Wohnung an den Mietinteressenten abzugeben.²⁷⁹

²⁷⁴ Vgl. Landeshauptstadt München (2012): S. 22/56

²⁷⁵ Vgl. Landeshauptstadt München (2009): S. 4

²⁷⁶ Vgl. Landeshauptstadt München (2016/II): S. 9

²⁷⁷ Vgl. Landeshauptstadt München (2016/II): S. 12

²⁷⁸ Vgl. Landeshauptstadt München (2012): S. 22/56

²⁷⁹ Vgl. Landeshauptstadt München (2016/III), online

4.4.2 Mietpreisbegrenzung

Zusätzlich zur öffentlich subventionierten Mietwohnungsvergabe hat die Stadt München die möglichen Preisbeschränkungen auf dem Mietmarkt, die durch Bundesgesetze im Konzept vorgesehen sind, realisiert. Dies sind der Mietspiegel und die Mietpreisbremse.

Bereits in Abschnitt 2.3.3 wurde dargestellt, dass gemäß § 556 d (1) BGB in „Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ der Mietpreis zu Beginn eines Mietverhältnisses die „ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 % übersteigen darf.“²⁸⁰ Die ortsübliche Miete resultiert, sofern von der Gemeinde festgelegt, aus dem örtlichen Mietspiegel, welcher die Vergleichsmieten der vergangenen Jahre erfasst.²⁸¹ München verfügt über einen Mietspiegel, welcher jeweils drei Jahre lang gültig ist und auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe beruht. Diese erfasst die Mieten, die in den vergangenen drei Jahren für Neuvermietungen im Stadtgebiet – in Abhängigkeit von der Wohnlage – realisiert wurden. Der Mietspiegel gilt grundsätzlich für alle frei am Markt vermieteten nicht möblierten, vollwertigen Wohnungen mit Küche und Bad außerhalb von Heimen, nicht jedoch für Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Einzelzimmer und Penthouse-Wohnungen. Er wird auch bei Rechtsprechungen über die Miethöhe zu Grunde gelegt.²⁸² Der ermittelte Mietpreis wird ausstattungsabhängig angepasst, indem Zu- oder Abschläge auf den Mietpreis von Vergleichsobjekten berücksichtigt werden. Der Mietspiegel ist verbindend bei Neuvermietungen, es sei denn, es war bereits vorher eine höhere Miete mit dem Vormieter vereinbart. Er gilt auch als Richtwert für Mieterhöhungen bei regulären Mietverträgen (ohne Index oder Staffelmiete).²⁸³

Die Stadt München hat als eine der ersten Kommunen deutschlandweit die Mietpreisbremse eingeführt, welche durch die Bundesregierung im Juni 2015 ergänzend zum BGB als Rahmen vorgesehen wurde. Diese sieht vor, dass bei der Wiedervermietung einer Bestandswohnung der Mietpreis gegenüber der Vormieter nur um 10 % angehoben werden darf. Sanierungsaufwendungen können mit 11 % p. a. auf den Mietpreis umgelegt werden (vgl. Einzelheiten hierzu im Einzelnen Abschnitt 2.3.3).²⁸⁴ Jedoch gibt es für Vermieter auch Auswege, durch die sie die Mieten mehr oder minder frei festlegen können. Zum einen sind Neubauwohnungen von der Regelung ausgenommen. Im engen Zusammenhang damit steht die Umgehung der Mietpreisbremse durch die Möglichkeit einer umfangreichen (Kern-) Sanierung. Wird ein Gebäude oder eine Wohnung in einem solchen Ausmaß saniert, dass

²⁸⁰ § 556 d (1) BGB

²⁸¹ Vgl. § 558 c BGB

²⁸² Beachte hier auch Kapitel 6.2.4

²⁸³ Vgl. Muenchen.de (2016/IV), online

²⁸⁴ Vgl. Vick (2016), online

von einem neuwertigen Objekt auszugehen ist, greifen die Bestimmungen der Mietpreisbremse nicht. Zum Kostenumfang der Maßnahmen gibt es zwar (noch) keine einheitliche Regelung, jedoch wird meist von Kosten von einem Drittel des Gebäudewertes ausgegangen.²⁸⁵ Vorteilhaft ist an dieser Regelung wiederum, dass eine umfangreiche Sanierung von Gebäuden und Wohnungen dadurch in hohem Maße gefördert wird. Die Wirkungen der Mietpreisbremse werden im Kapitel 6.2.4 genauer diskutiert.

4.5 Kritische Zusammenfassung der wohnungspolitischen Strategie Münchens

4.5.1 Einschätzung der Münchner Wohnungspolitik

Wie Abschnitt 4.2 gezeigt hat, konnten all diese wohnungspolitischen Initiativen auf dem Miet- und Kaufmarkt für Münchner Immobilien nicht dazu beitragen, den gravierenden Preisanstieg in beiden Marktsegmenten in den vergangenen 5 Jahren zu bremsen. So muss sich die Stadtregierung vorhalten lassen, zwar zwischen 2006 und 2007 je zwischen 1.500 und 2.100 Wohnungen pro Jahr im geförderten Mietwohnungsbau bereitgestellt zu haben, jedoch wurde das Herstellungsvolumen in den Jahren 2012 und 2013, als der Preissteigerungstrend bereits absehbar war, auf 1.100 und 900 geförderte Mietwohnungen pro Jahr zurückgefahren.²⁸⁶ Somit konnten die Preise gerade im Segment der Kleinwohnungen weiter explodieren. Der langjährige Trend der Angebotssteigerung im sozial geförderten Eigentums- und Mietwohnungsbau kann nicht mit dem Bevölkerungswachstum der Stadt Schritt halten. Dieses Defizit soll durch die aktuelle Wohnoffensive V kompensiert werden.²⁸⁷

Jedoch kann durch den Neubau von sozialen Mietwohnungen gerade einmal die Angebotsschrumpfung im sozialen Mietsegment ausgeglichen werden, die sich dadurch ergibt, dass die Sozialbindung von durch private Träger erstellten Wohnungen 15 Jahre nach der Erstellung ausläuft. Es kommt somit faktisch kein sozial gebundener Wohnraum in München dazu.²⁸⁸ Ferner nutzt die Stadt München erst seit 2014 rechtliche Handlungsmöglichkeiten effektiv aus, die es ihr ermöglichen, die Umwandlung von Wohnraum in Büros und den Abbruch von bestehendem Wohnraum zu verhindern.²⁸⁹ Aufgrund des Fehlens eines Planungsverbunds mit den umliegenden, von der Stadt München unabhängig agierenden Gemeinden wird das Wohnraumwachstum der Stadt München bis 2023 – wenn sich nichts ändert – mangels Flächenverfügbarkeit völlig zum Erliegen

²⁸⁵ Rechtsanwälte Huber und Heike, 03.03.2016

²⁸⁶ Vgl. Reiß-Schmidt (2014), S. 11

²⁸⁷ Vgl. Landeshauptstadt München (2012), S. 17

²⁸⁸ Vgl. Reiß-Schmidt (2014), S. 13

²⁸⁹ Vgl. Reiß-Schmidt (2014), S. 15

kommen.²⁹⁰ Baulandpreise und Mieten werden dann weiter stark steigen. Selbst eine absolute Mietpreisbegrenzung könnte die Wohnungsnot sozial Schwacher, die vom Markt nicht versorgt werden, nicht verhindern.

4.5.2 Zusammenfassung der Ergebnisse zum Mietmarkt München

Die Ergebnisse der Untersuchung zur Wohnungspolitik auf dem Miet- und Kaufmarkt in München sind aus Anbieter- und Mietersicht einschließlich kritischer Erwägungen in der Tabelle 4 dargestellt. Die Darstellung zeigt, dass München ein komplexes, langfristig angelegtes Programm zur Förderung sozialen Gleichgewichts und Wohneigentums aufgelegt hat. Es reicht vom städtischen Baulanderwerb und Baulandausweisung über den sozial gebundenen Baulandverkauf an private Wohnungsbaufirmen, die Förderung der günstigen Erstellung von Miet- und Eigentumsprojekten durch Darlehen bis hin zur Förderung von Eigenheimerstellern durch vergünstigte Darlehen. Flankierend wird die Steigerung der privat-wirtschaftlichen Mieten gesetzlich begrenzt.

Wohnungspolitische Angebote an Nutzer/innen fördern vor allem den Eigentumserwerb durch niedrige und mittlere Einkommensschichten. Durch die Gewährung langlaufender günstiger Darlehen für Wohnungen mit und ohne Sozialbindung, durch soziale Mietmodelle und KomPro Miete werden Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen leistbarere Mieten gewährleistet als auf dem freien Markt.

²⁹⁰ Vgl. Reiß-Schmidt (2014), S. 18

Zusammenfassung Wohnungspolitische Initiativen in München

Angebot an Ersteller	Angebot an Nutzer	Kritische Reflexion
<p>Städtischer Baulanderwerb</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erwerb von Grundstücken durch Stadt für soziale Verwendung • Ausweisung städt. Grundstücke als Bauland • Sanierung von städtischen Gebäuden zur sozialen Verwendung 	<p>Bereitstellung von Wohnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • im München Modell Miete und Kauf und ProKom Modell • durch Stadt als Vermieter und städtische Wohnungsbaugesellschaften 	<ul style="list-style-type: none"> • Zögerliche Baulandausweisung bis 2014 • Dadurch Verschärfung des Wohnraummangels
<p>Vergünstigter Baulandverkauf an private Firmen und Genossenschaften mit Sozialbindung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkauf von städtischem Bauland an Bauträger gegen Belegungsbindung (München Modell, SoBoN, konzeptioneller Mietwohnungsbau und KomPro Miete) • Bevorzugter, vergünstigter Verkauf von städtischem Bauland an Genossenschaften 	<p>München-Modell Kauf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung von Eigentumswohnungen an Menschen mittlerer und niedriger Einkommensklassen <p>Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für Wohnraumkäufer nicht geförderter Wohnungen wenn München-Modell Einkommensgrenzen vorliegen <p>München-Modell Genossenschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung von Eigentumswohnungen an Menschen mittlerer und niedriger Einkommensklassen 	<ul style="list-style-type: none"> • Zu geringe Baulandausweisung relativ zum Bevölkerungswachstum • Wachstumsgrenzen bei Bauland wegen fehlendem Planungsverbund
<p>EOF Förderung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergünstigte Darlehen für Wohnungen mit Sozialbindung in ökologischer Bauweise • Zusatzdarlehen Abhängig von niedrigen Einkommensklasse der Ersteller 	<p>München-Modell Miete</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bevorzugte Vergabe von Mietwohnungen bis 25 % unter Mietspiegel an Menschen mit mittlerem und niedrigem Einkommen <p>KomPro Miete</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sehr günstige Vermietung an sozial schwache Menschen mit sozialer Betreuung 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust sozialer Wohnungen durch Auslaufen von Mietbindung nach 15 Jahren • dadurch keine Vermehrung von Sozialwohnungen
<p>Regulierung der Mieten für privaten Wohnraum</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mietspiegel • Mietprelsbremse 	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Preisprogression auf dem privaten Wohnungsmarkt 	<ul style="list-style-type: none"> • Trotz Initiativen kontinuierlicher Preisanstieg im privaten Wohnungssektor

Tabelle 4: Zusammenfassung wohnungspolitischer Initiativen in München (eigene Darstellung)

5 Wohnungssituation und Wohnungspolitik in Zürich

5.1 Demografische Entwicklung Zürichs

Zürich ist mit insgesamt über 416.500 Einwohnern die größte Stadt der Schweiz. In Zürich leben rund 281.000 Schweizer/innen und rund 132.500 Ausländer/innen. Zürich weist damit einen Ausländeranteil von 32 % auf.²⁹¹ Die Mehrzahl der Einwohner/innen Zürichs ist zwischen 25 und 44 Jahren alt (169.000). Der Altersdurchschnitt lag zum Zeitpunkt der Registererhebung 2010 bei 41,1 Jahren und ist damit seit den 70er Jahren (von 39,5 Jahren) geringfügig angestiegen.²⁹² Korrespondierend zur Altersstruktur der Bevölkerung sind rund 22% der Zürcher Haushalte Ein- und 30% Zweipersonenhaushalte.²⁹³

Zürichs Bevölkerungspyramide dünnt sich nach unten hin stark aus. In 2015 wurden in Zürich nur rund 5.200 Kinder geboren. Gegenüber den Vorjahren ist die Geburtenrate allerdings angestiegen.²⁹⁴ Auch die Anzahl der sehr alten Menschen ist niedrig und bis 2020 wird kein nennenswerter Anstieg der älteren Bevölkerung der Stadt Zürich erwartet, obwohl der Kanton Zürich insgesamt mit Überalterung zu kämpfen hat.²⁹⁵ Nur rund 35.000 Personen sind über 75 Jahre alt.²⁹⁶ Viele verlassen die Stadt, weil sie auf dem Land Besitz erworben haben. Ausländer/innen kehren nach dem Arbeitsleben häufig in die Heimat zurück.²⁹⁷ Der Altersquotient der Stadt Zürich ist zwischen 2000 und 2015 von rund 30% auf 25% gesunken.²⁹⁸

Zürich weist seit 2003 einen zunehmend positiven Geburtensaldo von + 1.000 Einwohnern im Jahr 2015 auf, in den Jahren vor 2003 war er negativ.²⁹⁹ Weitere 3.830 Personen sind 2015 aus der übrigen Schweiz und 4.325 aus dem Ausland nach Zürich (saldiert) zugezogen.³⁰⁰ Für Familien hingegen wird die Stadt zunehmend uninteressanter. Im Jahr 2015 lebten 1.946 Familien weniger als im Vorjahr in Zürich – ein Trend, der seit 2005

²⁹¹ Vgl. Stadt Zürich (2016/II), online

²⁹² Vgl. Stadt Zürich (2016/III), S. 43

²⁹³ Vgl. Stadt Zürich (2016/III), S. 43

²⁹⁴ Vgl. Stadt Zürich (2016/III), S. 57

²⁹⁵ Vgl. Statistik Zürich (2012), S. 8

²⁹⁶ Vgl. Stadt Zürich (2016/III), S. 32

²⁹⁷ Vgl. Stadt Zürich (2014), S: 9

²⁹⁸ Vgl. Statistik Zürich (2016), online

²⁹⁹ Vgl. Stadt Zürich (2016/III), S. 65

³⁰⁰ Vgl. Stadt Zürich (2016/III), S: 66

Bestand hat.³⁰¹ Seit 1985 ist der Bevölkerungssaldo beinahe stabil im leicht positiven Bereich.³⁰²

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung differiert signifikant zwischen den Quartieren. Während im Stadtsektor 12 im Osten der Stadt der Ausländeranteil bei über 40 % liegt, sind bevorzugte Wohngegenden in Stadtteil 3 und 10 durch Ausländerraten von unter 24 % gekennzeichnet.³⁰³

Zürichs Bevölkerung ist zwischen 1850, als nur rund 41.000 Menschen dort lebten, und 2015 stark gewachsen. Allerdings trifft dies nicht auf alle Stadtgebiete zu. Während im Norden der Stadt eine starke Bevölkerungszunahme erfolgt, hat die Population in den zentralen Innenstadtlagen signifikant abgenommen. Lebten in der Altstadt Zürichs im Jahr 1970 noch 10.000 Personen, waren es im Jahr 2000 nur noch die Hälfte.³⁰⁴ Die Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen Zürichs differiert signifikant. Nur in vier Stadtquartieren hat die Bevölkerung zwischen 2014 und 2015 um 3% bis 13,6% zugenommen. In 10 Stadtquartieren hingegen nahm die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um 1,6% bis 5,2 % ab.³⁰⁵ Die Stadtteile stellen sich also sowohl hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung als auch hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur als sehr heterogen dar.

5.2 Aktuelle Situation am Zürcher Wohnungsmarkt

5.2.1 Verfügbarer Wohnraum

Die Anzahl der Gebäude in Zürich steigt kontinuierlich an. Waren 1990 in Zürich Stadt rund 149.000 Gebäude registriert, hatte sich ihre Zahl bis 2015 bereits auf rund 173.000 erhöht. Allerdings sind nur rund 48,2 % der Bauwerke Wohngebäude. Der Anteil der Wohngebäude am Gebäudebestand ist seit 1990 in etwa konstant geblieben. 2014 zählte Zürich rund 217.000 Wohnungen. Der Wohnungsbestand hat sich seit 1990 um rund 20.000 Einheiten erhöht. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 1.300 Einheiten pro Jahr. Dabei ist die Neubauquote von 2010 bis 2015 von rund 1.200 Einheiten auf 3.210 Einheiten angestiegen. Insbesondere Baugenossenschaften tragen dazu mit 37% einen großen Teil bei.³⁰⁶

³⁰¹ Vgl. Stadt Zürich (2016/III), S. 67

³⁰² Vgl. Stadt Zürich (2016/III), S. 72

³⁰³ Vgl. Stadt Zürich (2016/III), S. 35

³⁰⁴ Vgl. Stadt Zürich (2016/III), S. 32

³⁰⁵ Vgl. Stadt Zürich (2016/III), S. 69

³⁰⁶ Vgl. Jörg (2016), online

Wie die folgende Abbildung zeigt, betrifft dieser Zuwachs neben den genossenschaftlichen Bauten hauptsächlich Etagenwohnungen und Stockwerkseigentum. Im Zeitraum 2010 bis 2015 wurden in der Stadt Zürich über 13.400 Wohnungen neu erstellt, rund 75 % davon in größeren Wohngebäuden mit mehr als 25 Einheiten.³⁰⁷

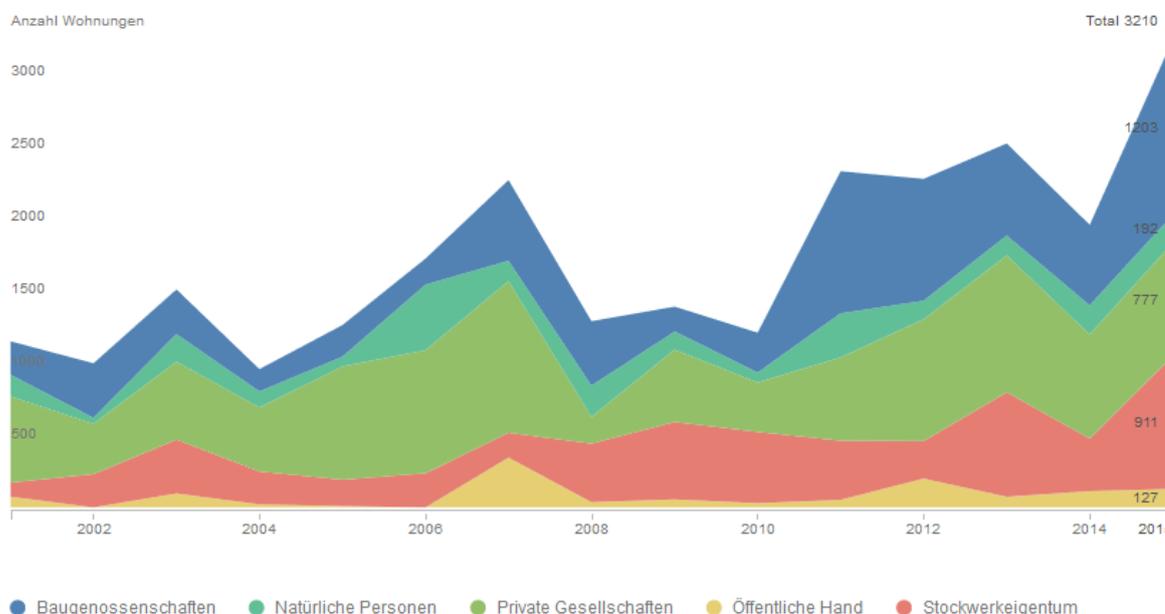


Abbildung 13: Fertiggestellte Neubauwohnungen nach Eigentümerart (Quelle: Jörg (2016))

Der Bestand an Einfamilienhäusern in Zürich Stadt ist hingegen eher rückläufig und liegt aktuell bei nur 9.700 Einheiten. Nur rund 4,5 % aller Wohnungen in Zürich sind somit Einfamilienhäuser. Der Anteil der Ein-Zimmer-Apartments alleine hingegen macht bereits 12,5% des Wohnungsbestandes der Metropole aus und rund 22% der Einheiten sind Zwei-Zimmer Wohnungen.³⁰⁸ Etwa 60% der Wohnungen haben demnach mehr als zwei Zimmer.

Trotz relativer Konstanz des Baubestandes haben sich die Bauinvestitionen in Zürich seit 1994 mehr als verdoppelt und sind auf aktuell rund 4,2 Milliarden Schweizer Franken gestiegen. Auch die Investitionen in Wohngebäude sind parallel angestiegen und liegen heute bei rund 4.700 Franken pro Einwohner und Jahr.³⁰⁹ Dies ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen. Zum einen hat die Inflation zu einem Anstieg der Baukosten geführt. Zum anderen werden immer höhere Aufwendungen für den Erhalt und die Verbesserung des Gebäudebestands aufgebracht. Schließlich werden neue Einheiten erstellt, indem bestehende Flächen nachverdichtet oder mit modernen Wohnungen neu bebaut werden.³¹⁰ Dadurch

³⁰⁷ Vgl. Stadt Zürich (2016/VII), online

³⁰⁸ Vgl. Kanton Zürich (2016/I), online

³⁰⁹ Vgl. Kanton Zürich (2016/I), online

³¹⁰ Vgl. Rey (2016), online

kommt es zu einer Verdichtung des Nutzungsgrades, also der Bewohnerzahl pro Wohngebäude.³¹¹

5.2.2 Wohneigentum und Kaufpreise

68 % der Wohnungen in Zürich sind Privateigentum. Immerhin rund 20% der Einheiten befinden sich in gemeinnützigem oder städtischem Besitz. Seit 2000 hat sich in Zürich vor allem die Quote des sogenannten „Stockwerkeigentums“, also des Eigentums eines Stockwerks eines Mehrfamilienhauses, mehr als verdoppelt auf aktuell rund 9% des Eigentumsbestands. Dies ist Ursache dafür, dass auch die Wohneigentumsquote auf aktuell rund 9,9 % des Gesamtwohnungsbestandes angestiegen ist. Neubauwohnungen sind heute deutlich häufiger vermietet als noch vor fünf bis zehn Jahren, was darauf schließen lässt, dass sich Wohnungen heute als attraktive Geldanlage bestätigt haben.³¹²

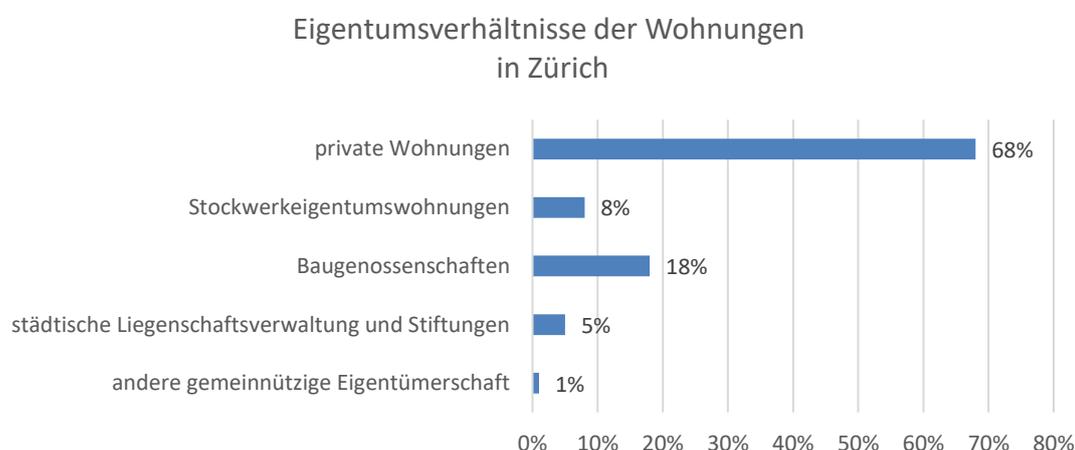


Abbildung 14: Wohngebäude nach Eigentumsverhältnissen – Stadt Zürich (eigene Darstellung basierend auf den Daten von Stadt Zürich, 2014/II, S. 16)

Die Wohnungseigentumspreise in Zürich sind zwischen 2008 und 2013 kontinuierlich angestiegen und erreichten 2014 einen Mittelwert von maximal 8.400 CHF pro m². Im Jahr 2015 hatte der Median allerdings auf rund 7.700 CHF pro m² konsolidiert. Im Hochpreissegment hatte sich bereits in 2014 eine Trendwende eingestellt und die Spitzenpreise sind seitdem um rund 6% zurückgegangen. Hochpreisig sind vor allem klassische Altbauten (Baujahre 1900 bis 1920) sowie Neubauten nach dem Jahr 1990. Innenstadtlagen sind ebenso sehr gefragt.³¹³

³¹¹ Vgl. Rey (2016), online

³¹² Vgl. Brenner (2015/I), online

³¹³ Vgl. Brenner (2015/II), online

5.2.3 Mietnachfrage und Mietpreise

Rund 188.000 der 217.000 Wohneinheiten in Zürich sind vermietet. Dies betrifft vor allem Wohnungen, während Einfamilienhäuser überwiegend Eigentum der Nutzer/innen sind.³¹⁴

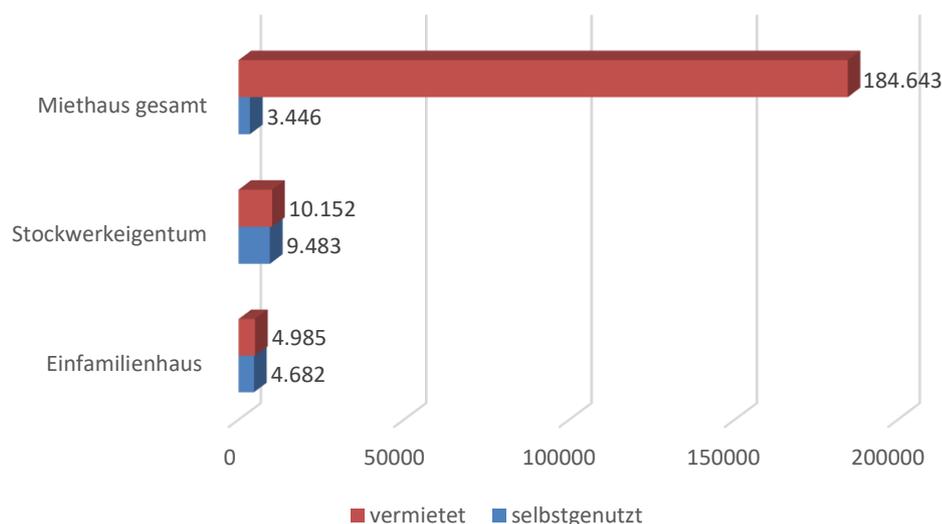


Abbildung 15: Wohngebäude nach Eigentumsverhältnissen – Stadt Zürich (eigene Darstellung basierend auf den Daten von Stadt Zürich, 2016/III/, online)

Die Mietpreise in Zürich differieren zwischen den Stadtteilen. Während in Zentrumsnähe und am Nord-Ost- Ufer des Zürichsees rund 38 % mehr als im Mittelwert erzielt werden, liegen in den nördlichen Randbereichen die Mieten um rund 17 % niedriger als im Mittel.³¹⁵ Die Mietpreise für Neuvermietungen liegen bei 23 CHF/m² (21,30 €/m²) (für ältere Mietverhältnisse jedoch bei rund 19 CHF/m² (17,5 €/m²) (Wechselkurs: CHF/Euro = 0,925 Euro am 22.10.2016).

Der Mietpreisindex der Stadt Zürich ist seit 2012 bis Ende 2016 um nur 1,9 % angestiegen.³¹⁶ Bezogen auf 2001 lag die Steigerungsrate allerdings bei rund 12,5 %.³¹⁷ Inflationsbereinigt bedeutet dies de facto einen Mietpreissrückgang seit 2012. Hiermit korrespondiert die Entwicklung der Leerstands-Zahlen bei Wohnungen: Aktuell stehen in Zürich Stadt rund 6.000 Wohnungen leer. Die Anzahl der Leerstände hat sich damit bezogen auf 2003 verdreifacht.³¹⁸

³¹⁴ Vgl. Brenner (2015/I), online

³¹⁵ Vgl. Hosp (2014), online

³¹⁶ Vgl. Stadt Zürich (2016/IV), online

³¹⁷ Vgl. Kanton Zürich (2016/II), online

³¹⁸ Vgl. Stadt Zürich (2016/V), S.4

5.3 Wohnungsbeschaffungspolitik in Zürich

Ob die relative Stabilisierung auf dem Zürcher Wohnungsmarkt auf die städtische Wohnungspolitik zurückzuführen ist, wird in den folgenden Kapiteln erörtert.

5.3.1 Neubauerstellung durch die Stadt Zürich

Bereits seit rund 90 Jahren betreibt die Stadt Zürich erfolgreiche städtische Wohnungsbeschaffungspolitik: Im Stadtratsbeschluss von 1924, welcher durch mehrere spätere Beschlüsse ergänzt und erneuert wurde, setzt sich die Gemeinde, ähnlich wie auch in München, für den Verkauf von Bauland für gemeinnützige Wohnbauten ein. Sie unterstützt bedürftige Personengruppen durch Darlehen und die Übernahme von Genossenschafts- oder Aktienkapital.³¹⁹ Im April 1957 erging z.B. der Stadtratsbeschluss, eine städtische Wohnkolonie an der Limmatstraße zu erstellen, wo leistbarer Wohnraum v.a. für Familien und ältere Einwohner entstehen sollte.³²⁰

Auch heute setzt sich die Stadt Zürich mehr denn je für die Schaffung von Wohnraum ein. Der Anstieg der Wohnungen im Stockwerkseigentum, der in Abschnitt 5.2 beobachtet wurde, ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Stadt in den vergangenen Jahren 1.200 Wohneinheiten – das sind 30 % der insgesamt erstellten Wohnungen – selbst im Stockwerkseigentum erstellt hat. Begrenzend auf die städtische Baulanderstellung wirkt die geringe Verfügbarkeit von Neubauland.³²¹

5.3.2 Wohnbauförderung durch die Stadt Zürich in Kooperation mit gemeinnützigen Trägern

Die Stadt Zürich fördert die Wohnraumerstellung durch gemeinnützige Träger. Über 300 gemeinnützige Wohnbaugesellschaften sind im Kanton Zürich ansässig. Der Marktanteil der gemeinnützigen Wohnungen an den Miet- und Eigentumswohnungen liegt im Kanton Zürich bei 10 %, davon sind 7,6 % Genossenschaftswohnungen.³²² Die öffentliche Hand verkauft Bauland an gemeinnützige Träger unter der Auflage, Wohnraum gemäß den gültigen Sozialauflagen an bedürftige Personengruppen zu verkaufen oder zu vermieten.³²³

Genossenschaften beklagen allerdings die geringe Förderung des Baulanderwerbs durch die Stadt Zürich für Genossenschaften und die Auflage einer Sozialbindung für

³¹⁹ Vgl. Stadt Zürich (2016/VIII), S. 1

³²⁰ Stadt Zürich (2016/VI), S. 75

³²¹ Vgl. Alternative Liste Zürich (2013), online

³²² Vgl. Wohnungsbaugenossenschaften Schweiz (2015), S. 4

³²³ Vgl. Stadt Zürich (2016/VII), S. 4

Genossenschaftswohnungen.³²⁴ Von den insgesamt zwischen 2009 und 2012 erstellten Neubauwohnungen sind 36% gemeinnützig, gegenüber einer Quote von 23% für den Gesamtwohnungsbestand der Stadt Zürich. Dies konnte durch die Kooperation der Stadt mit gemeinnützigen Bauträgern erreicht werden.³²⁵ Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen soll gemäß Stadtratsbeschluss von 2011 durch Kooperationen mit Genossenschaften und gemeinnützigen Bauträgern bis 2050 von derzeit rund 25% auf 33% erhöht werden. Die Stadt Zürich strebt, da Neubauland knapp ist, dabei vor allem die „sozialverträgliche Verdichtung“ von genossenschaftlichen Wohnungen an.³²⁶

Der Kanton Zürich gewährt Erstellern von Wohnbauten mit Sozialbindung vergünstigte Darlehen bis zu 100 % der Kosten, wenn diese die Kostenanforderungen und Vergaberichtlinien an Mieter/innen, die in der Wohnbauförderverordnung festgelegt sind, erfüllen. Es werden Mindeststandards für die Flächengrößen und Kostenobergrenzen für das Gesamtprojekt festgesetzt. Gefördert werden sowohl Neubauten als auch Sanierungen, sofern diese den Wohnwert verbessern.³²⁷

Die Stadt Zürich gewährt zusätzlich gemeinnützigen Wohnbauträgern für die Schaffung von Wohnraum für junge Menschen bis 25 Jahre – sowohl bei Neu als auch bei Umbau oder Sanierung – unverzinsliche Darlehen. Hierfür muss nachgewiesen werden, dass eine Belegung tatsächlich durch die genannte Personengruppe erfolgt und das Gebäude barrierefrei erstellt wird sowie über einen zeitgemäßen, doch wirtschaftlichen Standard verfügt.³²⁸

Ferner vergibt die Stadt Zürich im Rahmen der sogenannten “Wohnbauaktion“ zinslose Darlehen an Bauträger und Vermieter für Neubau und Renovierung, welche Wohnraum zum Selbstkostenpreis vermieten. Wichtig dabei ist jedoch, dass die Stadt im Vorstand der Gesellschaft vertreten ist und eine Rechnungslegung nach städtischen Vorschriften erfolgt. Voraussetzung für die Förderung ist weiterhin eine energieeffiziente und wirtschaftliche Gestaltung in barrierefreier Bauweise.³²⁹

³²⁴ Vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2012), S. 2-3

³²⁵ Vgl. Stadt Zürich (2014/I), S. 4

³²⁶ Vgl. Neue Zürcher Zeitung (2011), online

³²⁷ Vgl. WBFV (2015), S. 1-12

³²⁸ Vgl. Stadt Zürich (2010), S. 1

³²⁹ Vgl. Stadt Zürich (2011), S. 1-2

5.4 Mietpolitik in Zürich

Die folgenden beiden Kapitel behandeln die Mietpolitik in Zürich. Dabei werden einerseits die Subventionen von Mietwohnungen im gemeinnützigen Sektor erörtert, andererseits wird untersucht, wie beziehungsweise ob die Stadt ihre Mieten begrenzt, damit all ihren Bewohnern leistbarer Wohnraum zur Verfügung steht.

5.4.1 Mietpreissubvention gemeinnütziger Wohnungen

Die Stadt Zürich sorgt dafür, dass Wohnungen, die unter Inanspruchnahme städtischer Subventionen für Gemeinnützigkeit gebaut wurden, tatsächlich nur an bedürftige Personen vermietet werden und dass diese Wohnungen die vorgesehene Belegung aufweisen (siehe 3. und 4. Absatz).³³⁰

Genossenschaften stehen für die Erstellung leistbaren Mietwohnraums in der Schweiz. In der Stadt Zürich selbst erhalten Genossenschaften jedoch städtische Fördermittel nur dann, wenn sie sich an die Sozialbelegungsvorschriften der Stadt halten. 90% der Genossenschaftswohnungen werden daher nach diesem Prinzip vergeben. Die Preise für Genossenschaftswohnungen liegen in Zürich rund 20 % unter den durchschnittlichen Preisen aller privaten Mietwohnungen. Mieter/innen von Zürcher Wohnbaugenossenschaften zahlen allerdings in 80 % der Fälle einen Solidarbeitrag zusätzlich zur Miete.³³¹

Für die Selektion der Mieter/innen gelten Einkommensobergrenzen, die von der Haushaltgröße abhängig sind. Für einen Einpersonenhaushalt liegt die Obergrenze bei einem Einkommen von rund 50.000 CHF und 59.000 CHF bei Mehrpersonenhaushalten. Es erfolgt eine jährliche Überprüfung der Einkommen. Die Mietzinsen für gemeinnützige Wohnungen, die durch den Kanton Zürich gefördert werden, werden von der Behörde unter Berücksichtigung der Investitionskosten kostendeckend festgesetzt.³³²

Die Stadt Zürich stellt bei Mieter/innen öffentlich geförderter Wohnungen noch strengere Anforderungen an die Einkommenshöhe. Diese darf z.B. ein Limit von 49.200 CHF für eine Person im ersten Jahr nach dem Einzug nicht überschreiten. Binnen 4 Jahren nach dem Bezug wird das Einkommen erneut überprüft und darf dann nicht mehr als 55.100 Euro betragen. Für Mehrpersonenhaushalte gelten weitere Abschläge.³³³ Die Mieter/innen weisen dieses Einkommen bei der Stadt nach, um bei der Vergabe berücksichtigt zu werden. Die

³³⁰ Vgl. Stadt Zürich (2016/VIII), S. 1-2

³³¹ Vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2012), S. 2-3

³³² Vgl. WBFV (2015), S. 1-12

³³³ Vgl. Stadt Zürich (2016/VII), S. 4

Miethöhe ist dann auf eine Kostenmiete festgelegt, welche sich aus der Verzinsung der Anlegekosten zuzüglich der nachgewiesenen Betriebskosten errechnet.³³⁴

Zudem unterhält die Stadt Zürich eine Wohnstiftung, die 531 Wohnungen (Stand 2015) besitzt und diese an Bedürftige sowie kinderreiche Familien vermietet. Um von der Stiftung eine Wohnung zur Verfügung gestellt zu bekommen, müssen einige Bedingungen erfüllt sein. Erstens müssen die Einkommen den Vorgaben des Kantons an gemeinnützigen Wohnraum entsprechen. Zweitens muss die Familie seit mindestens zwei Jahren in Zürich ansässig sein. Zuletzt ist entscheidend, dass im Haushalt zumindest 3 Kinder wohnen, die das 18te Lebensjahr noch nicht erreicht haben.³³⁵ Über eine im Jahr 2014 gegründete weitere Stiftung (Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen) schaffte die Stadt Zürich zusätzlichen durch einfachen Wohnstandard preiswerten Wohnraum sowie preiswerte Gewerberäume. Zürich als Trägergemeinde hat die Stiftung mit 80 Mio. € ausgestattet. Vergeben werden die Wohnungen nach ähnlichen Prinzipien wie oben beschrieben.³³⁶

Darüber hinaus wurde eine Gestaltungsoption der verbindlichen Festlegung von Neubauquoten gemeinnütziger Wohnungen im Kanton Zürich, auch auf privaten Grundstücken, diskutiert,³³⁷ jedoch im Rahmen der Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes im Jahr 2014 nicht umgesetzt.³³⁸

5.4.2 Mietpreisbegrenzung in Zürich

Allgemein ist nach der vorangegangenen Analyse der Schweizer und insbesondere der Zürcher Wohnungssituation an dieser Stelle festzuhalten, dass die Bewohner/innen und die öffentliche Hand mit der Situation auf dem Markt zufrieden sind. Daher gibt es kaum städtische Initiativen, durch die in die Entwicklung der Mietpreise eingegriffen wird. Im Folgenden wird eine Zusammenfassung der Situation in Bezug auf Mietpreisbegrenzung gegeben:

Um sich vor überhöhten Mieten zu schützen, kann der/die Mieter/in, wie bereits beschrieben, von dem/der Vermieter/in die Vorlage der Höhe der Mietzahlung des/der Vormieters/Vormieterin sowie eine Aufstellung der laufenden Kosten für die betroffene

³³⁴ Vgl. Stadt Zürich (2016/XI), online

³³⁵ Vgl. Stadt Zürich (2016/X), online

³³⁶ Vgl. Stadt Zürich (2016/XI), online

³³⁷ Vgl. SVIT (2014), online, Hotz, (2014), online

³³⁸ Vgl. PBG (2015), online

Wohnung verlangen.³³⁹ Der/die Mieter/in kann den einmal vereinbarten Mietzins jedoch nur 30 Tage nach Schlüsselübergabe noch anfechten.³⁴⁰ Aufgrund dieser engen Fristsetzung geben, wie Thalmann darstellt, Schweizer Vermieter/innen bei bestehender Wohnungsknappheit häufig fehlerhafte Werte als Referenz an und vermeiden so den Einspruch des Mieters oder der Mieterin. Der hohe Nachfragedruck auf dem Mietmarkt, insbesondere im niederen Preissegment, trägt zudem zu Engpässen bei Mietsuchenden bei.³⁴¹ Durch die hohe Neubautätigkeit in der Metropole wird der Nachfragedruck jedoch gelindert. Eine aktuelle Studie der Credit Suisse geht davon aus, dass durch die Schaffung von neuen Wohnungen die Mietpreise in Zürich im Jahr 2017 leicht sinken werden. Sicherlich ist dafür auch der Rückgang der Berufstätigen, die in die Stadt ziehen, mitverantwortlich, da diese oftmals gut verdienen und so teure Wohnung eine/n Abnehmer*in finden.³⁴²

Städtisch und kantonale unterstützte Wohnungen unterliegen in der Stadt Zürich, wie bereits beschrieben, klar begrenzten Mieten und einer kontrollierten Belegungsbindung.³⁴³ Für Wohnungen, die privat vermietet werden, gelten analog zu der Gesamtschweiz (siehe Kapitel 2.4.3) auch in Zürich die Kostenmiete sowie die ortsübliche Miete. Gemäß dieser beiden Regelungen orientiert sich der Ertrag der Vermieter/innen an den laufenden Kosten für die Wohnung, also letztlich meist an der Höhe des Kaufpreises beziehungsweise an den Darlehnsraten einerseits und an der Höhe der quartiersüblichen Miete andererseits. In Zürich ist die Bestimmung der quartiersüblichen Miete jedoch alles andere als leicht. Demnach heißt es auf der Homepage der „Gerichte Zürich“: *„Für die Vergleichsmiete existieren bislang keine verlässlichen Statistiken. Der Nachweis muss daher konkret geführt werden durch Bezeichnung von mindestens fünf Objekten im gleichen Ort oder Stadtquartier, die nach Lage, Grösse, Zustand, Ausstattung und Bauperiode mit dem Mietobjekt vergleichbar sind[...]. Der Vergleichsmietzins darf nicht auf einer Marktbeherrschung beruhen [...]. Deswegen kommen Vergleiche mit Objekten nicht in Frage, die dem Vermieter gehören. Mietzinse, die nicht an die aktuellen Hypothekarzinsen angepasst sind, müssen zuerst auf den neuesten Stand gebracht werden [...]. Die Vergleichsmieten müssen sich sodann innerhalb einer nicht allzu weiten Bandbreite befinden, sonst sind sie nicht „üblich“.*³⁴⁴

Auch aufgrund dieser Unsicherheit bei der Bestimmung der orts- beziehungsweise quartiersüblichen Miete zeichnet sich seit Mitte der 90er Jahre, so zeigt Thalmann am

³³⁹ Vgl. Art 256 a OR

³⁴⁰ Mieterverband Schweiz (2016), online

³⁴¹ Vgl. Thalmann (2002), S. 80

³⁴² Vgl. Credit Suisse (2016), S. 31

³⁴³ Vgl. Stadt Zürich (2016/VIII), online

³⁴⁴ Gerichte Zürich (2017)

Beispiel von Genf auf, eine vergleichbare Entwicklung wie in Wien ab: Obwohl die gesetzlichen Mieten eigentlich sinken, steigen die tatsächlich verlangten Mieten zunehmend, wenn auch nur geringfügig an.³⁴⁵ Die Kluft zwischen den legalen und den realen Mieten wird also größer. Die sinkenden gesetzlichen Mieten ergeben sich durch geringere laufende Kosten der Eigentümer/innen (insbesondere aufgrund von niedrigen Zinsen), die faktisch steigenden Mietwohnungspreise wiederum resultieren aus der guten Nachfrage bei sehr geringen Leerstandsquoten. Diese Situation in Genf ist sicherlich auch auf Zürich zu übertragen.

5.5 Zusammenfassung der wohnungspolitischen Strategie Zürichs

Die wohnungspolitische Strategie der Stadt Zürich ist in der Übersicht auf der Folgeseite zusammengefasst. Aus der Darstellung resultieren einige kritische Überlegungen zur Zürcher Wohnungspolitik. Die Stadt Zürich ist gesetzlich verpflichtet und bemüht, Bauland für gemeinnützige Zwecke auszuweisen. Aufgrund der räumlichen Begrenzung der Stadt stößt diese jedoch wohl auf lange Sicht an ihre Grenzen, auch wenn die Neubauquote derzeit noch sehr hoch ist. Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang aber, dass die hohe Neubautätigkeit nur zu einem Teil auf die Ausweisung neuen Baulandes zurückzuführen ist. Im Vergleich zu Wien, aber insbesondere München, stehen jedoch verhältnismäßig viele Flächen zur Verfügung. Da die Bevölkerung der Metropole jedoch weitestgehend stabil ist beziehungsweise nur quartiersabhängig geringfügig wächst, ist der Druck auf Wohnraum nicht allzu hoch.

Die Stadt Zürich stellt gemeinnützigen Mietwohnraum an Menschen zur Verfügung, die bestimmte Einkommensgrenzen unterschreiten. Allerdings wird der Erwerb von Wohneigentum durch Privatpersonen nicht gefördert. Geringverdiener werden dadurch langfristig zum Mieterdasein verurteilt. Die Einkommensgrenzen für Mietsubvention sind relativ hoch festgelegt. Es erfolgt keine Differenzierung zwischen den Begünstigten. Da Vermieter/innen Mieter/innen innerhalb der Bedürftigkeitsrichtlinie frei selektieren, kommt es zu einer Benachteiligung von Menschen mit niedrigem Einkommen und sozialem Status.

Zwar legt Zürich für gemeinnützige Wohnungen eine Kostenmiete fest, der private, freie Mietmarkt ist jedoch lediglich den nationalen Bestimmungen, also letztlich der Zürcher ortsbeziehungsweise quartiersüblichen Miete unterworfen. Mieter/innen, die nicht für gemeinnützige Wohnungen in Betracht kommen oder besseren Standard wünschen, sind den Marktkräften in hohem Maße ausgesetzt. Durch die Mischung aus Kostenmiete und orts-/quartiersüblicher Miete und einem hohen Einkommen ist die Zürcher Bevölkerung jedoch insgesamt sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation.

³⁴⁵ Vgl. Thalmann (2002), S. 76

Zusammenfassung Wohnungspolitische Initiativen in der Stadt Zürich

Angebot an Ersteller	Angebot an Nutzer	Kritische Reflexion
<p>Städtische Wohnbauaktivität</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erwerb von Grundstücken durch Stadt für soziale Verwendung • Ausweisung von städtischen Grundstücken als Bauland • Errichtung von gemeinnützigen Wohnungen durch die Stadt und ihre Stiftungen 	<p>Bereitstellung von gemeinnützigen Wohnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergabe von gemeinnützigem Mietwohnraum der Stadt Zürich an bedürftige Menschen innerhalb Einkommensgrenzen bis rund 50.000 € für Singlehaushalt • Zusätzliche Vergabe größerer gemeinnütziger Wohneinheiten an kinderreiche Familien durch Stiftung 	<ul style="list-style-type: none"> • Wachstumsgrenzen bei Bauland wegen fehlendem Planungsverbund • Keine Differenzierung zwischen geringverdienenden Menschen gegenüber Mittelverdienern
<p>Vergünstigter Baulandverkauf an private Firmen und Genossenschaften mit Sozialbindung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkauf von städtischem Bauland an Bauträger gegen Belegungsbindung • Verkauf von städtischem Bauland an Genossenschaften unter Auflage der Belegungsbindung 	<p>Vermietung von gemeinnützigen Wohnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung von Eigentumswohnungen durch gemeinnützige Bauträger an Menschen mittlerer und niedriger Einkommensklassen <p>Vermietung von Genossenschaftswohnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung von Eigentumswohnungen an Menschen mittlerer und niedriger Einkommensklassen nach Nachweis Belegungsbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Ermutigung von Eigeninitiative, sondern zentrale Zuweisung bei Einheitsstandard
<p>Subvention der Wohnungserstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergünstigte Darlehen für Wohnungen mit Sozialbindung in barrierefreier ökologischer Bauweise durch Kanton und Stadt Zürich • Zusätzliche Förderung von Wohnraum für Jugendliche 		<ul style="list-style-type: none"> • Keine Förderung von Eigentumserwerb durch Privatpersonen mit niedrigem Einkommen • Keine Bevorzugung von Genossenschaften, die auch Eigentumserwerb begünstigen würden
<p>Regulierung der Mieten für Privaten Wohnraum</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Rahmen der Schweizer Mietgesetze 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsübliche Miete bzw. Kostenmiete • < 10% Mietpreisanstieg bei Neuvermietung zuzüglich Sanierung • Referenzzinssatz für Mieterhöhung in laufenden Verträgen 	<ul style="list-style-type: none"> • Teils nur geringe Renditen möglich • Aufwändig durch Nachweis der laufenden Kosten und Anschaffungskosten

Tabelle 5: Zusammenfassung wohnungspolitischer Initiativen in Zürich (eigene Darstellung)

6 Handlungsoptionen für Wohnungspolitik und Mietrechtsentwicklung in Wien

In den folgenden Kapiteln werden zu Beginn die Analyseergebnisse der drei betrachteten Metropolen nochmals gegenübergestellt und deren Politiken auf dem Wohnungsmarkt verglichen. Dadurch können im Anschluss in Kapitel 6.2 Handlungsoptionen dargestellt werden, die die Bundeshauptstadt Österreichs hat, um einen geregelten und insbesondere nachhaltig leistbaren Wohnungsmarkt zu gewährleisten.

6.1 Zusammenfassende Gegenüberstellung der Wohnungspolitik und Mietrechtsauslegung in Wien, München und Zürich

Die kommenden Abschnitte werden zum einen die Situation Wiens gegenüber München und Zürich einordnen und zum anderen eine zusammenfassende tabellarische Übersicht über die Ist-Situation der drei Kommunen geben. Im Anschluss werden die aktuellen Problematiken auf dem Wiener Wohnungsmarkt dargestellt.

6.1.1 Einordnung der Situation Wiens gegenüber München und Zürich

Aufgrund der Analyse des Wohnungsmarktes in den drei Städten Wien, München und Zürich lassen sich die Marktsituation auf dem Kauf- und Mietmarkt sowie aktuelle wohnungspolitische Strategien im Kaufmarkt und im Mietmarkt jeweils auf der Angebots- und auf der Nachfrageseite zusammenfassend gegenüberstellen. Das Ergebnis sieht wie folgt aus:

Hinsichtlich der demografischen Entwicklung weisen München und Wien ein vergleichbares Wachstum von jährlich etwas mehr als 2,1-2,3% auf.³⁴⁶ Für Zürich ist hinsichtlich der Bevölkerungsbilanz eine nur leicht positive Tendenz festzustellen. Während Wien und München jedoch v.a. von einer Überalterung gekennzeichnet sind, ist in Zürich das geringe Wachstum v.a. durch Zuzug von oftmals jungen Berufstätigen bedingt. Zudem ist der Bevölkerungszuwachs in allen drei Städten durch die Flüchtlingsbewegung derzeit verstärkt.

Die Situation auf dem Kaufmarkt differiert zwischen den Metropolen: Nach Angaben des Wohnbaustadtrats Michael Ludwig wächst in Wien der Gebäudebestand mit jährlich etwa 7.000 geförderten Neubauwohnungen am stärksten und weist somit europaweit eine der höchsten Bautätigkeiten auf. Insgesamt liegt die Neubautätigkeit sogar bei knapp 10.000

³⁴⁶ Vgl. Bundesamt für Statistik (2016), online; Landeshauptstadt München (2015): S 48; Stadt Wien (2014): S. 13

Wohnungen pro Jahr und soll in den kommenden Jahren weiter steigen.³⁴⁷ In München kommen jährlich etwa 6.800,³⁴⁸ in Zürich jährlich durchschnittlich 3.200 Wohnungen dazu.³⁴⁹ Die Preisentwicklung auf dem Zürcher Wohnungsmarkt erfährt aufgrund des steigenden Angebots aktuell eine Stabilisierung bei sinkenden Spitzenpreisen (Vgl. S. 68ff.). In München wiederum steigt das Preisniveau für Wohnen insbesondere seit 2014 noch ungebrochen. Während im Bericht zur Wohnungssituation in München jährliche Preissteigerungen von etwa 8%³⁵⁰ angegeben sind, geben marktnähere Quellen Preisanstiege mit etwa 19-20% p.a. an.³⁵¹ In dieser Arbeit wurden die Werte des Gutachterausschusses München verwendet, die ein Jahreswachstum von circa 19% p.a. angeben.³⁵² Auch aus persönlicher Erfahrung erscheinen die Daten des Gutachterausschusses am marktnähesten. In Wien liegen die höchsten Preissteigerungen von Eigentumswohnungen wiederum bei etwa 7,6% p.a.³⁵³

Das Mietpreisniveau liegt aktuell in Zürich mit 19 bis 21 € pro m² Wohnraum am höchsten.³⁵⁴ In München werden 15 bis 22 € realisiert,³⁵⁵ in Wien ist der Mietmarkt mit 12 € pro m²³⁵⁶ demgegenüber recht moderat. Dabei unterscheiden sich die Richtwertmieten gegenüber den freien Mieten nur marginal, wie in einem früheren Kapitel bereits erwähnt. Ein anderes Bild ergibt sich allerdings, wenn man die Mietpreisentwicklung über eine längere Periode betrachtet. So sind in Wien die Kaltmieten zwischen 2009 und 2016 kontinuierlich und mit insgesamt etwa 30% am zweitstärksten angestiegen.³⁵⁷ In München war in dieser Periode der Mietpreisanstieg mit etwa 40% erwartungsgemäß am höchsten³⁵⁸, während in Zürich die Mietwohnungspreise in den vergangenen vier Jahren nur um rund 0,5% p.a. angestiegen sind.³⁵⁹ Dieses konträre Bild von den vermeintlich leistbaren Mietpreisen in Wien manifestiert sich, wenn man die Einkommensveränderungen und die anteiligen Kosten für Wohnen am verfügbaren Einkommen der drei Städte betrachtet.

³⁴⁷ Michael Ludwig, 08.09.2016

³⁴⁸ Vgl. Landeshauptstadt München (2016): S. 16.ff

³⁴⁹ Vgl. Kanton Zürich (2016), online

³⁵⁰ Vgl. Landeshauptstadt München (2016), 77

³⁵¹ Vgl. Statista (2016/III); Immobilienindex für München (2016), online

³⁵² Gutachterausschuss München (2016), 10

³⁵³ 1.Quartal 2015 bis 1.Quartal 2016, Vgl. Feilmayr (2016), 2/5

³⁵⁴ Vgl. Hosp (2014), online

³⁵⁵ Vgl. Immowelt.de (2016), online

³⁵⁶ 1.Quartal 2016, Vgl. Feilmayr (2016), 12/13/14

³⁵⁷ Vgl. Feilmayr (2016), Immob Sammelfile (2016)

³⁵⁸ Vgl. Hamburgisches Weltwirtschaftsinstitut (2016): 14

³⁵⁹ Vgl. Mietpreisindex 2015 und 2016, 2

Während in München neben den Wohnungspreisen auch das Einkommen deutlichen Zuwachs erfahren hat³⁶⁰, fiel das Wachstum der Einkommen in Wien³⁶¹ gering aus. Zürich wiederum weist eine sehr positive Entwicklung auf: Die Mieten sind nur leicht gestiegen, das Einkommen jedoch deutlich. Dementsprechend aufschlussreich ist auch das Bild der anteiligen Wohnkosten (nur Kaltmiete) am verfügbaren Einkommen. Die anteiligen Wohnkosten werden hier aus den verfügbaren Einkommen und den durchschnittlichen Kaltmietpreisen pro Quadratmeter berechnet.³⁶² Während die Wiener/innen 2014 noch etwa 12% ihres Einkommens für Kaltmieten ausgegeben haben, müssen sie 2016 schon rund 28% aufwenden.³⁶³ Es zeigt sich also deutlich, dass der Einkommenszuwachs der Wiener Bevölkerung den stark steigenden Mieten nicht nachkommt, während in München zeitgleich zu den steigenden Wohnkosten auch das Einkommen gleichermaßen steigt. Wien hat also mit der aktuellen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt am meisten zu kämpfen und dementsprechend zeichnet sich zunehmend ein Handlungsbedarf ab. Abbildung 17 veranschaulicht die Unterschiede in den Kommunen deutlich.

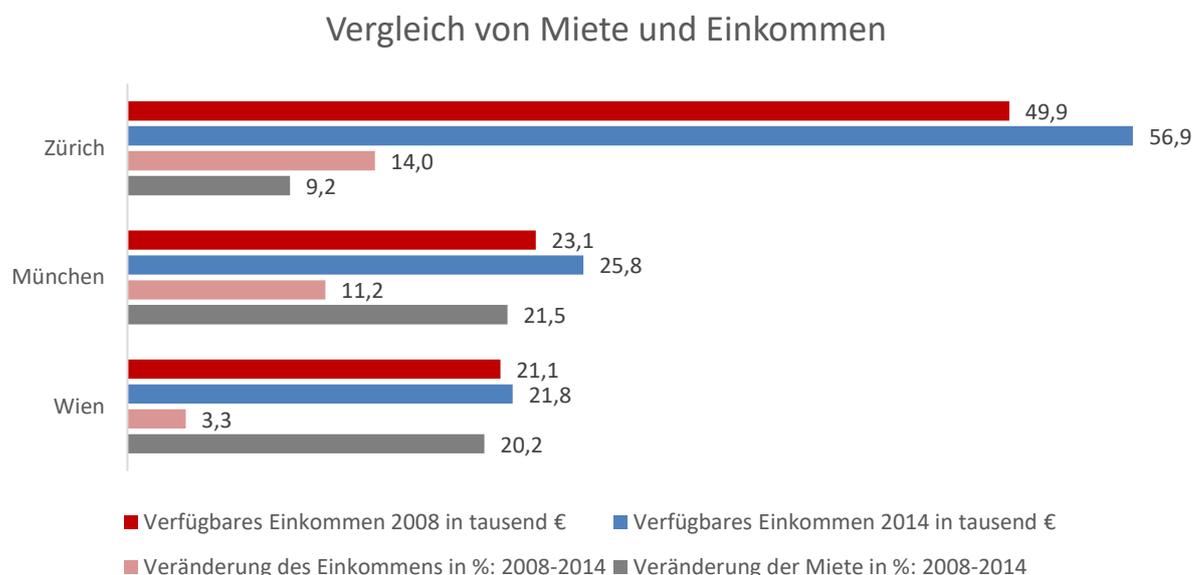


Abbildung 16: Einkommensveränderungen und Mietpreisentwicklung im Vergleich³⁶⁴

³⁶⁰ Vgl. Bayrisches Landesamt für Statistik 2010: 26; Statistik Bayern 2016

³⁶¹ Stadt Wien (2016/XI)

³⁶² Bei der Berechnung wird von einer Wohnungsgröße von 40m² ausgegangen, was etwa der durchschnittlichen Wohnungsgröße pro Person der drei Kommunen entspricht.

³⁶³ Eigene Berechnung aus Feilmayr (2016), 11/12 sowie Stadt Wien (2016/XI), online

³⁶⁴ Eigene Berechnungen auf Grundlage von: Bayrisches Landesamt für Statistik (2016), S. 27; Stadt Ingolstadt (2010), S.2.; Kanton Zürich (2016/II), online; Stadt Zürich (2016/IV), online; Stadt Wien (2016/XI); Statistik Austria (2015).

Vergleicht man ferner die Entwicklung der Kaufpreise mit der der Mietpreise, lässt sich unschwer erkennen, dass sich stark steigende Kaufpreise somit auch auf die Mietpreise niederschlagen. Bis zu einem gewissen Grad kann das Land durch Marktinterventionen in Form von Anbieten preiswerten Wohnraums den Mietpreisverlauf jedoch vom Kaufpreisanstieg „abkoppeln“, auch wenn ein Preisanstieg nicht zu vermeiden ist, wie die vergangenen Jahren gezeigt haben.

Die Städte München, Zürich und Wien sind hinsichtlich des Verhältnisses privater und öffentlicher Wohnungen kaum vergleichbar. Während in Wien mit etwa 67% der geringste Anteil an privaten Wohnungen vorzufinden ist, haben München und Zürich mit 83% beziehungsweise 75% einen deutlich höheren Anteil.³⁶⁵ In Zürich ist jedoch der Anteil genossenschaftlichen Wohnraums mit 18% am höchsten, während er in Wien bei etwa 16% und in München bei nur rund 8% liegt.³⁶⁶ Hinsichtlich der Interventionen in den Wohnungsmarkt der Kommunen hat die Stadt Wien also die größten Handlungsmöglichkeiten. Aufgrund des hohen Anteils kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungen können fast 330.000 Wohnungen in Wien zu niedrigeren Mietpreisen angeboten werden. Dadurch, dass auf diese leistbaren Wohnungen in Wien eine breite Masse ausweichen kann, kommt es auch – ganz unabhängig von den Bestimmungen des MRG – zu einer preissenkenden Wirkung (durch „Anpassungszwang“) auf Wohnungen im Privatbesitz.

In allen drei Städten engagiert sich die Kommune selbst für öffentlichen Wohnungsbau. Zürich ist hier am engagiertesten: Über 41% der neu erstellten Wohnungen sind durch die Stadt oder Genossenschaften errichtet.³⁶⁷ In München nimmt die städtische Aktivität insbesondere erst in den letzten Jahren aufgrund der Erfahrung des rapiden Mietpreisanstiegs zu, wobei die Stadt mit privaten Wohnbauträgern in starker Konkurrenz steht. Mit der jüngsten Wohnungsbauoffensive sollen in den nächsten Jahren ähnliche städtische Erstellungsquoten wie in Zürich erreicht werden.³⁶⁸ Wien ist derzeit mit städtischen Wohnungsbauprogrammen zurückhaltender. Die Hochzeit des kommunalen Wohnbaus im „roten Wien“ war in der ersten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts und liegt damit schon lange zurück. Seit der Zwischenkriegszeit nimmt er kontinuierlich ab. Nun stehen, wie bereits beschrieben, primär Förderungen im Vordergrund.

³⁶⁵ Vgl. Statistisches Jahrbuch (2016), S. 23; Bayerisches Landesamt Statistik (2011), S. 6; ; Stadt Zürich (2016/XIII), S.2

³⁶⁶ Vgl. AK Wien (2013), S. 3; Bayerisches Landesamt Statistik und Datenverarbeitung (2011), S. 6; Stadt Zürich (2016/XIII), S.1

³⁶⁷ Vgl. Alternative Liste Zürich (2013), online

³⁶⁸ Vgl. Landeshauptstadt München (2012), S. 18

Alle drei Städte kooperieren mit privaten Bauherren bei der Erstellung von leistbarem Wohnraum. Wien, Zürich und München vergeben jeweils zinsverbilligte Darlehen, wenn private Bauträger Mietpreisbindung gewährleisten. Zürich und München kooperieren jedoch zusätzlich mit Genossenschaften und privaten Trägern, indem Bauland vergünstigt abgegeben wird, wenn für Personengruppen gebaut wird, die auf kostengünstigen Wohnraum angewiesen sind. Die Stadt München fordert zudem bei Neuausweisung von Bauland mit dem Instrument der sozialen Bodennutzung von den Planungsbegünstigten konsequent die Schaffung preisgebundenen Wohnraums. Die bayrische Landeshauptstadt fördert auch als einzige der drei Kommunen zusätzlich den Erwerb von Wohneigentum durch private Personen, die nicht der oberen und hohen mittleren Einkommensschicht zuzuordnen sind, durch den vergünstigten Wohnungsverkauf im München Modell. Zürich vergibt zur Ankurbelung der privaten Kaufnachfrage Baudarlehen an private Bauherren. In Wien fehlen jedoch weitestgehend öffentliche Initiativen zur Förderung des privaten Käufermarktes.

Wien ist hingegen bei der Intervention in den Mietmarkt sehr engagiert: In der Landeshauptstadt sind die Mietpreise für kommunale, öffentlich-geförderte und genossenschaftliche Wohnungen einheitlich festgelegt und zudem erfolgt noch eine kommunale Zuteilung des Wohnraums an Bedürftige.³⁶⁹ Die Einkommensgrenzen sind sehr hoch gesetzt und werden nach Wohnungsvergabe nicht mehr kontrolliert. München und Zürich sind hinsichtlich Mietpreissubventionen restriktiver: In Zürich werden Personen mit geringem Einkommen ebenso mietpreisverbilligte Wohnungen zugewiesen. Es gelten jedoch engere Einkommensgrenzen als in Wien und es erfolgt eine kontinuierliche Überprüfung der Dringlichkeit an Wohnbedarf sowie eine Belegungskontrolle.³⁷⁰ In München wird Eigeninitiative in höherem Umfang gestärkt: Hier erhalten Bürger auf Wohnungssuche die Möglichkeit, zu sehr günstigen Konditionen zu mieten.³⁷¹ Bewohner der unteren Mittelschicht können im München-Modell zu 7,5 bis 11 € eine Wohnung erhalten. Sie müssen sich um die Mietwohnung, welche durch die Ersteller vergeben wird, jedoch selbst bewerben.³⁷² Es erfolgt keine öffentliche Zuweisung (wie in Wien oder Zürich).

Alle drei Städte intervenieren auch im Mietangebotsmarkt durch Mietpreisbegrenzungen. Auch wenn in Österreich das Gesetz restriktiver ist (vgl. oben), ist die Marktregulierung in München und Zürich jedoch umfassender als in Wien, da dort annähernd alle Wohnungen betroffen sind. In Wien wiederum sind freifinanzierte Wohnungen, die vor 1945 (1953)

³⁶⁹ Vgl. Hahn (2015), online

³⁷⁰ Vgl. WBFV (2015), S. 1-12

³⁷¹ Vgl. Landeshauptstadt München (2012), S. 22 und S.56

³⁷² Vgl. Landeshauptstadt München (2016/III), online

erbaut wurden, von Mietpreisbegrenzungen ausgenommen. Vereinfacht gesagt ist der private Wohnungsmarkt in Wien also zweigeteilt, in „Neubauten“ und Altbauten, für die eine Richtwertmiete gilt, die aktuell bei 5,39 € (tatsächlich 11,92€ (1.Q/2016)) liegt.³⁷³ „Neubauwohnungen“ sind in der Miethöhe jedoch nicht reguliert (angemessene oder frei Miete). Im freien Marktsegment können Vermieter bei Nachfrageüberhang den Mietpreis somit willkürlich festlegen. Wie bereits erörtert, unterscheiden sich die Mieten von freien Wohnungen nach einer Studie von Prof. Feilmayr tatsächlich jedoch kaum von denjenigen Wohnungen, die dem Richtwert unterliegen.³⁷⁴

In Zürich und München gelten für alle Wohnungen restriktive Regelungen hinsichtlich der Miethöhe. Es wird das Prinzip der Kostenmiete beziehungsweise orts- oder quartiersüblichen Miete praktiziert. In der Schweiz erfolgt diese Miethöhenregulierung allerdings aufgrund des allgemeinen Mietrechts, welches generell nur eine Mietpreiserhöhung von bestehenden Mietverträgen auf Grundlage eines verbindlichen Referenzzinssatzes erlaubt. Zudem ist auch bei Neuvermietung nur eine Mieterhöhung um 10 % des Mietzinses aus dem Vorvertrag zuzüglich eines möglichen Renovierungskostenanteils vorgesehen.³⁷⁵ In München resultiert eine Mietpreisbegrenzung lediglich auf Basis kommunaler Regelungen: Anders als in Zürich, wo in manchen Fällen auch die Kostenmiete gilt, gibt in München lediglich der Mietspiegel die Miethöhe bei Neuvermietungen innerhalb einer Spanne vor.³⁷⁶ Zuzüglich verhindert die Mietpreisbremse, dass Mieten bei Neuvermietung um mehr als 10 % angehoben werden. Renovierungskosten können mit 11 % p.a. zusätzlich berücksichtigt werden.³⁷⁷

6.1.2 Tabellarische Übersicht über Ist-Situation

Die Ergebnisse der vergleichenden Einordnung der Wohnungsmarktsituation und der wohnungspolitischen Intervention in Miet- und Kaufmarkt sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

³⁷³ Vgl. Feilmayr 2016: 12; Stadt Wien (2016/VII), online

³⁷⁴ Vgl. Feilmayr :2016: 12

³⁷⁵ Vgl. Thalman 2002: 77

³⁷⁶ BGB, Bürgerliches Gesetzbuch § 558 c

³⁷⁷ Vgl. Vick (2016), online

Sachbereich	WIEN	MÜNCHEN	ZÜRICH
Demografische Entwicklung	Wachstum 2,3 % p.a. Zunahme von Kindern & Überalterung	Ca. 2,1% Wachstum p.a. Zunahme v. Jungen und Migranten,	konstant, Entwicklung quartiersabhängig v.a. Zunahme von Erwerbstätigen
Kaufmarkt - Ist	Gebrauchte Wohnungen 4.069€/m ² ; Neue Wohnungen 5.342€/m ²	Wohnungen durchschnittlich 7.190€/m ² (4.Q. 2016)	Wohnungen durchschnittlich 7.450€/m ² (2015)
Kaufmarkt - Preisentwicklung	Whg.: 2009-16: +78%/ +7,6% p.a.	Wohnungen: 2007-2016: +108%; ca. 19% p.a.	Anstieg bis 2013 seitdem Rückgang der Spitzenpreise
Mietmarkt - Ist	RW-Wohnungen: 12,28€ (4,3% p.a.) freie Wohnung: 12,50€ (+3,0% p.a.) ³⁷⁸	Wohnungen: 14 - 17 €/m ² Apartments: 20 €/m ²	Wohnungen: 19-21 €/m ² Kaum Preisanstieg
Mietmarkt-Preisentwicklung	Wohnungen: 2006-16: +43,5 % Vor 2014: 3,6% p.a. seitdem steigend	Wohnungen: 2004-14: +40,0% Ca. 12% p.a.	Wohnungen: 2008-14: +9%: 0,475% p.a.
Öffentliche Wohnungen anteilig	67% Privateigentum Kommunale Wohnungen: 16,2 % Genossenschaftswohnungen: 16%	83% Privateigentum Kommunale Wohnungen.: 13% Genossenschaftswohnungen: 8 %	75% Privateigentum, überw. vermietet Kommunale Wohnungen.: 5% Genossenschaften: 18%
Wohnungs- Neubau	+ 10.000 Wohnungen p.a. Kaum kommunaler Wohnungsbau Öffentl. Wohnbauprogramm für subventionierte Mietwohnungen	+ 6.800 Wohnungen p.a. Öffentl. Wohnungsbauoffensive: hohe Anzahl in 2015 für Eigentümer und Mieter mit Sozialbindung	+3.210 Wohnungen p.a., deutlich steigende Neubauquoten 37% der Neubauwohnungen durch Genossenschaften erstellt
Subventionierung von privaten Wohnungserrichter	Niedrigzinsdarlehen bei Mietpreisbindung, zunehmend Objektförderungen	Flächenverkauf an Wohnbaugemeinschaften und Genossenschaften München-Modell f. private Käufer	Baulandverkauf an Genossenschaften 36% der Neubau Whg. gemeinnützig Kooperationen mit privaten Trägern Darlehen an private Träger+ Bauherrn
Mietpreis-subvention	Mietpreisfestlegung für kommunale und genossenschaftliche Wohnungen Einheitl. Vergabe m. Wohnticket	KomPro Modell f. Wohnungssuchende München Modell: Miethöhe 7,5-11€	Nur bei Bedürftigkeit und Belegungskontrolle
Mietpreis-begrenzung	Richtwertmiete für Altbauten Keine Begrenzung für Wohnungen außerhalb der Vollanwend. des MRG Diskussion: pauschale Mietpreisbegrenzung	Mietspiegel: Verbindlich für Neuvermietung und Mieterhöhung Mietpreisbremse bei Neuvermietung: < + 10 % zzgl. 11 % d. Renovierungskosten p.a.	Mietpreisbegrenzung i.R. d allg. Mietrechts: Neuvermietung : < 10 %+ Renovierung, Indexbindung aller Mieten Verpflichtende Flächennutzung diskutiert

Tabelle 6: Vergleich der Marktsituation und wohnungspolitischen Strategie der Metropolen Wien, München und Zürich (eigene Darstellung)

³⁷⁸ Betrachtungszeitraum 2012-2015; Vgl. Feilmayr (2.Q 2016)

6.1.3 Aktuelle Problematik des Wiener Wohnungsmarktes

Aus der obigen Zusammenfassung der Analyseergebnisse geht hervor, dass die Probleme auf beiden Immobilienmärkten – dem Kaufmarkt und dem Mietmarkt in Wien – gegenüber den Städten München und Zürich in der Tat am deutlichsten zunehmen. Bei ähnlich starkem Bevölkerungswachstum sind die Wohnungseigentums- und Wohnungsmietpreise in Wien langfristig am stärksten angestiegen. Die Kaufpreise haben sich in den letzten zehn Jahren weit mehr als verdoppelt, während in München der Kaufmarkt vor allem erst in den vergangenen drei Jahren 2014 bis 2016 an Dynamik gewonnen hat. Zürich weist über die Jahre hinweg lediglich ein sehr geringes Kaufpreiswachstum auf.

Die Entwicklung auf dem Wiener Mietmarkt ist zwar deutlich weniger dynamisch als die des Kaufmarktes, aber dennoch lassen sich deutliche Veränderungen erkennen. Demnach ist in der Donaumetropole auch das langjährige Mietpreiswachstum auf dem Wohnungsmarkt mit einem Wachstum von durchschnittlich 3,6% gut ersichtlich. Die Dynamik der letzten beiden Jahre (2015, 2016) lässt jedoch eine besorgniserregende Entwicklung erkennen: Während von 2013-2014 das Wachstum mit 3,6% noch genau im Durchschnitt lag, zeichnete sich von 2014-2015 bereits ein Anstieg von knapp 8% ab und zum Jahr 2016 (3.Quartal) sogar ein Wachstum von 13% zum Vorjahr (3.Quartal 2015).³⁷⁹

Somit zeichnet sich für Wien ein akuter wohnungspolitischer Handlungsbedarf ab. Wien kann möglicherweise vom Beispiel der Wohnungspolitik in München und Zürich profitieren, indem Strategien für die Beeinflussung von Mietmarkt und Kaufmarkt, die bislang in Wien noch nicht praktiziert werden, von beiden Metropolen übernommen werden. Somit könnte das Kaufpreis- und Mietpreiswachstum in Wien möglicherweise auf den Stand in München oder gar Zürich zurückgeführt werden. Dieser Gedanke korrespondiert mit Forschungsfrage 5 dieser Arbeit: „Welche weiteren wohnungspolitischen Handlungsoptionen bieten sich im Rahmen der geplanten Mietrechtsnovelle in Wien angesichts der in München und Zürich verfolgten beispielhaften Wohnungsmarktstrategien?“ Aufgrund der zusammenfassenden Darstellung in Abschnitt 6.1.2 kristallisieren sich im Wesentlichen vier Strategien heraus, die in München und/oder Zürich angewandt, in Wien bislang jedoch nicht oder nicht konsequent umgesetzt werden:

1. Erhöhung der Neubauquoten und Stärkung des Wohnungsangebots durch Stadt, gemeinnützig agierende Bauträger und Genossenschaften
2. Stärkung des Wohneigentumserwerbs durch gezielte Kaufpreissubvention
3. Effektive Mietpreissubvention für sozial bedürftige Menschen
4. Systematische, transparente und umfassende Mietpreisbegrenzung durch gesetzliche Regelungen

³⁷⁹ Vgl. Feimayr (2016/I), 9

Diese vier Strategien sollen in Anlehnung an die in München und Zürich bestehenden Modelle im folgenden Abschnitt für Wien ausgearbeitet werden. Dabei sollen unter Bezugnahme auf volkswirtschaftliche Grundkonzepte die Konsequenzen und Wirkungsmechanismen der einzelnen Maßnahmen diskutiert werden. Somit kann auch Forschungsfrage 6 beantwortet werden: „Welche Chancen und Risiken resultieren für die Stadt Wien aus einer Anpassung ihrer Wohnungspolitik an die Strategien der Städte München und Zürich welche Strategie oder Strategiekombination sollte somit angestrebt werden?“

Um die Analyse über die obigen aus der Literatur entnommenen Ergebnisse hinaus zu fundieren, soll dazu zusätzlich auf Interviews Bezug genommen werden, welche im Anhang beigefügt sind.

6.2 Handlungsoptionen für die Optimierung der Wiener Wohnungspolitik

6.2.1 Erhöhung des Wohnungsangebots

Mittels einer öffentlich geförderten oder durch öffentliche Instanzen durchgeführten Erweiterung des Angebots auf dem Kaufmarkt könnte eine Kaufpreissenkung erreicht werden. Denn volkswirtschaftlich betrachtet korrespondiert jeder Gleichgewichtspreis mit einem bestimmten Verhältnis aus Angebot und Nachfrage. Steigt die Nachfrage bei konstantem Angebot, steigt auch der Preis, da dann auch Nachfrager befriedigt werden können, die einen Grenzpreis bezahlen können, der über dem Gleichgewichtspreis liegt. Umgekehrt sinkt der Preis, wenn das Angebot bei konstanter Nachfrage ansteigt. Denn dann bleiben zum alten Gleichgewichtspreis die teuersten Wohneinheiten unverkauft, da alle Konsumenten durch günstigere Angebote befriedigt werden können.³⁸⁰

Um eine öffentlich hergestellte bzw. geförderte Steigerung des Wohnungsangebot zu erreichen, könnte Wiens Regierung analog zur Münchner und Zürcher Stadtpolitik vorgehen: In München läuft aktuell eine Wohnungsbauoffensive, in der die Stadt selbst, repräsentiert durch das städtische Wohnungsbauunternehmen, in deutlich höherem Umfang als noch vor wenigen Jahren Wohnraum errichtet. Hierzu weist die Stadt ehemalige Gewerbeflächen und unbebaute Grundstücke im Stadtgebiet neu als Bauland aus³⁸¹. Ebenso geht die Stadtregierung Zürichs vor, welche mittlerweile über 40 % des Neubauvolumens selbst bzw. in Kooperation mit gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen betreibt³⁸² (vgl. Abschnitt 5.3.1).

³⁸⁰ Vgl. Pichlmayr, 2012: 27 ff.

³⁸¹ Vgl. Landeshauptstadt München Referat für Arbeit und Wissenschaft (2016), 8

³⁸² Vgl. Alternative Liste Zürich (2013), online

Im Rahmen der Kooperation werden Bauträgern Auflagen gemacht, Wohnraum günstiger an Personen mit dringendem Bedarf zu vergeben. Im Gegenzug erhalten Anbieter Grundstücke günstiger von den Kommunen, ebenso wie Baupreissubventionen oder zinsverbilligte langlaufende Darlehen. Tatsächlich wird in Wien bereits öffentliche Wohnungsinvestition und die Förderung privater Bauträger durch subventionierte Darlehen betrieben. Jedoch wird diese Politik in Wien noch in deutlich geringerem Umfang gelebt als in den anderen beiden Metropolen. Dadurch zeichnet sich somit eine zu geringe Wirkung auf den Kaufmarkt ab.

Johann Singer (ÖVP) sieht ein grundsätzliches Potential darin, nicht gemeinnützige Bauträger kostengünstig Wohnungen errichten zu lassen. Er sieht einen Bedarf, die Subventionierung der Wohnungseigentumserstellung wiederzubeleben – ein Prozess, welcher seinen Angaben nach in der Wirtschaftskrise 2009 zum Stillstand gekommen ist.³⁸³

Problematisch an der öffentlichen Angebotssubvention könnte sein, dass nicht subventioniertes Wohnungsangebot verdrängt wird. Dies hätte dann möglicherweise einen Rückgang der realen Bautätigkeit zur Folge. Daher ist wesentlich zu beachten, dass mit Sozialbindung erstellte Wohnungen wie beispielsweise im Münchner Modell für Käufer³⁸⁴ nur bedürftigen Personen zu Gute kommen bzw. durch die Käufer/innen nur zu sozialen Mietpreisen vergeben werden. Eine soziale Durchmischung ist damit nicht gleichzeitig ausgeschlossen, wie auch in München oder Zürich ersichtlich. Problematisch ist dabei jedoch die Vorausplanung der Nachfrage der als bedürftig Klassifizierten. Es besteht die Gefahr, dass – wie aktuell in Wien – ein immer breiterer Personenkreis in die Begünstigten-Gruppe aufgenommen wird und somit für den freien Wohnungsmarkt nicht mehr in Betracht kommt. Auch ist es problematisch, ein Qualitätsniveau vorzugeben, auf dem die sozialen Wohnungen durch private Bauträger errichtet werden sollen. Denn die Präferenzen der Käufer/innen und Nutzer/innen differieren. Werden Standards zu stark vereinheitlicht, kann es im Teilmarkt subventionierter Eigentumswohnungen zu einem Angebotsüberhang kommen, während gleichzeitig auf Märkten, die den Präferenzen der Kund/innen besser entsprechen, ein Nachfrageüberhang entsteht und somit die empfundene Wohnungsnot nach qualitativ wünschenswertem Wohnraum nicht gelindert wird.³⁸⁵

Eine übertriebene Regulierung des Angebotsmarktes kann somit zu Fehlallokationen im Hinblick auf Preisgestaltung und Qualität führen und befriedigt dann die tatsächliche diversifizierte Bedarfsstruktur der Bevölkerung nicht.

³⁸³ Vgl. Interview mit Johann Singer: 2

³⁸⁴ Vgl. Landeshauptstadt München (2016), S. 1

³⁸⁵ Vgl. Pichlmayr (2012), S. 33

6.2.2 Ausweitung privater Wohnungsnachfrage

Einfacher erscheint es, die Nachfrage nach Wohnungseigentum zu subventionieren. Zwar könnte dies die Gefahr einer Immobilienblase erhöhen, jedoch sind internationale Metropolen davon in der Regel ausgenommen, wie auch das Beispiel Amerika zeigte. Werden Bevölkerungsgruppen, die sich normalerweise keine Eigentumswohnung leisten können, durch öffentliche Direktzuschüsse besser gestellt, so können diese zum bestehenden Preisniveau selbst aktiv werden und sich eine geeignete Wohnung kaufen. Die Städte München und Zürich praktizieren erfolgreich die Subvention von Wohnungskäufern: Beide Städte vergeben vergünstigt und bevorzugt städtisches Land an Baugenossenschaften und Baugemeinschaften, wodurch andere Erwerber, die die Baulandpreise nach oben treiben würden, vom Marktzugang ausgeschlossen werden.³⁸⁶ Im Münchner Modell für Käufer erhalten Menschen mit begrenztem Einkommen Eigentumswohnungen günstiger als am freien Markt.³⁸⁷ Zürich vergibt privaten Immobilienerstellern, die zum Selbstkostenpreis vermieten, zinslose Darlehen.³⁸⁸ Die vergünstigte Darlehensvergabe an Hausbauer wird allerdings auch in Wien bereits praktiziert.³⁸⁹ Als Erweiterung der Subventionierung privaten Eigentumserwerbs in Wien kommen somit nur eine vergünstigte Baulandabgabe an private Baugemeinschaften sowie ein vergünstigter Wohnungsverkauf an Begünstigte analog zum München Modell Kauf in Betracht.

Das Potential dieser Strategien liegt darin, dass die Eigenaktivität der Käufer gestärkt wird. Diese können im Rahmen der gebotenen Förderung selbst bei der Gestaltung des Eigenheims mitentscheiden. Damit wird eine marktgerechtere Lösung erzielt als bei der Angebotssubventionierung. Gleichzeitig wird eine direktere Mittelzuweisung erreicht, ohne den Umweg über Bauträger oder städtische Wohnungsbauunternehmen als Mittler, welche auch Transaktionskosten verursachen und Bearbeitungskosten für die Planung und Erstellung kalkulieren müssen.³⁹⁰ Wohnungsbaugenossenschaften wirtschaften häufig auch in der Betriebsphase effektiver und kostenärmer als externe Verwaltungsgesellschaften. Dadurch können durch private Bauinitiativen auch langfristig Kosten eingespart werden. Baugemeinschaften stärken den Zusammenhalt und das Engagement der Bewohner/innen.³⁹¹

³⁸⁶ Vgl. Landeshauptstadt München (2016), S. 1 und Wohnungsbaugenossenschaften Schweiz (2015), S. 4

³⁸⁷ Vgl. Muenchen.de (2016/III), online

³⁸⁸ Vgl. Stadt Zürich (2011), S. 1-2

³⁸⁹ Vgl. Stadt Wien (2016/X), online

³⁹⁰ Vgl. Pichlmayr (2012), S. 21

³⁹¹ Vgl. Wohnen Schweiz (2013), S. 6

Andererseits besteht bei Subventionierung privater Bauaktivität die Gefahr, dass öffentliche Mittel durch die Hauserrichter ineffizient genutzt werden, da diesen die Expertise im Bauwesen fehlt. Somit resultieren möglicherweise höhere Baukosten als bei einer großvolumigen Bauerstellung durch die Stadt oder große Bauträger. Im Rahmen eines Bebauungsplanes ist darauf zu achten, dass städtisches Bauland durch private Ersteller effizient genutzt wird und es nicht zur Zersiedelung kommt.

6.2.3 Konsequente Mietpreissubvention für Personen mit Bedarf an leistbarem Wohnraum

Alle drei Städte subventionieren Mietpreise, um Geringverdiener und Menschen, die keinen Wohnraum finden, zu unterstützen. Die Förderung läuft jedoch verschiedenartig ab. In Wien erfolgt eine Wohnungszuweisung mittels Wohnticket. Bewerber können Wohnungen maximal einmal ablehnen und müssen im Wesentlichen akzeptieren, was ihnen von der Stadtverwaltung geboten wird. Dies führt dazu, dass Menschen oftmals keinen bedarfs- und bedürfnisgerechten Wohnraum finden. Eine Anpassung des Marktangebots an die Nachfragequalität wird somit durch öffentliche Intervention verhindert. Zudem resultieren für das Land hohe bürokratische Kosten, um die zentrale Verteilungsmaschinerie für Wohnraum zu betreiben. Diese Kosten kommen den Wohnraumsuchenden nicht zu Gute und stellen somit Reibungsverluste dar.

Hinzu kommt, dass in Wien keine Differenzierung des Wohnbedarfs erfolgt, sondern Menschen bis zu einem relativ hohen Einkommensniveau sich für eine sozial geförderte Wohnung bewerben können.³⁹² Eine Überprüfung der Bedürftigkeit und Belegung nach Einzug unterbleibt in der Regel.³⁹³ Damit kommt es zu ineffizienter Allokation. Menschen, die einmal eine leistbare Wohnung erhalten haben, bleiben aus Kostengründen auch in dieser, wenn sie sie nicht mehr ausnutzen und nicht mehr bedürftig sind. Menschen, die jedoch dringend eine sozial geförderte Wohnung benötigen, steht dieser Wohnraum nicht zur Verfügung.³⁹⁴ Der Vorteil der sozialen Durchmischung, der sich durch die breite Förderung in Wien ergibt und über die Landesgrenzen hinaus gelobt wird, wird jedoch durch diese Fehlallokationen der preiswerten Wohnungen in den Schatten gestellt.

Günstiger sind daher die Ansätze der Mietpreissubvention, die in München und Zürich verfolgt werden: In München sind Mietwohnungssuchende in Bedarfsstufen unterteilt, Menschen, die in sehr beschränkten sozialen Verhältnissen, ggf. sogar auf der Straße leben

³⁹² Vgl. WWFSG (2013), § 11 und § 20 (1)

³⁹³ Vgl. Walterskirchen (2014), online

³⁹⁴ Vgl. Pichlmayr, 2012, S. 29

und Menschen mit üblicher Bedürftigkeit.³⁹⁵ Für sie werden unterschiedliche Subventionierungsgrade angeboten. Damit kommt es zu einer effizienteren Wohnungsallokation und Preis sowie Qualität können besser an den Bedarf angepasst werden.

In München und Zürich liegen die Einkommensobergrenzen, zu denen eine Sozialwohnung zur Verfügung gestellt wird, also jeweils niedriger als in Wien. Damit werden Menschen, die nur in einer moderaten sozialen Bedarfssituation sind, auf den privaten Wohnungsmarkt verwiesen und wirklich Bedürftigen steht ohne lange Wartezeit ein breiteres subventioniertes Angebot zur Verfügung.³⁹⁶ In Zürich erfolgt zudem eine strenge Belegungs- und Bedürftigkeitskontrolle, indem Bewohner/innen jährlich ihre Wohnverhältnisse und Einkommenssituation offenlegen müssen. Fehlbelegung wird somit vermieden und Menschen, die durch einmalige Fehldarstellung ihrer Verhältnisse in den Bezug einer Wohnung kommen, werden abgeschreckt und ausgesondert.

Die Allokationseffizienz von subventionierten Wohnungen kann in Wien somit durch restriktivere Vergabekriterien und die kontinuierliche Bedarfs- und Belegungsprüfung von Sozialwohnraum gesteigert werden. Grundsätzlich ist bei Mietpreissubvention jedoch zu bedenken, dass dies zu einer Verzerrung des realen Preisniveaus beitragen kann und damit dem natürlichen Ausgleich von Angebot- und Nachfrage nicht förderlich ist.³⁹⁷ Menschen, die gerade nicht in den Nutzen einer Sozialwohnung kommen, werden durch Subventionspolitik benachteiligt.

6.2.4 Systematische Mietpreisbegrenzung

Alle drei betrachteten Kommunen sind um eine Mietpreisbegrenzung bemüht. Allerdings wird diese in Wien aktuell tatsächlich deutlich weniger effektiv umgesetzt als in den anderen beiden Großstädten. In Wien gilt eine Mietpreisbegrenzung der Wohnungen nur für private „Richtwertwohnungen“, „Kategoriewohnungen“ und „Freiendenzinswohnungen“, welche zu einem teils stark reduzierten Mietpreis vermietet werden³⁹⁸, während die Marktmiete für frei verfügbare Wohnung beinahe beliebig angesetzt werden kann. In München und Zürich hingegen ist jeweils durchgängig eine Mietpreisbegrenzung realisiert.

In der Schweiz resultiert eine Kotenmiete bereits aus dem allgemeinen Mietgesetz, das eine gesetzliche Referenzmiete zuzüglich möglicher Zu- oder Abschlägen vorsieht, wobei die

³⁹⁵ Vgl. Landeshauptstadt München (2016/II), S. 9

³⁹⁶ Vgl. Landeshauptstadt München (2016/III), online & WBFV (2015), S. 1-12

³⁹⁷ Vgl. Pichlmayr (2012), S. 36

³⁹⁸ Vgl. Stadt Wien (2016/VII), online

Mieterhöhung bei Neuvermietung maximal 10 % zuzüglich Renovierung betragen darf.³⁹⁹ Ergänzt werden die Bestimmungen durch orts-/quartiersübliche Mieten. In München wurde eine sehr ähnliche Regelung auf kommunaler Ebene durch die Mietpreisbremse und den Mietspiegel realisiert. Die Mietpreisbremse sieht eine gesetzliche Mietspanne vor, in der sich Mieten für bestimmte Wohnungen lage- und ausstattungsabhängig bewegen dürfen. Die Mietpreisbremse begrenzt gemäß dem Schweizer Vorbild Mieterhöhungen bei Neuvermietung auf 10 % zuzüglich eines jährlichen Renovierungskostenzuschlags von 11% der möglicherweise realisierten Renovierungskosten.⁴⁰⁰ Ein Missbrauch dieser Regelung durch sehr kurze Befristungen von Mietverträgen ist in Deutschland nicht zulässig. Auch wenn derzeit noch keine verwertbaren Studien zu den Auswirkungen der Mietpreisbremse veröffentlicht wurden, gibt es doch Auswertungen erster Untersuchungsergebnisse. Während das Magazin *Vermarktung & Management* von einer Stabilisierung auf dem Münchner Markt spricht⁴⁰¹, reklamieren andere Quellen weiterhin ungebremst steigende Mietpreise.⁴⁰² Aufgrund eines zirkulären Effekts der Mietpreisbremse zeigen sich deren Auswirkungen – zumindest theoretisch – aber wohl erst nach einigen Jahren merklich. Grund dafür ist das exponentielle Wachstum der Wirkungen, wie Wölfle darlegt.⁴⁰³ Expert/innen, die der Mietpreisbremse skeptisch gegenüber stehen, postulieren wiederum neben dem Ausbleiben der Wirkung auch einen weiteren unerwünschten Effekt: Wölfle geht beispielsweise davon aus, dass niedrigere Mieten auch mit einem Rückgang des Angebots auf dem Wohnungsmarkt einhergehen.⁴⁰⁴ Gleichzeitig zeigte sich in der Studie von Wölfle am Beispiel von Hamburg aber auch, dass der Anstieg der Mietpreise aufgrund des exponentiellen Wachstums der Effekte der Mietpreisbremse nach 20 Jahren um 6% geringer sein wird, als ohne Mietpreisbremse.⁴⁰⁵ Abschließend sei zu dieser Thematik gesagt, dass es bislang kaum gerichtliche Entscheidungen im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse gibt. Lediglich in Berlin wurden bereits wenige Vermieter/innen wegen zu hoher Mietpreise verurteilt. In München gibt es dazu noch keine Urteile. Im Interview mit „Zeit Online“ erklärt Ibel, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), dass die Zurückhaltung der Mieter/innen, die von zu hohen Mieten betroffen sind, daran liegt, dass es keine Möglichkeit gibt, die ortsübliche Vergleichsmiete rechtssicher zu bestimmen.⁴⁰⁶ Ein Landesgericht in Berlin bestätigte diese Auffassung in

³⁹⁹ Vgl. Mieterverband Schweiz (2016), online

⁴⁰⁰ Vgl. Vick (2016), online

⁴⁰¹ Vgl. Bobka (2016), S. 40

⁴⁰² Michelsen (2016), S. 1

⁴⁰³ Vgl. Wölfle (o.J.), S. 2/6/12/14

⁴⁰⁴ Vgl. Wölfle (o.J.), S. 2

⁴⁰⁵ Vgl. Wölfle (o.J.), S. 11

⁴⁰⁶ Vgl. Die Zeit (2016), online

einem Urteil: Demnach sind die Berechnungen der Vergleichsmieten der Kommunen, in denen auch Lagezuschläge mit den Einteilungen nach „einfach“, „mittel“ und „gut“ berücksichtigt sind, nicht ausreichend. Im Streitfall sind die Einschätzungen aus Sachverständigengutachten entscheidend.⁴⁰⁷

Einen Ausweg aus dem Mietspiegelsystem bieten Index- und Kostenmiete in Verbindung mit der Regelung, dass geltende Mieten nicht gesenkt werden müssen.⁴⁰⁸ So können Vermieter/innen dennoch eine marktgerechte Miete realisieren und eine Inflationsanpassung der Mietpreise ist gegeben. Auch Andreas Schieder, Klubvorsitzender der SPÖ sieht für Wien den Bedarf einer Kostenmiete. Er fordert zugleich mehr Transparenz im Mietrecht. Für Mieter/innen soll einheitlich ersichtlich sein, was Wohnen kostet und kosten darf.⁴⁰⁹

Wien könnte gemäß dem Vorbild München eine Mietpreisbegrenzung über die Einführung eines Mietspiegels für frei vermietete Wohnungen umsetzen. Ferner wäre auch die Einführung einer Mietpreisbremse denkbar, um Mietsteigerungen bei Neuvermietung zu begrenzen. Schieder allerdings sieht dies für Österreich nicht als Option, sondern versteht die Mietpreisbremse vielmehr als „deutsche Notstandsgesetzgebung“, die erforderlich geworden sei, da es in Deutschland kaum gemeinnützige Wohnungen gebe. Für Österreich, so meint die SPÖ, sei eine einheitliche Mietfestlegung geeigneter, die eine Preissteigerung gänzlich stoppe.⁴¹⁰ So sollten gemäß Brunner Mietrenditen gesetzlich auf rund 1,5% festgelegt werden. Höhere Renditen als bei einem Sparbuch seien auch für Immobilien nicht grundsätzlich gerechtfertigt. Selbst ein Lagezuschlag sei problematisch, da dann bestimmte Stadtviertel von vornherein Reichen vorbehalten blieben.⁴¹¹ Dass dieses Szenario aufgrund der hohen Anzahl preisgebundener Wohnung und der auch in guten Wohnlagen bestehenden sozialen Durchmischung eher unwahrscheinlich ist, lässt Brunner jedoch außer Acht. Ebenfalls bleibt unberücksichtigt, dass bei Immobilieninvestments die Risiken deutlich höher sind, als wenn das Geld auf dem Sparbuch verbleibt. Ein höheres Risiko rechtfertigt schließlich auch höhere Renditen.

Das Beispiel steigender Mieten in München in den Jahren 2015 und 2016 – also nach Einführung der Mietpreisbremse – zeigt ja auch, so meint Schieder weiter⁴¹², dass die Effizienz einer solchen Mietpreisbegrenzung nicht abschließend sichergestellt werden kann. Was dabei jedoch zu berücksichtigen ist, ist, dass sich die Wirkungen der Mietpreisbremse,

⁴⁰⁷ Landesgericht Berlin, 02.12.2015 – 18 S 183/15

⁴⁰⁸ Vgl. Muenchen.de (2016/IV), online

⁴⁰⁹ Vgl. Interview Andreas Schieder, S. 1

⁴¹⁰ Vgl. Andreas Schieder, S. 2

⁴¹¹ Brunner, S. 1

⁴¹² Andreas Schieder, S. 3

wie in Kapitel 4.4.2 erörtert, nach Einschätzungen von Experten erst nach längerer Zeit zeigen werden. Eine Ursache dafür, dass Wirkungen auf den Mietmarkt möglicherweise ausbleiben könnten, ist, dass sich viele Vermieter angesichts sehr hohen Nachfragedrucks nicht an kommunale Mietpreisgrenzen halten. Mieter/innen beschreiten, eingeschüchtert durch die hohe Nachfrage und oft auch aus Unkenntnis, nicht den Weg, die Miethöhe anzuzweifeln. An dieser Stelle ist jedoch zu erwähnen, dass in diesem Fall nicht die Mietpreisbremse per se wirkungslos ist, sondern dass die Mieter/innen ihr Recht nicht einfordern. Durch den hohen Mieterschutz ist auch eine Angst vor Kündigung eigentlich ungerechtfertigt. Abgesehen davon bleibt Vermieter/innen der Ausweg über landesgesetzlich zulässige Index- und Staffelmiete, um aus der Miethöhebegrenzung zu entkommen. Um eine Mietpreisbegrenzung effektiv durchzusetzen, ist zuerst ein transparenter Mietvertrag unabdingbar. Singer fordert, dass Miethöhe, Mietzusammensetzung und Begründung dort korrespondierend zum Beispiel der Schweiz, explizit ausgewiesen werden sollten.⁴¹³

Brunner strebt eine Mietrendite an, die die Inflation nicht ausgleicht. Er argumentiert, dass Wohnpreise neben den Betriebskosten in Österreich die größten Inflationstreiber seien und dass die Inflation insgesamt kontrolliert werden könne, wenn die Mietpreise unter Kontrolle wären.⁴¹⁴ So sieht der aktuelle Entwurf zur Mietrechtsreform der SPÖ vor, eine homogene Kostenmiete von 5,50 € festzulegen. In der gemeinnützigen Wirtschaft könnten, so Schieder weiter, Mietpreise sogar noch darunter, bei 3,75 € liegen. Auf diese Grundmieten wären bei besonderer Lage, Ausstattung und energetischer Qualität Zu- oder Abschläge zulässig.⁴¹⁵ Damit könnte möglicherweise dem Mietpreiswachstum Einhalt geboten und Mieter/innen leistbarer Wohnraum auch längerfristig garantiert werden. Ob dieses Vorhaben, das, so scheint es, nur die Wirkung des Problems steigender Mieten bekämpft, nicht aber die Wurzel, seinen Zweck erfüllt, ist zweifelhaft. Das Kapitel 7 wird darauf noch genauer eingehen.

Brunner nimmt ferner an, dass bei einer Deckelung der Miete auf Festpreise das gesetzliche Kündigungsrecht für Mietverträge erleichtert werden könnte. Denn dann entfalle für Vermieter/innen der Anreiz, Mieter/innen deswegen zu kündigen, damit ein/e Nachmieter/in mehr Geld bezahle. Somit könnte durch eine Mietpreisdeckelung auch Vermieter/innen geholfen werden.⁴¹⁶ Eine Gefahr dabei ist, dass Vermieter/innen, wenn keine Rendite oder gar Kostendeckung durch die Vermietung erreicht wird, Wohnungen leer stehen lassen oder

⁴¹³ Singer, S. 3

⁴¹⁴ Vgl. Brunner, S. 5

⁴¹⁵ Vgl. Andreas Schieder, S. 3

⁴¹⁶ Vgl. Brunner, 7

selbst nutzen könnten.⁴¹⁷ Noch viel schwerwiegender ist jedoch eine weitere unmittelbare Folge daraus: Mieter/innen, die in bestehenden Mietverhältnissen leben, in denen höhere Mieten vereinbart sind als die neue gesetzliche Miete, werden wohl möglichst schnell die aktuellen Verträge kündigen, um neue, leistbarere Wohnungen zu mieten. Ruft man sich in Erinnerung, dass die durchschnittliche Miete freifinanzierter Wohnungen bei etwas über 12€/qm liegt, wird schnell ersichtlich, dass wohl eine Mehrheit dieser Wohnungen davon betroffen sein wird. Die weiteren Folgen für die Vermieter/innen und schließlich auch für die Darlehnsgeber/innen wären enorm. Auf die Auswirkungen eines von der SPÖ geforderten Universalmietrechts wird im Abschlusskapitel nochmals detaillierter eingegangen.

Selbst wenn es mit dieser regulierenden Reform gelingen würde, eine Miethöhebegrenzung durch öffentliche Kontrollmaßnahmen und eine Aushebelung von Index- und Staffelmiete wirksam durchzusetzen, würde dies die Wohnungsnot in Wien nicht mindern. Denn der Entwurf der Sozialdemokraten berücksichtigt nicht, dass Wohnungsunterhalt und Erstellung nicht mehr gewährleistet sind, wenn Vermieter/innen nicht zumindest eine Kompensation der Inflation in anderen Gütern zugestanden wird. Vermieter/innen würden dann einfach in andere, rentablere Geldanlagen investieren oder ihr Geld außer Landes anlegen.

Gerade Menschen in schwierigen sozialen Verhältnissen hätten bei einer strikten Mietpreisbindung noch höhere Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden: Bei festgeschriebenem Mietpreis kommt es zu einem Nachfrageüberhang und der/die Vermieter/in wird sich bei einer sehr hohen Anzahl von Mietinteressenten stets die bonitäts- und sozial stärksten aussuchen. Menschen mit schwächerem sozialem und ökonomischem Hintergrund würden dann wiederum dem öffentlich subventionierten Mietmarkt zur Last fallen.⁴¹⁸ Somit wäre also eine weitere Überlastung des Wiener Wohnungsnachfragemarktes vorprogrammiert, was wiederum zu Lasten der Mietsuchen ginge, die in schwierigen sozialen Verhältnissen leben.⁴¹⁹ Singer führt aus, dass gerade junge Familien mit Kindern bereits heute in Wien kaum mehr Wohnraum bekommen, da sie als lästige Mieter empfunden werden, und möglicherweise unkompliziertere Singles und Paare bevorzugt würden.⁴²⁰

Langfristig resultiert aus einer Begrenzung der Mietpreise unter das reale Kostenniveau eine Verminderung der Investition in Wohnraum und eine sinkende Motivation, Wohnraum bedarfsgerecht in Stand zu halten und zu sanieren. Vermieter/innen würden, so meint Singer,

⁴¹⁷ Vgl. Pichlmayr (2012), S. 28

⁴¹⁸ Vgl. Pichlmayr (2012), S. 29

⁴¹⁹ Vgl. Singer, S. 3

⁴²⁰ Vgl. Johann Singer, S. 3

wenn die Kosten für die Bereitstellung von Wohnraum durch die gesetzlich zulässige Miete nicht gedeckt werden, diesen eher leer stehen lassen, als ihn zu vermieten. Er sieht hier bereits heute ein Problem in Wien und schlägt vor, den Wohnungsmarkt möglichst auch um leerstehende Wohnungen zu bereichern. Ein effizientes Leerstandsmanagement ist dafür unverzichtbar. Singer weist dabei beispielhaft auf ein aktuelles Modell der Stadt Salzburg hin, das Ende 2016 beschlossen wurde. In diesem übernimmt die Stadt die Vermietung der leerstehenden Wohnungen und garantiert den Vermieter/innen garantiert, dass sie bei Eigenbedarf die Wohnung wiederum nutzen können. Im Gegenzug müssen die Eigentümer/innen ihre Wohnungen zu einem auf 80 % des marktüblichen Mietpreises reduzierten Mietzins anbieten (lassen).⁴²¹ Wichtig in diesem Zusammenhang ist jedoch, dass eine für das Funktionieren des Wohnungsmarktes wichtige Leerstandsquote von zumindest 1% nicht unterschritten werden sollte, da ansonsten die Preise rapide steigen könnten. Dieses Phänomen ist derzeit in manchen Städten in der Schweiz zu beobachten, wobei die daraus resultierenden Preisänderungen aufgrund der Schweizer Wohnungspolitik eher gedämpft sind.⁴²²

Wenn sich aufgrund zu restriktiver Mietpreisbegrenzung langfristig Immobilieninvestitionen weniger gut rentieren als eine Anlage in andere Assets z.B. Aktien oder Staatsanleihen, so werden Investor/innen keine Wohnungen mehr bauen oder vermieten, sondern ihr Geld anderweitig anlegen. Dies könnte schließlich einen Einbruch der Preise auf den Grundstücksmärkten zur Folge haben, sodass dann gegebenenfalls besser gestellte Mieter/innen die Möglichkeit haben, leistbaren Wohnraum zu erwerben. Mieter/innen mit niedrigem Einkommen würden jedoch mit einem nach wie vor knappen und qualitativ desolaten Mietmarkt zu kämpfen haben. Eine Beschränkung des Investitionsanreizes durch übertrieben restriktive Mietpreisbegrenzung hat langfristig eine negative Wirkung auf Angebotsqualität und Angebotsmenge und schadet letztlich damit auch den Mieter/innen.⁴²³ Dies sieht auch Johann Singer so: Langfristig muss es statt einer Reglementierung des Angebotsmarktes Ziel sein, Investor/innen zu ermutigen, genügend Wohnraum auf dem Markt bereitzustellen. Dabei ist auch wichtig, dass sich Instandsetzungsmaßnahmen, die teilweise sogar nötig sind, um Wohnraum überhaupt bewohnbar zu machen, wirtschaftlich darstellen lassen.⁴²⁴

Hier stimmt Andreas Schieder mit Singer überein: Renovierungs- und Verbesserungsaufwendungen sollten auch bei einem einheitlichen Mietpreissystem auf die Miete umgelegt werden können, damit Eigentümer/innen noch bereit sind, Investitionen in

⁴²¹ Vgl. Johann Singer, S. 2

⁴²² Vgl. Handelszeitung, S. 1

⁴²³ Vgl. Pichlmayr (2012), S. 30

⁴²⁴ Johann Singer, S. 1 und S. 4

den Wohnungsbestand zu tätigen, welche schließlich Mieter/innen zu Gute kommen. Diese Umlegbarkeit ist insbesondere notwendig, um energetische Sanierungen zu ermöglichen und aus Vermieterperspektive wirtschaftlich erscheinen zu lassen. Somit könnten Mietpreisniveaus auch über Energieeffizienzklassen definiert werden. Dadurch würde zusätzlich die energetische Sanierung in der Hauptstadt Wien beschleunigt.⁴²⁵ Nach Entwurf der Bautensprecherin der SPÖ, Ruth Becher, sollen zusätzlich Anreize für den Neubau von Wohnungen geschaffen werden, indem Wohnungen in Gebäuden, die jünger als 20 Jahre sind, von den Mietzinsregulierungen ausgenommen werden.⁴²⁶ Es ist jedoch davon auszugehen, dass Mieten, die zur Gänze in diese Reglementierung der Miete fallen und Mieten am freien Wohnungsmarkt nur noch um wenige ct pro Quadratmeter differieren würden. Somit könnten die Investitionsanreize letztlich möglicherweise wirkungslos sein. Diese Annahme beruht auf den Daten des Immobilienindex 2016, aus dem hervorgeht, dass sich die Unterschiede der aktuellen Mietpreise von Wohnungen im Vollanwendungsbereich des MRGs und Wohnungen mit freien Mieten kaum unterscheiden. Wie auch bereits in einem früheren Kapitel beschrieben, ist der Unterschied der Mieten nur marginal. Dies liegt insbesondere daran, dass sanierte Altbauwohnungen als deutlich attraktiver gelten als Wohnungen aus den 50er-90er Jahren. Ferner ist in den zentrumsnahen Gebieten Wiens die Summe an Wohnungen mit freiem Mietzins so gering, dass sich die Mieten dieser Wohnungen für eine erfolgreiche Vermietung an diejenigen der restlichen Wohnungen anpassen müssen.

6.3 Zusammenfassende Abwägung und mögliche Kombination der Strategien

Die dargestellten politischen Handlungsalternativen, um Wiens Wohnungspolitik in der Wirksamkeit zu verbessern, lassen sich tabellarisch hinsichtlich Wirkung, Chancen und Limitationen, wie in Tabelle 7 dargestellt, gegenüberstellen.

Aufgrund dieser Darstellung zeigt sich, dass es für die Stadtregierung Wiens durchaus möglich ist, mehrere der Maßnahmen umzusetzen, um den Wohnungsmarkt in der Metropole zu entspannen. Durch die Bereitstellung von deutlich mehr Wohnraum durch Stadt und gemeinnützige Bauträger sowie eine Erhöhung der Anreize zum Neubau steigt das Angebot. So können Miet- und Kaufpreise effektiv langfristig gesenkt werden. Mit Verzögerung wirkt eine Subvention sowohl des Kauf- als auch des Mietmarktes auf der Nachfrageseite. Werden Wohnbaugemeinschaften und Genossenschaften zinsgünstige Darlehen gewährt und vermehrt leistbares Bauland zur Verfügung gestellt, so stärken diese die Eigentumsquote der Landeshauptstadt. Zu berücksichtigen dabei ist jedoch, dass gemeinnützige Wohnungen erst gemietet werden müssen, ehe den Mieter/innen nach

⁴²⁵ Andrea Schieder, S. 1

⁴²⁶ Vgl. Becher (2014), S. 12

frühestens 10 Jahren eine Kaufoption eingeräumt wird.⁴²⁷ Zugleich wird der Mietmarkt im oberen Einkommenssegment entlastet, welches die Personen umfasst, die erwägen, sich ein Haus zu bauen oder eine Wohnung zu finanzieren. Ebenso könnten in diesem Zusammenhang einzelne Haushalte nach dem Vorbild Münchens direkt unterstützt werden, indem ihnen von der Stadt Eigentum zu erschwinglichen Preisen angeboten wird. Auch so würde der Mietmarkt entlastet werden, da insbesondere Bewohner/innen mit mittlerem Einkommen mit Wohnraum versorgt wären.

Gleichzeitig kann eine moderatere und gezieltere Mietpreissubvention dazu beitragen, das untere Mietmarktsegment entspannter zu gestalten. Werden Sozialwohnungen nur wirklich Bedürftigen zugewiesen, können sich Mieter/innen auch im Sozialesegment frei für eine Wohnung entscheiden. Besteht ein differenziertes Angebot nach Einkommensklassen, finden alle Nachfrager in sozialer Notlage ein geeignetes Domizil. Eine soziale Durchmischung zu gewährleisten ist jedoch in diesem Zusammenhang nicht zu vergessen.

Mieter/innen, die aufgrund der restriktiveren Mietsubventionspolitik nun nicht mehr im öffentlichen Netz aufgefangen werden, drängen freilich auf den freien Mietmarkt. Daher wäre eine Mietpreisbegrenzung analog zu München und Zürich sicherlich auch für Wien sinnvoll. Diese sollte jedoch so moderat sein, dass lediglich Wuchermieten vermieden und Investitionen durch Eigentümer/innen ermutigt werden (z.B. durch die Umlegbarkeit von Renovierungsaufwendungen auf dem Mietpreis). Eine für den freien Markt insgesamt gültige moderate Mietpreisbegrenzung kann die Transparenz des Angebots erhöhen. Am Erhalt eines unter dem freien Mietmarkt platzierten sozialen Mietmarkts führt dennoch kein Weg vorbei. Johann Singer sieht die Notwendigkeit, einen Ausgleich zwischen einem freien Mietmarkt und einem geregelten Markt zu erhalten. Er präferiert daher anstelle einer einheitlichen Mietpreisbegrenzung für Wien den Erhalt der bestehenden Aufgliederung in den regulierten und nicht regulierten Mietmarkt, jedoch in einem transparenteren und modifizierten Rahmen.⁴²⁸

Durch eine Kombination aller vier oben angeführten wohnungspolitischen Strategien kann eine Differenzierung der Marktstruktur und so eine verbesserte Bedürfnisbefriedigung verschiedener Nachfrager-Gruppen erreicht werden.

⁴²⁷ Vgl. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (2017/I), online

⁴²⁸ Vgl. Johann Singer, S. 4

	Strategie	Chancen	Risiken
Kaufangebot	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsbereitstellung durch Kommune und gemeinnützig agierende Bauträger • Öffentliche Baulandausweisung • Vergünstigung für Ersteller sozialen Wohnraums 	<ul style="list-style-type: none"> • Vermehrung des Angebots bewirkt allgemeine Preissenkung • Nachfrageentlastung der niedrigen Preissegmente durch Zugangsbeschränkung der Käufer/innen 	<ul style="list-style-type: none"> • Verdrängung von privatem nicht subventioniertem Angebot
Käufer-nachfrage	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsvergünstigte Darlehen an Hauserrichter (untergeor. in Wien) • Baulandzuweisung zu günstigen Preisen an Baugemeinschaften und Genossenschaften (Kaufoption erst nach 10 Jahren) 	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung der Eigeninitiative der Käufer/innen • Vermeidung von Transaktionskosten durch zentrale Abwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> • Geringere Effizienz und Fachkompetenz durch dezentrale Abwicklung • Effektive Flächennutzung nur im Rahmen von Bebauungsplan
Mieter-subvention	<ul style="list-style-type: none"> • Gezieltere Mieterunterstützung: engere Einkommensgrenzen, Einkommensstaffelung, Belegungskontrolle, Einkommenskontrolle • Mieter/innen suchen Wohnung selbstbestimmt mit öffentlicher Mietzahlungszusage 	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkere Differenzierung des sozialen Mietwohnungsmarktes • Effektivere Ausnutzung von sozialem Wohnraum • Vermeidung von Missbrauch • Eigeninitiative der Mieter/innen stärken 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbleibende Schwierigkeit von sozial sehr schwachen Menschen, Wohnraum zu finden • Benachteiligung von Menschen, die gerade nicht die Subventionsbedingungen erfüllen
Mietpreis-begrenzung	<ul style="list-style-type: none"> • Einheitliche Regelung des freien Mietmarktes durch Prinzip der Kostenmiete • Mietpreisbremse: + 10 % zzgl. Renovierungszuschlag • Verbindlicher Mietspiegel 	<ul style="list-style-type: none"> • Verminderung von Mietpreisanstieg 	<ul style="list-style-type: none"> • Gefahr des Verlusts von Investitionsanreizen • Wohnungsknappheit bleibt bestehen, da keine Preisanpassung an Nachfrage erfolgt

Tabelle 7: Übersicht über mögliche Strategien zur Entspannung des Wiener Wohnungsmarktes (eigene Darstellung)

7 Schlussfolgerungen

Die vorliegende Arbeit zeigt, dass sich in Wien besorgniserregende Veränderungen in Bezug auf den Kauf- und Mietmarkt abzeichnen. Die Tabelle 8 gibt abschließend einen Überblick über die wichtigsten Analyseergebnisse dieser Studie.

Sachbereich	München	Zürich	Wien
Einwohnerzahl in Mio. ⁴²⁹	1,53	0,416	1,84
Bevölkerungswachstum p.a.	Konstant bis leicht steigend derzeit bei ca. 2,1% ⁴³⁰	Leichter Rückgang; Zunahme von jungen Berufstätigen	Stetig steigend: 2011:1,4%; 2016:2,3% ⁴³¹
Ø Miete in €/m²	Wohnungen 14-17 Apartment über 20	Konstant bei 19-22	RW-Wohnung: 12,28 Freie Wohnung: 12,50 ⁴³²
Ø Kaufpreis in €/m²	Durchschnittlich 7.190	Durchschnittlich 7.450	Durchschnittlich 4.700 ⁴³³
Preisentwicklung Miete	2004-2014: 40% Ca. 12% p.a.	Nur leicht steigend bis konstant: 0,45% p.a.	2006-2016: 43,5% bis 2014 3,6% p.a. seitdem steigend: 2.Q 2016: +13%
Preisentwicklung Eigentum	Starkes Wachstum: 2007-2016: 108% Jahreswachstum etwa: 19%	Leichter Anstieg 2008-2014: 9% Ca. 0,5% p.a.	2009-2016: über 78%; 7,6% p.a.
Einkommensveränderung 2008 - 2014	+11,2%	+14,0%	+3,3%

Tabelle 8: Gegenüberstellung der wichtigsten Analysedaten

⁴²⁹ Stand 2016, siehe Kapitel 3., 4. und 5.

⁴³⁰ Landeshauptstadt München (2016/III), online

⁴³¹ Eigene Berechnung nach Stadt Wien (2016/XII)

⁴³² 1.Quartal 2016

⁴³³ Mittelwert aus Neubau und gebrauchten ETW laut Feilmayr (2016)

In der Tabelle ist ersichtlich, dass Zürich zwar einerseits sehr hohe Mieten aufweist, diese aber seit längerem nur leicht steigen. Da das Einkommen aber auch konstant und stärker als die Wohnungspreise wächst, hat Zürich im Vergleich zu den drei Kommunen offensichtlich am wenigsten mit der Situation auf dem Wohnungsmarkt zu kämpfen. München hingegen weist ein enormes Wachstum bei den Miet- und Eigentumspreisen auf. Parallel dazu steigt aber auch das Einkommen stark an. Dennoch zeichnen sich in München durch den starken Preisdruck auf dem Wohnungsmarkt große Probleme ab. Der Anteil der Wohnkosten (exkl. Nebenkosten) am Gesamteinkommen ist in München mit etwa 39,5% am höchsten (Zürich: ca. 17,5%; Wien: ca. 27,3%).⁴³⁴ Daraus kann man aber keinesfalls schließen, dass die Situation in Wien weniger bedrohlich sei. Ganz im Gegenteil: In Wien ist die nachteiligste Entwicklung festzustellen. Das Wachstum von Miet- und Eigentumspreisen war in den letzten beiden Jahren (2015 bis 2016) am stärksten von den drei Städten. Das Einkommen hingegen ist nur geringfügig gewachsen. Da es aufgrund der aktuellen Entwicklung durchaus möglich ist, dass die Wohnungspreise auch weiterhin steigen werden, bleibt zu befürchten, dass innerstädtisches und leistbares Wohnen für große Teile der Bevölkerung bald nicht mehr zugänglich ist. Daher muss am Ende dieser Arbeit nun die Frage gestellt werden, was in den österreichischen Bundesländern und im Besonderen in Wien veranlasst werden muss, um auch nachhaltig einen funktionierenden Immobilienmarkt gewährleisten zu können; einen Immobilienmarkt, der sowohl leistbares Wohnen für die Bürger garantiert, aber auch für Investoren interessant ist.

Auf der einen Seite sind dazu kommunalspezifische Programme zu entwickeln beziehungsweise zu etablieren. Da auch in Wien in den letzten Jahren die Parifizierung von Zinshäusern zunimmt, um dadurch Eigentumswohnungen zu schaffen, geraten Mieter/innen zunehmend unter Druck. Daher wären Erhaltungssatzungszonen in Wien, nach dem Vorbild Münchens, für Gebiete, die noch nicht gentrifiziert wurden, aber in das Interesse von Investoren rücken, durchaus wirkungsvoll. Auch das SoBoN Modell erscheint für Wien sinnvoll: In Wien ist die Neubaurate der drei Kommunen am höchsten. Müssten sich die Planungsbegünstigten dazu verpflichten, einen Teil des neu entstehenden Wohnraums nachhaltig zu leistbaren Preisen anzubieten, würde eine Entspannung im Niederpreissegment der Mieten eintreten. Zu prüfen wäre ferner, ob dieses Modell auch bei Nachverdichtungen anwendbar ist. Hier ist ein hohes Potential vorhanden. Sicherlich ist dabei zu berücksichtigen, dass die Anreize für den Neu-, bzw. Ausbau nicht verloren gehen dürfen.

Auch eine Mietpreisbremse wäre denkbar. Zwar sieht Herr Schieder von der SPÖ, der die bayrische Mietpreisbremse als „Notstandsgesetzgebung“ abtut, keine Anwendungsmöglichkeit für Wien, doch lässt sich sehr wohl ein großes Potential erkennen. Leider stehen,

⁴³⁴ Eigene Berechnungen auf Grundlage von Abbildung 14 sowie Tabelle 8

wie oben bereits beschrieben, noch keine ausführlichen Studien über die Wirkung der Mietpreisbremse zur Verfügung. Expert/innen gehen davon aus, dass es wohl einige Zeit dauert, bis sich feststellen lässt, ob und in welchem Ausmaß sich eine positive Wirkung abzeichnet.

Aus der Stadt Zürich, so kann am Ende dieser Studie festgehalten werden, lassen sich nur wenige Erkenntnisse gewinnen. Auch wenn die Situation dort relativ entspannt zu sein scheint, so liegt dies insbesondere daran, dass der Bevölkerungsdruck in der Stadt deutlich geringer ist. Dadurch bleibt auch der Druck auf die Wohnungspreise aus. Dies zeigt, dass der Faktor Bevölkerungswachstum in den Städten entscheidend für die Entwicklung des Immobilienmarkts ist.

Auf der anderen Seite sollte neben den möglichen kommunalspezifischen Programmen eine Gesetzesgrundlage geschaffen werden, die für Transparenz steht und kein kompliziertes und undurchsichtiges Zu- und Abschlagssystem vorsieht. Also ein Gesetz, das den goldenen Weg zwischen Regulierung und Liberalisierung des Mietrechts beschreitet. Nur durch diese rechtliche Basis können sowohl die Mieter/innen als auch die Vermieter/innen zufrieden gestellt werden. Leistbare Mieten, aber auch das Erwirtschaften von Renditen für Anleger/innen müssen in einer solchen Umstrukturierung berücksichtigt werden.

An dieser Stelle wird daher nun in aller Kürze auf die Pläne für die bevorstehende Mietrechtsnovelle eingegangen: Während sich die meisten politischen Parteien mit ihren konkreten Vorhaben bedeckt halten, legte die SPÖ bereits einen ausgearbeiteten Entwurf für eine Mietrechtsnovelle vor: Das sogenannte „Universalmietrecht“ wurde unter der Leitung der Wohnbausprecherin Ruth Becher erstellt. Im Wesentlichen geht daraus Folgendes hervor: Es soll eine Basismiete in Höhe von 5,50€ für ganz Wien gelten. Diese Basismiete würde für alle Wohnungen gelten, die älter als 20 Jahre sind. Dadurch sollen Anreize für die Erstellung von Wohnraum geschaffen werden. Ferner sind weiterhin Zu- und Abschläge möglich, die aber klar definiert sind und im Mietvertrag vermerkt sein müssen. Der Kündigungsschutz sowie das Eintrittsrecht in Mietverträge blieben erhalten.

Schärfste Widersacherin dieses Universalmietrechts ist die ÖVP. Sie fordert eine „vorsichtige“ Liberalisierung des Mietrechts. Wie diese im Detail aussehen soll, wollte auch der Wohnbausprecher der ÖVP, Johann Singer, nicht im Detail verraten. Wichtig sei in jedem Fall, so Singer, dass der Bevölkerung auch weiterhin leistbarer Wohnraum zur Verfügung steht.⁴³⁵

Abschließend wird an dieser Stelle nochmal das Universalmietrecht der SPÖ kommentiert: Zu geringe Grundmieten sind, so lässt sich vermuten, nicht zwangsweise hilfreich; die

⁴³⁵ Johann Singer, 23.11.2016

Anreize zu Investitionen in die Sanierung könnten stark zurückgehen. Dies hat nicht nur auf die Mieter/innen selbst negative Auswirkungen, sondern wohl auch auf das gesamte Stadtbild. Ein Verfall von Bausubstanz aufgrund von fehlenden Investitionsanreizen wäre aus globaler Sicht kein Einzelfall. Doch auch der Anreiz für den Neubau wäre stark gedämpft. Die seitens der SPÖ vorgesehene Regelung, dass Mieten in Gebäuden, die jünger als 20 Jahre sind, frei gebildet werden können, muss nicht zwangsläufig Früchte tragen. Ähnlich wie bei den Richtwertmieten und freien Mieten können sich auch in diesem Fall, wie in Kapitel 6.2.4 beschrieben, möglicherweise kaum Unterschiede zwischen den Mieten etablieren können. Abgesehen davon wäre auch zu befürchten, dass Mieter/innen massenhaft ihre bestehenden Mietverträge kündigen, um unmittelbar darauf in neue, billigere Mietverhältnisse einzutreten. Der gesetzlich vorgeschriebene Mietpreis würde schließlich schlagartig sinken. Für alle Vermieter/innen, die Eigentum meist mit Krediten von Banken erworben haben, wären mehr oder weniger über Nacht alle Renditeerwartungen nichtig. Im schlimmsten Fall können die Betroffenen dann ihre Darlehensraten nicht mehr begleichen. Ein weiteres Problem, das sich aus einer starken Mietenkontrolle ergeben könnte, wäre, dass ein Rückgang des Angebots bei gleichzeitig steigender Nachfrage auftritt. Pichlmair stellt dazu einen passenden Vergleich mit Goldmünzen her: Würde der Preis von Gold auf ein bestimmtes Niveau unter dem tatsächlichen Wert gedeckelt werden, würde plötzlich jeder versuchen, Gold anzukaufen. Die Nachfrage steigt also. Die Eigentümer/innen wären aber nicht mehr bereit, für diesen künstlich niedrigen Preis zu verkaufen. Das Angebot sinkt also sehr stark. Analog dazu würden die erhofften positiven Effekte für die Mieter/innen ausbleiben. Es wären demnach sogar negative Effekte für Mieter/innen zu erwarten, so Pichlmair.⁴³⁶

Fraglich ist außerdem, ob die Änderungen überhaupt angenommen werden oder ob sich Vermieter/innen auch wie gehabt über die gesetzlichen Bestimmungen hinweg setzen. Es ist wohl zu vermuten, dass ein neues Gesetz alleine nichts ändern wird, da die Wurzel des Problems damit nicht bekämpft wird. Mit einer Deckelung der Miete wird lediglich das Symptom behandelt. Letztendlich geht es um das Einhalten der Gesetzesgrundlagen und darum, dass der/die Mieter/in sein/ihr Recht einfordert und im Streitfall einklagt. Ob eine höhere Transparenz bei der Mietpreisbildung alleine schon ausreicht, dass Mieter/innen ihr Recht einfordern, ist fraglich. Somit ist die Situation mit der Mietpreisbremse in München vergleichbar. Bleibt diese auf lange Sicht tatsächlich wirkungslos, dann nur weil die Mieter/innen den Schritt zur Reduktion des Mietpreises scheuen. Am wichtigsten ist also, dass ein Rahmen geschaffen wird, in dem Verstöße gegen bestehendes Gesetz schnell und möglichst unbürokratisch geahndet werden können und in dem Mieter/innen auch keine Angst davor haben müssen, auf ihr Recht zu bestehen.

⁴³⁶ Vgl. Pichlmair (2012), S, 27

8 Ausblick und Conclusio

In dieser Arbeit wurden die aktuellen Bestrebungen hinsichtlich einer Mietrechtsnovellierung in der Politik nur kurz angeschnitten. Aufgrund der hohen Relevanz für die Gesellschaft sowie der Aktualität wäre jedoch eine Analyse der Programme und Vorhaben der verschiedenen politischen Parteien, die in Zusammenarbeit mit Interessenvertretern aus der Wirtschaft erstellt wurden, en détail sehr interessant. Insbesondere die Auswirkungen möglicher Änderungen wären zu untersuchen. Diese Arbeit kann für eine solche Analyse als Grundlage dienen.

Auch die genauen Wirkungen der verschiedenen vorgestellten Programme auf den Wohnungsmarkt könnten ergänzend zu der vorgelegten Arbeit untersucht werden, um den tatsächlichen Nutzen für die Bewohner/innen einer Stadt mit Sicherheit feststellen zu können.

Neben dem „Politik-Machen“, das im hohen Maß von den Bestrebungen zur Wiederwahl gekennzeichnet ist, darf auf keinen Fall in den Hintergrund rücken, dass die Wohnungsfrage beziehungsweise die Frage nach der Leistbarkeit von Wohnraum auch eine ethische Frage ist: Was darf Wohnen kosten, damit allen Bewohner/innen eine leistbare aber auch adäquate Unterkunft zur Verfügung steht? Österreich und damit auch Wien wird in diesem Zusammenhang oftmals als positives Beispiel für niedrige Wohnpreise herangezogen. Aber wie die Arbeit zeigt, sind diese niedrigen Preise zunehmend trügerisch: Zum einen zeichnen sich in den letzten drei Jahren starke Preissteigerungen ab, wie in Kapitel 6 dargelegt. Zum anderen beruhen die derzeit noch im Vergleich zu anderen Metropolen niedrigen Wohnungspreise auf der mangelnden Transparenz des Mietrechts und der damit einhergehenden Verunsicherung sowie der Angst, die bestehenden Gesetze noch weiter zu überschreiten. Dies kann und darf nicht Grundlage einer Wohnungspolitik eines Landes sein. Dass dieser massenhafte Gesetzesbruch seit solch langer Zeit praktiziert werden kann, liegt wohl einerseits am mangelnden Wissen über das Mietrecht der betroffenen Bewohner/innen und andererseits an den Konsequenzen, die Mieter/innen befürchten, wenn sie sich gegen zu hohe Mieten wehren. Es macht ferner den Eindruck, als würden die Bundesländer in ihrer „Ohnmacht“ die beschriebene Entwicklung bereitwillig dulden. Freilich hatte diese Situation bislang auch ihr Gutes, da sich sowohl die Mietpreise als auch die Kaufpreise über Jahre auf einem relativ niedrigen Level halten konnten. So könnte die bloße Existenz der Rechtsgrundlage für geringe Mieten Käufer/innen davon abhalten, in Wien oder anderen österreichischen Städten im größeren Ausmaß zu investieren. Dadurch war auch die Höhe der Kaufpreise bis vor wenigen Jahren gedämpft. Jedoch zeichnet sich insbesondere auf dem Kaufmarkt in den letzten Jahren ein enormer Preisanstieg ab. Aufgrund der niedrigen Zinsen erwarten viele Investoren kaum mehr Renditen und legen ihr Geld auch so bereitwillig in „Betongold“ an, um dadurch die Wertsteigerung auszunutzen.

Aufgrund dieses Wachstums und der zunehmend steigenden Preise besteht derzeit Handlungsbedarf. Die Stadt München beispielsweise hat dem Treiben auf dem Immobilienmarkt zu lange zugesehen, ohne maßgeblich einzugreifen. Nun hat die bayrische Landeshauptstadt mit den hohen Preisen stark zu kämpfen. Österreich und insbesondere Wien weisen derzeit noch weitestgehend sozial verträgliche Wohnungspreise auf und haben dementsprechend noch eine gute Chance, einem zu starken Preisanstieg entgegenzuwirken.

Daher bleibt festzuhalten, dass eine zeitnahe Novellierung des Mietrechts, das im Ausland teilweise als „*absurd*“⁴³⁷ wahrgenommen wird, sinnvoll erscheint. Die Novellierung muss die Grundlage schaffen, auf der der aktuellen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt Einhalt geboten werden kann. Dazu müssten auch die Akteure aus der Politik an einem Strang ziehen, ihre persönlichen, oftmals eigennützigen Interessen beiseitelegen und den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht werden.

In jedem Fall ist es unverzichtbar, den dringend benötigten Bau neuer Wohnungen zu fördern. In Wien sind die absoluten Zahlen in Bezug auf den Neubau zwar am höchsten, relativ betrachtet sind jedoch im Vergleich zu Zürich die Neubauquoten deutlich geringer. In der österreichischen Hauptstadt kommen nur etwa fünf neue Wohnungen auf 1000 Bewohner/innen. In Zürich sind es hingegen acht Wohnungen auf 1000 Bewohner/innen.⁴³⁸ Durch die hohe Neubautätigkeit in Zürich sinken in 2017 dort die Wohnungspreise erstmals wieder. Es wird also deutlich, dass die Beschränkungen auf dem privaten Wohnungsmarkt etwas gelockert werden müssen, damit Neubau für Investoren wieder interessanter wird. Nur wenn die Erstellung privaten Wohnraums mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten kann, werden sich auf lange Sicht die Wohnungspreise stabilisieren.

⁴³⁷ Vgl. z.B. Benz (2016), online

⁴³⁸ Eigene Berechnung aus zuvor erhobener Zahl an Neubautätigkeit und der Einwohnerzahl

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnungsbewilligungen und Anteil geförderten Wohnungsbaus in Österreich (Quelle: FGW, 2008, online).....	10
Abbildung 2: Mietzinsregulierung: Die wichtigsten Unterscheidungen (Quelle: Gutheil- Knopp-Kirchwald, 2015, S. 79)	13
Abbildung 3: Drei Rechtsformen des Wohnens in der Schweiz (Quelle: Wohnen Schweiz, 2013, S. 4).....	22
Abbildung 5: Kaufkraftunterscheide zwischen den Wiener Stadtvierteln (Quelle: Die Presse.com, 2009, online).....	31
Abbildung 6: Gebäude in Wien nach Eigentumsverhältnissen (eigene Darstellung auf der Grundlage von Daten der Stadt Wien (2016/V), online).....	33
Abbildung 7: Mietwohnungspreise in Wien in €/qm in 2016 (Quelle: immopreise.at, 2016) ..	35
Abbildung 8: Einwohnerveränderung in % - Jahr 2009 zu Jahr 2000 (je zum 31.12.) (Quelle: Kürbis, 20013, S. 20).....	49
Abbildung 9: Gebäude und Wohnungen in München nach Eigentumsverhältnissen (eigene Darstellung auf der Grundlage der Daten von Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2011), S. 6)	52
Abbildung 10: Angebotsmietpreise in München in 2014 und 2015 (Quelle: Vonovia, 2016, S. 168).....	54
Abbildung 11: Verteilung der Wohnbauarten auf städtischen Siedlungsflächen (Quelle: Landes-hauptstadt München (2016), S. 97)	56
Abbildung 12: Belegungsschlüssel der Stadt München für geförderten Wohnungsbau (Quelle: Landeshauptstadt München, 2016, S. 1)	57
Abbildung 13: Erhaltungssatzungszonen München	61
Abbildung 14: Fertiggestellte Neubauwohnungen nach Eigentümerart (Quelle: Jörg (2016)).	69
Abbildung 15: Wohngebäude nach Eigentumsverhältnissen – Stadt Zürich (eigene Darstellung basierend auf den Daten von Stadt Zürich, 2014/II, S. 16)	70
Abbildung 16: Wohngebäude nach Eigentumsverhältnissen – Stadt Zürich (eigene Darstellung basierend auf den Daten von Stadt Zürich, 2016/III/, online)	71
Abbildung 17: Einkommensveränderungen und Mietpreisentwicklung im Vergleich	81

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Grundlagen nationaler Wohnungspolitik - Ergebnisse zu Forschungsfrage 1 ..	27
Tabelle 2: Potentiale und Probleme der Wohnungspolitik und Mietgesetzgebung in den drei Staaten	29
Tabelle 3: Überblick über Wohnungsbeschaffungs- und Mietpreispolitik in Wien (Eigene Darstellung)	47
Tabelle 4: Zusammenfassung wohnungspolitischer Initiativen in München (eigene Darstellung)	66
Tabelle 5: Zusammenfassung wohnungspolitischer Initiativen in Zürich (eigene Darstellung)	78
Tabelle 6: Vergleich der Marktsituation und wohnungspolitischen Strategie der Metropolen Wien, München und Zürich (eigene Darstellung)	85
Tabelle 7: Übersicht über mögliche Strategien zur Entspannung des Wiener Wohnungsmarktes (eigene Darstellung)	99
Tabelle 8: Gegenüberstellung der wichtigsten Analysedaten	100

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch Österreichs
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch Deutschlands
MRG	Mietrechtsgesetz
ÖPNV	Öffentlicher Personen-Nahverkehr
ÖVP	Österreichische Volkspartei
SPÖ	Sozialdemokratische Partei Österreichs
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

Anhang

Anhang

Interview mit Johann Singer

Interview mit Andreas Schieder

Interview mit Jürgen Brunner

Gesprächsverzeichnis

Landeshauptstadt München, 12.09.2016: Stephan Wolf, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Telefonisches Gespräch

DIW Berlin, 2016: Michelsen, Claus, wissenschaftlicher Mitarbeiter in den Abteilungen Konjunkturpolitik und Klimapolitik, verfügbar unter https://www.diw.de/de/diw_01.c.535261.de/themen_nachrichten/ein_jahr_nach_in_krafttreten_mietpreisbremse_wirkt_nicht_wie_erhofft.html, Abruf am 28.01.2017

Mieterhilfe Wien, 20.01.2017: Maria Wieczorek, Telefonischer Informationsservice der Mieterhilfe Wien. Telefonat in Wien

ÖVP Wien, 23.11.2016: Singer Johann, Abgeordneter zum Nationalrat und Bautensprecher der ÖVP in Wien. Interview in Wien

Parlament Wien, 08.09.2016: Michael Ludwig, Wohnbaustadtrat Wien, Persönliches Gespräch in Wien

Rechtsanwälte Prof. Huber und Heike, 03.03.2016: Prof. Tobias Huber, Rechtsanwalt. Telefonisches Gespräch in München

SPÖ Wien, 12.09.2016: Andreas Schieder, SPÖ Klubobmann in Wien. Interview in Wien

SPÖ Wien, 12.09.2016: Brunner Jürgen, Wissenschaftlicher Mitarbeiter von Becher Ruth (Bautensprecherin der SPÖ). Interview in Wien

Center for Real Estate Studies (CRES), (22.02.2016): Wölfler Marco. Wissenschaftlicher Leiter der CRES. Interview in Vermarktung & Management (2016)

Literaturverzeichnis

- Alternative Liste Zürich (2013). Städtische Wohnungspolitik: sie bewegt sich – aber es bleibt viel zu tun, Beitrag vom 26.11.2013, verfügbar unter: <http://alzh.ch/news/artikel/article/staedtische-wohnungspolitik-sie-bewegt-sich-aber-es-bleibt-viel-zu-tun.html>, Abruf am 22.10.2016
- APA (2016). FPÖ-Schrangl: Geplante Mietrechtsreform erinnert an ehemalige Sowjet-Politik, Beitrag in APA, verfügbar unter: http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20160422_OTS0177/fpoe-schrangl-geplante-mietrechtsreform-erinnert-an-ehemalige-sowjet-politik, Abruf am 16.08.2016
- Arbeiterkammer (AK) Wien (2013). Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen. Wien
- Bauarchiv (2016). Wohnbauförderung in Deutschland, verfügbar unter: http://www.bauarchiv.de/neu/baugeld/foerdermittel/foerderung_adressen.htm, Abruf am 15.09.2016
- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2011). Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen, Kreisfreie Stadt München, Landeshauptstadt, am 9.5.2011.
- Bayrisches Landesamt für Statistik (2010). Verfügbares Einkommen und Primäreinkommen der privaten Haushalte 1991 bis 2008. München
- Bayrisches Landesamt für Statistik (2016). Pressemitteilung zum Verfügbaren Einkommen, verfügbar unter: https://www.statistik.bayern.de/presse/archiv/2016/289_2016.php, Abruf am 07.01.2016
- Becher, R. (2014). Das erste Österreichische Universalmietrechtsgesetz. Entwurf der SPÖ für eine Mietrechtsnovelle 2015. Pressekonferenz vom 4. Dezember 2014, SOÖ Stützpunktzimmer
- Benz, M. (2016) in Neue Zürcher Zeitung. Zürich wählt mit Wien ein falsches Beispiel, verfügbar unter <https://www.nzz.ch/zuerich/aktuell/wohnbaupolitik-in-zuerich-sp-zuerich-waehlt-mit-wien-ein-falsches-vorbild-ld.129350>, Abruf am 02.02.2017
- BewG (Bewertungsgesetz) (2015). "Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 2. November 2015 (BGBl. I S. 1834) geändert worden ist, verfügbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bewg/gesamt.pdf>, Abruf am 14.09.2016
- Bernauer, T., Jahn, D., Kuhn, P., & Walter, S. (2009). Einführung in die Politikwissenschaft. Nomos.
- BGB, Bürgerliches Gesetzbuch (2016), Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das

zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1190) geändert worden ist.

- Bliem U.P. (2016). Vermietung: Welches Gesetz ist anzuwenden?, verfügbar unter: http://www.bliem-partner.at/web_files/1369/02%20ABGB%20oder%20MRG%20042012_2.pdf, Abruf am 14.09.2016
- BMJV (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) (2016). Mietpreisbremse Kompakt, verfügbar unter: <https://www.mietpreisbremse.bund.de/fuer-mieter/>, Abruf am 16.08.2016
- BMFWF (2014) Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft, Wien. Wohnungspolitik und –wirtschaft in Österreich, Zahlen, Daten und Fakten
- Bliem, G. (2016): Praxistest für die Mietpreisbremse in Vermarktung & Management S. 38-40. Bad Kronzingen
- BPB (Bundeszentrale für politische Bildung) (2012). Die soziale Situation in Deutschland, verfügbar unter: <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61535/bevoelkerung-nach-laendern>, Abruf am 15.09.2016
- BPB (Bundeszentrale für politische Bildung) (2016). Demografischer Wandel in Deutschland, verfügbar unter: <http://www.bpb.de/politik/innenpolitik/demografischer-wandel/>, Abruf am 15.09.2016
- BPB (Bundeszentrale für politische Bildung) (2016/II). Wohnungspolitik seit 1945, verfügbar unter: <http://www.bpb.de/apuz/183442/wohnungspolitik-seit-1945?p=all#footnode1-1>, Abruf am 15.09.2016
- Brenner, M. (2015/I). Wohneigentum in der Stadt Zürich: Selbstgenutzt oder weitervermietet .Bundesamt für Statistik BFS (2014). Privathaushalte 2014, verfügbar unter: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/04/blank/key/01/04.html>, Abruf am 15.09.2016
- Brenner (2015/II). Immobilienpreise: Aufwärtstrend gestoppt? Beitrag auf den Webseiten der Stadt Zürich, verfügbar unter: https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2015-11-05_Immobilienpreise-Aufwaertstrend-gestoppt.html, Abruf am 22.10.2016
- Bundeskanzleramt AT (2016). Genossenschaftswohnungen, verfügbar unter: <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210250.html>, Abruf am 08.10.2016
- BWO (2016). Bundesamt für Wohnungswesen, Mietrecht, verfügbar unter: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/wohnungspolitik-bund/parlamentarische-vorstoesse/parlamentarische-vorstoesse--mietrecht.html>, Abruf am 15.09.2016

- Credit Suisse (2016). Schweizer Immobilienmarkt 2016. Vertreibung aus dem Paradies.
- Csisinko, H. (2014). Stadtrat Ludwig: Wir stehen für eine soziale Wohnungspolitik in einem sozialen Europa, verfügbar unter: <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2014/03/21001.html>, Abruf am 07.10.2016
- Der Standard.at (2016/I). Immobilienpreise Wien, verfügbar unter: <http://derstandard.at/Immopreise/Wien/Wohnung/Miete>, Abruf am 07.10.2016
- Der Standard.at (2016/II). Mietrechtsreform lauf SPÖ „knapp vor dem Abschluss“, Beitrag vom 22.04.2016, verfügbar unter: <http://derstandard.at/2000035508389/Mietrechts-Reform-laut-SPOe-knapp-vor-dem-Abschluss>, Abruf am 08.10.2016
- Deutscher Bundestag (2016). Repräsentative Demokratie, verfügbar unter: https://www.bundestag.de/service/glossar/R/repraes_demo/247326, Abruf am 14.09.2016
- Die Mietervereinigung (2016). Miethöhe, verfügbar unter: <https://mietervereinigung.at/790/miete-miethoehe>, Abruf am 15.09.2016
- Die Presse (2009). Wien driftet sozial auseinander, Beitrag vom 11.05.2009, verfügbar unter: <http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/478329/Wien-driftet-sozial-auseinander>, Abruf am 07.10.2016
- Die Presse (2015). Mietrecht: SPÖ beharrt auf „Eingriff in den Markt“, Beitrag vom 27.02.2015, verfügbar unter: http://diepresse.com/home/politik/innenpolitik/4673282/Mietrecht_SPO-beharrt-auf-Eingriff-in-den-Markt, Abruf am 16.08.2016
- Die Presse (2015/II). Mieten in Wien steigen langsamer als in deutschen Großstädten, verfügbar unter: <http://diepresse.com/home/meingeld/immobilien/4713465/Mieten-in-Wien-steigen-langsamer-als-in-deutschen-Grossstaedten>, Abruf am 07.10.2016
- Die Presse (2016). Neues Mietrecht soll bis März fertig sein, verfügbar unter: <http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/4912693/Neues-Mietrecht-soll-bis-Maerz-fertig-sein>, Abruf am 08.10.2016
- Die Zeit (2016). Mieter nutzen Mietpreisbremse nicht, verfügbar unter <http://www.zeit.de/wirtschaft/2016-10/mietpreisbremse-immobilien-wohnungsmarkt-mieter-mietpreise-klagerecht>, Abruf am 28.01.2017
- DG Hyp (2015). Immobilienmarkt Deutschland 2015/2016, Eine Fachthemenreihe der DG Hyp, Oktober 2015.
- Donner, C. (2016). Zur Neudefinition der österreichischen Wohnungspolitik, verfügbar unter: <http://www.donner.at/christian/texte/neudef.html>, Abruf am 14.09.2016
- Engel & Völkers (2013). Wohnimmobilien, Marktbericht Deutschland 2015/16Fabricius, M. (2015). So viel kostet Wohnen in Europa, verfügbar unter: <http://www.welt.de/finanzen/article143767255/Deutschland-ist-das-Mieter-Paradies-in-Europa.html>, Abruf am 16.08.2016

- EStG (Einkommensteuergesetz). Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Juli 2016 (BGBl. I S. 1914) geändert worden ist, verfügbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/estg/BJNR010050934.html>, Abruf am 15.09.2016
- Feilmayr, W. (2016). Immobilienindex 1. Quartal 2016, Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien.
- Feilmayr, W. (2016/I). Immobilienindex 3. Quartal 2016, Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien.
- FGW (2016), Förderungsvorschriften für den Wohnungsbau der Bundesländer, verfügbar unter: <http://www.fgw.at/publikationen/vorschriften.htm>, Abruf am 14.09.2016
- Friedl, H. (2015). Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) mit Kommentaren, verfügbar unter: [https://www.jusline.at/Allgemeines_Buergerliches_Gesetzbuch_\(ABGB\).html](https://www.jusline.at/Allgemeines_Buergerliches_Gesetzbuch_(ABGB).html), Abruf am 14.09.2016
- Fritzsche, C. & Kluge, J. (2014). Wodurch werden die Mietpreise bestimmt? Unterschiede in den Mieten in Ost- und Westdeutschland, ifo Dresden berichtet 6/2014.
- Fuchs, D. & Roller, E. (Eds.). (2009). Lexikon Politik: hundert Grundbegriffe. Reclam.
- Gerichte Zürich (2017). Orts- und quartiersübliche Vergleichsmiete, verfügbar unter <http://www.gerichte-zh.ch/themen/miete/mietzinsgestaltung/missbrauchskriterien/vergleichsmiete.html>, Abruf am 02.02.2017
- Guenther, R. (2016). Wie viele Quadratmeter wir uns leisten können, Beitrag in Bild vom 15.08.2016, verfügbar unter: <http://www.bild.de/geld/mein-geld/miete/wie-viel-darf-meine-wohnung-kosten-47322766.bild.html>, Abruf am 16.08.2016
- Gurtner, P. (1998). Wohnungspolitik. Überlegungen zur künftigen und aktuellen Lage. In: Die Volkswirtschaft – Magazin für Wirtschafts-Politik, Nr. 3, 1998, S. 36–40.
- Gutachterausschuss München (GAA) (2016). Der Immobilienmarkt in München. Quartalsbericht 3/2016. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München.
- Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. (2015). Immobilienwirtschaft. Skriptum zur Vorlesung. Department für Raumplanung. Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik. TU Wien
- Hahn, S. (2015). EU kritisiert Wiener Wohnungspolitik, Beitrag in Stuttgarter Zeitung, verfügbar unter: <http://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt.stz-zukunftskongress-in-stuttgart-wien-gilt-in-europa-als-vorbild-page1.701a988a-80de-4725-87af-65a7c744dd9d.html>, Abruf am 07.10.2016

- Hamburgisches Weltwirtschaftsinstitut, HWWI (2016). Wohnen in Deutschland. Eine Analyse der 20 größten Städte. Berenbergbank, Hamburg
- Handelszeitung (2013): Schweizer Mietpreise. Plus 10 Prozent in 10 Jahren, verfügbar unter: <http://www.handelszeitung.ch/konjunktur/schweiz/schweizer-mietpreise-plus-20-prozent-10-jahren>, Abruf am 27.12.2016
- Hauri, E. (2013). Wohnungspolitik des Bundes: Optimierung ohne sofortige markteingriffe, Die Volkswirtschaft. Das Magazin für Wirtschaftspolitik 6-2013, S. 12-16.
- Hauseigentümerverband (HEV) Schweiz (2017). Mietpreisindex, verfügbar unter <http://www.hev-schweiz.ch/vermieten/statistiken/mietpreise/mietpreisindex/>, Abruf am 30.01.2017
- Hintzsche, B. (1999). Kommunale Wohnungspolitik. In Kommunalpolitik (pp. 801-820). VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Holtmann, E. (2013). Wohnen und Wohnungspolitik in der Großstadt: eine empirische Untersuchung über Wohnformen, Wohnwünsche und kommunalpolitische Steuerung in Nürnberg. Springer-Verlag.
- Egloff, F (2015). Homegate.ch-Mietindex 2015. Zürich
- Egloff, F (2016). Homegate.ch-Mietindex 2016. Zürich
- Hosp, J. (2014). Zürich würde in die Altstadt ziehen, verfügbar unter: http://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/data/1246611846_661_.pdf, Abruf am 22.10.2016
- Hotz (2014). Günstiges Wohnen vs. Eigentumsrecht, Neue Zürcher Zeitung, Beitrag vom 8.9.2014, verfügbar unter: <http://www.nzz.ch/zuerich/sinnvolle-ergaenzung-oder-fataler-eingriff-1.18379073>, Abruf am 23.10.2016
- Immobilienindex (IMX) für München (2016). verfügbar unter: <https://www.immobilienscout24.de/immobilienbewertung/ratgeber/immobilienindex/imx-deutscher-grossstaedte/muenchen.html>, Abruf am 25.01.2017
- Immoscout24.de (2016). Angebotsindex für Immobilien in München, verfügbar unter: <https://www.immobilienscout24.de/immobilienbewertung/ratgeber/immobilienindex/imx-deutscher-grossstaedte/muenchen.html>, Abruf am 10.10.2016
- Immobilien Scout24.de (2016/II). Mietpreise für München, verfügbar unter: <https://www.immobilienscout24.de/immobilienbewertung/immobilienpreise/bayern/muenchen.htm>, Abruf am 10.10.2016
- Immobilien Scout24.de (2016/III). Kündigung bei einem Mietvertrag, verfügbar unter <https://www.immobilienscout24.at/ratgeber/mietrecht-oesterreich/kuendigung-mietvertrag.html>, Abruf am 16.01.2017

- Immopreise.at (2016). Die aktuellen Immobilienpreise für Wien, Wohnungen Miete, verfügbar unter: <http://www.immopreise.at/Wien/Wohnung/Miete>, Abruf am 16.08.2016
- Immowelt.at (2013). Mietpreisbarometer: Gesamtmieten in Wien steigen auf 14,40 Euro pro Quadratmeter, verfügbar unter: <http://presse.immowelt.at/pressemitteilungen/marktberichte/artikel/artikel/mietpreisbarometer-gesamtmieten-in-wien-steigen-auf-1440-euro-pro-quadratmeter.html>, Abruf am 07.10.2016
- Immowelt.de (2016). Wohnungspreise in München, verfügbar unter: <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/detail.aspx?geoid=10809162000&etyp e=1&esr=1&tab=wohnflaeche>, Abruf am 10.10.2016
- Jörg Stefanie (2016). Wohnbautätigkeit auf Rekordniveau, verfügbar unter: https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2016-02-23_Wohnbautaetigkeit-auf-Rekordniveau.html, Abruf am 02.02.2017
- Kanton Zürich (2016). Gemeindeporträt Kanton Zürich, verfügbar unter http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/gemeindeportraet_kanton_zuerich.html#a-content, Abruf am 22.10.2016
- Kanton Zürich (2016/II). Jahrbuchtafel B4-931, Index der Mietpreise, verfügbar unter: http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/tabellen.html?tbname=B4-943, Abruf am 22.10.2016
- Klempau, T. (2015). Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB X II, Beitrag für den Mieterverein Lübeck, verfügbar unter: <http://www.mieterverein-luebeck.de/KdU%20HL%20ab%201.1.2016.pdf>, Abruf am 16.08.2016
- Kort-Weiher, G. (2011). Wohnraumversorgung als kommunale Aufgabe heute, Informationen zur Raumentwicklung, Heft 12.2011, verfügbar unter: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IzR/2011/12/Inhalt/DL_KortWeiher.pdf?__blob=publicationFile&v=3, Abruf am 16.08.2016
- Kurier.at (2015). Wien: Immobilienpreise habenkräftig angezogen. Verfügbar unter: <https://kurier.at/wirtschaft/wien-immobilienpreise-von-2010-bis-2015-haben-kraeftig-angezogen/145.541.935>, Abruf am 6.10.2016
- Kurier.at (2016). Drei Problembereiche trüben die Wiener Lebensqualität, verfügbar unter: <https://kurier.at/chronik/wien/drei-problembereiche-trueben-die-wiener-lebensqualitaet/57.783.108>, Abruf am 07.10.2016
- Krummacher, M. (2011). Kommunale Wohnungspolitik. In Handbuch Kommunale Sozialpolitik (pp. 201-214). VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Kürbis, I (2013). Einwohnerentwicklung und Attraktivität der Wissensmetropole München, S. 14-28 in Die Attraktivität großer Städte, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) verfügbar unter: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichung>

en/2012/DL_AttraktivitaetStaedte.pdf;jsessionid=982DF48434871A2AADE389B07DB1F6C1.live21302?__blob=publicationFile&v=2, Abruf am 09.10.2016

Lampert, H., & Lampert, H. (1998). Wohnungspolitik. Lehrbuch der Sozialpolitik, 316-330.

Landesgericht Berlin, 02.12.2015 – 18 S 183/15. Urteil zum Mietspiegel, verfügbar unter [https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=LG Berlin&Datum=02.12.2015&Aktenzeichen=18 S 183/15](https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=LG_Berlin&Datum=02.12.2015&Aktenzeichen=18_S_183_15), Abruf am 12.10.2016

Landeshauptstadt München (2009). Die Sozialgerechte Bodennutzung. Der Münchner Weg. Referat für Stadtplanung und Bauordnung. München

Landeshauptstadt München (2009/I). Das kommunale Wohnungsbauprogramm in München. Perspektive für Wohnen. Sozialreferat München.

Landeshauptstadt München (2012). Wohnen in München V. Wohnungsbauoffensive 2012-2016,

Landeshauptstadt München (2012/I). 25 Jahre Erhaltungssatzungen in München. Dokumentation von 1987 bis 2012. München

Landeshauptstadt München (2015/I). Demographie Bericht Teil 1.

Landeshauptstadt München (2015/II). Demographie Bericht Teil 2.

Landeshauptstadt München (2015/III). EOF Infoblatt, verfügbar unter <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Mietwohnungsbaufoerderung.html>, Abruf am 10.10.2016

Landeshauptstadt München, 12.09.2016. Stephan Wolf, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Telefonisches Gespräch

Landeshauptstadt München (2016). Bericht zur Wohnungssituation in München 2014-2015. Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Landeshauptstadt München (2016/II). Das kommunale Wohnungsbauprogramm in München. LHM Broschüre.

Landeshauptstadt München (2016/III). Monatszahlen-Monitoring München 2015, 2016 verfügbar unter <http://www.mstatistik-muenchen.de/monatszahlenmonitoring/atlas.html?indicator=i0&date=Jan&select=17,16&select2=JAHR&indicator2=i0>, Abruf 12.12.2016

Landeshauptstadt München Sozialreferat (2013). Interkulturelles Integrationskonzept, Statistiken, verfügbar unter: http://www.muenchen.info/soz/pub/pdf/242_int_konzept_statistik.pdf, Abruf am 09.10.2016

Landeshauptstadt München Referat für Arbeit und Wissenschaft (2016). Wirtschaftsstandort München, verfügbar unter: <http://www.wirtschaft->

muenchen.de/publikationen/pdfs/Wirtschaftsstandort_Muenchen_d.pdf, Abruf am 09.10.2016

Mieterhilfe Wien, 20.01.2017: Maria Wiezcorek, Telefonischer Informationsservice der Mieterhilfe Wien. Telefonat in Wien

Mieterverband Schweiz (2016). Ratgeber Mietrecht.

Moshhammer, B. (2016). Wohnbauförderung und Finanzausgleich, verfügbar unter <http://blog.arbeit-wirtschaft.at/wohnbaufoerderung-und-finanzausgleich/>, Abruf am 02.02.2017

MRG (Mietrechtsgesetz für Österreich) (1981). Mietrechtsgesetz online verfügbar unter: [https://www.jusline.at/Mietrechtsgesetz_\(MRG\).html](https://www.jusline.at/Mietrechtsgesetz_(MRG).html), Abruf am 14.09.2016

Muenchen.de (2016/I). Münchens Einwohnerentwicklung, Webseite der Landeshauptstadt München, verfügbar unter: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Grundlagen/demografie.html>, Abruf am 09.10.2016

München.de (2016/II). München Modell

Muenchen.de (2016/III). Staatliches Darlehensprogramm, Zinsverbilligte Darlehen für den Kauf oder Neubau einer Wohnimmobilie, verfügbar unter: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Eigentumsfoerderung.html>, Abruf am 10.10.2016

München.de (2016/IV). Der Mietspiegel für München, verfügbar unter: <http://www.mietspiegel-muenchen.de/2015/berechnungsprogramm/grundlagen.php>, Abruf am 10.10.2016

Neue Zürcher Zeitung (2011). Zürcher wollen eine neue Wohnungspolitik, Beitrag vom 28.11.2011, verfügbar unter: <http://www.nzz.ch/zuercher-wollen-eine-neue-wohnungspolitik-1.13436761>, Abruf am 22.10.2016

Oberhuber, A. & Denk, D. (2014). Zahlen, Daten, Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich, Endbericht April 2014, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Wien

Oberhuber, A. & Schuster, B. (2012). Wohnbauförderung als Instrument zur Sicherung des Wohnstandortes Österreich, Kurzfassung, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Wien.

OR (Obligationenrecht des Schweizer Zivilgesetzbuches). verfügbar unter: http://www.gesetze.ch/sr/220/220_017.htm, Abruf am 15.09.2016

ORF (2016). ÖVI erwartet stabile Immobilienpreise, verfügbar unter: <http://wien.orf.at/news/stories/2752089/>, Abruf am 07.10.2016

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (2017). Anspruch eines Mieters auf nachträgliche Übertragung einer gemeinnützigen Mietwohnung ins

Wohnungseigentum, verfügbar unter: <http://www.gbv.at/Page/View/4173>, Abruf am 04.02.2017

ÖVP Wien, 23.11.2016: Singer Johann, Abgeordneter zum Nationalrat und Bautensprecher der ÖVP in Wien. Interview in Wien

PBG (2015). Planungs- und Baugesetz vom 7.1.9.1975, verfügbar unter: [http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/0/A43D8137A92DDE4CC1257E6D002D45E2/\\$file/700.1_7.9.75_89.pdf](http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/0/A43D8137A92DDE4CC1257E6D002D45E2/$file/700.1_7.9.75_89.pdf), Abruf am 23.10.2016

Pichlmayr, M. (2012). Miete, Lage, Preisdiktat, WU Verlag, Wien.

Planet Home Immobilien (2015). München 2015/2016. München

Portal der Schweizer Regierung (2013). Bundesrat optimiert Wohnungspolitik, Bern, 15.03.2013, verfügbar unter: <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-48869.html>, Abruf am 15.09.2016

Psotta, M. (2016). Wie die Mietpreisbremse zum Schuldenrisiko wird, Beitrag in F.A.Z. vom 05.02.2016, verfügbar unter: <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wirtschaftspolitik/vonovia-chef-kritisiert-die-mietpreisbremse-als-schuldenrisiko-14052695.html>, Abruf am 16.08.2016

Reiß-Schmidt (2014). Aktuelle Herausforderungen der Münchner Wohnungspolitik, Wohnungsbautagung der Regierung von Oberbayern, Freitag, 11.07.2014, verfügbar unter: https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/imperia/md/images/regob/internet/ber-eich3/sg34/stephan_reiss-schmidt.pdf, Abruf am 10.10.2016

Rechtsanwälte Prof. Huber und Heike, 03.03.2016: Prof. Tobias Huber, Rechtsanwalt. Telefonisches Gespräch in München

Rey, U. (2016). Bauliche Erneuerung und Verdichtung, Beitrag auf den Webseiten der Stadt Zürich, verfügbar unter: https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2016-08-03_Bauliche-Erneuerung-und-Verdichtung.html, Abruf am 22.10.2016

Schubert, K., Klein, M., & Schubert-Klein. (1997). Das Politiklexikon (Vol. 4). Bonn: Dietz.

Schweizerische Eidgenossenschaft (2016). Statistik Schweiz, verfügbar unter: <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/02/blank/key/bevoelkerung-stand.html>, Abruf am 15.09.2016

Schweizerische Eidgenossenschaft (2016). Statistik Schweiz, verfügbar unter: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung.assetdetail.40594.html>, Abruf am 27.12.2016

- Schweizerische Eidgenossenschaft (2017). Wohnungseigentumsquote, verfügbar unter: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/zahlen-und-fakten/wohneigentumsquote.html>, Abruf am 30.01.2017
- Seibel, K. (2016). Neuer Mietspiegel macht sogar München günstiger, Betrag in die Welt vom 2.2.2016, verfügbar unter: <http://www.welt.de/finanzen/immobilien/article151781657/Neuer-Mietspiegel-macht-sogar-Muenchen-guenstiger.html>, Abruf am 16.08.2016
- Siedenbiedel, C. (2014). Mieten oder Kaufen?, Beitrag in Frankfurter Allgemeine, Meine Finanzen, verfügbar unter: <http://www.faz.net/aktuell/finanzen/meine-finanzen/mieten-und-wohnen/immobilien-mieten-oder-kaufen-13002473.html>, Abruf am 16.08.2016
- SPÖ Wien, 12.09.2016: Brunner Jürgen, Wissenschaftlicher Mitarbeiter von Becher Ruth (Bautensprecherin der SPÖ). Interview in Wien
- SPÖ Wien, 12.09.2016: Andreas Schieder, SPÖ Klubobmann in Wien. Interview in Wien
- Parlament Wien, 08.09.2016: Michael Ludwig, Wohnbaustadtrat Wien, Persönliches Gespräch in Wien
- Stadt Ingolstadt (2010). Information aus der Statistik. Das Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte. Ingolstadt
- Stadt Wien (2014). Wien wächst..., Bevölkerungsentwicklung in Wien, Statistik Journal Wien 1/2014, verfügbar unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wien-waechst.pdf>, Abruf am 7.10.2016
- Stadt Wien (2014/I). Durchschnittlicher Jahresbezug je Arbeitnehmer nach Bezirken 2005-2014, verfügbar unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/arbeitsmarkt/tabellen/einkommen-zr.html>, Abruf am 17.01.2017
- Stadt Wien (2015). Statistik Journal 2/2015. Wien im Querschnitt der Zeit. MA 23 Wien
- Stadt Wien (2016/I). Wien zweitgrößte deutschsprachige Stadt, <https://www.wien.gv.at/statistik/wien-wachstum.html>, Abruf am 06.10.2016
- Stadt Wien (2016/II). Bevölkerungsprognose – Statistiken, verfügbar unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/prognose/>, Abruf am 06.10.2016
- Stadt Wien (2016/III). Arbeitslosigkeit, verfügbar unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/arbeitsmarkt/arbeitslosigkeit/index.html>, Abruf am 06.10.2016
- Stadt Wien (2016/IV). Gebäude und Wohnen, verfügbar unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/wohnen/>, Abruf am 06.10.2016
- Stadt Wien (2016/V). Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2016

- Stadt Wien (2016/VI). Bewohnte Wohnungen in Wien 1991 bis 2015, verfügbar unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/wohnungen-bewohnt-zr.html>, Abruf am 06.10.2016
- Stadt Wien (2016/VII). Richtwertberechnung, verfügbar unter: https://www.wien.gv.at/richtwert/berechnung/BerechnungDetail.aspx?__jumpie#mag.wienschroll, Abruf am 6.10.2016
- Stadt Wien (2016/VII). Genossenschaftswohnung Wien, verfügbar unter: <http://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/genossenschaftswohnung-wien-guenstig-wohnen-kaufen-od-mieten.html>, Abruf am 08.10.2016
- Stadt Wien (2016/VIII). Hauptförderung – Errichtung von Mietwohnungen oder Geschäftsräumen in Miete in Mehrwohnhäusern, verfügbar unter: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/hauptfoerderung.html>, Abruf am 08.10.2016
- Stadt Wien (2016/IX). Mietberechnung im geförderten Neubau, verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/berechnung.html>, Abruf am 08.10.2016
- Stadt Wien (2016/X). Förderungsvoraussetzungen und Einkommensgrenzen für geförderten Wohnraum in Wien, verfügbar unter: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/ahs-info/neubaufoerderung/voraussetzungen.html>, Abruf am 08.10.2016
- Stadt Wien (2016/XI). Durchschnittlicher Jahresbezug pro Arbeitnehmer nach Bezirken, verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/statistik/arbeitsmarkt/tabellen/einkommen-zr.html>, Abruf am 07.01.2017
- Stadt Wien (2016/XII). Bevölkerung nach Bezirken 2006-2016, verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bevoelkerung-bez-zr.html>, Abruf am 25.01.2017
- Stadt Zürich (2010). Richtlinien Jugendwohnkredit 2010. Gemeinderatsbeschluss vom 14. Juli 2010
- Stadt Zürich (2011). Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011, Dokument Nr. 842.191, Gemeinderatsbeschluss vom 8.6.2011
- Stadt Zürich (2014/I). Wegzug 60 plus, verfügbar unter: https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/Analysen/A_003_2014.html, Abruf am 22.10.2016
- Stadt Zürich (2014/II). Analyse Neubausiedlungen 2009-2012, Stdt Zürich, Präsidialdepartement
- Stadt Zürich (2016/I). Wohnbauförderung, verfügbar unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbaufoerderung.html>, Abruf am 16.08.2016

- Stadt Zürich (2016/II). Aktueller Bevölkerungsbestand, verfügbar unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bevoelkerung/bevoelkerungsentwicklung/aktueller-bevoelkerungsbestand.html>, Abruf am 22.10.2016
- Stadt Zürich (2016/III). Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2016. Kapitel 1.
- Stadt Zürich (2016/IV). Mietpreisindex, verfügbar unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/mietpreise/mietpreisindex.html>, Abruf am 22.10.2016
- Stadt Zürich (2016/V). Leerwohnungszahlen 2016, verfügbar unter: https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/ueber_das_departement/medien/medienmitteilungen/2016/august/160817a.html, Abruf am 22.10.2016
- Stadt Zürich (2016/VI). 50 Jahre Wohnungspolitik der Stadt Zürich, veröffentlicht in Zeitschrift Wohnen Band 33 Heft 3.
- Stadt Zürich (2016/VII). Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Dokument Nr. 841.110.
- Stadt Zürich (2016/VIII). Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen, Dokument Nr. 841.160
- Stadt Zürich (2016/IX). Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von staatlich unterstützen Wohnungen, Wohnbauförderung Merkblatt 08, Juli 2016
- Stadt Zürich (2016/X). Stiftung Wohnungen für Kinderreiche Familien, verfügbar unter: https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/das_departement/departementssekretariat_aufgaben/stiftung_wohnungen_fuer_kinderreiche_familien.html, Abruf am 23.10.2016
- Stadt Zürich (2016/XI). Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – einfach Wohnen, verfügbar unter: https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/stiftung_bezahlbare_oekologische_wohnungen_einfach_wohnen.html, Abruf am 23.10.2016
- Stadt Zürich (2016/XII). Mietzinsreglement. Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau, verfügbar unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbaufoerderung/mietzinskontrolle.html>, Abruf am 23.10.2016
- Stadt Zürich (2016/XIII). Medienmitteilung: Immer mehr Wohnungen im Eigentum von privaten Gesellschaften. Zürich
- Statista (2016). Eigentümerquote in Deutschland im Jahr 2011 nach Bundesland, verfügbar unter: <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/155713/umfrage/anteil-der-buerger-mit-wohneigentum-nach-bundesland/>, Abruf am 15.09.2016
- Statista (2016/I). Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in München, verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/261721/umfrage/mietindex-fuer-wohnungen-in-muenchen/>, Abruf am 15.12.2016

- Statista (2016/II). Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in München von 2004 bis zum 4. Quartal 2016
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/535561/umfrage/kaufpreis-fuer-ein-und-zweifamilienhaeuser-in-muenchen/>
- Statista (2016/III). Preisindex für Eigentumswohnungen in München von Dezember 2015 bis Dezember 2016, verfügbar unter
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/261719/umfrage/preisindex-fuer-eigentumswohnungen-in-muenchen-nach-bestand-und-neubau/>, Abruf am 25.01.2017
- Statista (2017). Prognose der Neubaunachfrage auf dem Wohnungsmarkt in München bis 2030, verfügbar unter:
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/533440/umfrage/prognose-der-neubaunachfrage-auf-dem-wohnungsmarkt-in-muenchen/>, Abruf am 01.02.2017
- Statistisches Bundesamt (2015). Neue Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland bis 2060, Pressemitteilung Nr. 153 vom 28.04.2015, verfügbar unter:
https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2015/04/PD15_153_12421.html, Abruf am 15.09.2016
- Statistisches Bundesamt (2016). Bevölkerung auf Grundlage des Zensus 2011, verfügbar unter:
https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/Zensus_Geschlecht_Staatsangehoerigkeit.html, Abruf am 15.09.2016
- Statistisches Bundesamt (2017). Preisindizes für selbstgenutztes Wohneigentum: Deutschland, verfügbar unter <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/logon?language=de&sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=61262-0003>, Abruf am 30.01.2017
- Statistik Austria (2015). Pressemitteilung: 11.177-237/15, verfügbar unter
http://www.statistik.at/web_de/presse/106063.html, Abruf am 26.01.2017
- Statistik Zürich (2012). Demografische Alterung im Kanton Zürich, Kanton Zürich, Statistisches Amt, verfügbar unter:
http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/aktuell/mitteilungen/2012/alterung/_jcr_content/contentPar/downloadlist_1327929979947/downloaditems/189_1327930011366.spooler.download.1392817883522.pdf/si_2012_02_alterung.pdf, Abruf am 22.10.2016
- Statistik Zürich (2016). Daten Bevölkerung & Soziales, verfügbar unter:
http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/daten_bevoelkerung_soziales.html, Abruf am 22.10.2016
- Statistik Zürich (2016/I). Gemeindeporträt Kanton Zürich, verfügbar unter
http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/gemeindeportraet_kanton_zuerich.html#a-content, Abgerufen am 07.01.2017

- Streimelweger, A (2017) in Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. Ein Beitrag für die Wohnbauförderung, verfügbar unter <http://www.gbv.at/Page/View/4402>, Abruf am 02.02.2017
- Süddeutsche (2010). Ein Drittel vom Einkommen, Beitrag vom 17.05.2010, verfügbar unter: <http://www.sueddeutsche.de/geld/miete-ein-drittel-vom-einkommen-1.359997>, Abruf am 16.08.2016
- SVIT (2014). Nein-Komitee warnt vor Eingriff ins Eigentum durch PBG-Revision, verfügbar unter: <http://www.svit.ch/de/svit-zuerich/news/news-ansicht/news/nein-komitee-warnt-vor-eingriff-ins-eigentum-durch-pbg-revision.html?cHash=24e5cc99a3884223b215c7df7067a617>, Abruf am 23.10.2016
- Tagesanzeiger (2013). Mieten sind in 10 Jahren um 20 Prozent gestiegen, verfügbar unter: <http://www.tagesanzeiger.ch/schweiz/standard/Mieten-sind-in-10-Jahren-um-20-Prozent-gestiegen/story/18146482>, Abruf am 16.08.2016
- Thalmann, P. (2002). Grundzüge und aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarktes in der Schweiz, André Odermatt und Joris E. Van Wezemaal (Hrsg.), Geographische Wohnungsmarktforschung, Schriftenreihe Wirtschaftsgeographie und Raumplanung 32, Geographisches Institut der Universität Zürich, Zürich, 2002, 71-82
- Gabriele, B. (2016). Praxistest für die Mietpreisbremse in Vermarktung & Management, S. 38-40. Bad Kronzingen
- Vick, K. (2016). Mietpreisbremse – Was man wissen muss, Münchner Merkur Beitrag vom Montag, 10.10.2016, verfügbar unter: <http://www.merkur.de/lokales/muenchen/stadt-muenchen/mietpreisbremse-wissen-muss-5308601.html> Abruf am 10.10.2016,
- Vonkilch, A. (2011). Das österreichische Geschäftsraummietrecht im europäischen Rechtsvergleich. Wohnrechtliche Blätter, 24(3), 61-74.
- Vonovia & CBRE (2016). Wohnungsmarktreport Deutschland 2016
- Walterskirchen, G. (2014). Wohnungspolitik in Wien: Wir weisen Ihnen eine Wohnung zu, Die Presse.com, Beitrag vom 14.12.2014, verfügbar unter: http://diepresse.com/home/meinung/quergeschrieben/walterskirchen/4619212/Wohnungspolitik-in-Wien_Wir-weisen-Ihnen-eine-Wohnung-zu, Abruf am 07.10.2016
- WBFV (2015). Wohnbauförderungsverordnung vom 1.6.2005, Dokument Nr. 841.1
- Weltbank (2016). Bevölkerungswachstum, verfügbar unter: https://www.google.de/publicdata/explore?ds=d5bncppjof8f9_&met_y=sp_pop_grow&idim=country:DEU:CHN:USA&hl=de&dl=de, Abruf am 15.09.2016
- Wiener Wohnticket Folder (2016). Verfügbar unter: http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/WohnTicket_2016_Folder_web.pdf, Abruf am 07.10.2016

- Wirtschaftsblatt (2016). Immo-Preise sollen 2016 steigen – Eigentumswohnungen gefragt, Beitrag vom 07.01.2016, verfügbar unter: <http://wirtschaftsblatt.at/home/life/immobilien/4899630/ImmoPreise-sollen-2016-steigen-Eigentumswohnungen-gefragt>, Abruf am 6.10.2016
- WKO (2016). Kündigung von Bestandsverhältnissen (Miet- und Pachtverträgen) im Detail, verfügbar unter https://www.wko.at/Content.Node/Service/Wirtschaftsrecht-und-Gewerberecht/Mietrecht-und-Pacht/Kuendigung_von_Miet-_und_Pachtvertraegen_-_allgemeiner_Ueb.html, Abruf am 16.01.2017
- WKO (2016/I). Finanzausgleich: Wohnbauförderung wird wieder zweckgebunden, verfügbar unter https://www.wko.at/Content.Node/branchen/k/sparte_iuc/Immobilien--und-Vermoeigenstreuhaender/Finanzausgleich:-Wohnbaufoerderung-wird-wieder-zweckgebun.html, Abruf am 02.02.2017
- Wohnberatung Wien (2016). Folder, verfügbar unter: http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Wohnberatung_Wien_2016_Folder_web.pdf, Abruf am 07.10.2016
- Wohnnet.at (2016). Die aktuellen Preise für Wohnimmobilien nach Wiener Bezirken, verfügbar unter: <http://www.wohnet.at/business/branchen-news/immobilienpreise-wien-11446>, Abruf am 07.10.2016
- Wohnungsbaugenossenschaften Schweiz, (2015). Regionalverband Zürich, Partner für nachhaltiges Wohnen, verfügbar unter: http://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/data/Gemeinden_und_Wohnbaugenossenschaften_Neuausgabe_2015_9237.pdf, Abruf am 15.09.2016
- Wohnberatung Wien (2016). SMART Wohnen, verfügbar unter: <http://www.wohnberatung-wien.at/information/geofoerderte-wohnung/smart/>, Abruf am 08.10.2016
- Wohnungsbörse (2016). Mietspiegel München 2016, verfügbar unter: <http://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Muenchen/2091>, Abruf am 16.08.2016
- Wohnen Schweiz (2013). Der dritte Weg im Wohnungsbau, verfügbar unter: http://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/data/Der_dritte_Weg_im_Wohnungsbau_Ausgabe_2013_def_2013-1_2678.pdf, Abruf am 15.09.2016
- Wohnticket (2016). Wiener Wohnticket. Verfügbar unter: <http://www.wohnberatung-wien.at/aktuelles/detail/news/show/das-wiener-wohn-ticket-ihre-eintrittskarte-in-den-geofoerderten-und-kommunalen-wohnbau/>
- Wohnung Jetzt.de (2017). Der Münchner Mietspiegel, verfügbar unter: <http://www.wohnung-jetzt.de/wohnungsmarkt/mietspiegel/muenchen.php>, Abruf am 10.10.2016
- Wölfle, M. (o.J.). Mietpreisbremse und Immobilienwert – Am Beispiel des Markts Hamburg. CRES Discussion Paper No. 6. Freiburg

- WWFSG (2013). Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz, verfügbar unter: <https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/html/b6300000.htm>, Abruf am 08.10.2016
- ZPO (Zivilprozessordnung Österreichs) (2016). Verfügbar online unter: http://www.jusline.at/560_ZPO.html, Abruf am 14.09.2016
- Zoidl, F. (2015). Neue Richtlinien erschweren Zugang zu Smart-Wohnungen für Singles. Beitrag in Der Standard.at vom 16.07.2015, verfügbar unter: <http://derstandard.at/2000019178007/Neue-Richtlinien-erschweren-Zugang-zu-Smart-Wohnungen-fuer-Singles>, Abruf am 08.10.2016
- Zoomsquare Blog (2016). 31 Genossenschaften Wiens auf einen Blick, verfügbar unter: <http://blog.zoomsquare.com/genossenschaften-genossenschaftswohnungen-wien/>, Abruf am 08.10.2016
- Zweygarth, A. (2015). Wien gilt in Europa als Vorbild, Stuttgarter Zeitung, verfügbar unter: <http://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt.stz-zukunftskongress-in-stuttgart-wien-gilt-in-europa-als-vorbild.701a988a-80de-4725-87af-65a7c744dd9d.html>, Abruf am 07.10.2016.

Anhang 1: Interview Brunner

HECHFELLNER: Ich habe mir diesen Entwurf von Ihnen durchgelesen, und wie ich gestern schon angesprochen habe, sind dabei ein paar Fragen aufgetaucht. Zum einen voraBrunner: sind eigentlich noch Änderungen von dem Entwurf geplant oder soll der so wie der jetzt ist im Idealfall verabschiedet werden?

BRUNNER: Dieser Entwurf ist eine Verhandlungsgrundlage. Das Verhandlungspapier ist unsere Extremposition, die wir im Falle einer absoluten Mehrheit 1:1 umsetzen würden.

HECHFELLNER: Alles klar, verstehe. Also was darin ersichtlich ist, ist dass die Mieterseite ja wirklich in vorbildlicher Weise geschützt ist, dass diesbezüglich soweit ich das erkannt habe ja wirklich an alles gedacht wurde. Wo ich jetzt da meine Bedenken eher sehe, ist bei der Vermieterseite, wie der Vermieterseite Rechnung getragen ist. Da muss ich mich auch gleich einmal entschuldigen, falls ich in der Sache ein bisschen zu kritisch bin. Und zwar habe ich auch gleich mal dieses Rechenbeispiel, das in dem Entwurf war, genauer angeschaut. Darin ist ersichtlich, dass in einem Idealfall in einer besten Wohnlage für eine Wohnung 10 Euro für den Quadratmeter verlangt werden kann, wenn ich das richtig verstanden habe. Und jetzt ist meine Frage, wie man sich bei dieser Miete in bester Lage eine Wohnung kaufen könnte, wenn man noch irgendwie eine Rendite erzielen möchte? Wurde daran mal gedacht und wie wurde da gerechnet?

BRUNNER: Wir gehen von einer Rendite in Richtung 2% aus, was bei der Modellrechnung keine Berücksichtigung findet ist der Lagezuschlag. Wir stehen dem Lagezuschlag grundsätzlich defensiv gegenüber, aber in dem Modell sehen Sie, dass wir versuchen, den Lagezuschlag politisch gestaltbar zu machen und den Ländern zu übertragen. Den müssten Sie einrechnen. Wenn es nach uns geht, würde der geringer werden aber er wäre wahrscheinlich jetzt nicht gänzlich weg und dementsprechend muss man den in der Rechnung noch berücksichtigen. Das ist der eine Aspekt, wenn man da bei den Beträgen sind. Der andere ist natürlich, nachdem bei dem Verhandlungspapier eine absolute Mehrheit unwahrscheinlich ist, die 50 Ausgangslage nicht sonderlich realistisch sind. Es ist zwar höher als im bestehenden Richtwertsystem, wir setzen ihn bewusst höher an, verlangen dementsprechend auch einen höheren Standard, aber die Annahme ist schon, dass wir von Verhandlungen von 6/50 oder 7/50 ausgehen müssen.

HECHFELLNER: In dem Rechenbeispiel des Universalmietrechtsentwurf sind aber die Lagezuschläge schon berücksichtigt. Also in dem einen Beispiel z.B. ist er mit bester Wohnlage bzw. sehr guter Wohnlage mit plus 10% auch eingerechnet, und ich hab das mal durchgerechnet, und wenn man sich dann in sehr guter Wohnlage einen Altbau mit über 20 qm Terrasse kauft, dann wird man ja im Einkauf locker 7000 Euro für den Quadratmeter in Wien zahle. Und das Schaffen von Eigenheimen in Österreich ist ja laut sämtlichen Entwicklungszielen erstrebenswert. In jedem Fall würde man, wenn man selbst wenn man die Finanzierung vernachlässigt, maximal auf 1 oder 1,5 % Rendite kommen. Inkl.

Finanzierung würde man sogar monatlich deutlich draufzahlen. Meinen Sie nicht, dass das sehr viele Investoren aber auch Leute, die einfach ein Eigenheim suchen wollen, auch einfach abschreckt, dass das dann vielleicht wenig Anreiz schafft?

BRUNNER: Was haben Sie denn am Sparbuch Zinsen?

HECHFELLNER: Ja natürlich, am Sparbuch deutlich weniger, die Frage ist halt dann...

BRUNNER: Das Sparbuch ist gedeckelt mittlerweile, das ist ein degressives System und wird sich irgendwo bei 30.000 Euro einpendeln. Wo Sie Einlagensicherung haben, d.h. wenn Sie einen größeren Betrag anlegen, und Sie tun das mit einer Wohnung, haben Sie den Vorteil, dass Sie das sachwertunterfüttert haben. Sie haben einen Sachwert in der Hand, der in der Form ein hohes Maß an Sicherheit bietet. Warum ein realer Wert eine höhere Rendite bringen soll als etwa ein Sparbuch, ist in dem momentanen Marktumfeld nicht gottgegeben meiner Ansicht nach. Also ich finde eine Rendite von 1,5 % ist im Lichte der völlig überhitzten Bodenpreise, im Lichte der Niedrigzinspolitik, im Lichte der innerhalb der letzten 10 Jahre fast verdoppelten Immobilienpreise in Wien real, vernünftig. 1,5% Rendite sind in dem Marktumfeld darstellbar.

HECHFELLNER: Okay, verstehe. Und ein ähnliches ThemHechfellner: In dem Universalmietrechtsentwurf ist ja auch drin, dass man Investitionsanreize schaffen will, in dem man diese..., 20-Jahres-Frist nenne ich sie mal, schafft, d.h. dass die Wohnungen, die aktuellen Baujahrs sind aus dieser Richtwert-MRG-Regelung (natürlich ist mir bewusst, dass es das MRG im herkömmlichen Sinne dann nicht mehr gibt) herausfallen. Halten Sie das für realistisch, dass dann Investoren neue Wohnungen schaffen, weil es gibt ja aktuelle Studien, die mir mein Professor auch zur Verfügung gestellt hat, dass sich die Wohnungen, die nicht dem MRG unterliegen, den Wohnungen die dem MRG sehr wohl unterliegen, dass die Mieten dort eigentlich fast ähnlich sind. Diese unterscheiden sich nur noch um 30 Cent für den Quadratmeter. Bei der neuen Regelung könnte das ja ähnlich sein, dass sich dann die Mieten zwischen „MRG-Mieten“ und „nicht MRG-Mieten“ kaum unterscheiden. Das würde die Investoren dann extrem abschrecken, oder sehen Sie das anders?

BRUNNER: Also ich kenne diese Untersuchung nicht. Es widerspricht doch jeder Statistik, die Sie im Internet heranziehen können. Wohlweiblich einschränkend, ich weiß nicht was hier gegenübergestellt ist? Aber grundsätzlich haben Sie im privaten Wohnbau natürlich wesentlich höhere Mieten als im geförderten Bereich, was ja auch ganz logisch ist.

HECHFELLNER: Genau, im geförderten schon, also da wurden ja untersucht, dass es....

BRUNNER: Ja, dann schicken Sie mir das, dann werde ich Ihnen das aufschlüsseln! An sich hab ich Untersuchungen sogar von Immobilienbauhändlern, wo die Renditen des typischen Zinshauses ausschaut, und da sind sie ja bei 3, 3,5, 4 % heute. Immer noch, ja. Aber wie dem auch sei, die eigentliche Frage oder was sie eingangs erwähnt haben, war der

wirtschaftsliberale Korridor, das heißt, in Bezug auf die Preisbindung soll eine Neubauwohnung 20 Jahre - so sieht es die Verhandlungsgrundlage vor, in Wirklichkeit wären es wohl eher 30 Jahre oder 35 Jahre sein - frei vermietbar sein. Die Überlegung dahinter ist folgende: Wenn Sie Ihre Wohnung in 30 bis 35 Jahren nicht refinanzieren können als Unternehmer, dann haben Sie eh was falsch gemacht. Aber wenn Sie sie in 20, 25 Jahren refinanzieren und dann noch eine gewisse Zeit haben, dann hat das Geschäftsmodell funktioniert, dann sind hier freie Marktkräfte zum Zug gekommen und es spricht überhaupt nichts dagegen, danach das Ganze in einen wohnpolitischen und Wohnmarktcontext stellt und hier eine Regelung unterzieht. Wir glauben dass ein flexibler Korridor in Bezug auf den Neubauzeitpunkt sinnvoll ist. Und wir glauben dass es nicht mehr zeitgemäß ist, es so wie im bestehenden System an einen Stichtag festzumachen. Im Moment ist es so, wie Sie vielleicht wissen, alles was 45 ist, ist preisreguliert, alles nach 45 ist nicht preisreguliert, verkürzt gesagt. Und das ist unserer Ansicht nach nicht mehr zeitgemäß. Zu sagen, man baut etwas, dann kann man hier frei wirtschaften damit eine gewisse Zeit und irgendwann wird man das dann in ein geordnetes, leistungsbezogenes Zuschlags- und Abschlagsystem bringen, das erscheint uns zweckmäßig.

HECHFELLNER: Okay, verstehe. Gut. Dann was mich im Universalmietrechtsentwurf auch noch interessiert hat, ist Folgendes: Wie soll das Ganze sanktioniert werden? Sprich was passiert, wenn sich Vermieter nicht dran halten? Ich hab zwar gelesen, dass da Strafen bis zu 15.000 Euro geben soll und in Extremfällen stand auch was von Freiheitsstrafen drin, aber wie wird das kontrolliert, dass das tatsächlich eingehalten wird, weil das ist ja im Moment auch ein großes Problem, auch wenn es Schlichtungsstellen und Ähnliches gibt, ist.

BRUNNER: Aber genau das soll ja der springende Punkt sein, die sollen einen Vertrag haben, der transparent ist und der verständlich ist und anhand dessen klar ist, ob die Miete angemessen ist oder nicht. Und das soll dann ganz gerichtlich oder mit der Schlichtungsstelle durchsetzbar sein und dementsprechend die (unverständlich - Miete?) zu verkürzen sein. Was hier drin sind, sind Startbestimmungen, weil wir das Problem haben, dass jetzt Vermieter illegal hohe Mieten verlangen, das wird dann beanstandet, die werden herabgesetzt und der Effekt ist, dass der nächste Mieter wieder eine überhöhte Miete bekommt. Die Staatsanwälte weigern sich, das strafrechtlich zu verfolgen. Dementsprechend in jeder anderen Branche wäre das gewerblicher Betrug. Im Bereich des Mietrechts ist das rechtsstaatlich nicht sanktioniert, regelmäßig überzogene Mieten zu verlangen. Wissentlich und vorsätzlich. Deswegen finden Sie auch Strafbestimmungen drin. Aber ansonsten sozusagen von der Durchsetzung her ist es wie im bestehenden System, der Unterschied ist nur, dass man bei der Befristung aufpassen muss. Im Moment haben wir das Problem, dass die realen Miethöhen nicht durchsetzbar sind, weil die dann natürlich einen Verlängerungsbefristungsvertrag brauchen.

HECHFELLNER: Ja, genau. Gut dann eine weitere Frage wäre: Ich hab gelesen dass da diese Gebietszuschläge oder die Lagezuschläge

BRUNNER: Ich muss jetzt kurz abbrechen, ich ruf Sie in einer halben Stunde nochmal an!

HECHFELLNER: Okay, sehr gerne, danke Ihnen.

----- Unterbrechung -----

HECHFELLNER: Die meisten meiner Fragen konnten Sie ja schon beantworten.

BRUNNER: Wir waren beim Lagezuschlag.

HECHFELLNER: Genau, beim Lagezuschlag, da hab ich gelesen, dass da ja, ich nenne es mal so, dass versucht wurde mit Bedacht zu wählen, wo es wie viel Zuschlag gibt. Da wollte ich mal fragen, wurde da auch mal drüber nachgedacht, den Lagezuschlag vielleicht auch in Gebieten, die strukturell etwas schwächer sind, zu erhöhen, damit sich dort vielleicht auch irgendwie städtebaulich was tut, dass da Investoren vielleicht dort auch Interesse zeigen oder wurde der Lagezuschlag nach dem, wie er jetzt ist, einfach gewählt und nur überarbeitet. Wie wurde da vorgegangen?

BRUNNER: Ach ja, um gleich die Theorie aufzugreifen, wenn ich in einer strukturschwachen Region nichtgeförderten Wohnbau habe mit hohen Zuschlägen, dann wird zwar dort investiert und gebaut, aber es wird niemand hinziehen. Wenn das Mietniveau höher ist als anderswo. Aber denkbar ist vieles, denn wir haben ein interessantes Modell. Ich muss mal kurz einführen, die Ausgangslage. Wir haben im Moment folgendes Problem: Der Lagezuschlag im Moment richtet sich in einem hohen Maß nach den Grundkosten, die sind hier sehr stark eingepreist und in Wirklichkeit werden sind die Grundkosten explodiert und das ist Folge der Niedrigzinspolitik in einem hohen Ausmaß. Das heißt, uns galoppieren die Grundkosten davon, und das befeuert die Lagezuschläge. Der Lagezuschlag ist ja etwas, das sozusagen hier auch marktverzerrend wirkt. Weil das Investitionsvolumen des Eigentümers kein maßgebliches Kriterium für den Mieter ist. Der Mieter möchte wohnen, der hat ein Wohnbedürfnis und sucht eine bestimmte Wohnqualität, wie sich der Finanzmarkt und die finanziellen Rahmenbedingungen verändern, das ist ja gar nicht im Betracht für den Wohnungssuchenden. Aber ich schweife ab. Der Punkt ist folgender: Wir haben ein Problem mit dem Lagezuschlag, er steigt überproportional und er bildet nicht eine Steigerung der Wohnqualität ab. Beziehungsweise, ich hab eingangs das Universalmietrecht setzt sehr stark auf leistungsbezogene Zuschläge, wir betrachten den Lagezuschlag nicht als leistungsbezogen, denn der steht im hohen Ausmaß auf die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ab. Stichwort U-Bahn. Das ist aber nicht die Leistung eines Eigentümers, wenn die Stadt Wien oder der Bund eine U-Bahn hinstellt. Das heißt, wie wollen den Lagezuschlag untergewichten und zurückdrängen, das ist unsere politische Intension. Es gibt aber kein optimales Rechenmodell dafür. Deswegen und auch um den Aspekt aufzugreifen, den Sie genannt haben, nämlich sozusagen steuernd einzugreifen, ist unsere Idee, dass wir den Lagezuschlag auf eine politische untergeordnete Ebene verlagern. Auf eine Bezirksebene und auf eine Landesebene bzw. auf eine Bezirks-

oder Gemeindeebene im Zusammenwirken mit dem Land. Weil sozusagen hier vor Ort am besten beurteilt werden kann, was eine gute Lage ist, das lässt sich ja nicht bis ins letzte Objektivieren. Gleichzeitig ist hier auch die Möglichkeit, das politisch zu steuern und hier regelnd einzugreifen, sinnvoll. Ja. Also ich denke, das Beispiel das Sie gebracht haben, ist eher untauglich. Aber sehr wohl mag es sinnvoll sein, in gewissen Regionen regelnd einzugreifen über den Lagezuschlag. Deswegen soll das politisch beschlossen werden mit einem Beirat oder ähnlichem und was das Gesetz vorgibt, ist eine prozentuelle Staffelung. Das hat den einfachen Grund, dass wir nicht wollen, dass einzelne Bundesländer sagen, bei uns ist es so schön, bei uns ist alles beste Lage, danke! Oder ein Land sagt, uns ist billiges Wohnen so wichtig, bei uns ist jeder in schlechter Lage. Die Idee ist, das also zu staffeln mit einer gewissen Prozent- Ober- und Untergrenze, das ist glaub ich sachlich nachvollziehbar, dass man sagt, naja mindestens 10 % werden wohl in einer schlechten Lage sein oder werden so sein, dass man sinnvollerweise hier eingreift über den Lagezuschlag. Also ein niedriges Mietniveau, günstig und dementsprechend wird auch ein gewissen Prozentsatz machbar sein, wo man sagt, gut, das ist eine Lage, die hochpreisig gehandelt wird, hier akzeptiert man einen gewissen Preisaufschlag. Jedenfalls ist unser momentanes politisches Ansehen, jedenfalls von den Grundkosten zu entkoppeln und eine stärkere Leistungskomponente reinzubringen und das erscheint uns durch dieses Modell, dass es festgelegt wird auch auf einer untergeordneten Ebene realisierbar.

HECHFELLNER: Okay, verstehe. Und noch eine Frage, die ich mir noch gestellt habe: Sind da irgendwie Mieterhöhungen in absehbarer Zeit auch berücksichtigt, sprich wenn z.B. auch in Zukunft das Einkommensniveau in Wien generell steigt, dass sich da was verändert. Dann würden sich ja auch die anteiligen Mietkosten verändern. Hat man in den Verhandlungen über sowas nachgedacht, dass man zu gegebener Zeit auch eine Miete anpassen kann bzw erhöhen kann? Oder sollen die Mietverträge die dann geschlossen sind, starr sein, die man dann nicht mehr ändern kann, die man dann auch weitergeben kann und wo dann immer alles bleibt, wie es ist?

BRUNNER: Erklären Sie mir Ihren Ansatz nochmal, der würde mich jetzt interessieren. Inwiefern ist so ein Wohnungsmarkt an die Einkommen zu koppeln, also diesen Mechanismus verstehe ich nicht ganz.

HECHFELLNER: Also man sieht das ja häufig auch in München, das ist ja das Paradebeispiel. Dort sind ja die Einkommen stetig gestiegen und gleichzeitig hat man beobachten können, dass dadurch auch gleichzeitig - da gibt es Statistiken - die Mieten mit gestiegen sind. Ich weiß nicht, an was das ursprünglich liegt, kann sein, dass man halt dann sieht, die Leute können mehr von ihrem Gehalt für Wohnen ausgeben und darum sind die Mieten gestiegen. Kann sein, dass die Wirtschaft ganz einfach auch stärker geworden ist in den Ländern und dadurch die Miete gestiegen ist, aber dazu habe ich im Rahmen meiner Diplomarbeit auch einige Statistiken gelesen, die das eben belegen, dass das korreliert. Woran das genau liegt, kann ich an dieser Stelle nicht mit Sicherheit sagen.

BRUNNER: Aha. Naja schauen Sie, also wir sind der Überzeugung, dass unser System einen adäquaten Preis abbildet. Und haben vorgesehen, dass eine Indexierung stattfindet. Das heißt, die richtet sich nach dem Verbraucherpreisindex und die vollzieht insofern natürlich indirekt auch einen Preisauftrieb durch Gehaltssteigerungen ab, weil natürlich in Wirklichkeit die Lohnabschlüsse der stärkste Preistreiber sind. Allerdings, und das ist uns ein großes Anliegen, plädieren wir für eine Untergewichtung. Wir wollen also die Inflationsrate nicht 1:1 weitergeben, aus einem einfachen Grund. In Österreich, und sie können unzählige Aussendungen zu diesem Thema finden, in Österreich ist seit Jahren Wohnen der einzige Inflationstreiber. Teilweise hätte es also Deflation gegeben, wenn Wohnen nicht im Warenkorb gewesen wäre. Daraus lässt sich folgern, dass das sozusagen eine sich selbst befeuernde Spirale ist. Durch den Preisauftrieb beim Wohnen haben wir Inflation, durch die Inflation haben wir wieder die Möglichkeit, die Mieten zu erhöhen. Würden wir das untergewichten, würden wir diesen Preisauftrieb, der keinerlei Leistungssteigerung abbildet, das dürfen wir ja nicht vergessen, könnten wir diesen Preisauftrieb verlangsamen. Was beim Thema Indexierung zu beachten ist, er richtet sich nach dem VPI, er bildet keine Leistungssteigerung ab. Es gibt keinen sozusagen investitionsbezogenen Grund, warum eine Wohnung X, die sich baulich nicht verändert, im Jahr darauf deutlich mehr kosten soll. Wenn nichts investiert wird. Insofern ist das Thema Inflation eines, das wir zwar berücksichtigen im Sinne eines Werterhaltes, aber untergewichten wollen. Das haben Sie auch in diesem Entwurf zum Universalmietrecht sicher gesehen.

HECHFELLNER: Okay, ja. verstehe. Gut, eine Verständnisfrage zu dem Universalmietrecht. Da steht einmal drin, dass Zwangsverwaltungen möglich wären. Den Begriff konnte ich nicht ganz verstehen, was damit gemeint ist.

BRUNNER: Naja, das ist nichts Neues, das haben sie jetzt schon, dass sog. Spekulationshäuser bei Gefahr in Verzug einfach de facto enteignet oder unter eine Zwangsverwaltung gestellt werden. Das ist schon jetzt Stand der Dinge in Wien. Das wird natürlich selten gemacht, weil diese Häuser natürlich finanzielle Krücken sind und auch dem Steuerzahler einiges aufbürden, aber man macht es schlichtweg bei Gefahr im Verzug, wenn etwa die Gefahr besteht, dass Teile des Hauses einstürzen oder Teile der Fassade herunter brechen. Dann ist Gefahr im Verzug und dann wird nicht zivilrechtlich geschaut, ob man da was erreicht, sondern da wird geschaut, gut das Haus steht jetzt unter Verwaltung der Stadt, wird zwangssaniert und dem Eigentümer in Rechnung gestellt und wenn der nicht bezahlt, wird es dementsprechend enteignet. Also das haben sie da drinnen, natürlich ist die Tendenz, das ein wenig zu vereinfachen, nur das ist keine, ich würde das nicht als einen wesentlichen Punkt sehen.

HECHFELLNER: Genau, das hat mich nur interessiert, was damit gemeint ist, aber das hab ich dann auch verstanden. Dann zu der letzten Frage, die ich habe. Wir haben es zu Beginn auch kurz angesprochen. Wo meinen Sie, dass bei diesem Entwurf noch Anpassungen

vorgenommen werden müssen? Es gibt ja grade von anderen Parteien verschiedenste Forderungen, auch von Seiten der Immobilienträger, von Immobilienfachexperten, die sagen, dass nur der Neubau tatsächlich das Mietproblem in Wien lösen kann. Wo meinen Sie, müssen Sie noch Anpassungen vornehmen?

BRUNNER: Wir glauben, dass das ein ausgereifter Entwurf ist, der sehr wohl in einem erheblichen Ausmaß auch die Markgesetze, die vorherrschen, abbildet und geeignet ist, ein hohes Investitionsniveau sicherzustellen. Wir haben mit dem wirtschaftsliberalen Korridor, also dieser zeitlichen Spanne wo freie Mieten vereinbar sind, ein Instrument geschaffen, das im Grunde gänzliche Preisvorgabe vorsieht. Anpassungsbedarf besteht als Verhandlungsgrundlage gar keine, Aber wie gesagt, das ist ein Papier, mit dem man in Verhandlungen geht, um wenn zwei Partnern zu einem gemeinsamen Beschluss kommen wollen, ist völlig logisch, dass beide hier mit ihrer Handschrift wiederfinden wollen und dass die ÖVP diesen Vorschlag natürlich nur bedingt nähertreten will. Also das ist ein Idealentwurf eines Mietrechtsgesetzes, es ist kein realistischer in einer Koalitionsregierung, wie wir sie in Österreich traditionell haben.

HECHFELLNER: Genau

BRUNNER: Aber wenn Sie mir Kritikpunkte an dem Entwurf nennen, dann kann ich Ihnen auch sagen, inwiefern die berücksichtigt wurden, werden oder erkannt sind.

HECHFELLNER: Sie haben mir das nun alles schlüssig erklären können, und für mich ist das Einzige was übrig bleibt, die Investitionsanreize. Da haben wir ja vorhin drüber gesprochen, die Statistiken, die ich da zu Beginn erwähnt haben, das sind die Statistiken die glaub ich auch von Statistik Austria verwendet werden, die erstellt der Prof. Feilmayr von der TU Wien für jedes Quartal. Und diese haben gezeigt, dass in den vergangenen 7 Quartalen oder schon länger die MRG Mieten und die freien Mieten eigentlich dieselben sind, und daher liegt die Befürchtung nahe, dass dann sich diese Investitionsanreize evtl. verflüchtigen können, d.h. dass die freien Marktmieten sich an die regulierten Mieten dann ziemlich nah annähern müssen und darum die Investoren abschrecken könnte. Das ist was mich noch beschäftigt.

BRUNNER: Ja aber Sie haben ja da eine Anomalie, die am Markt verlangten Altmieten sind, sie haben übrigens in meinen Unterlagen auch die Quelle dieser Akarstudie 2014, sind in mehr als der Hälfte auch überhöht, d.h. was verlangt wird am Markt, entspricht ja nicht dem Gesetz. Unser Ansinnen ist es ja, diese Schere zu schließen. Wir wollen, dass das was im Gesetz steht, auch tatsächlich dann verlangt wird. Aber diese Studie, was reißt die aus? Die normalen Mieten im MRG Bereich oder die gesetzlichen, das ist halt die Frage. Ich weiß nicht auf welche Zahlen die Statistik abzielt, und ich weiß auch nicht welche Wohnungen gemeint sind, welche Kategorie ist da gemeint? Sind da nur die Wohnungen über 130 qm gemeint oder wie?

HECHFELLNER: In diesen Statistiken wurde alles aufgeschlüsselt, auf was ich jetzt angespielt habe. Es handelt sich tatsächlich um Wohnungen, die in den Vollanwendungsbereich des MRG fallen, sprich unter 130 qm, keine Dachgeschosswohnungen und Altbau usw.. Also was Sie sagen ist natürlich auch vollkommen richtig, dass momentan, ich glaub in Ihrem Schriftstück über das Universalmietrecht steht das auch geschrieben, dass 50% der Altbaumieten völlig überhöht sind und auch nicht gesetzeskonform sind. Die Befürchtung, die ich habe oder auch eine Vermutung, die ich ist eben die, dass dadurch, dass dann noch deutlich mehr Wohnungen in diesen Anwendungsbereich des (ehemaligen) MRG fallen, dass sich dadurch dann die freien Mieten, die dann verlangt werden können, für die wenigen Häuser und Wohnungen, tatsächlich nicht verlangt werden können, weil sie sonst keine Abnehmer finden würden.

BRUNNER: Aha, und das sehen Sie in Bezug aufs Universalmietrecht oder was?

HECHFELLNER: Genau

BRUNNER: Aber das Universalmietrecht, d.h. im Vollanwendungsbereich des MRG, das MRG in der bestehenden Form gibt es ja dann nicht. Sie haben ein Mietrecht für alle Bereiche, ausschließlich des gemeinnützigen Bereichs, und sie sind mit 5,50 [€] wovon wir ausgehen, und ich hab Ihnen gesagt dass es eh wahrscheinlich ist, dass sowas in 6/50 oder 7/50 geht, aber sie sind ja mit 5/50 schon jetzt höher über dem Wiener Richtwert, sie sind ja deutlich über dem bestehenden Niveau.

HECHFELLNER: Ja genau, das weiß ich schon, dass das MRG dann so nicht mehr zur Anwendung kommt, aber von der Grundsituation wäre es ja dann trotzdem das selbe. Fast alle Wohnungen würden diesen Regulierungen unterliegen, bis auf ein paar wenige Wohnungen, die dann frei vermietet werden könnten. Aber gut, das muss dann die Zukunft zeigen. Dazu kann man natürlich zum jetzigen Zeitpunkt nur spekulieren. Das verstehe ich schon.

BRUNNER: Also ein Aspekt ist noch wichtig vielleicht, weil Sie gesagt haben, dass es sich verändert und auf die Kritiker Bedacht genommen wird, etwas das aus dem Entwurf in der vorgelegten Form nicht ganz hervorgeht, das aber politisch ganz gravierend ist, ist der Umstand, dass wir im Bereich des Bestandsschutzes, was eines der wesentliche Säulen ist neben dem Preisschutz, dass wir im Bereich des Bestandschutzes hier sicherlich Bewegung hätten. Das heißt, die Kündbarkeit von Mietverträgen würde in einem Universalmietrecht mit großer Wahrscheinlichkeit gesteigert werden. Warum? Weil wir davon ausgehen, wenn es eine den gesamten Wohnmarkt erfassende wirksame Preisregelung gibt, der Anreiz, Mietverträge zu kündigen, der sinkt. Warum? Weil der nächste potentielle Mieter ja auch nicht mehr zahlt. Der zahlt ja dann auch nur den gesetzlichen Wert. Dementsprechend ist das Interesse am Bestandsschutz geringer. Das würde natürlich auch der steigenden Mobilität am Wohnungsmarkt Rechnung tragen. Das wäre dann leichter, eine Wohnung zu kündigen und eine andere Wohnung an einem anderen Ort anzunehmen, dann wüsste man,

bei gleichen Ansprüchen hätte man ein ähnliches Wohnungsniveau.

HECHFELLNER: Das ist ein interessanter Punkt. Das ist sehr interessant in dem Zusammenhang. Ja also ich hab alle meine Fragen gestellt und sie haben alle meine Fragen beantworten können. Von daher will ich vielen Dank sagen, dass Sie sich die Zeit genommen haben.

BRUNNER: Ja, herzlichen Dank, Sie sind gerne eingeladen, mich jederzeit wieder anzurufen, wenn ich helfen kann. Wir freuen uns, wenn Sie sich mit dem Thema auseinandersetzen. Vielleicht sind Sie so lieb und schicken mir Ihre These dann, wenn sie fertig ist. Mich interessiert ja auch der inhaltliche Diskurs rund um das Thema.

HECHFELLNER: Mache ich gerne. Haben Sie eine Email-Adresse?

BRUNNER: Das ist juergen.brunner@parlament.gv.at

HECHFELLNER: Wunderbar, eine kurze Frage zu Ihnen noch: Welche Tätigkeit in der SPÖ gehen Sie dort nach, dass ich das auch passend vermerken kann?

BRUNNER: Ich bin der wissenschaftliche Mitarbeiter der Magister Roth Becher, ich assistiere hier und bin bei derartigen Verhandlungen, Arbeitsgruppen etc. anwesend bis beigezogen.

HECHFELLNER: Perfekt. Wunderbar, dann nochmal vielen Dank. Sie haben mir sehr geholfen und wenn meine Arbeit fertig ist, lasse ich Sie Ihnen auf jeden Fall zukommen.

BRUNNER: Das ist sehr lieb von Ihnen. Viel Erfolg!

Anhang 2: Interview Singer

HECHFELLNER Ich habe schon einige Gespräche mit der SPÖ geführt, die mir dann auch den Entwurf von ihnen zur Verfügung gestellt haben, also „*Das modernste Mietrecht Europas*“ bzw. das „*Universalmietrecht*“, das Sie ja sicherlich auch kennen. Inhaltlich ist es extrem regulativ dieser Entwurf, es ist extrem mieterfreundlich jedoch den Vermietern wird da in keinerlei Hinsicht irgendwie Rechnung getragen und das bringt meiner Meinung nach einige Probleme mit sich. Jetzt wollte ich vorab zu aller Erst einmal fragen: gibt es seitens der ÖVP schon irgendeinen Entwurf zu der geplanten Mietrechtsnovelle und wenn ja, wie könnte die ausschauen? Dazu konnte ich bislang in meinen Internetrecherchen nichts finden.

SINGER Dazu die erste Aussage, warum gibt es das noch nicht? Weil aus meiner Sicht wir eine ganz schwierige Materie aus der Vergangenheit zu bearbeiten haben, das heißt sehr ideologisch geprägt und mein Zugang der war, dass ich gesagt habe, lassen wir mal die Geschichte offen in dem Sinne, dass wir im Verhandlungswege einfach schauen, wo gibt es Punkte, wo wir zusammenfinden und wo nicht. Ich sage ganz offen, dieser Entwurf eines neuen Mietrechtes, Universalmietrecht wie die SPÖ das nennt, hat natürlich dann, nachdem die Verhandlungen schon begonnen haben, zum damaligen Zeitpunkt wie es vorgestellt wurde, war nicht förderlich für die Verhandlungen.

HECHFELLNER Das habe ich mir gut und gerne gedacht.

SINGER Und warum? Weil natürlich Positionierungen, Festlegungen in schwierigen Bereichen einfach dazu führen, dass der Bewegungsspielraum einfach enger wird. Das einmal ganz allgemein, warum haben wir das nicht gemacht. Daraus folgt natürlich, was sind unsere Vorstellungen? Unsere Vorstellungen sind die, dass wir also jetzt in den Vordergrund stellen, für den Bedarf der Menschen entsprechend Wohnraum zu schaffen. Das ist mal das Grundprinzip. Und wir haben in Österreich grundsätzlich aus meiner Sicht durchaus eine gute Struktur dafür. Was meine ich damit? Zum einen zu sagen, den freien Markt, d.h. freie Anbieter, zum anderen aber die Gemeinnützigkeit, die ein entsprechendes Regulativ hat, um Wohnungen auch kostengünstig zur Verfügung zu stellen und zu sagen, wenn man so möchte, noch einen dritten Bereich, das ist der Gemeindebereich, öffentliche Hand in den verschiedenen Facetten. D.h. wir haben in der Vergangenheit da durchaus ein gutes Angebot gehabt und wenn man sich die Statistik der Vergangenheit anschaut, sind wir bis 2005/2006 europaweit im Spitzenfeld gelegen, auch was die Konsequenz und damit auch eine grundsätzliche Frage, die Leistbarkeit des Wohnraumes anbelangt. Das hat sich natürlich dann durch die Situation der Wirtschaftskrise verändert, weil natürlich immer mehr Wohnungen angekauft wurden und damit die Preise entsprechend angezogen haben. Das mal zur Bewertung. Wir sind aber der Meinung, dass wir diese Geschichte nicht mit Obergrenzen und Regulativen in entsprechender Quantität vor allem da eine Lösung schaffen werden, sondern dass wir mit aller Vehemenz schauen, dass genügend Wohnungen am Markt vorhanden sind.

HECHFELLNER Spielen Sie jetzt primär auf den Neubau an?

SINGER Schauen Sie, es gibt verschiedene Facetten. Das eine ist der Neubau, der zweite Bereich ist der Sanierungsbereich und der dritte Bereich ist der Leerstand an Wohnungen auch entsprechend dem Markt zur Verfügung zu stellen. Das sind die drei Bereiche, die da zu besprechen und zu behandeln sind. Und unsere Zielsetzung ist es, die Rahmenbedingungen für diese drei Bereiche zu schaffen, die es wirklich ermöglichen, den nötigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und natürlich hat sich die ganze Geschichte durch die Flüchtlingsströme verschärft klarerweise, weil wir damit rechnen müssen, wenn dann - und sie kennen das, dass grade in Österreich Syrer und Iraker beispielsweise eine hohe Chance haben, entsprechenden positiven Asylbescheid zu bekommen, dass also diese Menschen auch noch zusätzlich auf den Wohnungsmarkt drängen, das ist eine zusätzliche Herausforderung. Und wie gesagt, unser Grundprinzip ist, wirklich zu schauen, dass genügend Wohnungen zur Verfügung stehen. Wann schaffen wir das? Da gibt es jetzt natürlich eine Reihe von Förderinstrumente, zum einen, zum anderen aber auch damit, dass wir Rechtssicherheit schaffen, dass es sich wohnt, auch Wohnraum zur Verfügung zu stellen und ich weiß nicht, ob Sie die Medien verfolgen, gestern oder heute auch der Vorschlag aus Salzburg, die haben rund 1000 Wohnungen die leer stehen, da Maßnahmen zu setzen und da haben sie auch von dem, was sich die Politik da vorstellt, schon ein paar Problemfelder angesprochen bekommen, nämlich zum einen die Frage, kann ich meine Wohnung, wenn ich sie als Eigenbedarf brauche, hab ich sie dann zur Verfügung? Wie schaut es aus mit Sanierungsmaßnahmen, wenn die Wohnung dann nicht mehr so aussieht, wie ich es wünsche? Die ganze Frage des Wohnnomadentums, die das angesprochen worden ist, die Frage der Befristungen, wie lange usw. Die haben dort versucht, da waren die Vorarlberger übrigens als Modell, viele Salzburger, die versuchen diese Kriterien, die für den Vermieter wichtig sind, dem Defizit entgegenzusteuern, um dort Anreize zu schaffen und gleichzeitig ist es so, dass sozusagen mit 80% des marktüblichen Preises die Stadt diese Wohnungen anbieten möchte, und der Vermieter bekommt 70% plus und die Gewähr, dass er die Wohnung, wenn er sie selber braucht einfach hat und die Wohnung in der Qualität, in der sie vermietet wird, auch wieder zurückbekommt. Das nur zur Frage Leerstandswohnungen billig auf den Markt zu bringen.

HECHFELLNER Das finde ich jetzt interessant, ich hab das tatsächlich so noch nicht gehört. Kann man das als eine Art Zwangsmaßnahme verstehen, das heißt Eigentümer lassen ihre Wohnungen leer stehen und da das natürlich politisch nicht gewollt ist, werden die dann von Seiten der Stadt vermietet?

SINGER Es ist keine Zwangsmaßnahme, weil die Stadt ja kein Recht hat, da entsprechend einzugreifen. Es ist ein Angebot. Ein Angebot zu sagen, die Defizite die aufgrund der mietrechtlichen Situation vorhanden sind, einfach auszugleichen.

HECHFELLNER Und noch eine zweite Frage dazu, weil ich dazu neulich erst Statistiken

gelesen habe: Diese bezieht sich auf die Altmietverträge und darauf dass durch diese - über Generationen hinweg - Leerstand in hohem Maße gefördert wird. Sprich Leute lassen ihre Wohnungen lieber teils über Generationen leer stehen, bevor sie beispielsweise eine 200qm Wohnung, wo sie einen Friedenszins von 40 Cent pro Quadratmeter zahlen, aufgeben (also den Mietvertrag aufgeben). Und das ist ja auch eine Sache, der das Universalmietrecht jetzt keine Rechnung trägt, und das hab ich auch in Gesprächen mit Herrn Schieder schon angesprochen. Der hat das aber etwas abgetan. Aber ich sehe das doch durchaus problematisch. Was haben Sie da vor mit diesen alten Verträgen? Wollen Sie da dieses Eintrittsrecht beispielsweise abschaffen?

SINGER Ganz klar, ja, das ist unser Thema. Ist Teil unserer Forderungspunkte. Weil auch aus sozialen Überlegungen diese Altverträge und das Beibehalten keinen Sinn macht. Ich sage es ganz offen, ich sehe nicht ein, dass da so Sachen auch in Stadtzentrumnähe solche Wohnungen zur Verfügung stehen, aber nicht für junge Familien, aber zu einem Preis, den sie noch mehr brauchen würden als jene, die das dann nutzen. Und wenn sie sich in Wien die Situation zum Beispiel auch in den Vorstädten anschauen, wo die jungen Familien entsprechende Mieten zu bezahlen haben, dann ist das in Summe aus meiner Sicht sozial ungerecht und politisch nicht vertretbar.

HECHFELLNER So sehe ich das auch, ich hab da auch in dem Zusammenhang gelesen, dass es ja um fast 40.000 Wohnungen allein in Wien geht, und das ist ein enormes Potential.

SINGER Und was noch dazu kommt, diese Frage CO2 Umwelt und alle diese Dinge. Die Folge dieses niedrigen Mietzinses ist ja auch, dass in diesen Wohnungen keine Qualitätsverbesserungen über Jahre erfolgen. D.h. das muss man auch dazu sagen, weil wenn man sich damit beschäftigt, weiß man das, Umweltmaßnahmen an Altbestand ist ja grundsätzlich schon ein technisch schwieriges Unterfangen. Und wenn das auch noch dazu kommt, dass es finanziell ganz schwierig ist, dann passiert letztendlich nichts.

HECHFELLNER So ist es.

SINGER Und auch das ist über Jahre gesehen wirklich eine schwierige Situation

HECHFELLNER Auch dazu habe ich gelesen, dass da in Gründerzeithäusern schon allein die Instandhaltungskosten, wenn man diese aufs Jahr hochrechnet, bei 12 Euro für den Quadratmeter liegen, und wenn man da mehrere solcher Mietverträge hat....

SINGER ich sage es ganz offen, wenn die Betriebskosten höher sind als die Mieten, dann haben wir ein mehrfaches Problem!

HECHFELLNER Das hat mich auch in den Gesprächen mit der SPÖ immer sehr gestört, die Gegenfrage war dann immer, ja was bekommen sie denn auf dem Sparbuch? Diese Argumentation hab ich nicht ganz nachvollziehen können, also dass man sagt, Leute sollen

Wohnungen kaufen, weil man da vielleicht noch ein bisschen mehr bekommt wie auf dem Spargbuch, das hab ich gelinde gesagt etwas schwach argumentativ gefunden und von daher muss man da meiner Meinung nach was ändern.

SINGER Das ist Ihre Bewertung, ich brauch es nicht (lacht)

HECHFELLNER Ja, genau. Dann großes Thema ist das Thema Transparenz. Wie soll dem Rechnung getragen werden? Momentan ist ja das größte Problem bei der Anwendung des MRGs die Transparenz mit den Zu- und Abschlägen.

SINGER Das ist ein Bereich, in dem wir wirklich schon sehr weit waren in den Verhandlungen oder sind. Weil das Problem auch ist, dass wir und ich persönlich das auch so sehe, dass da was gemacht gehört. Natürlich wir sehen in erster Linie die volle Transparenz im Mietvertrag, d.h. dass da klar nachvollzogen werden kann, gesetzliche Grundlage und wie setzt sich der Preis, der unterm Strich zustande kommt, zusammen.

HECHFELLNER Da besteht mal Einigkeit mit der SPÖ.

SINGER Da besteht Einigkeit, muss man klar sagen. Die Frage ist, ob man das dann auch noch im Gesetz machen kann, aber da sind wir auch politisch gesehen durchaus auf einem Weg gewesen, der in Summe zu einem positiven Ergebnis geführt hat oder hätte, wie auch immer. Das heißt also, auch Transparenz ist uns ein Anliegen. Das ist, wenn ich heute ein Auto kaufe, dann kann ich genau nachvollziehen, was kostet der Motor und wenn ich Sonderausstattung will dann kann ich das auch nachvollziehen, und das ist mir persönlich ein wichtiger Aspekt. D.h. wenn ich so einen Vertrag unterschreibe, dann möchte ich auch wissen, wie sich der Betrag, den ich künftig zu zahlen habe, einfach zusammensetzt und ob der sachlich gerechtfertigt ist oder nicht.

HECHFELLNER Dann für mich das spannendste Thema, auf was mich auch die SPÖ, also Herr Schieder gebracht hHechfellner Er hat mir erzählt dass die ÖVP jetzt vorm Verfassungsgericht gegen das existierende Richtwertsystem klagt. Ist das soweit erst mal richtig?

SINGER Nein, völlig falsch. Die ÖVP klagt nicht. Das ist jetzt eine Darstellung die mich ärgert, sag ich ganz offen.

HECHFELLNER Okay....

SINGER Jaja, ich weiß schon, nur ich darf das klarstellen. Das sind Vermieter, ich kenne die im Grunde genommen gar nicht, ich meine vom Namen her kenne ich ein oder zwei, aber es gibt 5 oder 6. Ich kenne die Leute persönlich überhaupt nicht..

HECHFELLNER Okay, das sind einfach Mehrfamilienhausbesitzer, die die Katastrophe

kommen sehen?!

SINGER Naja, ich sag ich kenne zwei oder drei, die da nicht dabei waren, die regelmäßig zu mir kommen, Vermieter, Hausbesitzer, die mir ihre Anliegen sagen. Aber ich sag ganz klar, und das ist für mich wirklich wichtig, die ÖVP hat niemals geklagt. Wenn dort Rechtsanwälte oder wer auch immer, die vielleicht uns nahestehen, dabei sind, ja bitte. Also das heißt noch lange nicht, dass die ÖVP klagt. Wissen sie, ich sag ganz offen, wäre ein politisches Armutszeugnis.

HECHFELLNER Ja, dazu sag ich jetzt erst mal nichts, aber ich finde die Aussage von Herrn Schieder ist dann schon interessant, sowas zu sagen.

SINGER Das ärgert mich maßlos.

HECHFELLNER Kann ich dann in dem Fall auch nachvollziehen. Okay, dann kann ich mir die weiteren Fragen dazu sparen. Wobei ich kann auch offen sagen, dass ich diese Eigentümer verstehe, weil wenn dieses Mietrecht noch deutlicher reguliert würde, dann könnte es Probleme geben.

SINGER Sie wissen ja, dass bisher sozusagen diese Klagemöglichkeiten nicht gegeben hat, die gibt es ja erst seit relativ kurzer Zeit und daher ist es aus meiner Sicht völlig normal, so wie in vielen anderen Rechtsbereichen auch, dass betroffene Menschen sagen, okay, das probieren wir jetzt weil sie davon überzeugt sind, dass da manches sozusagen nicht dem Rechtsstand entspricht, und das ist ein demokratisches Recht und auch mit unserer Rechtsstaatlichkeit ein völlig normaler Prozess, wie bei vielem anderen auch. Wir kennen das auf allen Ebenen und da jetzt sozusagen Parteien als Anzettler bzw. als jene darzustellen, die solche Klagen einbringen, ist völliger Nonsens.

HECHFELLNER Dann einfach eine grundsätzliche Frage, die mich noch interessiert und ich für mich noch nicht beantworten konnte ist: Wie kann man sich den Prozess vorstellen, um eine Lösung mit der Novellierung zu finden. Sprich, sitzen da einfach Politiker zusammen und überlegen sich was, wie es gut sein könnte, oder werden da auch Leute, also Interessensvertreter der Immobilienwirtschaft oder ähnliche eingeladen? Also wie ist da das Vorgehen?

SINGER Erstens mal grundsätzlich kann ich nur sagen, was mich als Vertreter der FÖP angeht, dass die Expertise, die ich brauche sozusagen aus zwei Gremien kommt, das eine sind 7 oder 8 Fachexperten aus den verschiedensten Bereichen, also beginnend von der Universität bis hin zu den Mietervertretern, Vermietersvertretern, Eigentumsvertretern. Und ein größeren mit ca. 30 Personen, das sich zusammensetzt aus vielen Experten. Was wir gemacht haben ist, im Laufe der Verhandlungen dieses Team zu verkleinern, das hat aber insofern taktische Überlegungen gehabt, weil wir gesagt haben, wir müssen über manche ideologische Hürde drüber kommen und sozusagen die Ausrichtung war, zu versuchen ein

Gesamtpaket zu schnüren, über das man dann abstimmt. Aber man darf sich das nicht so vorstellen, dass da jetzt 5 oder 6 Leute zusammensitzen und sagen, was tun wir, sondern dass man wirklich versucht, Interessenvertreter und Experten in diese Prozess mit einzubeziehen.

HECHFELLNER Was ja auch beruhigend ist aus Sicht der Bürger.

SINGER Darf ich ihnen ganz offen sagen, ich meine das muss man klar sagen, da wäre jeder einzelne Politiker überfordert, zu glauben, dass man das ganze Spektrum erkennt, wäre völlig falsch. Jeder von uns hat eine fachliche Geschichte in Teilbereichen, aber das kann sich nie auf 100% des Spektrums beziehen. Das ist undenkbar.

HECHFELLNER Gut, jetzt muss ich nochmal eine Frage stellen, die wird sie wahrscheinlich wieder ein bisschen ärgern, weil es nochmal was mit dem Thema der SPÖ zu tun hat. Als ich dann gefragt habe in dem Interview, wie man zu einer Lösung kommen wolle, weil doch die Meinungen recht unterschiedlich sind. Der Herr Schieder hat darauf gesagt, dass jetzt erst mal die Entscheidung des Verfassungsgerichtes abzuwarten ist, vorher wird eigentlich nichts mehr gemacht. Weil wenn die Klage abgewiesen wird, dann hat die ÖVP keine Verhandlungsposition mehr.

Sprich, wenn erst mal das mit den Richtwerten alles gültig ist, dann hat er es so dargestellt, als würde das mit dem Richtwertsystem weiter existieren und da gibt es dann nichts mehr dran zu rütteln. So ist der O-Ton gewesen.

SINGER Es ist ja nicht unser Ziel, das Richtwertsystem komplett in Frage zu stellen, sondern es geht ja um die grundsätzliche politische Sichtweise, ich bin ja auch nicht der, der sagt, alle Regelungen zu 100 % weg und dann haben wir einen völlig freien Markt und der wird es schon richten. Das ist ja nicht unsere Position. Sondern man muss klar sagen, es gibt Bereiche, wo man durchaus auch Regeln oder Bandbereiten schaffen kann, die einen Rahmen geben, der Rechtssicherheit gibt sowohl für die Mieter als auch für die Vermieter. Das ist vielleicht auch eine grundsätzliche Position von uns. Man muss versuchen, sozusagen einen Weg zu finden, auf dem sich beide Gruppierungen, Mieter und Vermieter wiederfinden können. Es ist ein schmaler Weg, das ist mir politisch bewusst, aber es wird nur so funktionieren. Weil wie gesagt unser oberstes Ziel ist es, entsprechend Wohnraum zu generieren für die Menschen. Und da kann man nicht sagen, alles für die Mieter und nichts für die Vermieter, da wird man den Weg nicht schaffen.

Und ich komme nochmal zurück was ich schon zu Beginn gesagt habe, wir haben ja grundsätzlich eine Struktur, die meines Erachtens völlig in Ordnung ist, nämlich einen gewissen freien Markt, das heißt also wo Wohnungen zur Verfügung gestellt werden, auf der anderen Seite einen regulierten Markt mit den gemeinnützigen Wohnungen wo auch klare Rahmenbedingungen da sind, und dann noch zusätzlich den Gemeindesektor, und ich denke dass man mit dieser Struktur sehr positiv auch in die Zukunft gehen kann. Was ich komplett ablehne ist eine Verregulierung, wie wir es in vielen Bereichen leider schon haben,

des gesamten Marktes. Und ich sag auch ganz offen, da bin ich schon bereit, dass man sagt, okay da gibt man Vorgaben, an die sich alle halten müssen. Natürlich macht man da auch ein gewisses Regulativ, aber ich denke ein Regulativ das für beide Parteien, also Mieter und Vermieter einfach einen Sinn macht in der heutigen Zeit. Und da bin ich auch ganz klar auf der Seite der Mieter, dass ich sage, der Preis den ich zu bezahlen habe, der muss für den Mieter auch entsprechend nachvollziehbar sein.

HECHFELLNER Aber die freien Mieten, das ganze System, ist ja trotzdem stark sanierungsbedürftig. Weil so wie es jetzt ist, beruht es ja auf Halblegalität, dass es so funktioniert wie es jetzt ist, weil kein Vermieter kann sich ja noch wirklich wenn er dem MRG voll unterliegt, an die Richtwerte halten.

SINGER Schauen Sie, das ist auch jetzt natürlich eine politische Kernfrage in diesem gesamten Prozess. Nämlich, wer soll denn aller dem Vollarwendungsbereich unterliegen. Und da unterscheiden wir uns auch natürlich ganz klar von der Haltung unseres Koalitionspartners. Der sagt 100 % ins Mietrecht und wir sagen eingeschränkt um wirklich auch jenen, die Wohnraum schaffen, auch Möglichkeiten zu geben. Und wenn der Markt funktioniert wird man auch nicht Unsummen verlangen können. Und vielleicht noch ein Aspekt, den ich dazu anführen darf: Wenn wir nur regulieren, also sprich auch hohe Grenzen einziehen, aber nicht die nötige Anzahl von Wohnungen haben, dann kommen wir wieder in eine Situation, die es in der Vergangenheit auch in Österreich hatte. Ich nenne das immer Schwarzszahlungen in welcher Form auch immer, da kann man drüber diskutieren, aber das wird die logische Konsequenz sein. Weil was tut einer, der eine Wohnung sucht? Und dringend eine Wohnung braucht? Und das kann auch nicht das Ziel sein ganz ehrlich gesagt.

HECHFELLNER Und was dann halt auch noch kommen wird, wenn das Universalmietrecht kommen würde, dass dann jeder Vermieter irgendwie versuchen würde, seinen Wohnraum so umzugestalten, dass er diesem - dann ehemaligen - MRG oder den Richtwerten so wie die FPÖ das will, nicht mehr unterliegt; sprich man macht größere Wohnungen über 130 qm oder kleine. Das wären dann oftmals wieder Wohnungen, die für den statistischen Durchschnittshaushalt nicht mehr interessant wären und daher diesem entzogen werden.

SINGER Die sind absolut nicht bedarfsgerecht. Und Sie wissen das selbst auch, unsere Gesellschaft verändert sich, die Wohnbedürfnisse verändern sich, vor allem auch was die Größe anbelangt, die Singlehaushalte, und all diese Anforderungen, die sich jetzt ergeben. Und das entscheidende wird sein, dass wir ein System schaffen, das so flexibel ist, dass sich die Wohnungsvermieter auch rasch auf diese Situation einstellen können.

HECHFELLNER Dann eigentlich fast zum Schluss, auch wenn Sie dazu eigentlich schon Stellung genommen haben: Liberalisierung oder Regulierung? Sie würden dann das Gesetz oder das Mietrecht etwas liberaler gestalten mit aber Regulierungen auf jeden Fall?

SINGER Ja, nein das möchte ich nochmal betonen, es gibt Bereiche wo gewisse Regulierungen einen Sinn machen, ich bin nicht mit allem zufrieden, das sag ich auch ganz offen, was da am Markt passiert, völlig klar. Aber man muss Rahmenbedingungen schaffen, die gewährleisten, dass entsprechend genügend Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

HECHFELLNER Genau, so sehe ich es auch. Gut ganz zum Abschluss ein Worst Case Szenario mit der Bitte um ein Statement im Anschluss. Was kann passieren, wenn es wider Erwarten die SPÖ schafft, was sie vorhat. Wir haben dann die sehr geringen Mieten, man kann dann vielleicht in guter Lage noch 5 Euro pro qm verlangen, wenn man alle Zu- und Abschläge berücksichtigt.

SINGER Das ist ein Euro mehr, aber aus unserer Sicht oder aus meiner persönlichen Sicht würde das dazu führen, dass wir wirklich ein Defizit am Wohnungsmarkt haben, also nicht genügend Wohnraum haben und die Auswirkungen brauchen wir nicht besprechen, teilweise habe ich es schon angeführt, dass es dazu führt dass wir wirklich wieder zusätzliche Maßnahmen ergeben, die wir alle nicht wollen, also irgendwelche Schwarzzahlungen oder was auch immer. Der Markt reagiert da eh sehr rasch.

HECHFELLNER Genau, der Immobilienmarkt könnte ja theoretisch auch einstürzen, die Eigentümer oder Vermieter rechnen auch mit einer Rendite, wenn sich dann auf einmal alles ändert, würde ja dann jeder normal denkende Mieter aus dem bestehenden Mietverhältnis möglichst schnell aussteigen, um ein neues billigeres abzuschließen.

SINGER Und ich sag auch ganz offen, das ist aus der Sicht der Umweltperspektive wäre das eine Katastrophe, ich meine wir schließen Verträge ab, CO2 Vorgaben ab, wenn das passiert, wäre das völlig kontraproduktiv. Für mich persönlich nicht verantwortbar.

HECHFELLNER Das ist auch meine Meinung. Letztendlich würden dann vielleicht auch die Finanzmärkte zusammenbrechen, weil wenn die Leute ihre Kredite nicht mehr tilgen können, weil sie keine Mieteinnahmen mehr haben wie sie kalkuliert haben, kann eine Situation wie auch in Amerika entstehen. Die Leute können einfach ihre Kredite nicht mehr zurückzahlen.

SINGER Vielleicht noch einen Aspekt jetzt außerhalb ihrer Fragen. Wir haben leider in Österreich in vielen Bereichen ein Ost-West-Gefälle, d.h. die Vorarlberger denken völlig anders als die Wiener, sowohl im Mieter als auch im Vermieterbereich.

HECHFELLNER Okay, inwiefern?

SINGER Dass also der Vorarlberger ist sehr eigentumslastig eingestellt, der Mieter sagt auch, ich muss das Gut, sprich die Wohnung die ich zum Gebrauch übernehme, auch zu allen Konsequenzen so zurückgeben, wie ich es übernommen habe. D.h. also sehr positiv dem Gut Wohnung gegenüber stehender Mensch, und das hat natürlich in vielen Bereichen

Auswirkungen. D.h. die Regulative, die so sehr in Wien gefordert werden, die brauchen wir in Vorarlberg nicht, das sagen sowohl Mieter wie auch Vermieter.

HECHFELLNER Wie kann dem dann in einer möglichen Reform Rechnung getragen werden, wenn man die lokalen Unterschiede beachten muss?

SINGER Ich hab Ihnen das deshalb erzählt, weil es einfach eine zusätzliche Schwierigkeit bedeutet. Wir müssen einfach versuchen, dem gerecht zu werden. Ein wichtiger Aspekt in die Richtung, dass es einfach auch durch das Verhalten der Menschen leichter ist, weniger Regulative aufzustellen als wie in anderen Punkten, jetzt mal das Mietnomadentum anzusprechen, ich denke da gibt es wieder Unterschiede. Und das ist auch eine zusätzliche Herausforderung in den Verhandlungen.

HECHFELLNER Ja, das hab ich so noch gar nicht betrachtet, weil ich beschäftige mich hauptsächlich mit der Region Wien, aber das ist natürlich auch ein Punkt, der das deutlich erschwert, das kann ich nachvollziehen.

SINGER Ich hoffe, ich konnte Ihnen ein bisschen einen Einblick geben können in unsere politischen Vorstellungen, wünsche Ihnen alles Gute bei der Diplomarbeit.

Interview Schieder

Nach einer Einführung zur allgemeinen Situation zur Lage in Österreich insbesondere Wiens, beginnt Herr Mag. Andreas Schieder, Vorsitzender der Sozialdemokratischen Parlamentsfraktion und SPÖ Klubobmann, auf das Mietrecht einzugehen.

A.S.:

Das österreichische Mietrecht ist betagt und stark reformbedürftig. Eines der größten Probleme ist die „Stadt der Zerklüftung“. Sie können heute ein beliebiges Zinshaus in Wien hernehmen und Sie werden sehen, dass darauf 5-6 verschiedene Rechtskonstellationen angewendet werden. Das ist natürlich nicht erstrebenswert. Sozialdemokratischer Standpunkt ist, dass man ein einheitliches Mietrecht fordert - für alle Bereiche – wohl aber den gemeinnützigen Bereich ausgenommen, da dieser dem Kostendeckungsprinzip unterworfen ist. D.h. also, dass Sie sowieso keinen Gewinn machen dürfen, sondern die gesamten Einnahmen wieder in den Wohnbau reinvestieren. Den Mietern darf dabei ohnehin nur das verrechnet werden, was sie selbst an Kosten haben. Wie gesagt, fällt dieser Bereich heraus; dies ist doch ein gänzlich anderes System. Aber in allen anderen Bereichen, einschließlich im Gemeindebaubereich gehört ein einheitliches Mietrecht her. Unser Entwurf ist das Universalmietrecht. Der Entwurf zeichnet sich dadurch aus, dass das Konzept einfach, einheitlich und transparent und auch für einen durchschnittlichen Vermieter und Mieter anwendbar ist. Wir haben derzeit das Problem, dass kaum einer in der Lage ist den richtigen Mietzins – im Altbau wohl gemerkt – zu berechnen. Das ist fast ein Ding der Unmöglichkeit. Dafür braucht es Sachverständige und davon wollen wir loskommen. Wir tun das indem wir das Zu- und Abschlagssystem stark vereinfachen und leistungsbezogen ausrichten, das heißt vor allem, dass Leistungen, die mit Investitionen verbunden waren und auch tatsächlich zur Verbesserung der Wohnqualität beitragen, sollen bei der Mietzinsbildung berücksichtigt werden. Andere externe Faktoren, die im Moment den Druck auf die Mieten erhöhen und für Preisaufstiege sorgen, gehören zurückgedrängt. Beispiel Lagezuschlag.

M.H.

Wie soll das dann transparent gestaltet werden? Wie kann man beispielsweise Verbesserungsarbeiten am Haus in Form von energetischen Sanierungen aber auch anderen Sanierungs- bzw. Renovierungsarbeiten auf die Mieter umlegen?

A.S.:

Über die Energieeffizienzklassen. Das ist eine der größten Punkte in diesem Konzept bei der Mietzinsbildung. Das soll einfach ein ökologisches Konzept sein. Dabei wird auch nicht zwischen Alt- und Neubau unterschieden. Allerdings wichtig: Es gibt den wirtschaftsliberalen Korridor. D.h. bis 20 Jahre nach Errichtung ist eine freie Mietzinsbildung möglich. Danach fallen alle Wohnungen in das System. Und dann unterscheiden wir nicht mehr zwischen Altbau- und Neubau- Wohnungen, sondern dann ist der Hebel der thermisch-energetische Standard.

H.M.

Und Nicht-energetische Sanierung können dann auch umgelegt werden? Oder ist das nicht geplant?

Sprich wie kann man einem Vermieter die Instandhaltung seines Hauses bzw. seiner Wohnung schmackhaft machen? Im Moment ist ja häufig zu beobachten, dass Vermieter kein Interesse an Instandhaltung ihres Eigentums haben, da es sich wirtschaftlich schlichtweg nicht darstellt.

A.S.

(nach längerem Zögern): In einem Vertrag mit den Mietern ist klar geregelt, welche Ausstattungsmerkmale eine Wohnung aufweist. Für diese werden dann eben auch klar geregelte Zu- und Abschläge geregelt. Mit dem Mietzins den man daraus bekommt, kann dann auch das gesamte Haus instand gehalten werden.

M.H.

Auch jetzt gibt es bereits diese Zu- und Abschläge. Die Mieten sind im Moment, wie Sie bereits erwähnten auch noch deutlich höher, als in Ihrer Reform geplant. Und dennoch lassen sich bei vielen Gebäuden Instandhaltungsmaßnahmen nicht wirtschaftlich sinnvoll darstellen. Weshalb sollte sich das nach der Reform ändern? Bestandsmietverträge bleiben unberührt, sprich Altmietler können weiterhin Ihren teils lächerlich niedrigen Mietzins zahlen und neue Mieter müssen beinahe ähnlich wenig zahlen.

A.S.

Das ist mir nicht bekannt, dass sich Instandhaltungsarbeiten teilweise nicht wirtschaftlich möglich sind. Man darf nicht vergessen, die Gemeinnützigen kommen auch mit 1,75€ Grundmiete aus und bei ausfinanzierten Wohnungen mit 2€ für Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag. Damit können die Altbauten wirtschaftlich betreiben. Und wir gehen bei unserem neuen Entwurf von 5,50€ Grundmiete aus....

Wenn der energetische Standard verändert wird, ist das was anderes.

M.H.

Also sie sehen keine Gefahr, dass Privathäuser, zumindest optisch, zunehmend verfallen könnten oder zumindest nicht instandgehalten werden? (*Anmerkung: Vllt deswegen Zwangsverwaltung möglich und im Entwurf berücksichtig?*)

A.S:

Zuerst muss man sagen, dass wir von einer Grundmiete von 5,50€ ausgehen, die einen zeitgemäßen Standard bietet und noch dazu haben wir Zu- und Abschläge, die die Mieten anpassen können. Man muss sagen, dass wir in unserem Entwurf auch ein Rechenbeispiel haben, in dem wir auf 13,50€ Miete kommen (*Anmerkung: nicht im MFH. Das Gilt für 1- bzw. 2-Familienhäuser*). Wie gesagt, die gemeinnützige Wirtschaft kann max. 3,75€ bei ausfinanzierten Häusern verrechnen und die schaffen es den höchsten Standard beim Substanzschutz von Altbauten zu erzielen. Mehr als bei jedem anderen Bereich. Es liegen Welten zwischen dem Zustand von Gemeinnützigen und dem was Sie sonst so auf dem

freien Markt finden. D.h. die Erhaltung der Häuser ist wirtschaftlich gedeckt und Sie haben weiterhin die Möglichkeit mit einer sogenannten §18 MRG Sanierung temporär die Miete – temporär heißt für 10-20 Jahre – anzuheben, wenn Sie eine Generalsanierung machen und die Rücklagen nicht reichen. Das gibt es im alten System und das wird es im neuen System auch geben.

M.H.

Jetzt ergibt sich noch eine weitere Fragen: Sie haben immer wieder davon geredet, dass die Reform für Transparenz sorgen muss, dass es aber weiterhin die Zu- und Abschläge geben wird. Wie lassen sich diese beiden Dinge miteinander vereinbaren?

A.S.

Wir sagen, dass wir mit unseren Entwurf dahin gehen, dass wenn Sie sich eine Wohnung ansehen, Sie sich mit dem Vermieter innerhalb von 10 Minuten einen Vertrag aufsetzen können, die Miete berechnen können und einen Vertrag in der Hand haben, der auch hält. Im Gegensatz zum jetzigen System, bei dem Sie einen Vertrag mit einem Sachverständigen aufsetzen, der dann trotzdem nicht hält. Wie das funktioniert können Sie anhand unseres Universalmietrechners ausprobieren. Auf der Homepage www.ruth-becher.at (momentan nicht online verfügbar) können Sie das ausprobieren. (Folgender Link zur alten Homepage verfügbar: <https://web.archive.org/web/20160321092840/http://www.ruth-becher.at/>).

Der Ansatz ist also, dass man eine Grundmiete für eine zeitgemäße Wohnung hat. Man gibt also alles raus, was bislang an Bagatellzuschlägen vorhanden war, wie Waschmaschinenanschluss oder Internetanschluss. Heutzutage ist es mehr ein Mangel, wenn solche Ausstattungen in einer Wohnung nicht vorhanden sind. Das heißt also wir gehen von einen gewissen Standard aus und haben dann ein recht kompaktes Zuschlagssystem, das auch wenig Interpretationsspielraum lässt, was hier an Leistungen geboten wird.

M.H.

Wie ist nun das weitere Vorgehen? Besteht Einigkeit? Falls ja, wann kann man mit der Novellierung rechnen? Ist wie angegeben Anfang 2017 noch irgendwie realistisch?

A.S:

Im Moment gibt es keine Verhandlungen. Der Grund ist, dass man auf den Spruch des Verfassungsgerichtshofs wartet weil ÖVP-Rechtsanwälte das bestehende Richtwertsystem, also die Altbaumietzinsbildung, bekämpfen und eine Aufhebung fordern. Solange das nicht veröffentlicht ist bzw. kein Urteil gefallen ist, stehen jetzt erst einmal die Verhandlungen, weil das doch ein ganz wesentlicher Faktor ist. Es stärkt bzw. schwächt die Verhandlungsposition der ÖVP. Wenn das aufgehoben wird, ist die Verhandlungsposition der ÖVP besser, wenn das nicht aufgehoben wird ist die Verhandlungsposition bei uns....

Ansonsten gab es einen tragfähigen Kompromiss, der weit von unserem Idealentwurf entfernt war, aber zumindest im Altbaubereich eine Transparenz vorgesehen hätte. Aber da

ist es nicht zu einem Abschluss gekommen. Und das ist aus heutiger Sicht nicht absehbar wann irgendwas konkret wird. Also es ist im Moment eine relativ spannende Situation.

M.H:

Gibt es im Moment neben Ihrem Entwurf derzeit auch noch andere, kontroverse Entwürfe, die ernst zu nehmen sind oder ist Ihr Entwurf tatsächlich derjenige, der derzeit am wahrscheinlichsten ist?

A.S:

Die ÖVP hat zuletzt Ihre Liebe zum deutschen Vergleichsmietensystem entdeckt. Von der ÖVP werden Sie aber derzeit nichts dazu finden. Und wie das deutsche System funktioniert ist ja eh Gegenstand der öffentlichen Diskussion. Für uns ist klar, dass das deutsche System bei uns nicht funktionieren wird aufgrund der gänzlich anderen Gegebenheiten in Österreich und der auch deutlich entspannteren Situation die in Wirklichkeit völlig untauglich ist. Das ist also ausgeschlossen. Zumal das in Deutschland ja auch gar nicht funktioniert. Ich meine damit die Mietpreisbremse. Wir bezeichnen das immer als eine sogenannte Notstandsgesetzgebung. Die Mietpreisbremse war ja letztendlich eine Notmaßnahme, die nur gemacht wurde, damit in angespannten Gebieten die Situation einigermaßen in den Griff bekommen wird. Das alleine ist ja schon mal grundsätzlich kein Ansatz um einen geordneten Wohnungsmarkt zu etablieren, den wir in Österreich Gottlob noch haben. Die Deutschen haben halt durch Ihren Abverkauf ihrer Gemeinnützigen [Wohnungen] alles aus dem Ruder laufen lassen. Das war ein bisschen ein Problem. Die Mietpreisbremse ist sowieso nur konzeptionell einzusetzen und auch das funktioniert also in der Praxis nicht. In Wirklichkeit kann Sie den Preisaufritt ja auch nicht senken sondern höchstens verlangsamen bzw. schwächen. Es ist also einfach keine Glanzleistung.

M.H

Alles klar. Ich habe nun an dieser Stelle keine weiteren Fragen mehr und möchte mich ganz herzlich bedanken, dass Sie sich die Zeit genommen haben, mir meine Fragen zu beantworten.