MSc Programm
Immobilienmanagement & Bewertung

ACADEMY FOR CONTINUING EDUCATION

Die Rolle von Ausstattungsmerkmalen bei der Preisbildung von Neubauwohnungen: Eine Analyse der Mietpreisentwicklung und Verkaufspreisentwicklung in Wien

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
DI Matthias Grosse

Charlotte Maierhofer

11837552

Wien, 08.10.2025

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **CHARLOTTE MAIERHOFER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DIE ROLLE VON AUSSTATTUNGSMERKMALEN BEI DER PREISBILDUNG VON NEUBAUWOHNUNGEN: EINE ANALYSE DER MIETPREISENTWICKLUNG UND VERKAUFSPREISENTWICKLUNG IN WIEN", 85 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 08.10.2025

_____
Unterschrift

Gendererklärung

In dieser Arbeit wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig zu verstehen ist und alle Geschlechter gleichermaßen einschließt. Diese Vorgehensweise soll die Textflüssigkeit verbessern und die Lesbarkeit der Arbeit erhöhen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Kurzfassung

Diese Masterarbeit untersucht den Einfluss von Ausstattungsmerkmalen auf Miet- und Kaufpreise freifinanzierter Neubauwohnungen in Wien. Ziel ist die differenzierte Betrachtung, ob und in welchem Ausmaß Ausstattungsstandards – in Abgrenzung zu Lagefaktoren – preisbildend wirken. Der Wiener Wohnungsmarkt ist einerseits von strenger Regulierung durch das Mietrechtsgesetz und andererseits von marktwirtschaftlichen Mechanismen im Eigentumssegment geprägt. Ziel ist es, zu erfassen, in welchem Ausmaß Ausstattungskriterien die Angebotspreise beeinflussen. Die zentrale Forschungsfrage lautet: Die Rolle von Ausstattungsmerkmalen bei der Preisbildung von Neubauwohnungen: Eine Analyse der Mietpreisentwicklung und Verkaufspreisentwicklung in Wien. Die Datenerhebung erfolgt aus zwei primären Quellen: der Exploreal-Bauträgerdatenbank, welche Marktdaten zu Neubauprojekten liefert, sowie dem Immobilienpreisspiegel 2024 der Wirtschaftskammer Österreich, der Preisdurchschnitte nach Lage- und Wohnwertkategorien ausweist. Methodisch wurden die Ausstattungskategorien in die Klassen „normal“, „gehoben“ und „hochwertig“ eingeordnet und anhand ausgewählter Projekte im 10. Bezirk auf die Quadratmeterpreise untersucht. Ergänzend erfolgte ein Vergleich mit den Lage- und Wohnwertkategorien des Immobilienpreisspiegels. Die Ergebnisse zeigen, dass Ausstattungsmerkmale insbesondere im Mietbereich preisfördernd wirken. Das Mietrechtsgesetz ermöglicht Zuschläge von bis zu +10 % für hochwertige Ausstattung, während einfache Ausstattungen zu Abschlägen führen können. In den untersuchten Neubauprojekten variierten die Mieten zwischen ca. € 10,00/m² für einfache und bis zu € 16,63/m² für gehobene Objekte. Im Eigentumsbereich lässt sich zwar kein gesetzlich verankertes Zuschlagsmodell ableiten, dennoch zeigt die Datenerhebung eine klare Korrelation zwischen Ausstattungsqualität und Preisniveau. Die Arbeit kommt zu dem Ergebnis, dass Ausstattung ein eigenständiger, preisdifferenzierender Faktor im Wiener Neubausegment ist, wenngleich die Lagequalität weiterhin den größten Einfluss ausübt. Gleichzeitig wird deutlich, dass eine Ableitung fixer Zuschläge im Eigentumsbereich derzeit nicht möglich ist. Um hierzu Aussagen treffen zu können, wäre eine umfassende empirische Untersuchung erforderlich, die sämtliche Objekte des Wiener Neubausegments erfasst und deren Ausstattungsmerkmale systematisch miteinander vergleicht. Im Ausblick wird deutlich, dass die Bedeutung nachhaltiger Bauweisen und energieeffizienter Systeme weiter zunehmen wird.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung ... 1
   1.1 Forschungsfrage und Ziel der Masterarbeit ... 2
   1.2 Angewandte Methodik und Kapitelgliederung ... 3
2. Begriffsbestimmungen ... 5
   2.1 Miete versus Hauptmietzins ... 5
   2.2 Mietzinsbestandteile ... 5
   2.3 Betriebskosten und besondere Aufwendungen ... 7
   2.4 Verkaufspreis / Wertdefinitionen und Wertabgrenzungen ... 8
3. Überblick über den Immobilienmarkt in Wien und seine Besonderheiten ... 12
   3.1 Historische Entwicklung der Mietpreise und Verkaufspreise ... 26
4. Überblick über rechtliche Rahmenbedingungen ... 29
   4.1 Allgemeines Bürgerliche Gesetzbuch ... 29
   4.2 Regulierung der Mietpreise: Einfluss des österreichischen Mietrechtsgesetzes ... 31
      4.2.1 Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ... 31
      4.2.2 Teilanwendungsbereich ... 39
      4.2.3 Vollausnahme ... 40
   4.3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ... 42
   4.4 Preisbildung der Verkaufspreise bei Neubauwohnungen ... 44
      4.4.1 Freier Wohnungsmarkt ... 44
      4.4.2 Preisregulierungen für geförderte Wohnungen ... 44
5. Bauausstattung und Ausstattung ... 46
   5.1 Gesetzliche Mindeststandards nach der Wiener Bauordnung ... 46
   5.2 Lage und Lagezuschlag nach § 16 MRG ... 47
   5.3 Bauliche Ausstattung ... 50
   5.4 Technische Ausstattung ... 52
   5.5 Innenausstattung ... 53
   5.6 Ausstattungskriterien nach §15 MRG ... 54
   5.7 Ausstattungsbezogene Zuschläge in der Richtwertmietzinsbildung ... 55
   5.8 Einrichtungsgegenstände § 25 MRG ... 56
6. Datenerhebung ... 60
   6.1 Eingrenzung des Projekttyps ... 60
   6.2 Neubauprojekte Mietpreise ... 61
   6.3 Neubauprojekte Eigentumswohnungen ... 66
7. Forschungsergebnisse und Schlussfolgerungen ... 73

Literaturverzeichnis ... 76

Abbildungsverzeichnis ... 80

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

1. Einleitung

Wien, das kulturelle und politische Zentrum Österreichs, ist die bevölkerungsreichste Stadt des Landes und Heimat für mehr als ein Fünftel der österreichischen Bevölkerung. In Wien leben derzeit etwa 2 Millionen Menschen.[1] In der jüngsten Ausgabe aus 2023 des "Global Liveability Index" von The Economist Intelligence Unit Limited nimmt Wien eine herausragende Position ein, indem es als lebenswerteste Stadt der Welt eingestuft wird. Diese Spitzenplatzierung unterstreicht die hohe Lebensqualität, die Wien bietet, und hebt die sozialen, wirtschaftlichen und umweltfreundlichen Bedingungen hervor, die die Stadt charakterisieren.[2] Auch die Studie "Europe`s Best City Report" von Resonance bietet eine Untersuchung europäischer Städte und hebt entscheidende Faktoren hervor, die Städte zu attraktiven Orten zum Leben, Arbeiten und Investieren machen. In dem Bericht aus 2024 belegt Wien dabei einen respektablen zwölften Platz. Dies unterstreicht Wiens hohe Lebensqualität und die Maßnahmen der Stadt im Bereich Wohnraumpolitik und der urbanen Mobilität. Die Studie betont Wiens Herangehensweisen, etwa die Bereitstellung von subventioniertem Wohnraum, was die Stadt für Bewohner und Anleger gleichermaßen attraktiv macht.[3] Wohnen in Wien stand im Jahr 2022 unter dem Einfluss verschiedener globaler Krisen. Zu Beginn des Jahres wirkten sich der russische Angriff auf die Ukraine, die darauf folgenden Sanktionen gegen Russland, steigende Energiepreise und die ansteigende Inflation auf die Wirtschaft und den Wohnimmobilienmarkt aus. Die Inflationsrate erreichte im Jahr 2022 durchschnittlich 8,6 %, wobei sie in den Monaten September bis Dezember sogar auf über 10 % anstieg, ein Niveau, das zuletzt während der Ölkrise 1974 verzeichnet wurde. Diese wirtschaftlichen Entwicklungen führten zu direkten Veränderungen auf dem Wiener Wohnmarkt. Besonders betroffen war der Kategoriemietzins, der an den Verbrauchspreisindex gekoppelt ist und bei einer Inflation über 5 % angehoben wird, was im Jahr 2022 dreimal geschah. Weiters wurde der Richtwert für Mieten, der 2021 aufgrund der COVID-19-Pandemie ausgesetzt worden war, nachträglich angepasst. Auch andere Mietverträge waren durch Wertsicherungsklauseln an die Inflationsrate gebunden. Als Reaktion auf die hohe Inflation begann die Europäische Zentralbank im Juli 2022 damit, den Leitzins schrittweise zu erhöhen, was die

[1] vgl. Statistik Austria: Bevölkerung Österreichs
[2] vgl. Global Liveability Index 2023
[3] vgl. Europe's Best Cities Report

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Finanzierungskosten für Wohnraum verteuerte. Dies hatte einen markanten Rückgang der Nachfrage nach Immobilien zur Folge und führte im vierten Quartal 2022 zum ersten Mal seit 2016 zu einem Rückgang des Häuserpreisindexes im Quartalsvergleich.[4] Die aktuelle Dynamik auf dem Wiener Wohnungsmarkt unterstreicht die Notwendigkeit, zentrale preisbildende Faktoren differenziert zu untersuchen. Vor dem Hintergrund eines angespannten Marktes, wachsender Anforderungen an Wohnqualität und ökonomischer Herausforderungen, setzt diese Masterthesis genau an diesem Punkt an und beschäftigt sich mit Preisbildungsmechanismen von Wohnungen im Mietbereich als auch im Eigentumssektor. Insbesondere im Neubausegment gewinnt die Frage an Relevanz, mit welchen finanziellen Aufwendungen, potenzielle Mieter und Käufer einplanen müssen. Hinsichtlich Leistbarkeit stellt sich die Frage, welche Faktoren tatsächlich preistreibend wirken – insbesondere im Hinblick auf Ausstattungsmerkmale.

1.1 Forschungsfrage und Ziel der Masterarbeit

Der Wiener Wohnimmobilienmarkt steht seit Jahren im Spannungsfeld zwischen wachsender urbaner Bevölkerung, steigenden Anforderungen an Wohnqualität und dem anhaltenden Bedarf nach leistbarem Wohnraum. Die zentrale Forschungsfrage der Masterthesis lautet ***"Die Rolle von Ausstattungsmerkmalen bei der Preisbildung von Neubauwohnungen: Eine Analyse der Mietpreis- und Verkaufspreisentwicklung in Wien".*** Die vorliegende Masterthesis widmet sich dem Thema der Ausstattungsmerkmalen von Neubauwohnungen in Wien und deren Einfluss auf die Preisbildung sowohl im Mietsektor als auch im Verkaufssektor. Sie beschreibt unter anderem, wie Mietpreise staatlich reguliert sind, welchen Einfluss Ausstattungsmerkale auf die Mietpreisbildung haben und behandelt, welche Ausstattungsmerkmale bei der Bildung von Verkaufspreisen von Neubauwohnungen wertsteigernd wirken können. Das primäre Ziel dieser Masterarbeit ist es, einen Überblick über die Preisbildung von Neubauwohnungen in Wien zu geben mit einem besonderen Augenmerk auf die Rolle von Ausstattungskriterien. Ausgehend von der zentralen Forschungsfrage lassen sich die nachfolgenden forschungsleitenden Unterfragen ableiten:

[4] vgl. Statistik Austria: Wohnen 2022

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

- Welche konkreten Ausstattungsmerkmale lassen sich im Wiener Neubausegment identifizieren, und wie werden diese marktseitig (zum Beispiel durch Angebotsplattformen oder Bauträger) klassifiziert?
- Wirken sich unterschiedliche Ausstattungsstandards (normal, gehoben, hochwertig) auf den Angebotspreis pro Quadratmeter im Mietbereich und Eigentumsbereich aus?
- Welche Rolle spielt die Lage bei der preislichen Bewertung von Ausstattung?

1.2 Angewandte Methodik und Kapitelgliederung

Als Grundlage der Arbeit wird eine ausführliche Literaturrecherche durchgeführt. Neben der Nutzung von Immobilienplattformen und Fachliteratur stützt sich die Ausarbeitung insbesondere auf eine Vielzahl relevanter Gesetzestexte. Diese Mischform an Recherche ermöglicht unter anderem die Darstellung der Preisbildung bei Wohnungen im Neubau. Es erfolgt eine Datenaushebung mittels der Exploreal-Datenbank, einer Plattform, die detaillierte Informationen über Immobilienprojekte, einschließlich Mietpreise und Verkaufspreise sowie Ausstattungsmerkmale bereitstellt. Ergänzend werden zur Validierung der Preise Daten aus dem Immobilienpreisspiegel 2024 der Wirtschaftskammer Wien herangezogen. Es werden Daten zu Neubauwohnungen in Wien gesammelt. Die Datenauswertung hilft, um exemplarisch den Zusammenhang zwischen Ausstattungsmerkmale und Preisbildung aufzuzeigen. Erwartet wird ein Überblick über den Einfluss von Ausstattungsmerkmalen auf die Preisbildung von Neubauwohnungen in Wien. Dies umfasst die Identifizierung von Merkmalen, die besonders preisrelevant sind.

Im **ersten Kapitel**, der Einleitung, wird am Anfang ein Überblick der Thesis, der zentralen Forschungsfrage und der angewandten Methodik gegeben.
Das **zweite Kapitel** gibt Begriffsdefinitionen wieder, um den Unterschied von Hauptmietzins und Mietzins zu verstehen. Hauptmietzins ist nicht gleich Mietzins, sowie weitere Begriffe im Immobilienbereich wie Betriebskosten und besondere Aufwendungen laut Mietrechtsgesetz und Wertdefinitionen und deren Abgrenzungen.
Das **dritte Kapitel** gibt einen Überblick über den Immobilienmarkt in Wien, ergänzt durch eine historische Betrachtung der Entwicklung der Mietpreise und Verkaufspreise in Wien.
Das **vierte Kapitel**, ein Teil des Hauptteils, beschäftigt sich mit den rechtlichen Rahmenbedingungen. Es wird das Mietrechtsgesetz und deren gesetzlichen

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Mietzinsobergrenzen beleuchtet sowie Preisregulierungen für geförderte Wohnungen und Verkaufspreisen am freien Wohnungsmarkt.

Im **fünften und sechsten Kapitel**, dem weiteren Hauptteil, erfolgt zuerst ein Überblick über gängige Ausstattungskriterien von Wohnungen. Darauf aufbauend erfolgt eine Datenerhebung von Ausstattungsmerkmalen. Die Datenerhebung konzentriert sich auf den 10. Wiener Bezirk (Favoriten). Als methodische Grundlage dienen dabei zwei primäre Quellen: einerseits der Immobilienpreisspiegel 2024 der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ), der einen bundesweiten Überblick über regionale Preisniveaus und Lagequalitäten bietet und eine normierte Vergleichsbasis schafft; andererseits die Plattform Exploreal, die detaillierte, projektbezogene Marktinformationen für den österreichischen Wohnbau bereitstellt. Die Auswertung der Plattform Exploreal erfolgt auf Basis einer Kategorisierung nach Ausstattungstypen (normal, gehoben, hochwertig).

Die Arbeit schließt mit dem **Kapitel 7**, dem Aufzeigen der Forschungsergebnisse ab.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

2. Begriffsbestimmungen

Zusammenfassend ermöglichen die nachstehenden Begriffsdefinitionen eine einheitliche Verwendung von Schlüsselwörtern, die im Immobilienwesen, insbesondere in Bezug auf Vermietung, Kauf und Verkauf von Neubauwohnungen wichtig sind. Sie legen den Grundstein damit die Unterschiede zwischen den verschiedenen Preisbestandteilen erkannt werden können. Die Begriffe Untermiete und Pacht werden nicht behandelt.

2.1 Miete versus Hauptmietzins

Die Unterscheidung zwischen Hauptmietzins und Miete ist beispielsweise wichtig, da der Hauptmietzins in der Regel die Grundmiete für die Nutzung einer Wohnung darstellt, während die Miete zusätzliche Kosten wie unter anderem Betriebskosten und gegebenenfalls auch Warmwasser und Heizung umfasst. Das Mietrechtsgesetz schreibt getrennte Abrechnungen für den Hauptmietzins, die Betriebskosten und besondere Aufwendungen vor.[5]

2.2 Mietzinsbestandteile

Im folgenden Abschnitt wird auf die Mietzinsbestimmungen gemäß dem österreichischen Mietrechtsgesetz (MRG) eingegangen. Diese gesetzlichen Regelungen sind entscheidend für die Festsetzung und Anpassung von Mieten und spielen eine zentrale Rolle bei der Regulierung des Wohnimmobilienmarktes in Österreich. Demnach lautet Paragraf 15 Absatz 1 und Absatz 2 des Mietrechtsgesetzes zum Mietzins für Hauptmiete:

> *„(1) Der vom Mieter für die Überlassung eines Mietgegenstandes in Hauptmiete zu entrichtende Mietzins besteht aus*
> *1. dem Hauptmietzins,*
> *2. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben,*
> *3. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen,*

[5] vgl. Hofer / Klinger (Hrsg), Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis, S. 187 ff

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

4. dem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt.
(2) Der Vermieter ist ferner berechtigt, vom Mieter die Umsatzsteuer zu begehren, die vom Mietzins zu entrichten ist. Begehrt der Vermieter die Zahlung der Umsatzsteuer, so muß er aber seinerseits alle Aufwendungen, die er dem Mieter auf- oder verrechnet, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge entlasten.“ [6] *(Quelle: Mietrechtsgesetz 1981)*

Wie immer die Vertragsparteien die einzelnen Bestandteile bezeichnet haben, darf dabei die jeweils zulässige Höhe nicht überschritten werden, andernfalls die Vereinbarung im Ausmaß der Überschreitung unwirksam ist. In Paragraf 16 „Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses“ findet sich hierzu in Absatz 8:

„Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§ 29 Abs. 1 Z 3) endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.“ [7] *(Quelle: Mietrechtsgesetz 1981)*

Im Vertragswesen sind häufig auch Klauseln anzutreffen, die darauf abzielen, die Haftung des Vermieters einzuschränken oder auszuschließen. Hingewiesen wird demnach auch auf Paragraf 879 Absatz 1 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB), dass ein Vertrag, der gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstößt, nichtig ist. Im Gesetzestext heißt es:

„Ein Vertrag, der gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstößt, ist nichtig. Diese Bestimmung stellt sicher, dass Verträge, die rechtswidrig oder unsittlich sind, keine rechtliche Wirksamkeit entfalten können.“ [8] *(Quelle: Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch)*

---

[6] vgl. Mietrechtsgesetz § 15: Mietzins für Hauptmiete
[7] vgl. Mietrechtsgesetz § 16: Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses
[8] vgl. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch § 879

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

2.3 Betriebskosten und besondere Aufwendungen

Die nachstehend angeführten Betriebskosten laut taxativ aufgezähltem Betriebskostenkatalog und besondere Aufwendungen sind wichtige Bestandteile bei der Kalkulation von Mietzinsen. Sie tragen dazu bei, die Gesamtmiete zu bestimmen, die ein Mieter zahlen muss. Diese Kosten werden nicht im Hauptmietzins inkludiert, sondern gesondert berechnet und sind vom Mieter zusätzlich zum vereinbarten Hauptmietzins zu tragen beziehungsweise vom Wohnungseigentümer zusätzlich zum Reparaturrücklagenfonds. In manchen Verträgen werden die Betriebskosten und besondere Aufwendungen pauschal abgerechnet, in anderen je nach tatsächlichem Verbrauch, nach Nutzfläche oder im Wohnungseigentum nach Nutzwert.[9] Im Bundesgesetz von 1981 über das Mietrecht heißt es im Paragraf 21 Absatz 1 Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben des Mietrechtsgesetzes:

> *„(1) Als Betriebskosten gelten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für*
> *1. die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren und Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung;*
> *1a. die Eichung, Wartung und Ablesung von Meßvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn des § 17 Abs. 1a;*
> *2. die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalräumung, die Unratabfuhr und die Schädlingsbekämpfung;*
> *3. die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus;*
> *4. die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung), sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadenfall zur Wiederherstellung (§ 7) ausreicht; bestehen für solche Versicherungen besondere Versicherungsbedingungen, die im Schadenfall den Einwand der Unterversicherung des Versicherers*

[9] vgl. Hofer / Klinger (Hrsg), Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis, S. 160 ff

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

ausschließen, so sind die entsprechend solchen Versicherungsbedingungen ermittelten Versicherungswerte als angemessen anzusehen;

5. die angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden;

6. die angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie besonders gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter - diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - des Hauses dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags zugestimmt haben;

7. die im § 22 bestimmten Auslagen für die Verwaltung;

8. die im § 23 bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung.“ [10] *(Quelle: Mietrechtsgesetz)*

2.4 Verkaufspreis / Wertdefinitionen und Wertabgrenzungen

In Bezug auf Immobilienpreise gibt es unterschiedliche Wertdefinitionen. Die nachstehenden Begriffe bieten einen Überblick über relevante österreichische Wertdefinitionen und deren Anwendung im Kontext des Immobilienmarktes, mit dem Hinweis, dass die Informationen in unterschiedlichen Gesetzen geregelt sind.

[10] vgl. Mietrechtsgesetz § 21: Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

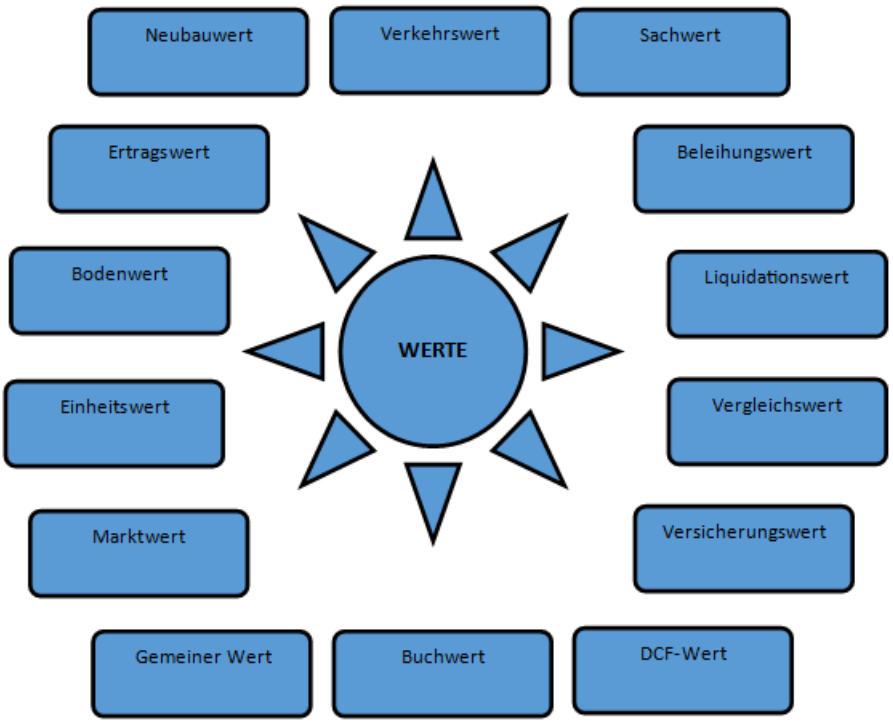

Abbildung 1: Eigene Darstellung Wertbegriffe: (Quelle: Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, S.13)

Um den Überblick im komplexen Immobiliensektor zu bewahren, werden nachfolgend einige der zentralen Wertdefinitionen näher erläutert.

Verkehrswert

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz findet sich im Paragraf 2 die Definition des Verkehrswertes. Der Bewertungsgrundsatz Absatz 2 heißt demnach:

> *„(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*
> *(3)Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben“* [11] *(Quelle: Liegenschaftsbewertungsgesetz)*

Marktwert

Der Marktwert ist im Bankwesengesetz definiert. Paragraf 103 Ziffer 10 lit. f lautet wie folgt:

[11] vgl. Liegenschaftsbewertungsgesetz § 2 Abs. 2

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

„In den Fällen der sublit. aa und bb gilt als Marktwert der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrags zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, daß die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, daß die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und daß für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht (…)“[12] *(Quelle: Bankwesengesetz)*

Verkaufspreis

Paragraf 1054 des österreichischen Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) regelt den Kaufpreis bei Kaufverträgen. Einfach ausgedrückt besagt dieser Paragraf, dass der Kaufpreis, also die Summe, die der Käufer für eine Sache oder ein Recht bezahlt, entweder ausdrücklich vereinbart oder aus den Umständen erschlossen werden muss. Ist der Preis nicht festgelegt und lässt er sich auch nicht ermitteln, gilt der Vertrag als nicht abgeschlossen. Der Paragraf stellt sicher, dass beide Parteien – Käufer und Verkäufer – über den Preis einig sind, bevor ein Kaufvertrag gültig ist. Die Rechtsvorschrift sagt hierzu in Paragraf 1054 Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) zu den Erfordernissen des Kaufvertrages:

„Wie die Einwilligung des Käufers und Verkäufers beschaffen seyn müsse, und welche Sachen gekauft und verkauft werden dürfen, dieses wird nach den Regeln der Verträge überhaupt bestimmt. Der Kaufpreis muß im barem Gelde bestehen, und darf weder unbestimmt, noch gesetzwidrig seyn.“[13] *(Quelle: Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch)*

Angebotspreis

Zur Begriffsdefinition des Angebotspreises kann im Bundesgesetz in Paragraf 2 über die Vergabe von Aufträgen nachstehende Erläuterung gefunden werden:

„§ 2. Im Geltungsbereich dieses Bundesgesetzes sind folgende Begriffsbestimmungen maßgebend: (…)

[12] vgl. Bankwesengesetz § 103 Ziffer 10 lit. f
[13] vgl. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch § 1054

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

3. Angebot ist die Erklärung eines Bieters, eine bestimmte Leistung gegen Entgelt unter Einhaltung festgelegter Bedingungen erbringen zu wollen. (…)"[14] *(Quelle: Bundesvergabegesetz)*

Der Angebotspreis ist somit jener Preis, der als gewünschter Zielwert vom Verkäufer angeführt wird und spiegelt die Vorstellungen des Verkäufers über den Wert seines Eigentums wider. Der Angebotspreis stellt den Ausgangspunkt für Verhandlungen beim Wohnungsverkauf dar und legt den Rahmen für potenzielle Transaktionen fest. In **Kapitel 6**, der Datenerhebung der Immobilienplattform EXPLOREAL, wird immer vom Angebotspreis gesprochen. Dies liegt unter anderem daran, dass Plattformen wie Exploreal standardisierte und laufend aktualisierte Daten zu öffentlich beworbenen Neubauprojekten bereitstellen. Eine Analyse tatsächlicher Transaktionspreise wäre nur auf Basis vertraulicher Grundbuchdaten oder behördlicher Kaufpreissammlungen möglich und liegt daher außerhalb des methodischen Rahmens dieser Untersuchung. Dabei ist zu beachten, dass innerhalb der veröffentlichten Angebotspreise nicht explizit zwischen Objekten für Eigennutzer und Anleger unterschieden wird. Die Preisunterschiede, die sich aus verschiedenen Nutzungsintentionen ergeben können, sind in der vorliegenden Arbeit daher nicht gesondert abgebildet.

EXKURS: In Anbetracht der Begriffserklärungen werden die Worte des renommierten Investors, Warren Buffett, berücksichtigt. Warren Buffett äußerte sich in einem Brief an die Aktionäre seiner Holdingfirma Berkshire Hathaway im Februar 2009 wie folgt: „„Price is what you pay, value is what you get.“ übersetzt „Der Preis ist das, was du zahlst; der Wert ist das, was du bekommst."[15] Diese Weisheit von Buffett unterstreicht die Bedeutung, nicht nur auf den Preis, sondern auch auf den tatsächlichen Wert einer Investition zu achten. Im Kontext des Immobilienwesens kann dies besonders relevant sein, wenn es darum geht, den Kaufpreis einer Immobilie zu bewerten und zu verstehen, welchen Wert sie tatsächlich bietet.

[14] vgl. Bundesvergabegesetz 2018 § 2 Abs. 3
[15] vgl. Berkshire's Corporate Performance vs. the S&P 500 (2009)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

3. Überblick über den Immobilienmarkt in Wien und seine Besonderheiten

Wien, das Herz Österreichs, hat über die Jahrhunderte hinweg eine beeindruckende demografische Entwicklung erlebt. Im frühen 17. Jahrhundert zählte das Wiener Stadtgebiet etwa 50.000 Einwohner. Diese Zahl wuchs bis zum Ende des 17. Jahrhunderts auf 125.000 Menschen an. Die folgenden Jahrhunderte sollten diese Wachstumstendenz weiter verstärken, bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts verdoppelte sich die Bevölkerung nahezu auf 260.000 Einwohner. Diese Entwicklung gipfelte im Jahr 1910, als Wien mit 2,08 Millionen Bürgern seinen historischen Bevölkerungshöhepunkt erreichte. Die Zwischenkriegsjahre brachten einen Rückgang der Bevölkerungszahlen mit sich, und nach dem Zweiten Weltkrieg hatte die Stadt nur noch 1,62 Millionen Einwohner. Diese Zahl stagnierte bis in die frühen 1970er Jahre und fiel bis 1988 weiter auf 1,48 Millionen. Seit den späten 1980er Jahren erlebt Wien jedoch eine neue Phase des Bevölkerungswachstums. Abgesehen von einer kurzen Stagnation in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre, stieg die Bevölkerungszahl bis 2018 kontinuierlich an und erreichte fast 1,89 Millionen Menschen. Die Wachstumsraten dieser jüngsten Phase, die seit dem Beginn des 21. Jahrhunderts anhält, wurden zuletzt in der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg übertroffen. Trotz mäßiger Zunahmen zwischen 2006 und 2010, markiert diese Periode eine Zunahme der Wiener Bevölkerung.[16]

[16] vgl. Wien in Zahlen, Bevölkerungsprognose 2018

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

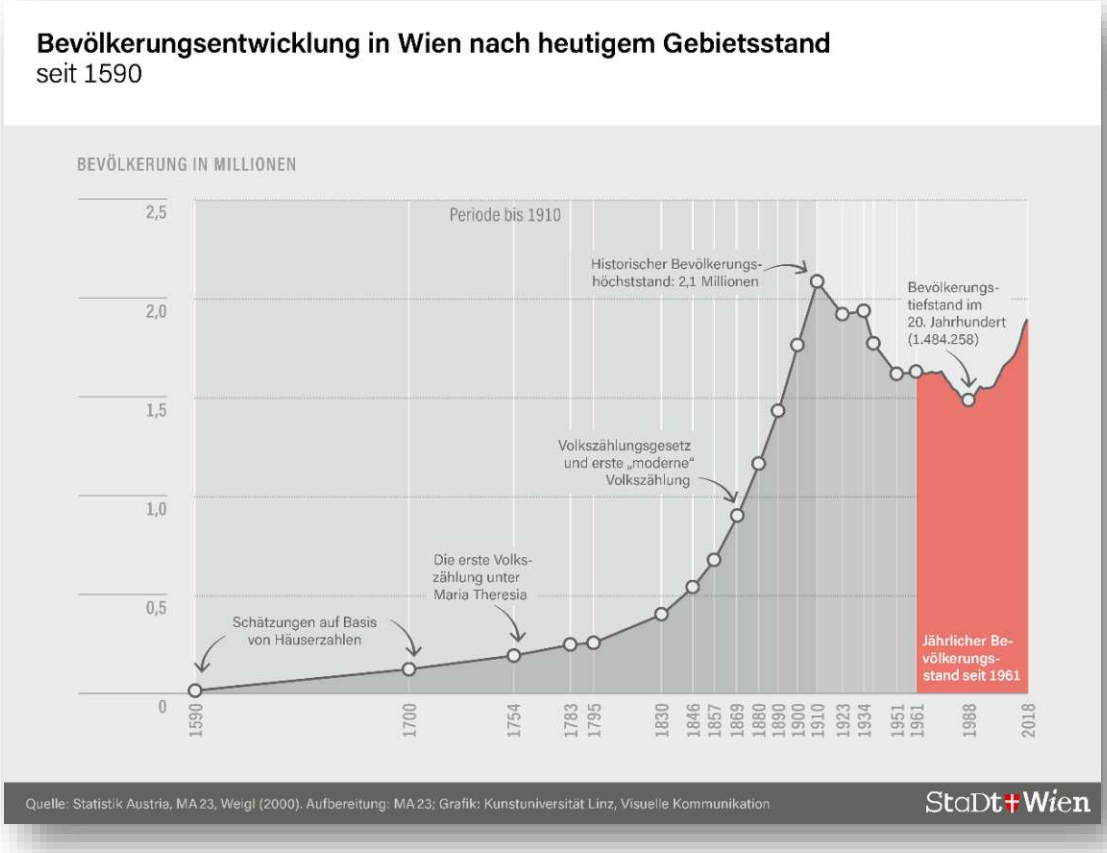

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Wien nach heutigem Gebietsstand seit 1590 (Quelle: Wien in Zahlen, Bevölkerungsprognose 2018)

Aus der dargestellten Grafik geht hervor, dass die Bevölkerung Wiens in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts rasant zunahm, mit jährlichen Steigerungsraten, die stellenweise 3,5 % erreichten, und 1910 ihren Höhepunkt erreichte. Die Wiener Bevölkerungszahl erreichte im Jahr 1910 mit 2,08 Millionen Einwohnern ihren historischen Höchststand.[17] Laut den jüngsten Daten beträgt die Bevölkerungszahl in Wien zu Beginn des Jahres 2024 insgesamt 2,06 Millionen Einwohner.[18]

[17] vgl. Wien in Zahlen, Bevölkerungsprognose 2018
[18] vgl. Statistik Austria: Bevölkerung zu Jahresbeginn 01.01.19-01.01.24

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Bundesland	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024
Österreich	8 858 775	8 901 064	8 932 664	8 978 929	9 104 772	9 159 993
Burgenland	293 433	294 436	296 010	297 583	301 250	301 966
Kärnten	560 939	561 293	562 089	564 513	568 984	569 835
Niederösterreich	1 677 542	1 684 287	1 690 879	1 698 796	1 718 373	1 723 981
Oberösterreich	1 482 095	1 490 279	1 495 608	1 505 140	1 522 825	1 530 571
Salzburg	555 221	558 410	560 710	562 606	568 346	571 528
Steiermark	1 243 052	1 246 395	1 247 077	1 252 922	1 265 198	1 269 945
Tirol	754 705	757 634	760 105	764 102	771 304	776 082
Vorarlberg	394 297	397 139	399 237	401 674	406 395	409 951
Wien	1 897 491	1 911 191	1 920 949	1 931 593	1 982 097	2 006 134

Q: STATISTIK AUSTRIA, Statistik des Bevölkerungsstandes. Erstellt am 13.02.2024. – Vorläufige Ergebnisse für den Stichtag 01.01.2024.

Abbildung 3: Bevölkerung zu Jahres- und Quartalsbeginn 01.01.19 - 01.01.24 (Quelle: Statistik Austria, Bevölkerung zu Jahresbeginn 01.01.19-01.01.24)

Die schnelle Bevölkerungsentwicklung Wiens unterstreicht aufgrund der fortwährenden Zunahme der Bevölkerungszahl seit den späten 1980er Jahren, insbesondere die signifikante Steigerung bis 2018 die Wichtigkeit, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Neubauwohnungen sind in diesem Kontext von entscheidender Bedeutung, da sie nicht nur den Bedarf an Wohnraum decken, sondern auch die Möglichkeit bieten, innovative Wohnkonzepte zu implementieren, die den veränderten Ansprüchen einer wachsenden und sich wandelnden Bevölkerung gerecht werden. Verweist wird hier auch auf die Ausstattungsmerkmale von Wohnungen. Die Demografie Wiens unterstreicht zusätzlich die besondere Bedeutung der Preise für Wohnimmobilien für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Wien. Die architektonischen Merkmale der Gründerzeit (vor 1918) sind immer noch charakteristisch für das Erscheinungsbild Wiens. Typische Elemente eines Wiener Zinshauses sind ornamental reiche Fassaden, eindrucksvolle Eingangsportale, farbenfroh geflieste Vorhallen und großzügig hohe Innenräume. Diese Bauwerke variieren von prächtigen Nobelresidenzen bis hin zu bürgerlichen Mietshäusern und weit verbreiteten Großwohnhäusern.[19] Darüber hinaus prägen auch Gebäude aus der Kriegs- und Zwischenkriegszeit, der Nachkriegszeit sowie aus Perioden des wirtschaftlichen Aufschwungs und des Neubaus das Stadtbild und reflektieren die verschiedenen Epochen der Wiener Baugeschichte. Die Architektur und der

[19] vgl. Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus, S. 9 ff

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Wohnungsbau in Wien haben sich im Laufe der Jahre deutlich entwickelt und durchliefen verschiedene, prägende Epochen. Basierend auf die nachstehende Entwicklung des Wohnungsbaus in Wien über die verschiedenen Zeitabschnitte, findet sich hierauf eine Tabelle, um eine Zusammenfassung der wichtigen Informationen zur Entwicklung des Wohnungsbaus in Wien über die verschiedenen Zeitabschnitte zu geben:

1.) Gründerzeit (vor 1918): Diese Periode ist gekennzeichnet durch den Historismus (Wiener Ringstraße). Der Wiener Historismus sticht durch seine detailreiche und stilistisch vielfältige Gestaltung besonders hervor und prägt somit die kulturelle Identität der Stadt maßgeblich mit. Die Gebäude dieser Zeit zeichnen sich durch ihre großzügigen Raumhöhen und großen Fenstern aus.
2.) Kriegs- und Zwischenkriegszeit (1918–1944): In dieser Zeit wurde die Architektur von der Moderne beeinflusst. Diese Phase umfasst die Zeit zwischen dem Ende des Ersten Weltkrieges und dem Ende des Zweiten Weltkrieges.
3.) Nachkriegszeit (1945–1960): Nach dem Krieg lag ein großer Mangel an Materialien und vielen Gütern vor, was zu einem Wiederaufbau mit einfacher und kostengünstiger Architektur führte. Im Vergleich zu früheren Epochen wurden die Geschosse niedriger gestaltet, um mehr Nutzfläche innerhalb der Gebäude zu schaffen.
4.) Wirtschaftlicher Aufbruch (1961–1989): Diese Zeit ist vor allem durch den Einsatz moderner Baustoffe wie Beton, Stahl und Glas charakterisiert. Im Wohnungsbau kam zusätzlich Kunststoff, vor allem bei Fenstern, zum Einsatz.
5.) Neubau (nach 1989): In dieser jüngsten Phase wird weiterhin auf moderne Materialien gesetzt. Es wird jedoch auch wieder vermehrt Holz verwendet. Die Unterschiede zur Zeit des wirtschaftlichen Aufbruchs sind gering. Für diese Darstellung wurde bewusst eine fünfte Epoche hinzugefügt, um Bauwerke zu kategorisieren, die bereits seit etwa zwanzig Jahren bestehen.[20]

[20] vgl. Hofer / Klinger (Hrsg), Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis, S. 294

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abbildung 4: Zusammenfassung der Baustile eingeteilt in 5 Zeitabschnitte (eigene Darstellung)

Die nachstehenden Fotoauszüge zeigen die Vielfalt des Wiener Immobilienmarktes, charakterisiert durch eine eindrucksvolle Bandbreite an Gebäudestilen. Diese reichen von traditionellen bis zu modernen Architekturelementen, die das Stadtbild Wiens prägen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Abbildung 5: Ludwig Förster, Lazenhof, 1853/54 vgl. Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus, S. 19

Die Dachgeschosse der Häuser aus dem 19. Jahrhundert zeichneten sich durch ihre architektonischen Merkmale wie Kuppeln, Türmen und Skulpturen aus, die nicht nur dekorativ waren, sondern auch das Stadtbild prägten. Diese Elemente waren mehr auf das ästhetische Erscheinungsbild als auf funktionale Nutzung ausgerichtet. Die Nutzung der Dachgeschosse umfasste häufig Waschküchen, Trockenböden und Bügelräume. Die Nutzung der Dachräume für Wohnzwecke oder Arbeitszwecke wurde erst 1929 mit der Bauordnung für Wien geregelt. Diese Dachgeschossräume waren ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts besonders für das fotografische Gewerbe beliebt. [21]

[21] vgl. Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus, S. 215

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abbildung 6: Blick in die Währinger Straße, um 1890, vgl. Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus, S. 214

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stand Wien vor herausfordernden sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, die sich besonders in der Wohnsituation widerspiegelten. Ein Beispiel hierfür ist das sogenannte 'Erbsienhaus', das aufgrund seiner extremen Überbelegung symbolisch als Gefängnis angesehen wurde. Die Namensgebung reflektiert die volkstümliche Wahrnehmung des Gebäudes als einen Ort der Armut, vergleichbar mit einem Gefängnis. Das Gebäude erlebte während der großen Bauprojekte, wie der Ringstraßenregulierung und der Hochquellenwasserleitung, einen Zustrom von Mietern, die auf der Suche nach

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

leistbarem Wohnraum waren. Diese hohe Nachfrage führte dazu, dass in den frei gewordenen Wohnungen oft zwei bis drei übereinanderstehende Betten für die Mieter aufgestellt wurden. Die katastrophalen Lebensbedingungen wurden besonders während der Cholera-Epidemie von 1873 offensichtlich, als das Erbsienhaus aufgrund seiner überfüllten Verhältnisse und schlechten Hygiene als einer der am schwersten betroffenen Orte in Wien galt. Die damalige Eigentümerin des Hauses, Julie Schlüsselbauer, und ihre Nachfolgerin Marie Edle von Hutzel, profitierten erheblich von den Mieteinnahmen, die zur damaligen Zeit außerordentlich hoch waren. Dies illustriert, wie die Wohnkrise in Wien nicht nur zu menschlichem Leid führte, sondern auch Raum für spekulative Gewinne bot.[22]

Abbildung 7: Erbsienhaus, Schimmelgasse 17, Straßenansicht um 1932 vgl. Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus, S. 109

[22] vgl. Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus, S. 109

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abbildung 8: Erbsienhaus,Schimmelgasse 17, Lichthof, um 1926 vgl. Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus, S. 109

Während der Nachkriegszeit erlebte Wien zahlreiche Wiederaufbaumaßnahmen, die sich stark auf die Architektur der Stadt auswirkten. Ein Beispiel für die Veränderungen in dieser Zeit ist der Philipphof am Albertinaplatz, dessen Geschichte und endgültige Zerstörung kurz vor der Sprengung im Jahr 1947 eine tiefgreifende Bedeutung für den Immobilienmarkt Wiens darstellt. Der Philipphof, einst ein prächtiges Gebäude, das den architektonischen Reichtum Wiens widerspiegelte, wurde während des Zweiten Weltkriegs stark beschädigt. In der darauffolgenden Zeit der

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Wiederherstellung, die von akuter Wohnungsnot und Mangelwirtschaft geprägt war, wurden viele derart beschädigte Gebäude aus pragmatischen Gründen abgerissen oder umgestaltet. Der Mangel an finanziellen Ressourcen führte zu einer schlichteren Herangehensweise im Häuserbau, wobei historische Erhaltung oft wirtschaftlichen und praktischen Notwendigkeiten weichen musste.[23]

Abbildung 9: Der zerstörte Philipphof am Albertinaplatz kurz vor der Sprengung, 1947 (vgl. Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus, S. 247)

Abbildung 10: Der Antonie-Althof 1964 (Quelle: https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Antonie-Alt-Hof)

[23] Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus, S. 247

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Abbildung 11: Wohnhausanlage Große Schiffgasse 30, 1991 (Quelle: Stadt Wien, Wiener Wohnen)

Abbildung 12: Vorgartenstraße 219, Baujahr 2009 (Quelle: EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen. m. b. H., Wohnungsangebot)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Abbildung 13: Projekt Maja, Gudrunstraße 120, Fertigstellung Ende 2024/Anfang 2025 (Quelle: EHL Wohnungsangebot)

Das nachstehende Bild zeigt eine karikative Zeichnung aus dem 19. Jahrhundert. Es zeigt eine Gruppe von Menschen, die aus einem Fenster schauen und sich über eine Ansammlung verschiedener Haushaltsgegenstände beugen, die zur Darstellung eines Umzugs zusammengetragen wurden. Diese Illustration spiegelt die Kritik an den prekären Wohnsituationen, unter denen die Mieter leiden mussten, oft geprägt von spontanen Mietpreiserhöhungen und unsicheren Wohnverhältnissen. Unter der Illustration findet sich eine Bemerkung, die die Situation weiter verdeutlicht:

> *„Der Hausherr wird Augen machen, wenn er erwacht und entdeckt, daß wir ausgezogen sind, ohne den Zins zubezahlen“*[24]

[24] vgl. Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus, S. 92

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

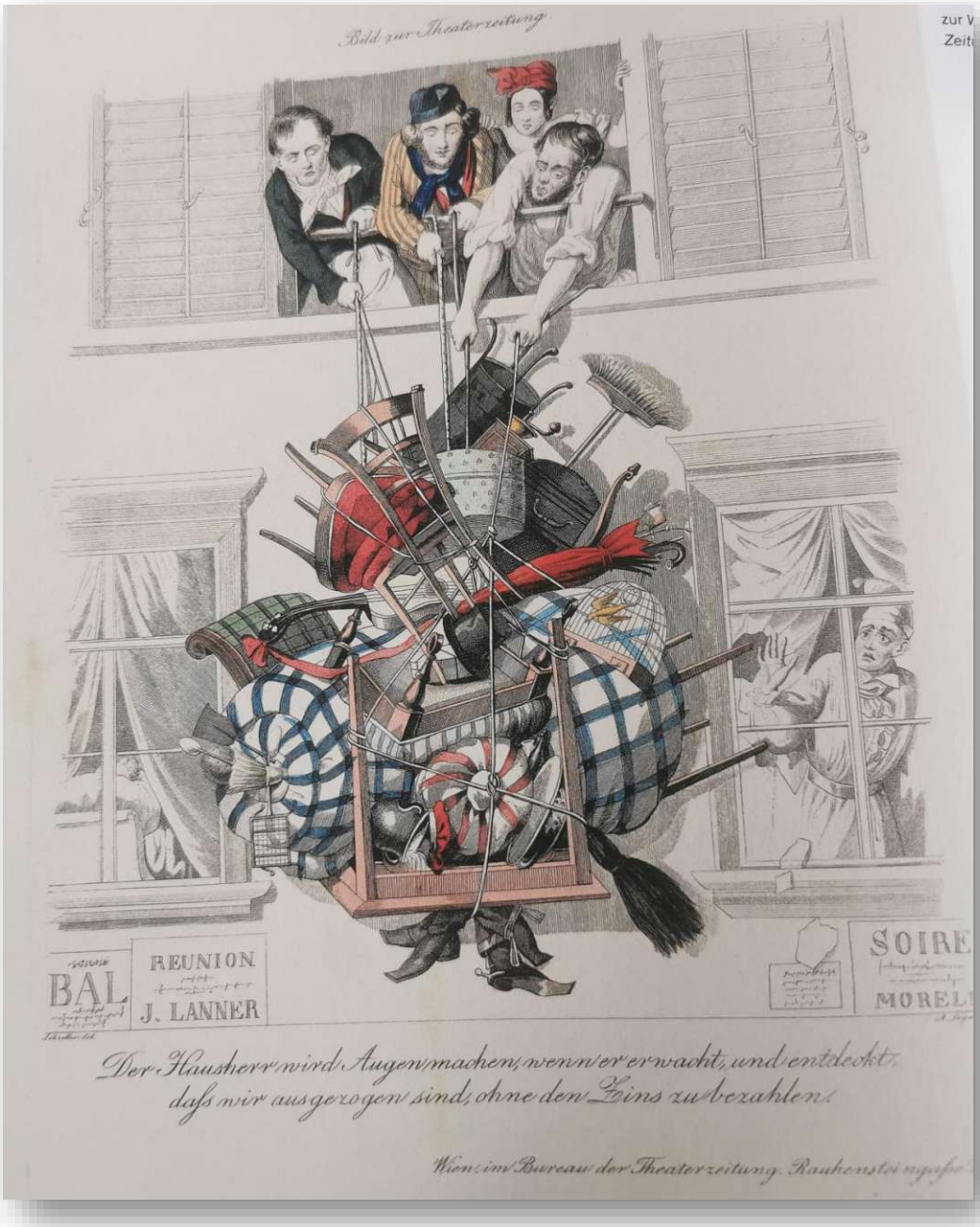

Abbildung 14: Andreas Geiger, Karikatur auf die steigenden Mietpreise am Wiener Wohnungsmarkt, 1841 (vgl. Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus, S. 92)

Die in Abbildung 14 dargestellte Karikatur von Andreas Geiger, welche die steigenden Mietpreise am Wiener Wohnungsmarkt im Jahr 1841 satirisch kommentiert, bietet einen passenden Ausgangspunkt, um in das nachfolgende Kapitel überzuleiten. Dieses Kapitel widmet sich der historischen Entwicklung der Mietpreise und Verkaufspreise in Wien.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Die unten angeführte Tabelle zeigt die Anteile verschiedener Wohnformen in Österreichs Bundesländern, darunter Hauseigentum, Wohnungseigentum, Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen, andere Hauptmieten und sonstige Wohnformen. Auf Grundlage der Daten der Grafik lässt sich die Wohnsituation in Wien 2023 wie folgt beschreiben.

1. Wohnsituation in Wien (2023):

- **Hauseigentum:** Nur 5,3 % der Wiener Bevölkerung lebt in Hauseigentum. Dies ist im Vergleich zu den anderen Bundesländern der geringste Wert und spiegelt die hohe Dichte an Mietwohnungen in der Hauptstadt wider. In Bundesländern wie dem Burgenland (65,9 %), Niederösterreich (54,6 %) und Kärnten (47,1 %) ist der Anteil an Hauseigentum deutlich höher.
- **Wohnungseigentum:** Der Anteil der Wohnungseigentümer in Wien beträgt 14,5 %, was etwas unter dem österreichischen Durchschnitt liegt. Im Gegensatz dazu haben Tirol (17,5 %), Vorarlberg (17,2 %) und Salzburg (16,7 %) etwas höhere Anteile an Wohnungseigentum, während dieser Anteil im Burgenland mit 3,3 % am niedrigsten ist.
- **Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen:** Mit 41,8 % hat Wien den höchsten Anteil an geförderten Wohnungen im gesamten Bundesgebiet. Dieser hohe Anteil erklärt sich durch das historische Modell des sozialen Wohnbaus in Wien, das für leistbaren Wohnraum sorgt.
- **Andere Hauptmieten:** 33,8 % der Wohnungen in Wien werden über den freien Markt vermietet. Dieser Anteil liegt ebenfalls weit über dem Österreichschnitt, was auf die hohe Mietwohnungsnachfrage und die Verfügbarkeit von Mietwohnungen zurückzuführen ist.
- **Sonstige Wohnformen:** Der Anteil an sonstigen Wohnformen beträgt 4,6 %, was den geringsten Wert im Bundesvergleich darstellt.

Diese Daten verdeutlichen, dass der Wiener Wohnungsmarkt stark von Mietwohnungen und insbesondere von geförderten Wohnbauprojekten dominiert wird. [25]

[25] vgl. Statistik Austria: Mikrozensus Wohnen 2023

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Bundesland	Hauseigentum	Wohnungseigentum	Gemeinde- und Genossenschaftswohnung	andere Hauptmiete	sonstige
Österreich	36,2	11,8	23,6	19,3	9,1
Burgenland	65,9	3,3	15,0	6,0	9,8
Kärnten	47,1	7,8	21,8	13,6	9,8
Niederösterreich	54,6	8,1	17,9	10,1	9,3
Oberösterreich	43,7	8,6	22,4	12,8	12,5
Salzburg	33,9	16,7	16,5	21,8	11,1
Steiermark	43,5	12,3	17,4	18,2	8,7
Tirol	36,2	17,5	13,0	20,5	12,9
Vorarlberg	39,0	17,2	13,3	21,6	9,0
Wien	5,3	14,5	41,8	33,8	4,6

Abbildung 15: Mikrozensus Wohnen 2023 (Quelle: Statistik Austria)

Der hohe Anteil von 41,8 % bei Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen unterstreicht die zentrale Rolle, die der geförderte Wohnbau für die Stadt spielt, insbesondere durch den bereits seit 1920 bestehenden sozialen Wohnbau. In Kombination mit dem hohen Anteil an Mietwohnungen im freien Markt (33,8 %) ergibt sich eine Gesamtquote von 75,6 % an Mietverhältnissen. Diese Struktur hebt Wien von anderen Bundesländern ab, wo der Anteil an Eigentum tendenziell höher ist. Die vergleichsweise niedrige Eigentumsquote – insbesondere im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern – sowie die strukturelle Prägung des Wohnungsmarkts durch das Mietsegment zeigen die Dynamik des städtischen Wohnlebens.

3.1 Historische Entwicklung der Mietpreise und Verkaufspreise

In diesem Abschnitt wird die historische Entwicklung der Mietpreisregelungen in Wien zusammengefasst, insbesondere wie sich diese von einer Zeit ohne regulative Eingriffe zu einer Zeit mit gesetzlich vorgeschrieben Mietzinsobergrenze gewandelt hat. Zudem wird aufgezeigt, dass es keine Kaufpreisobergrenzen gibt mit dem Hinweis auf die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches. Auf die Ausnahmen der Errichtung von Gebäuden, die mit Fördermittel oder durch Genossenschaften erbaut wurden, wird ebenfalls eingegangen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Mietpreise

Im 19. Jahrhundert konnten die Mieten in Wien von den Vermietern frei festgesetzt werden, ohne jegliche Notwendigkeit, Mieterhöhungen anzukündigen oder zu rechtfertigen. Dies ermöglichte es den Vermietern, erhebliche Einkünfte zu erzielen, indem sie zu beliebigen Zeiten und ohne vorherige Mitteilung die Mieten erhöhten. Mieter standen dadurch ständig unter dem Risiko, ihre Unterkunft zu verlieren, insbesondere wenn sie die plötzlich gestiegenen Mieten nicht bezahlen konnten. Diese Praxis führte zu einer unsicheren Wohnsituation für viele Bewohner und trug zu einem instabilen Wohnungsmarkt bei. Erst mit der Einführung der ersten **Mieterschutzverordnung im Jahr 1917** begann eine Phase der Regulierung, die darauf abzielte, Mieter vor willkürlichen und unvorhersehbaren Mieterhöhungen und Kündigungen zu schützen. Die gesetzlichen Änderungen führten zur Etablierung von Regeln, die eine Ankündigung von Mieterhöhungen erforderlich machten und die Bedingungen festlegten, unter denen Mieten angehoben werden dürfen. Diese Reformen waren entscheidend, um die Rechte der Mieter zu stärken und ihnen eine stabilere und sicherere Wohnsituation zu gewährleisten.[26] Diese Entwicklung spiegelt den Übergang von einem unregulierten Markt, der von den Interessen der Vermieter dominiert wurde, zu einem regulierten System wider, das einen gerechteren Ausgleich zwischen den Rechten der Vermieter und den Schutzbedürfnissen der Mieter schafft. Am 7. Dezember **1922** ist das **Mietengesetz** inkraftgetreten. Dieses Gesetz, das auf den bestehenden Mieterschutzverordnungen in Österreich aufbaut, hat sich als ein wegweisendes Regelwerk etabliert, das bis heute die Grundlage für alle weiterführenden mieterrechtlichen Entscheidungen bildet. Zentrale Bestandteile dieses Gesetzes sind die Regulierung der Mietpreise und der Schutz der Mieter vor willkürlichen Kündigungen, die als entscheidende Instrumente im Rahmen des Mieterschutzes fungieren. Es erfolgten diverse Novellierungen des Gesetzes.[27] Im Skript "Wohnrecht 1" von Gärtner wird das **Mietrechtsgesetz von 1981** thematisiert, welches primär darauf abzielte, eine allgemeine Rechtsvereinheitlichung im Mietrecht zu erreichen. Das Gesetz galt nur für Neuverträge. Nutzungsverträge sind seither Mietverträgen nahezu identisch gleichgestellt. Nachstehend finden sich noch weitere gesetzliche Regelungen und Zusätze zur Gesetzgebung des Mietrechts und zum Wohnungsbau:

[26] vgl. Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus, S. 93
[27] vgl. Böhmdorfer (2016): Der österreichische Mieterschutz im historischen Kontext, S. 28 ff

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

- Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1940, 1979
- Wohnhauswiederaufbaugesetz 1948
- Zinsstoppgesetz 1954
- Wohnbauförderungsgesetz 1954
- Mietrechtsänderungsgesetz 1968
- Mietengesetznovelle 1974
- Rückzahlungsbegünstigungsgesetz
- Wohnrechtsänderungsgesetz 1997, 1999, 2000
- Mietrechtsnovelle 2001
- Wohnungseigentumsgesetz 2002[28]

Verkaufspreise

Seit seiner Kodifizierung im Jahr 1811 ist das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) die rechtliche Grundlage des österreichischen Zivilrechts. Bereits in dieser frühen Fassung waren die Paragraphen 879, der sittenwidrige Rechtsgeschäfte und den Wucher behandelt, und Paragraph 934, der die Verkürzung über die Hälfte adressiert, verankert. Diese Bestimmungen unterstreichen die historische Bedeutung von fairen Geschäftspraktiken und angemessenen Preisvereinbarungen, die bis heute in der Preisgestaltung von Wohnimmobilien eine Rolle spielen. In der gegenwärtigen Immobilienwirtschaft unterscheidet man deutlich zwischen freifinanzierten und geförderten Wohnsegmenten hinsichtlich der Preisgestaltung. Bei freifinanzierten Wohnungen, einschließlich Altbau-Eigentumswohnungen, gibt es keine gesetzlich vorgegebenen Preisobergrenzen. Die Preisgestaltung folgt hier den Marktbedingungen, wobei nur Fälle von Wucher oder sittenwidrigen Rechtsgeschäften, gesetzlich untersagt sind. Im Gegensatz dazu stehen Wohnungen, die von Genossenschaften errichtet oder mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Hier greifen gesetzliche Obergrenzen, die sicherstellen sollen, dass diese Wohnungen zu sozial verträglichen Preisen angeboten werden.[29]

[28] vgl. Gärtner (2020): Wohnrecht 1: Grundzüge des Bestandrechts, S. 20 ff
[29] vgl. Arbeiterkammer (2020), Ratgeber Kauf einer Eigentumswohnung, S. 69 ff

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

4. Überblick über rechtliche Rahmenbedingungen

Nachdem in den vorherigen Abschnitten die historische Entwicklung der Mietpreise und Verkaufspreise von Neubauwohnungen in Wien betrachtet wurde, wendet sich dieser Teil der Arbeit den gegenwärtigen rechtlichen Rahmenbedingungen zu. In diesem Abschnitt wird zunächst das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch vorgestellt, das die rechtliche Grundlage für alle zivilrechtlichen Vereinbarungen, einschließlich Mietverträge, darstellt. Nachfolgend wird das Mietrechtsgesetz erörtert, das die Bedingungen für die Festlegung und Anpassung von Mietpreisen regelt. Daraufhin wird die Preisbildung von Verkaufspreisen für Wohnimmobilien behandelt. Es wird nicht auf Pachtverträge, Untermietverträge oder sonstige mietähnliche Rechtsverhältnisse eingegangen.

4.1 Allgemeines Bürgerliche Gesetzbuch

Wie auf Seite 28 bereits erörtert, ist das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch 1811 in Kraft getreten. Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch enthält wesentliche Vorschriften, die die rechtlichen Rahmenbedingungen für persönliche und dingliche Rechte und Pflichten in Österreich definieren. Dieses wichtige Gesetzbuch für den Privatbereich enthält unter anderen die grundlegenden Regelungen für den Abschluss von Verträgen sowie Regelungen und Vorschriften über den Mietvertrag. Im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch wird hier immer von Bestandsverträgen gesprochen. Im zweiten Teil von dem Sachrechte ist in der zweiten Abteilung von den persönlichen Sachrechten im 17. Hauptstück von Verträgen und Rechtsgeschäften überhaupt geregelt. Im Besonderen decken die Paragrafen § 859 bis § 937 eine breite Palette von Themen ab, die von den Grundlagen des Besitzrechts bis hin zu detaillierten Regelungen über spezifische Vertragstypen reichen. Das 25. Hauptstück behandelt die Bestandverträge sowie Erbpachtverträge und Erbzinsverträge. Diese Rechtsnormen sind in den Paragrafen 1090 bis 1150 festgelegt.[30] Basierend auf dem Grundsatz der Vertragsfreiheit sind diese Regelungen bis auf zwei Ausnahmen dispositiv, was bedeutet, dass die Vertragspartner in der Regel wirksam davon abweichende Vereinbarungen treffen können. Ausnahmen von dieser Dispositivität bilden jedoch einige zwingende Vorschriften, die im Gesetz verankert sind. Besonders hervorzuheben sind hier Paragraf 1096 Absatz 1 letzter Satz und Paragraf

[30] vgl. Allgemeines Bürgerliche Gesetzbuch §859 ff

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

1117 letzter Satz legis citatio, welche ausdrücklich vorschreiben, dass bestimmte Rechte und Pflichten der Vertragsparteien nicht abgeändert werden dürfen.[31]

- *„Paragraf 1096 ABGB 1) In Hinsicht auf Überlassung; Erhaltung; Benützung (1) Vermieter und Verpächter sind verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören. Ist das Bestandstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandzeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, daß es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Auf diese Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden."*
- *„Paragraf 1117 ABGB Der Bestandnehmer ist berechtigt, auch vor Verlauf der bedungenen Zeit von dem Vertrag ohne Kündigung abzustehen, wenn das Bestandstück in einem Zustand übergeben oder ohne seine Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht, oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird. Aus dem Grunde der Gesundheitsschädlichkeit gemieteter Wohnräume steht dieses Recht dem Mieter auch dann zu, wenn er im Vertrage darauf verzichtet oder die Beschaffenheit der Räume beim Vertragsabschluß gekannt hat."*[32] *(Quelle: Allgemeines Bürgerliche Gesetzbuch)*

Des Weiteren sind die Vertragsfreiheiten durch zwingende Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) eingeschränkt. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn der Vermieter gemäß Paragraf 1 Absatz 1 Konsumentenschutzgesetz als Unternehmer eingestuft wird. Sollten dennoch Vereinbarungen getroffen werden, die solche zwingenden Normen missachten, sind diese nach ständiger Rechtsprechung als unwirksam anzusehen.[33]

[31] vgl. MANZ, Mietvertrag (2024)
[32] vgl. Allgemeines Bürgerliche Gesetzbuch
[33] vgl. MANZ, Mietvertrag (2024)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

4.2 Regulierung der Mietpreise: Einfluss des österreichischen Mietrechtsgesetzes

Den Hauptmietzins, den ein Vermieter von seinen Mietern erhält, entspricht einer entgeltlichen Miete für die Überlassung und Nutzung eines Eigentums. Wohnen stellt ein Grundbedürfnis dar, und es wäre gesellschaftlich nicht vertretbar, Menschen vom Zugang zu dieser essenziellen Ressource auszuschließen. Vor diesem Hintergrund hat der Gesetzgeber Grenzen für den Hauptmietzins eingeführt, um eine gerechte Mietpreisgestaltung zu gewährleisten.[34] Für die Mietpreisbildung einer Wohnung ist zunächst die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes zu prüfen. Es lassen sich drei wesentliche Bereiche unterscheiden. Erstens, der **Vollanwendungsbereich** des Mietrechtsgesetzes, welcher die vollumfängliche Geltung der gesetzlichen Bestimmungen vorsieht. Zweitens, der **Teilanwendungsbereich**, bei dem das Mietrechtsgesetz nur eingeschränkt zur Anwendung kommt. Drittens, die **vollständige Ausnahme vom Mietrechtsgesetz**, wo dieses keine Anwendung findet. Diese Kategorisierung bildet die Grundlage für die rechtliche Einordnung und folglich die Preisgestaltung der Mietverhältnisse.[35] Hingegen ist die Mietpreisgestaltung von Genossenschaftswohnungen aufgrund ihrer förderungsrechtlichen Bestimmungen an das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) gebunden. Auf Bestandsverhältnisse in Gemeindewohnungen und SMART Wohnungen wird keinen Bezug genommen.

4.2.1 Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes

Die zwei nächsten Kapitel beschäftigen sich mit dem Mietrechtsgesetz (MRG), welches für einen bedeutenden Anteil des Wohnungsbestands relevant ist.[36] Paragraf 1 des Mietrechtsgesetzes definiert den Anwendungsbereich des Gesetzes. In Absatz 1 findet sich hierzu der Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.

> *„(1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder*

[34] Der Rustler (2015), Hauptmietzins, Seite 181
[35] vgl. Dirnbacher (2007): MRG, Seite 22 ff
[36] vgl. Kompetenzgefüge im österreichischen Wohnungswesen (2008), Seite 12

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Grundflächen (wie im besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (im folgenden Mietgegenstände genannt); in diesem Bundesgesetz wird unter Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, unter Mietzins auch das auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt verstanden."[37] *(Quelle: Mietrechtsgesetz)*

Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes sind gesetzliche Höchstgrenzen für Mietzinse festgelegt. Dabei kommen hauptsächlich drei Systeme zur Mietzinsbildung zur Anwendung, die sich nach den Merkmalen der jeweiligen Wohnungen richten:

- Angemessener Mietzins § 16 Absatz 1 MRG
- Richtwertmietzins § 16 Absatz 2 bis 4 MRG
- Kategorie D-Mietzins § 16 Absatz 5 MRG[38]

Im Vollanwendungsbereich ist bei Abschluss eines **befristeten Mietvertrages** eine Reduzierung des Hauptmietzinses vorgeschrieben. Diese **Reduktion beträgt 25%** des höchstzulässigen Mietzinses. Diese Verringerung des Mietzinses entfällt jedoch, wenn der befristete Mietvertrag in einen unbefristeten umgewandelt wird. Falls ein Mietobjekt nur teilweise oder gar nicht unter das Mietrechtsgesetz fällt, ist bei einem befristeten Mietvertrag keine Mietzinsreduktion erforderlich.[39]

4.2.1.3 angemessener Mietzins

Der angemessene Mietzins bezieht sich auf einen Mietzins, der gemäß Paragraf 16 Absatz 1 des Mietrechtsgesetztes einem Betrag entspricht, der hinsichtlich **Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung** als angemessen betrachtet wird. Im Gegensatz zum freien Mietzins zeichnet sich der angemessene Mietzins durch die rechtliche Möglichkeit aus, dass der Mieter eine Überprüfung oder eine Herabsetzung des Mietzinses beantragen kann. Der angemessene Mietzins ist demnach justiziabel und kann rechtlich angefochten

[37] vgl. Mietrechtsgesetz
[38] vgl. Dirnbacher (2007): MRG, Seite 194
[39] vgl. ÖVI: Mietzins und Betriebskosten, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

werden.[40] Die Beurteilung, ob ein Mietzins als angemessen gilt, obliegt dem Gericht. In der Praxis greift der Richter auf einen Sachverständigen zurück, um den angemessenen Mietzins ermitteln zu lassen. Bei der Bestimmung der Angemessenheit eines Mietzinses ist der Vergleich des betreffenden Mietzinses mit den Mietvereinbarungen für ähnliche Mietverhältnisse ein geeignetes Verfahren (Vergleichswertmethode).[41] Laut Paragraf 16 Absatz 1 des Mietrechtsgesetzes kann im Vollanwendungsbereich ein angemessener Hauptmietzins gefordert werden, wenn:

1. *der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt; ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Abs. 8 erster Satz nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat;*
2. *der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, oder der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist;*
3. *der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;*
4. *der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und seine Nutzfläche 130 m2 übersteigt, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist um ein Jahr;*

[40] vgl. Dirnbacher (2007): MRG, Seite 217 ff
[41] vgl. ecolex 2017: Das Sachverständigengutachten als Grundlage der Festlegung des angemessenen Mietzinses, Seite 180

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

5. *ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, seit Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr verstrichen ist und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in Schriftform getroffen wird.*[42] *(Quelle: Mietrechtsgesetz)*

4.2.1.1 Richtwertmietzins

Wenn die Kriterien aus Paragraf 16 Absatz 1 nicht gegeben sind, darf der vereinbarte Hauptmietzins für Wohnungen der Ausstattungskategorien A, B oder C den angemessenen Betrag nicht überschreiten. Dieser Betrag wird auf Basis des Richtwerts (Paragraf 1 Richtwertgesetz) bestimmt und berücksichtigt dabei etwaige Zuschläge und Abstriche.[43] Für jedes Bundesland in Österreich werden die Richtwerte offiziell festgelegt. Der Richtwert laut Kundmachung der Bundesministerin für Justiz vom 30. März 2023 für Wien beträgt aktuell **€ 6,67 pro Quadratmeter** Wohnungsnutzfläche für eine **Normwohnung der Kategorie A** und dient als Bemessungsgrundlage für die Mietpreisbildung. Zuschläge für die Ausstattung der Wohnung und des Gebäudes und ein Zuschlag für die Lage des Hauses können wertsteigernd und auch wertmindernd für den Hauptmietzins wirken. Im Folgenden sind die im Gesetz genannten wesentlichen Zuschlagskriterien oder Abschlagskriterien aufgeführt. Wenn eine **Wohnung teilweise auch geschäftlich genutzt** wird (zum Beispiel als Büro oder Praxis), ergibt sich der Mietzinszuschlag aus der **Differenz zwischen dem angemessenen Hauptmietzins für die geschäftlich genutzten Flächen und dem Richtwert**. Für die rein zu Wohnzwecken genutzten Bereiche der Wohnung werden sonstige Zuschläge und Abstriche separat berechnet. **Zuschläge und Abschläge von + 10 Prozent bis - 20 Prozent** aufgrund des Gebäudezustandes richten sich nach den voraussichtlichen Kosten für notwendige Instandsetzungsmaßnahmen. Ein möglicher Zuschlag kann nur gewährt werden, wenn das Gebäude Merkmale aufweist, die über den gesetzlich geforderten guten Erhaltungszustand hinausgehen, wie zum Beispiel Wärmedämmfassaden, deren Effizienz durch einen Energieausweis belegt ist. Abbildung 15 und 16 behandelt die stockwerksbezogene Lage einer Wohnung, wobei sich die Bewertung nach der Lage innerhalb des Hauses (z. B. Erdgeschoßniveau, überdurchschnittlicher Lichteinfall, Hof- oder Straßenseite) richtet. Ebenso werden Abschläge für unterdurchschnittliche Belichtungsverhältnisse oder Beeinträchtigungen durch Lärm berücksichtigt (bis −20 %). Umgekehrt rechtfertigen besondere Vorzüge wie

[42] vgl. Mietrechtsgesetz
[43] vgl. Mietrechtsgesetz

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Südorientierung oder Aussicht Zuschläge von bis zu +5 % sowie Freiflächen bis +10%.

6.2. Stockwerkslage

6.2.1. unterstes Wohngeschoss unter Niveau von - 15 % bis - 30
6.2.2.unterstes Wohngeschoss niveaugleich
6.2.2.1. unmittelbar an der Straße von - 5 % bis - 15 %
6.2.2.2. nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig) bis - 10 %
6.2.3.unterstes Wohngeschoss bis 2,5 m über Niveau (im Mittel)
6.2.3.1. unmittelbar an der Straße bis - 10 %
6.2.3.2. nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig) bis - 5 %
6.2.4. 1. Stock (zweites Hauptgeschoss) ± 0 %
6.2.5.Geschosszuschlag nach Marktauffassung, ab dem 2. Stock (drittes Hauptgeschoss) pro Stock + 1,5 %
6.2.6. Abstrich für nicht vorhandenen Lift, ab dem 2. Stock (drittes Hauptgeschoss) pro Stock - 4 %

6.3. Lage innerhalb des Stockwerkes

6.3.1. Lage mit durchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen ± 0 %
6.3.2.Lage mit überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen bis - 20 %
6.3.3.besondere Ruhelage, oder Grünlage bis + 20 %
6.3.4. sonstige Beeinträchtigungen (z.B. schlechte Belichtung, Nordlage, enge Verbauung) bis - 5 %
6.3.5.sonstige Vorzüge (z.B. gute Belichtung, Südlage, Fernblick) bis + 5 %
6.3.6. Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang, bzw. Lage unter Terrasse oder Flachdach bis - 5 %

Wenn das, den Zuschlag oder Abstrich rechtfertigende Merkmal, nur auf einen Teil der Wohnung zutrifft, ist ein Zuschlag oder Abstrich nur im Verhältnis der Nutzflächen der davon betroffenen Aufenthaltsräume zu den Nutzflächen der sonstigen Aufenthaltsräume anzusetzen (Bagatellgrenzen beachten!).

6.4. Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft, für die kein besonderes Entgelt berechnet wird.

6.4.1. Wohnung mit Balkon, Loggia oder Terrasse bis + 10 %
6.4.2. Wohnung ohne Kellerabteil - 2,5 %
6.4.3. Wohnung mit Dachbodenabteil + 2,5 %

Abbildung 16: Zuschläge/Abstriche zum Richtwert 1/3 (Quelle: Stadt Wien)

6.4.4. W ohnung mit Garten (ausschließliche Nutzung) bis + 10 %

Abbildung 17: Zuschläge/Abstriche zum Richtwert 2/3 (Quelle: Stadt Wien

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abbildung 17 fokussiert auf grundrissbezogene Merkmale und die Innenausstattung der Wohnung. Dabei werden Aspekte wie das Vorhandensein zusätzlicher Sanitäreinheiten, moderner Haustechnik, Dachgeschossausbau oder hochwertige Bodenbeläge (z. B. Parkett) berücksichtigt. Zuschläge sind nur zulässig, sofern sie über die für die jeweilige Ausstattungskategorie notwendigen Mindestmerkmale hinausgehen. Eine schlechte Grundrisslösung, insbesondere bei Wohnungen mit über 100 m² und fehlendem zentralem Vorzimmer, kann hingegen mit bis zu −10 % bewertet werden.

6.5. Sonstige Ausstattung und Grundrissgestaltung der Wohnung

6.5.1. Gangküche	- 5 %
6.5.2. Kochstelle bei Einzelraumwohnung	- 5 %
6.5.3. zusätzliches Bad oder zusätzlicher Duschraum	+ 5 % bis + 10 %
6.5.4.	z
usätzliches WC	+ 5 %
6.5.5.	D
achschrägen, Dachflächenfenster und Dachgauben	bis - 10 %
6.5.6.	B
ad und WC in einem Raum	- 2,5 %
6.5.7. Fläche kleiner als 30 m²	bis + 10 %
6.5.8.	F
läche größer als 130 m²	bis - 5 %
6.5.9.	s
ehr guter Zustand (neu)	bis + 5 %
6.5.10. brauchbarer Zustand (Normwohnung)	± 0 %
6.5.11. mäßiger bis sehr schlechter Zustand	von - 2,5 % bis - 30 %
6.5.12. für Duschgelegenheit im Wohnungsverband*	bis + 5 %
6.5.13. für Vorraum*	+ 2,5 %
6.5.14. für Warmwasseraufbereitungsanlage*	+ 2,5 %
6.5.15. für höherwertigen Parkettboden (z.B. Sternparkett o.ä.)	bis + 3 %
6.5.16. Für über den Standard der mietrechtlichen Normwohnung liegende und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Ausstattung wie im § 9 Abs. 2 MRG beschrieben, ein Zuschlag in der Höhe von 4 % der Eigenkapitalverzinsung sowie eine auf 15 Jahre gerechnete, nicht der Wertsicherung unterliegende jährliche Abschreibung von 1/15 von den Anschaffungskosten bzw. vom Zeitwert.	
6.5.17. bessere Ausstattung (über Ausstattung der Normwohnung) falls dieser Umstand nach Pkt. 6.5.16. nicht berücksichtigt werden kann	bis + 10 %
6.5.18. bei Wohnungen der Kategorien B und C für Ausstattungen, Anlagen oder Einrichtungen, die die Anhebung auf die nächst höhere Kategorie zumutbar und mit geringem baulichen Aufwand ermöglichen, nach Maßgabe des vom Mieter für die Kategorieanhebung (z.B. ein nicht dem zeitgemäßen Standard entsprechendes Bad, nur teilweise automatische Heizanlage und dgl.) noch zu tätigenden baulichen Aufwands ein Zuschlag	je Kategoriestufe bis + 10 %
6.5.19. Zuschlag für Telefonanschluss, Telekabelanschluss, Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss	je + 1 %

* Diese Zuschläge sind nur dann zulässig, wenn sie nicht für die jeweilige Kategorieeinstufung notwendige Merkmale sind.

6.6. Grundrisslösung

6.6.1. schlechtere Grundrisslösung	bis – 10 %
6.6.2.	z
entrales Vorzimmer (bei Wohnung ab 100m² und fehlenden Durchgangszimmern)	bis + 3%

Abbildung 18: Zuschläge/Abstriche zum Richtwert 3/3 (Quelle: Stadt Wien

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Die unten dargestellte Aufstellung bezieht sich auf die Zuschläge für bestimmte Zusatzanlagen beziehungsweise Einrichtungen. In der Tabelle werden spezifische Bauelemente und deren zugehörige Kostenanteile sowie die entsprechenden Zuschläge und deren prozentuale Anteile am Richtwert dargestellt.

2.22.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukosten-anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.22.1.1.	Garage	304,40	1,40	20,92
2.22.1.2.	Aufzug	132,35	0,61	9,09
2.22.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	51,62	0,24	3,55
2.22.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	16,54	0,08	1,14
2.22.1.5.	Hobbyraum	19,19	0,09	1,32
2.22.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	26,47	0,12	1,82
2.22.1.7	Gemeinschaftsantenne	10,59	0,05	0,73
		561,15	2,57*	38,57*

Abbildung 19: Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile (Quelle: Stadt Wien)

Weiteres können für die **Lage der Liegenschaft** Zuschläge und Abstriche vorgenommen werden.[44] Die vorliegende Karte zeigt die Zuschlagsverteilung für die Lage von Immobilien in Wien basierend auf den Grundkostenanteilen, die jeweils den Lagezuschlag beeinflussen. Die Karte ist farbcodiert, um die verschiedenen Zuschlagshöhen zu illustrieren. Der **maximale Zuschlag von € 12,21** markiert die

[44] vgl. Stadt Wien (2023): Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses, Seite 5 ff

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Spitzenlagen in Wien, die höchste Wohnqualität und Lebensqualität bieten und dementsprechend die höchsten Lagezuschläge aufweisen.[45]

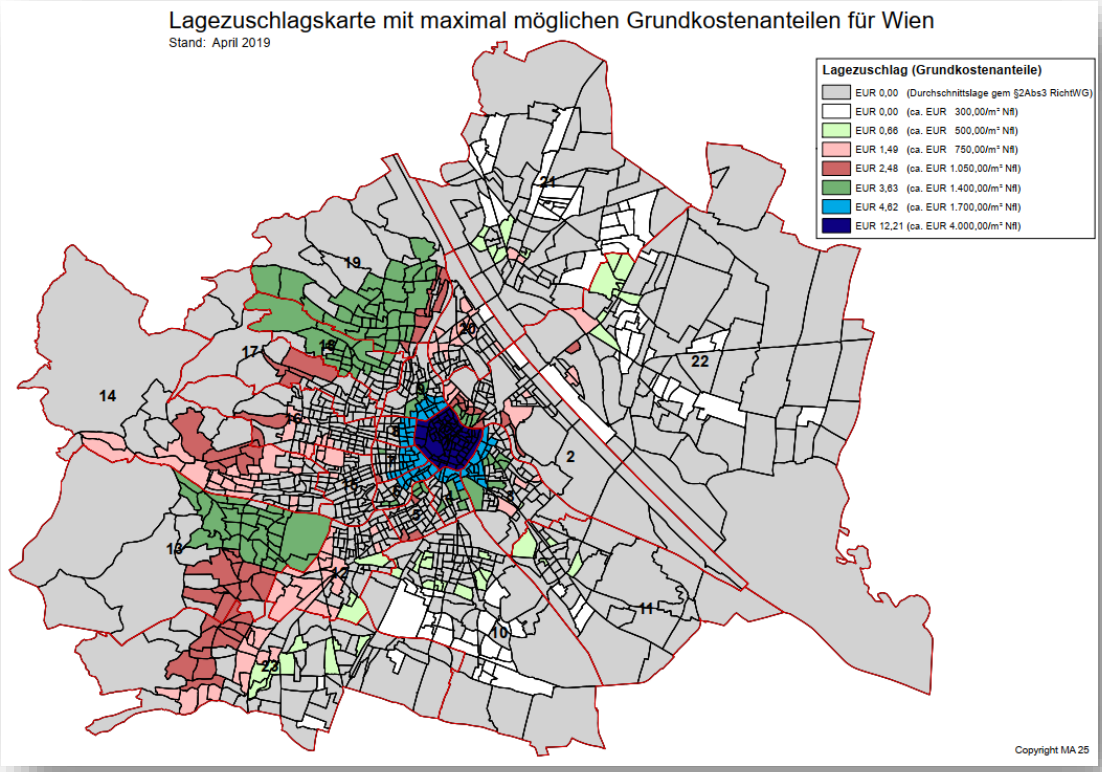

Abbildung 20: Lagezuschlagskarte (Quelle: Stadt Wien Wohnservice Wien)

Für Wohnungen, deren Ausstattung unterhalb der Normwohnung liegt, werden **Abstriche in Höhe von 25 Prozent für Kategorie B und 50 Prozent für Kategorie C** vorgenommen. Der guten Ordnung halber wird nochmals auf den **Befristungsabschlag von 25 Prozent** laut Paragraf 16 Absatz 7 des Mietrechtsgesetzes über die Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses hingewiesen.[46] Die Ausstattungskriterien und Kategorie Merkmale sowie der Lagezuschlag werden gesondert in Kapitel 5 erläutert.

4.2.1.2 Kat D-Mietzins

Für Wohnungen der Ausstattungskategorie D, die keine Wasserentnahmestelle haben oder bei denen keine Toilette im Wohnungsinneren vorhanden ist, wird der

[45] vgl. Stadt Wien, Wohnservice Wien (2019): Aktualisierte Lagezuschlagskarte ab 1.4.2019
[46] vgl. Mietrechtsgesetz

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Hauptmietzins in Wohnungen in brauchbarem Zustand und Wohnungen in unbrauchbarem Zustand unterteilt.[47] Die Mietzinsobergrenze und somit der höchstzulässige Nettohauptmietzins beträgt demnach aktuell € 2,23 pro Quadratmeter und Monat für brauchbare Wohnungen und € 1,12 pro Quadratmeter und Monat für unbrauchbare Wohnungen.[48] Demnach wird im Vollanwendungsbereich der Mietzins nach oben durch den angemessenen Mietzins begrenzt und nach unten durch den festgesetzten Kategorie-D-Mietzins.

4.2.2 Teilanwendungsbereich

Neben dem Vollanwendungsbereich existiert innerhalb des Mietrechtsgesetzes der sogenannte Teilanwendungsbereich. Wenn eine Mieteinheit diesem Bereich zugeordnet ist, kommen lediglich die **Paragrafen 14 (Eintritt von Todes wegen), 16b (Kaution), 29 bis 36 (Kündigungsrechtliche Bestimmungen und Befristung), 45 und 46 (Wertbeständigkeit und Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung) und 49 (Kündigungsrechtliche Übergangsregelung)** des Mietrechtsgesetzes zur Anwendung, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des Gesetzes.[49] Die Regelungen für den Teilanwendungsbereich sind im Paragraf 1 Absatz 4 des Gesetzes festgelegt:

1. *Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,*
2. *Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,*

2a. *Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,*

[47] vgl. Dirnbacher (2007): MRG, Seite 246
[48] vgl. BGBl II 170/2023
[49] vgl. Dirnbacher (2007): MRG, Seite 47

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

3. Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist."[50] (Quelle: Mietrechtsgesetz)

Weiteres finden die Paragrafen 14 sowie 29 bis 36 des Mietrechtsgesetzes Anwendung auf Mietobjekte in einem Wirtschaftspark, das ist eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften.[51] Im Teilanwendungsbereich hat der Mieter einen Kündigungsschutz. Da kein Preisschutz vorhanden ist, kann die Miete zwischen den Vertragspartnern **frei vereinbart** werden.[52]

4.2.3 Vollausnahme

Zuletzt gibt es neben der Vollanwendung und Teilanwendung noch die Vollausnahme des Mietrechtsgesetzes. Die Vollausnahmen des Bundesgesetzes sind in Paragraf 1 Absatz 2 geregelt.

(2) In den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen nicht
1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hiefür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden,
1a. Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden,
2. Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden,
3. Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt und der Mietgegenstand

[50] vgl. Mietrechtsgesetz
[51] vgl. Mietrechtsgesetz
[52] vgl. Dirnbacher (2007): MRG, Seite 195

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

a) eine Geschäftsräumlichkeit oder

b) eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B (§ 15a Abs. 1 Z 1 und 2) ist und der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet,

4. Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden; eine Zweitwohnung im Sinne der Z 3 und 4 liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des § 66 JN besteht,

5. Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen."[53] *(Quelle: Mietrechtsgesetz)*

Wenn das Mietrechtsgesetz keine Anwendung findet und somit eine vollständige Ausnahme vorliegt, ist es möglich, dass die Vertragsparteien einen **freien Mietzins** aushandeln. Ein solcher Mietzins ist nicht anfechtbar und wird basierend auf den Marktbedingungen festgelegt, wobei Angebot und Nachfrage den Preis bestimmen. Obwohl die Vereinbarung des Mietzinses frei erfolgt, unterliegen extrem hohe Mietzinse, die wucherähnliche Züge aufweisen könnten, einer zivilrechtlichen Prüfung nach den Vorgaben des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches. Hierbei ist insbesondere die Regelung der laesio enormis relevant, die eine erhebliche Benachteiligung des Mieters durch eine Verkürzung des Wertes um mehr als die Hälfte feststellt.[54] Zusammengefasst liegen die hauptsächlichen Unterschiede zwischen den drei Bereichen der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes darin, dass zu Gunsten der Mieter:

- im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes sowohl Preisschutz als auch Kündigungsschutz besteht,
- im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetz lediglich Kündigungsschutz gewährt wird,
- im Vollausnahmebereich des Mietrechtsgesetzes weder spezieller Preisschutz noch Kündigungsschutz vorhanden ist.[55]

[53] vgl. Mietrechtsgesetz
[54] vgl. Dirnbacher (2007): MRG, Seite 195
[55] vgl. Dirnbacher (2007): MRG, Seite 63 ff

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

4.3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Im vorigen Kapitel wurde das Mietrechtsgesetz erläutert, einschließlich der Mietzinsobergrenzen, die durch den Richtwertmietzins, den Kategoriemietzins und den angemessenen Mietzins gegeben sind. Zusätzlich gibt es in Wien das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das ebenfalls die Regulierung der Mietpreise in Wien steuert.

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) aus 1979 regelt die Bedingungen und Anforderungen für Bauvereinigungen, die im sozialen Wohnbau tätig sind, und stellt sicher, dass sie gemeinnützige Zwecke verfolgen. Der Artikel 1, Paragraf 1, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes legt grundlegende Bestimmungen, Ziele und den Anwendungsbereich des Gesetzes fest. Er beschreibt die Anerkennung und die Verpflichtungen gemeinnütziger Bauvereinigungen im Bereich des Wohnungswesens und Siedlungswesens gemäß den gesetzlichen Bestimmungen. Bauvereinigungen wie Genossenschaften, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung und Aktiengesellschaften, können von der Landesregierung als gemeinnützig anerkannt werden, sofern sie die gesetzlichen Bedingungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes erfüllen. Einmal als gemeinnützig anerkannt, müssen diese Bauvereinigungen ihre Aktivitäten auf gemeinwohlorientierte Aufgaben im Bereich des Wohnungswesens und Siedlungswesens ausrichten und ihr Vermögen ausschließlich dieser Zwecken widmen. Zudem sind sie von der Anwendung der Gewerbeordnung ausgenommen und müssen ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen lassen. Das erwirtschaftete Eigenkapital ist gemäß den Prinzipien ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung dauerhaft für den gemeinnützigen Wohnungsbau gebunden, um eine nachhaltige Wohnversorgung für aktuelle und zukünftige Nutzer sicherzustellen.[56] Der Artikel 1 Paragraf 13 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes besagt, dass gemeinnützige Bauvereinigungen verpflichtet sind, ein angemessenes Entgelt für die Bereitstellung von Wohnungen, Geschäftsräumen oder Parkplätzen festzulegen, sei es durch Nutzungsverträge, Eigentumsübertragungen oder die Einräumung von Wohnungseigentum. Das Kostendeckungsprinzip ist ein zentrales Element in der Preisgestaltung von Genossenschaftswohnungen. Es besagt, dass die Mieten nur so hoch angesetzt werden dürfen, dass sie die Kosten für den Bau der Liegenschaft,

[56] vgl. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Instandhaltung, Verwaltung und andere notwendige Ausgaben gerade decken, ohne Gewinne zu erzielen. Dieses Prinzip sorgt dafür, dass Genossenschaftswohnungen zu den Kosten vermietet werden, die tatsächlich entstehen, und schützt so die Mieter vor überhöhten Mietpreisen. Für die Berechnung der Mietpreise werden folgende weitere Faktoren berücksichtigt:

- Absetzung für Abnützung (AfA)
- Verzinsung von Fremdmitteln: Der Hauptmietzins enthält eine angemessene Verzinsung der aufgenommenen Fremdmittel, die auf den vertraglich festgelegten Schuldverpflichtungen basiert.
- Verzinsung von Eigenmitteln: Die Verzinsung des eingebrachten Eigenkapitals liegt in der Regel bei maximal 3,5 %, kann jedoch unter bestimmten Umständen bis zu 5 % betragen.
- Baurechtszins: Bei der Nutzung von Baurechten wird der entsprechende Zins, einschließlich eventueller Vorauszahlungen, angesetzt.
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag: Dieser Beitrag, gemäß Paragraf 14d, deckt die Kosten für Maßnahmen zur Instandhaltung und Verbesserung der Wohnqualität.
- Verwaltungskosten: Die Verwaltungskosten werden nach den Vorgaben des § 23 zur Deckung der laufenden Ausgaben der Genossenschaft erhoben.
- Sonstige Betriebskosten: Hierunter fallen die laufenden Betriebskosten für gemeinschaftlich genutzte Anlagen sowie weitere öffentliche Abgaben.
- Bildung von Rücklagen: Rücklagen können bis zu einer Höhe von 2 % der Gesamtkosten der Positionen 1 bis 5 angespart werden.
- Umsatzsteuer[57]

Die Höhe des Mietzinses wird daher maßgeblich durch die Herstellungskosten beeinflusst. Je höher diese ausfallen, desto größer ist der Finanzierungsbedarf, der häufig durch Bankdarlehen oder Förderkredite im Wohnbau gedeckt wird. Die endgültige Abrechnung der Baukosten wird von der Bauvereinigung oft erst Jahre nach dem Erstbezug erstellt. Diese Abrechnung umfasst die tatsächlichen Aufwendungen für den Bau, einschließlich der Grundstückskosten, Baukosten und weiterer Nebenkosten wie etwa die Baufinanzierung. Diese finalen Kosten bilden die Basis für die Berechnung des monatlichen Mietzinses.[58]

[57] vgl. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
[58] vgl. Arbeiterkammer (2024): Genossenschaftswohnungen

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

4.4 Preisbildung der Verkaufspreise bei Neubauwohnungen

In Wien sind die Verkaufspreise von Wohnungen grundsätzlich durch den freien Markt geregelt, wobei der Preis von vielen Faktoren beeinflusst wird, wie zum Beispiel der Lage, der Ausstattung, dem Zustand der Immobilie und der Nachfrage. Es gibt jedoch Unterschiede in der Preisgestaltung, abhängig davon, ob es sich um freifinanzierte oder geförderte Wohnungen handelt.

4.4.1 Freier Wohnungsmarkt

Für freifinanzierte Wohnungen gelten in Wien keine staatlichen Preisobergrenzen. Der Verkaufspreis wird vom Markt bestimmt, das heißt, er richtet sich nach Angebot und Nachfrage. Bei freifinanzierten Eigentumswohnungen, die ohne staatliche Förderungen gebaut werden, ist es dem Verkäufer grundsätzlich möglich, den Preis frei festzulegen. Dies gilt sowohl für bereits bestehende als auch für noch im Bau befindliche Objekte. In der Praxis spielen gesetzliche Grenzen, wie etwa das Wucherverbot, nur eine untergeordnete Rolle. Nach Einschätzung der Arbeiterkammer bestehen lediglich im Bereich des Altbaueigentums gelegentlich Chancen, gegen überhöhte Kaufpreise vorzugehen.[59]

4.4.2 Preisregulierungen für geförderte Wohnungen

Beim Kauf einer Wohnung, die von einer Genossenschaft oder mit Wohnbaufördermitteln eines Bundeslandes errichtet wurde, gibt es gesetzliche Vorgaben, die den maximalen Kaufpreis festlegen. **Genossenschaften** haben zwei Möglichkeiten zur Preisberechnung; entweder sie wenden das **Kostendeckungsprinzip** an oder setzen einen **Fixpreis** fest. Beim Verkauf einer Genossenschaftswohnung kann der Preis nach dem Kostendeckungsprinzip berechnet werden. In diesem Fall muss der Kaufpreis auf den tatsächlichen Herstellungskosten basieren, also den Grundkosten und Baukosten. Der Preis darf die Summe der Herstellungskosten zuzüglich einer Rücklage von 2 Prozent nicht überschreiten, wie im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) festgelegt. Genossenschaften finanzieren den Wohnbau vorrangig durch langfristige Kredite und Fördermittel. Bei Unterzeichnung des Kaufvertrags ist in der Regel ein Teil des

[59] vgl. Arbeiterkammer (2020), Ratgeber Kauf einer Eigentumswohnung, S. 76

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Kaufpreises sofort fällig, während der Restbetrag durch die Übernahme von Darlehen schrittweise abbezahlt wird. Da die Endabrechnung der Baukosten oft erst Jahre nach Fertigstellung erfolgt, kann der endgültige Kaufpreis erst dann festgelegt werden. Genossenschaften können ihre Wohnungen aber auch zu einem Fixpreis verkaufen, der in der Regel höher ist als der nach dem Kostendeckungsprinzip berechnete Preis. Beim Fixpreis-Modell gibt es ebenfalls eine gesetzliche Obergrenze; die tatsächlichen Herstellungskosten plus einen Zuschlag von 5 Prozent, der sich aus einer zweiprozentigen Rücklage und einem dreiprozentigen Risikozuschlag zusammensetzt. In der Praxis ist diese Regelung jedoch schwer durchsetzbar, da der Fixpreis oft während der Bauphase auf Basis geschätzter Kosten festgelegt wird. Diese Schätzungen beinhalten üblicherweise einen Aufschlag, was dazu führt, dass der vereinbarte Fixpreis oftmals höher ausfällt als der tatsächliche Preis nach Abschluss der Endabrechnung. Werden Eigentumswohnungen mit **Wohnbauförderungsmitteln** der Länder errichtet, gelten gesetzlich festgelegte Preisobergrenzen, die von den jeweiligen Landesgesetzen vorgegeben werden. Bauträger, die solche Fördermittel in Anspruch nehmen, sind verpflichtet, beim Verkauf der Wohnungen diese Preisgrenzen einzuhalten. Da die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen nicht zum Zweck der Spekulation errichtet werden sollen, wird bei solchen geförderten Eigentumswohnungen für einen bestimmten Zeitraum ein Veräußerungsverbot und Belastungsverbot im Grundbuch eingetragen, was bedeutet, dass der Verkauf nur mit der Zustimmung der Förderstelle erfolgen kann.[60]

[60] vgl. Arbeiterkammer (2020), Ratgeber Kauf einer Eigentumswohnung, S. 70 ff

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

5. Bauausstattung und Ausstattung

In diesem Kapitel werden die Ausstattungsmerkmale von Neubauwohnungen in Wien untersucht und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf Mietpreise und Verkaufspreise kategorisiert. Neubauwohnungen weisen in der Regel bereits einen hohen Standard an Grundausstattung auf. Dennoch gibt es erhebliche, preisliche Qualitätsunterschiede bei den Ausstattungsdetails, die sich deutlich auf die erzielbaren Mietpreise und Kaufpreise auswirken können. Im Folgenden werden zunächst die Lage, bauliche, technische und innenräumliche Ausstattungskriterien dargelegt. Anschließend werden Begriffe und Kategorien der Wohnungsausstattung im Mietrechtsgesetz definiert. Dabei fließen sowohl rechtliche Rahmenbedingungen (zum Beispiel notwendige Ausstattungskriterien und zulässige Mietzuschläge) als das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände ein.

5.1 Gesetzliche Mindeststandards nach der Wiener Bauordnung

Die **Wiener Bauordnung** stellt das maßgebliche rechtliche Regelwerk für die Errichtung und Gestaltung von Wohngebäuden in der Bundeshauptstadt dar. Sie definiert nicht nur technische Mindestanforderungen, sondern trägt wesentlich zur Sicherstellung der Wohnqualität, Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit des Wohnungsbestandes bei. Die entsprechenden Regelungen gliedern sich in verschiedene Abschnitte: So enthalten die Paragrafen 109–115 Bestimmungen zur Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, während die Paragrafen 118–118b Anforderungen an die Energieeffizienz und den Wärmeschutz formulieren. Unter den sonstigen baulichen Anforderungen Paragrafen 119–121 definiert insbesondere Paragraf 119 die unterschiedlichen Typen von Nutzungseinheiten innerhalb eines Gebäudes und legt dabei auch die baulichen Mindeststandards für Wohnungen fest. Demnach gelten Wohnungen, als in sich abgeschlossene Raumeinheiten, sind auf dauerhaftes Wohnen ausgerichtet und müssen eine Nutzfläche von mindestens 30 m² aufweisen. Jede Wohnung ist mit einer Toilette, einer Duschgelegenheit oder Badegelegenheit sowie einer Kochstelle ausgestattet. Zudem sollen Wohnungen so gestaltet sein, dass sie ohne erheblichen Aufwand für die Nutzung durch behinderte Menschen adaptiert werden können, außer in spezifisch ausgenommenen Bauwerken. Weiteres ist pro 30 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz vorzusehen, und für eine angemessene Anzahl von Elektrofahrrädern müssen Ladeplätze bereitgestellt werden. Bei mehr als 15 Wohnungen ist die Anlage eines

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Kleinkinderspielplatzes erforderlich; übersteigt die Anzahl der Wohnungen 50, so ist zusätzlich ein Spielplatz für ältere Kinder zu errichten.[61]

5.2 Lage und Lagezuschlag nach § 16 MRG

Die sprichwörtlich drei wichtigsten Kriterien bei Immobilien – „Lage, Lage und Lage" – gehen auf den britischen Immobilienunternehmer Lord Harold Samuel zurück und verdeutlichen, welch ausschlaggebende Rolle die Standortwahl bei Entscheidungen im Immobilienbereich spielt.[62] Eine gute Lage zeichnet sich durch zentrale Lage oder Stadtnähe, hervorragende Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung), optimale Verkehrsanbindung (insbesondere öffentliche Verkehrsmittel) sowie ein reichhaltiges Freizeit- und Kulturangebot aus. Auch Ruhige Wohngegenden, Erholungsgebiete und prestigeträchtige Viertel (zum Beispiel traditionelle Villenlagen wie das Cottageviertel) erhöhen die Standortqualität deutlich. Schlechtere Lagen wirken wertmindernd – etwa abgelegene Randlagen mit kaum vorhandener Infrastruktur, schwacher Verkehrsanbindung oder Beeinträchtigungen durch Lärm und Gewerbe.[63] Warum ist die Lage überhaupt so wichtig? Zum einen bestimmt sie die alltägliche Lebensqualität der Bewohner – etwa die Erreichbarkeit von Arbeit, Schulen, Freizeit und Einkauf. Zum anderen ist die Lage ein knappes Gut: Zentrale Innenstadtlagen sind begrenzt verfügbar, was bei hoher Nachfrage zu steigenden Preisen führt. Historisch gewachsene Innenstadtbezirke mit ihrer attraktiven Bausubstanz und Infrastruktur sind besonders begehrt, während Außenbezirke und periphere Lagen oft ein größeres Angebot an Baugrund haben. Entsprechend zahlen Käufer für Wohnungen in begehrten Vierteln und zentrumsnahen Bezirken eine erhebliche Preisprämie.[64] Um diese Unterschiede greifbar zu machen, unterteilt der Immobilienpreisspiegel 2024 der Wirtschaftskammer die Wohnlagen in Wien in **vier Qualitätsstufen: mäßige, normale, gute und sehr gute Wohnlage**. Zusätzlich wird die Ausstattung beziehungsweise Wohnwert der Wohnung berücksichtigt, vereinfacht in durchschnittliche versus sehr gute Ausstattung beziehungsweise Wohnwert. Für Eigentumswohnungen im Erstbezug (Neubau) zeigt der Preisspiegel in jedem Bezirk separate durchschnittliche Quadratmeterpreise je nach Bezirk und Lagekategorie. Laut Immobilienpreisspiegel lag der österreichweite Durchschnittspreis beim Kauf

[61] vgl. Bauordnung für Wien
[62] vgl. immobilienzitat.de
[63] vgl. Immobilienpreisspiegel 2004 – 2025
[64] vgl. Lage von Immobilien: Bewertung und Einflussfaktor (Infina Ratgeber)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

einer neuen Eigentumswohnung (bis 100 m², durchschnittliche Ausstattung) bei rund € 3.454,00/m². Durchschnittliche Neubauwohnungen in normaler Lage kosteten in einfachen Bezirken um die € 3.500–4.000 pro m², in besseren Bezirken teils € 4.500/m² und mehr. Dagegen erreichen sehr gute Lagen – wie innerstädtische Wohngegenden – noch deutlich höhere Werte. Die Innenstadt (1. Bezirk Innere Stadt) ist mit Abstand der teuerste Bezirk. Hier werden Eigentumswohnungen zu Spitzenpreisen gehandelt. Im Jahr 2024 lag der Durchschnitt für neue Eigentumswohnungen in der Inneren Stadt bei rund € 13.800,00/m², während einzelne Luxusprojekte sogar jenseits der € 20.000,00/m²-Marke liegen. In den angrenzenden inneren Bezirken sowie traditionellen Nobelgegenden (zum Beispiel Döbling 19., Währing 18., Hietzing 13.) sind die Preise ebenfalls hoch, wenn auch etwas moderater als im 1. Bezirk. Zum Beispiel werden im 6. Bezirk Mariahilf um die € 4.800/m² (Durchschnittslage, Neubau) gezahlt, im 2. Bezirk Leopoldstadt etwa € 4.200/m². Demgegenüber sind die Außenbezirke am Stadtrand deutlich günstiger. In klassischen Randbezirken wie Favoriten (10. Bezirk) oder Simmering (11. Bezirk) liegen die Neubaupreise in normaler Lage um die € 3.500–3.700/m². Ähnliche Größenordnungen finden sich in den großen Flächenbezirken jenseits der Donau, etwa Donaustadt (22. Bezirk) mit rund € 4.100/m² im Schnitt. Obwohl auch diese Bezirke hochwertige Projekte und gute Teil-Lagen aufweisen können (etwa neue Quartiere mit U-Bahn-Anschluss), bleibt das allgemeine Preisniveau niedriger, weil die Lage weniger zentral ist und das Angebot an Bauflächen größer. Am Stadtrand können Entwickler großflächige Neubauprojekte realisieren (z.B. Seestadt Aspern in der Donaustadt, Sonnwendviertel in Favoriten), was das Wohnungsangebot erhöht. Mehr Angebot und etwas geringere Nachfrage (viele Käufer bevorzugen nach wie vor zentralere Adressen) führen zu relativ moderaten Preisen. das Pendeln ins Zentrum länger. In Summe bleibt aber der Abstand zwischen Innenstadt und Stadtrand klar erkennbar. Zentrumswohnungen in Wien erzielen Spitzenpreise, während Neubauwohnungen in peripheren Bezirken für ein Drittel oder Viertel dieses Preises zu haben sind. So kostet eine vergleichbare Neubauwohnung in Simmering nur um die € 3.600,00/m², während im Ersten Bezirk Werte jenseits von € 10.000/m² üblich sind – ein drastischer Unterschied. [65] Insbesondere im System der Richtwertmiete im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes kann eine überdurchschnittliche Wohnlage des Hauses einen **Lagezuschlag** begründen. Gemäß Paragraf 16 Absatz 2 Ziffer 3 Mietrechtsgesetz darf ein Lagezuschlag jedoch nur verrechnet werden,

[65] vgl. Immobilienpreisspiegel 2024

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

wenn die Wohnumgebung des Gebäudes objektiv besser ist als eine durchschnittliche Lage.[66] Nach einer richtungsweisenden Entscheidung des Obersten Gerichtshofs aus dem Jahr 2017 reicht es dazu nicht aus, dass bloß die typischen Infrastruktur-Einrichtungen (öffentlicher Nahverkehr, Nahversorgung etc.) innerhalb weniger Gehminuten erreichbar sind. Erforderlich sind darüber hinausgehende, konkrete Umstände, welche die Qualität der Lage deutlich über das für Wien typische Niveau hinausheben.[67] Das Mietrecht definiert die durchschnittliche Wohnlage teils abstrakt: Maßgeblich ist die „allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrung des täglichen Lebens“. [68] Zusätzlich legt Paragraf 2 Absatz 3 Richtwertgesetz fest, dass historische Wohngegenden mit überwiegend in den Jahren 1870–1917 errichteten Gebäuden, die ursprünglich vorwiegend kleine und unzureichend ausgestattete Kategorie-D-Wohnungen aufwiesen (sogenannte Gründerzeitviertel), jedenfalls als höchstens durchschnittlich einzustufen sind. In solchen Gründerzeitvierteln ist ein Lagezuschlag daher von vornherein ausgeschlossen.[69] Allerdings kann der Vermieter im Einzelfall den Gegenbeweis erbringen, dass eine im amtlichen Verzeichnis als Gründerzeitviertel ausgewiesene Wohnumgebung heute nicht mehr überwiegend aus derartiger Altbaustruktur besteht – etwa weil inzwischen mehr als die Hälfte der Häuser durch Neubauten ersetzt wurden. Ist die Lage einer Liegenschaft hingegen weder von Gesetzes wegen beschränkt noch nach allgemeiner Anschauung nur durchschnittlich, obliegt es dem Vermieter, alle Umstände darzulegen und zu beweisen, die für eine überdurchschnittliche Wohnumgebung sprechen. Insbesondere muss ein allfälliger Lagezuschlag dem Mieter bereits spätestens bei Vertragsabschluss schriftlich mitgeteilt und begründet werden.[70] In Wien wurde bis vor wenigen Jahren die Zulässigkeit eines Lagezuschlags primär anhand des Grundkostenanteils bestimmt – vereinfacht gesagt galt eine Lage als überdurchschnittlich, wenn der Bodenwert der Umgebung einen gewissen Schwellenwert (zuletzt ca. € 288,00 pro m² Nutzfläche) überstieg. Diese stark schematische Betrachtung wurde 2017 vom OGH als unzulässig verworfen.[71] In der Folge hat die Stadt Wien eine neue Lagezuschlagskarte veröffentlicht, die bei Mietzinsprüfungsverfahren als Orientierungshilfe dient. Darin wird farblich ausgewiesen, welche Gebiete als durchschnittliche Wohnlage anzusehen sind – dort

[66] vgl. Mieterschutzverband Wien: OGH zum Lagezuschlag. 5Ob74/17v.
[67] vgl. Mietervereinigung: Lagezuschlag wirft neue Fragen auf
[68] vgl. Mietrechtsgesetz
[69] vgl. Mietervereinigung: Lagezuschlag wirft neue Fragen auf
[70] vgl. Mieterschutzverband Wien: OGH zum Lagezuschlag. 5Ob74/17v.
[71] vgl. Arbeiterkammer: Lagezuschlag

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

soll kein Lagezuschlag verrechnet werden – und wo theoretisch eine überdurchschnittliche Lage vorliegen könnte. Wichtig ist, dass diese Karte rechtlich nicht bindend ist; Vermieter können die Einstufung im Einzelfall bestreiten und durch Sachverständigengutachten eine individuelle Bewertung der Wohnumgebung vornehmen lassen.[72] Dennoch zeigt die neue Karte (siehe Seite 38) deutlich, dass nunmehr ein erheblich kleinerer Teil der Stadt als „überdurchschnittlich" gilt, sodass in weiten Teilen Wiens kein Lagezuschlag mehr empfohlen wird. Faktoren wie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Grünflächen, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen fließen jetzt in die Beurteilung der Lagequalität mit ein. Das hat zur Folge, dass viele zuvor als teuer eingestufte Wohnlagen nun als durchschnittlich bewertet werden. In manchen Gegenden, in denen vormals Lagezuschläge von bis zu 3,34 € pro m² zulässig gewesen wären, darf nun kein Zuschlag mehr verrechnet werden. Für Mieterinnen und Mieter einer typischen Altbauwohnung (etwa 55 m²) kann dies eine Ersparnis von bis zu 200 € monatlich bedeuten.[73] Laut Schätzungen der Stadt Wien profitieren rund 110.000 HauptmieterInnen im Altbau von dieser neuen Bewertung der Wohnlage.[74] Der Lagezuschlag bleibt in der wohnrechtlichen Praxis weiterhin ein häufiger Streitpunkt. Da die Beurteilung, ob eine Wohnumgebung über oder durchschnittlich ist, von Wertungen und Vergleichsmaßstäben abhängt, kommt es regelmäßig zu Verfahren vor der Schlichtungsstelle und den Gerichten.[75] Die Rechtsprechung des OGH hat zwar Klarheit dahingehend geschaffen, dass eine überdurchschnittliche Lage nicht leichthin angenommen werden darf, doch bleibt die Anwendung im Einzelfall komplex. So ist etwa in Wien das gesamte Stadtgebiet nicht als einheitlicher Maßstab zulässig – stattdessen müssen homogenere Referenzgebiete herangezogen werden, die ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet bilden.[76]

5.3 Bauliche Ausstattung

Unter baulicher Ausstattung werden die physische Bauqualität und strukturelle Merkmale einer Wohnung beziehungsweise des Gebäudes verstanden. Die Qualität der Baumaterialien, der Energieeffizienzstandard sowie architektonische Aspekte fallen in diese Kategorie. Generell gilt: Moderne, solide gebaute Wohnhäuser mit

[72] vgl. Mietervereinigung: Lagezuschlag wirft neue Fragen auf
[73] vgl. Arbeiterkammer: Lagezuschlag
[74] vgl. Mieterhilfe: Gaál präsentiert Lagezuschlagskarte für Altbauwohnungen
[75] vgl. Mietervereinigung: Lagezuschlag wirft neue Fragen auf
[76] vgl. Mieterschutzverband Wien: OGH zum Lagezuschlag. 5Ob74/17v.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

hoher Energieeffizienz erzielen in der Regel höhere Preise als einfach ausgeführte Gebäude. Ein neuwertiges Gebäude ohne Renovierungsbedarf und mit hochwertigen Baustoffen bietet einen Wertvorteil. Der technische Zustand des Gebäudes und dessen Alter beeinflussen den Immobilienpreis erheblich – gut instandgehaltene Neubauten mit zeitgemäßer Dämmung und effizienten Fenstern sind wertvoller, da sie niedrige Betriebskosten und hohen Wohnkomfort versprechen.[77] Eine gute Wärmedämmung der Fassade und moderne Isolierglas-Fenster senken zukünftig Heizkosten und steigern die Attraktivität der Wohnung. Auch der Energieausweis spiegelt die bauliche Energieeffizienz wider; ein geringer Heizwärmebedarf (zum Beispiel Niedrigenergiestandard oder Passivhausstandard macht eine Wohnung für Käufer und Mieter deutlich attraktiver und kann den Wert erhöhen.[78] Zur baulichen Ausstattung zählt zudem, ob das Gebäude über komfortsteigernde Einrichtungen verfügt. Ein wichtiger Faktor ist etwa der Aufzug in mehrgeschossigen Häusern – in Wiener Altbauten ohne Lift müssen bei der Mietzinsberechnung Abschläge hingenommen werden (ab dem 2. Stockwerk zirka −4 % pro Stockwerk).[79] Bei Neubauten ist ein Personenaufzug heute Standard; dessen Vorhandensein ist Voraussetzung für hochwertigen Wohnwert. Weiters sind Grundriss und architektonische Gestaltung relevant. Wohnungen mit durchdachtem, großzügigem Schnitt und ansprechender Architektur erzielen höhere Preise als solche mit beengten oder ungünstigen Grundrissen. Im Premiumsegment wird etwa repräsentative Architektur als Qualitätsmerkmal genannt, das zu sehr gutem Wohnwert beiträgt.[80] Ein entscheidender baulicher Ausstattungsfaktor speziell in Wien ist das Vorhandensein von Freiflächen: Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Solche privaten Außenflächen sind in der dicht bebauten Stadt besonders begehrt und wirken stark preissteigernd. Aus Mietersicht rechtfertigt zum Beispiel ein Balkon oder eine Terrasse in einer Richtwertwohnung einen Zuschlag von bis zu +10 % auf den Mietzins. Ein zur alleinigen Nutzung zur Verfügung stehender Garten kann den Hauptmietzins ebenfalls um bis zu 10 % erhöhen.[81]

[77] vgl. 9 Dinge, die den Preis einer Wohnung beeinflussen (Baumaxx Ratgeber)
[78] vgl. Ausstattung einer Immobilie: Wichtige Faktoren und Auswirkungen (Infina Ratgeber)
[79] vgl. AK: Mietrecht für Mieter
[80] vgl. Lukas Adami (2018): Immobilienmarktberichte mit Blick auf die Anforderungen der Immobilienbewertung
[81] vgl. AK: Mietrecht für Mieter

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

5.4 Technische Ausstattung

Die technische Ausstattung umfasst alle haustechnischen Installationen und Systeme, die den Wohnkomfort und die Funktionalität beeinflussen. Dazu zählen insbesondere Heizungs-, Klima- und Lüftungssysteme, Sanitär- und Elektroinstallationen sowie neue Technologien wie Smart-Home-Anwendungen. Moderne technische Ausstattung steigert die Wohnqualität und damit den Marktwert einer Wohnung erheblich. Beispielsweise werden energieeffiziente Heizsysteme sehr geschätzt. Eine Wohnung mit Fernwärmeanschluss, Wärmepumpe oder einer anderen zeitgemäßen Heizungsanlage hat einen Vorteil gegenüber einer mit alter Gasetagenheizung. Der Einsatz erneuerbarer Energieträger und intelligenter Steuerungen (etwa automatisierte Thermostate) erhöht die Energieeffizienz und den Komfort. Smarte Haustechnik – also die digitale Steuerung von Heizung, Beleuchtung, Beschattung oder Sicherheitssystemen – ist in den letzten Jahren zu einem gefragten Merkmal geworden. Immer mehr Käufer legen Wert auf solche Smart-Home-Funktionen, da sie neben höherem Komfort auch Einsparungen ermöglichen (optimierter Energieverbrauch). Wohnungen, die mit innovativer Gebäudetechnik aufwarten können, werden daher am Markt tendenziell höher bewertet. [82] Ein weiteres Kriterium ist die Kühlung beziehungsweise Klimatisierung. In Wien ist zwar eine Vollklimatisierung im Wohnbau (noch) nicht Standard, doch Neubauprojekte im gehobenen Sektor rüsten vermehrt mit Klimageräten oder zumindest Anschlüssen für mobile Klimageräte aus. An heißen Sommertagen bedeutet dies einen echten Mehrwert. Ähnlich relevant ist eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, die in Niedrigenergiehäusern oft zum Einsatz kommt – sie verbessert das Raumklima und spart Heizenergie, was qualitätsbewusste Mieter und Käufer honorieren. Auch die Telekommunikationsstruktur und Sicherheitsinfrastruktur fällt unter die technische Ausstattung: Breitband-Internet (Glasfaseranschluss), Kabel-TV, Alarmanlagen oder Video-Gegensprechanlagen erhöhen die Attraktivität. Zwar lassen sich kleinere technische Details nicht immer einzeln in Euro beziffern, doch in Summe führt eine umfangreiche moderne Haustechnik zu einer höheren Bewertung der Wohnung. In der Immobilienbewertungspraxis wird daher oft eine Gesamtbeurteilung der Ausstattung vorgenommen, anstatt jedes Merkmal isoliert zu gewichten.[83] Es hat sich

[82] vgl. Ausstattung einer Immobilie: Wichtige Faktoren und Auswirkungen (Infina Ratgeber)
[83] vgl. Lukas Adami (2018): Immobilienmarktberichte mit Blick auf die Anforderungen der Immobilienbewertung

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

gezeigt, dass Wohnungen mit „sehr guter technischer Ausstattung“ – hierzu gehören zum Beispiel zeitgemäße Heizsysteme und Kühlsysteme, Smart-Home-Integrationen und weitere nachhaltige Features – auf dem Wiener Markt signifikant höhere Miet- und Kaufpreise erzielen als durchschnittlich ausgestattete Wohnungen.[84] Diese Tendenz spiegelt sich auch im Mietrecht wider: Im Richtwertmietzins-System darf für überdurchschnittliche technische Ausstattung ein Zuschlag eingehoben werden. Verfügt eine Wohnung über Ausstattungsmerkmale über der Normwohnung (zum Beispiel besonderes Haustechnik-Upgrade oder luxuriöse Details), sind laut Wiener Richtwert-Richtlinien Zuschläge von bis zu +10 % zulässig. Auch kleinere technische Extras wie ein vorhandener Telefonanschluss, Kabel-TV-Anschluss oder eine Gegensprechanlage erlauben jeweils 1 % Zuschlag.[85] Dies verdeutlicht, dass technische Merkmale nicht nur subjektiv Komfort bieten, sondern objektiv in Preisgestaltung und Mietzinsbildung einfließen. Insgesamt gilt: Je moderner und umfangreicher die technische Ausstattung einer Neubauwohnung, desto eher erreicht sie einen „sehr guten Wohnwert“ und kann folglich höhere Erlöse am Markt erzielen.[86]

5.5 Innenausstattung

Die innenräumliche Ausstattung betrifft die Ausführung der Wohnräume im Inneren, insbesondere Bodenbeläge, Wände und Decken, Sanitärräume, Küchenausstattung sowie sonstige Einbauten und Oberflächenqualität. Hier zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen einfachem Standard und luxuriöser Ausführung, die sich entsprechend im Preis niederschlagen. Hochwertige Innenausstattung zählt zu den wichtigsten wertsteigernden Faktoren bei Immobilien. So erzielen Wohnungen mit erstklassigen Bodenbelägen – etwa Echtholzparkett oder edlem Naturstein statt einfachem Laminat oder Teppich – spürbar höhere Marktpreise.[87] Parkettböden gelten als langlebig und ästhetisch ansprechend; in Altbaumietwohnungen rechtfertigt ein Sternparkett beispielsweise einen Mietzuschlag von bis zu +3 %.[88] Ebenso steigert eine Fußbodenheizung den Wohnkomfort und gilt als Merkmal gehobener Ausstattung, das den Wert einer Wohnung erhöht. Auch die Sanitärausstattung und Küchenausstattung sind zentral. Luxuriös ausgestattete Bäder – zum Beispiel mit Walk-in-Dusche, freistehender Badewanne, hochwertigen Armaturen und

[84] vgl. Ausstattung einer Immobilie: Wichtige Faktoren und Auswirkungen (Infina Ratgeber)
[85] vgl. Stadt Wien: Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses
[86] vgl. Ausstattung einer Immobilie: Wichtige Faktoren und Auswirkungen (Infina Ratgeber)
[87] vgl. Ausstattung einer Immobilie: Wichtige Faktoren und Auswirkungen (Infina Ratgeber)
[88] AK: Mietrecht für Mieter

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

großflächiger Verfliesung – heben eine Wohnung deutlich über den Durchschnitt.[89] Moderne Bäder und WCs in neuwertigem Zustand sind ein Kennzeichen sehr guter Ausstattung.[90] In größeren Wohnungen steigt zudem der Wert mit der Anzahl der Sanitäreinrichtungen: Zwei Badezimmer oder ein zusätzliches Gäste-WC gelten als Komfortgewinn, der im Mietsegment mit einem Zuschlag von +5 % bis +10 % honoriert wird.[91]

5.6 Ausstattungskriterien nach §15 MRG

Die im Mietrechtsgesetz definierten Ausstattungskategorien haben auch nach dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz weiterhin eine wichtige Rolle in der Mietpreisgestaltung. Sie dienen, insbesondere im Vollanwendungsbereich des Gesetzes, als wichtige Grundlage zur Festlegung des zulässigen Hauptmietzinses bei den meisten Wohnungen. Die Einteilung der Wohnungen in verschiedene Ausstattungskategorien erfolgt gemäß Paragraf 15 Absatz 1 und bleibt trotz der Abschaffung des Kategoriemietzinses bei Neuvermietungen ein maßgebliches Kriterium. Die genaue Auslegung dieser Kategorien wird durch umfangreiche Rechtsprechung gestützt. [92] Die mietrechtliche Normwohnung stellt ein definiertes Wohnkonzept dar, welches den Anforderungen einer zeitgemäßen Nutzung entspricht. Mit einer Nutzfläche von mindestens 30 Quadratmetern umfasst sie grundlegende Räume wie Zimmer, Küche oder Kochnische, Vorraum, Toilette sowie eine zeitgemäße Badeeinrichtung. Zudem ist sie mit einer Etagenheizung oder einer gleichwertigen stationären Heizung ausgestattet und befindet sich in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand. Von besonderer Bedeutung ist, dass das Gebäude nicht nur vorübergehend den Anforderungen genügt, sondern dass keine dringenden Erhaltungsmaßnahmen gemäß Paragraf 3 Absatz 3 Ziffer 2 des Mietrechtsgesetzes anstehen. Die Lage der Wohnung wird nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und dem alltäglichen Lebensumfeld bewertet. Als durchschnittlich gilt eine Wohnumgebung, die von einer überwiegend in der Zeit von 1870 bis 1917 errichteten Gebäudestruktur geprägt ist. Diese Bauten wiesen ursprünglich oft Wohnungen der Kategorie D auf, die als mangelhaft ausgestattet galten, und werden daher höchstens als durchschnittlich eingestuft.[93] Die Merkmale

[89] vgl. Ausstattung einer Immobilie: Wichtige Faktoren und Auswirkungen (Infina Ratgeber)
[90] Vgl. Immobilienpreisspiegel 2024
[91] AK: Mietrecht für Mieter
[92] vgl. Dirnbacher (2007): MRG, Seite 201
[93] vgl. Richtwertgesetz

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

der einzelnen Ausstattungskategorien sind präzise definiert und bilden die Grundlage für die Einteilung von Wohnungen im Rahmen des Mietrechtsgesetzes:

- **Kategorie A**, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30 m2 beträgt, die Wohnung zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;
- **Kategorie B**, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;
- **Kategorie C**, wenn sie in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;
- **Kategorie D**, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.[94]

5.7 Ausstattungsbezogene Zuschläge in der Richtwertmietzinsbildung

Die mietrechtliche Richtwertmietzinsbildung erlaubt diverse Zuschläge und Abschläge, die abhängig von der Ausstattung der Wohnung auf den Mietzins angewendet werden können. Für den Vermieter sind bestimmte Ausstattungsmerkmale besonders preisfördernd, da sie zu Zuschlägen führen und damit den Mietzins beeinflussen. Nachfolgend werden die fünf wichtigsten Zuschläge, die den Mietpreis am stärksten begünstigen, erläutert:

- **Zusätzliches Bad oder zusätzlicher Duschraum:**
  Ein zweites Badezimmer oder eine zusätzliche Dusche führt zu einem Zuschlag von bis zu 10 %. Dieser Punkt ist besonders relevant in größeren Wohnungen, da zusätzliche sanitäre Einrichtungen als wesentlicher Komfortgewinn gelten.

[94] vgl. Mietrechtsgesetz

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

- **Wohnung mit Garten zur ausschließlichen Nutzung:**
  Eine Wohnung, die über einen zur alleinigen Nutzung bereitgestellten Garten verfügt, kann den Mietzins um bis zu 10 % erhöhen. Der exklusive Zugang zu einem Garten stellt ein wertvolles Ausstattungsmerkmal dar, insbesondere in städtischen Gebieten.
- **Sehr guter Zustand (neu):**
  Eine Wohnung in einem sehr guten Zustand oder eine kürzlich renovierte Wohnung ermöglicht einen Zuschlag von bis zu 5 %. Neubauten oder umfassend sanierte Objekte bieten eine hohe Attraktivität, da sie den modernen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- **Hochwertiger Parkettboden (z.B. Sternparkett):**
  Wohnungen, die mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet sind, können einen Mietzinszuschlag von bis zu 3 % erhalten. Parkett gilt als besonders langlebig und ästhetisch ansprechend, was die Wohnqualität deutlich steigert.
- **Bessere Ausstattung als die Normwohnung:**
  Wohnungen, die eine Ausstattung aufweisen, die über den Standard der Normwohnung hinausgeht (z.B. modernste Haustechnik oder luxuriöse Ausstattungsdetails), können den Mietzins um bis zu 10 % erhöhen. Solche Wohnungen bieten dem Mieter einen deutlich höheren Wohnkomfort. Diese Ausstattungsmerkmale sind die wesentlichen Faktoren, die den Mietzins im Rahmen der Richtwertmietzinsbildung maßgeblich beeinflussen. Für Vermieter sind sie entscheidend, um den wirtschaftlichen Nutzen einer Immobilie zu maximieren.[95]

5.8 Einrichtungsgegenstände § 25 MRG

Möbelmiete (auch Inventarmiete genannt) versteht man ein zusätzliches Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände in einer Mietwohnung. Diese Regelung greift jedoch nur im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes – etwa bei Altbauwohnungen oder gefördert errichteten Mietwohnungen. Außerhalb des MRG-Vollanwendungsbereichs (im Teilanwendungs- oder Vollausnahmebereich) kann die Mietzinsgestaltung, einschließlich allfälliger Möbelmiete, frei vereinbart werden. Paragraf 25 des Mietrechtsgesetzes bildet die Basis für Möbelmieten und verlangt, dass ein angemessenes Entgelt für mitvermietete Möbel ausdrücklich und gesondert

[95] vgl. Stadt Wien (2023): Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses, Seite 5 ff

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

vereinbart wird. Das bedeutet, im Mietvertrag muss ein bestimmter Betrag für genau bezeichnete Einrichtungsgegenstände festgelegt sein – pauschale Hinweise wie „inklusive Einrichtung“ genügen nicht. Fehlt eine solche ausdrückliche Vereinbarung, darf der Vermieter kein zusätzliches Entgelt verlangen; überlassene Möbel gelten in diesem Fall als unentgeltlich mitvermietet. Zudem ist eine Möbelmiete unzulässig für sogenannte Ausstattungsmerkmale der Wohnung, also Einbauten, die zur Grundausstattung zählen (zum Beispiel Herd, Spüle, WC, Bad, Heizung). Insbesondere bei einer vermieteten Einbauküche dürfen der Wert von Herd und Spüle nicht in die Möbelmiete eingerechnet werden, da diese als notwendige Mindestausstattung gelten. Die Höhe der zulässigen Möbelmiete richtet sich nach dem Zeitwert (aktuellen Wiederbeschaffungswert) der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses. Maßgeblich ist also der geschätzte Wert, den gleichwertige Möbel in gebrauchtem Zustand aktuell haben – ursprüngliche Anschaffungskosten oder Finanzierungsaufwand des Vermieters spielen dabei keine Rolle. Von diesem Zeitwert wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer der Möbel abgeschätzt und in Monate umgerechnet. Teilt man den Wert durch diese Restnutzungsdauer, erhält man die monatliche Abschreibungsrate (Amortisationsquote) in Euro. Auf die monatliche Abschreibung wird ein angemessener Gewinnzuschlag für den Vermieter aufgeschlagen. Üblicherweise wird dabei ein Zuschlag von rund 12 % angenommen. Dieser Prozentsatz hat sich in Judikatur und Literatur als Richtwert für nicht luxuriöse Ausstattung etabliert. Die Summe aus Abschreibungsrate und Gewinnzuschlag ergibt das monatlich zulässige Netto-Entgelt für die Möbelmiete. Wichtig ist, dass diese Möbelmiete insgesamt „angemessen“ bleibt und den gesetzlich erlaubten Betrag nicht überschreitet. Im Streitfall kann die Angemessenheit behördlich überprüft werden, etwa auf Antrag des Mieters (Paragraf 37 Absatz 1 Ziffer 12a Mietrechtsgesetz).

Beispiel

Beträgt der Zeitwert einer mitvermieteten Einrichtung (zum Beispiel Küche oder Möblierung) € 7.000,00 und wird eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren angenommen, ergibt sich eine monatliche Abschreibung von etwa € 29,20. Zuzüglich 12 % Gewinnzuschlag (rund € 3,50) ergäbe sich eine Netto-Möbelmiete von ca. € 32,70 pro Monat. Dieser Betrag wäre dann noch um die anfallende Umsatzsteuer zu erhöhen. Umsatzsteuerliche Behandlung: Die Möbelmiete unterliegt der Umsatzsteuer. In den meisten Fällen gilt der **Normalsteuersatz von 20 %.** Allerdings

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

sieht das Umsatzsteuergesetz für bestimmte fest mit dem Gebäude verbundene Einbauten einen **ermäßigten Steuersatz von 10 %** vor. Konkret bedeutet das: Einrichtungsgegenstände, die unbeweglich und derart mit dem Gebäude verbunden sind, dass eine Trennung nur mit erheblichem Aufwand oder Wertminderung möglich ist (zum Beispiel eine maßangefertigte Einbauküche, Einbauschränke), werden umsatzsteuerlich wie Gebäudeteile behandelt und mit 10 % besteuert. Bewegliche Möbel hingegen – also Gegenstände, die ohne größeren Aufwand entfernt werden können (freistehende Kästen, Betten, Vorhänge etc.) – unterliegen dem regulären 20 % Umsatzsteuersatz. In der Praxis muss der Vermieter bei gemischter Ausstattung differenzieren und den jeweiligen Steuerbetrag entsprechend ausweisen.[96]

Berechnungsbeispiele der Möbelmiete (Eigene Darstellung):

- Beispiel 1: Einbauküche (festeingebaut, 10 % USt) – Angenommene Werte: Anschaffungs-/ Wiederbeschaffungswert € 10.000,00; erwartete Nutzungsdauer 10 Jahre (120 Monate). Daraus ergibt sich eine monatliche Abschreibung von ca. € 83,00. Zuzüglich eines Gewinnzuschlags von 12 % (ca. € 10,00) ergibt sich ein monatliches Netto-Entgelt von rund € 93,00. Unter Berücksichtigung des ermäßigten Steuersatzes von 10 % ergibt das etwa € 102,00 Möbelmiete brutto pro Monat.

- Beispiel 2: Möbliertes Inventar (Schränke, Bett, Vorhänge etc., 20 % USt) – Angenommene Werte: Anschaffungs-/Wiederbeschaffungswert € 6.000,00; Nutzungsdauer 5 Jahre (60 Monate). Die monatliche Abschreibung beträgt hier € 100,00. Mit 12 % Gewinnzuschlag (+ € 12,00) ergibt sich ein monatliches Netto-Entgelt von € 112,00. Dieser Betrag unterliegt dem Normalsteuersatz von 20 %, was eine Brutto-Möbelmiete von € 134,40 pro Monat ergibt. (Quelle: Eigene Darstellung)[97]

Diese angemessen berechnete Möbelmiete darf der Vermieter zusätzlich zum Hauptmietzins verlangen. Sie wird also auf die Grundmiete aufgeschlagen und erhöht den vom Mieter zu zahlenden Gesamtbetrag. Für den Mieter bedeutet dies zwar eine höhere monatliche Belastung, jedoch erspart er sich im Gegenzug die Anschaffung eigener Möbel – insbesondere kostspieliger Einbauten wie einer Küche oder

[96] vgl. GeKo Wohnrecht I § 25 MRG
[97] Berechnungsbeispiele der Möbelmiete (Eigene Darstellung)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

maßgefertigter Schränke. Der Vermieter wiederum refinanziert über die Möbelmiete den Wertverlust seines mitvermieteten Inventars und erhält einen angemessenen Ertrag auf das investierte Kapital. Nach herrschender Meinung kann die Möbelmiete grundsätzlich über die gesamte Mietdauer verrechnet werden, auch wenn die Möbel ihren Anschaffungswert bereits eingebracht haben. Zur besseren Ausgewogenheit der Leistungen plädieren allerdings manche Autoren dafür, die Zahlungen zu begrenzen, sobald der Vermieter seine Investitionskosten vollständig amortisiert hat. Abschließend ist zu betonen, dass die Angemessenheit einer vereinbarten Möbelmiete im Zweifel geprüft werden kann – etwa durch Vergleich mit ortsüblichen Werten oder mittels eines amtlichen Überprüfungsverfahrens. Insbesondere bei älteren Mietverträgen im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gelten Fristen, innerhalb derer ein überhöhtes Inventarentgelt beanstandet werden kann. Insgesamt bietet die Möbelmiete Vermietern die Möglichkeit, für bereitgestellte Einrichtung ein Entgelt zu erzielen, sofern die gesetzlichen Vorgaben strikt eingehalten werden. Dies schützt Mieter vor überhöhten Forderungen und stellt sicher, dass nur der tatsächliche Wert der Möbel über die Mietzinskomponente abgegolten wird.[98]

[98] vgl. GeKo Wohnrecht I § 25 MRG

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

6. Datenerhebung

Kapitel 6 widmet sich der Erfassung und Aufbereitung von Preisdaten freifinanzierter Neubauwohnungen in Wien, wobei der 10. Gemeindebezirk (Favoriten) als Referenzgebiet als Untersuchungsraum gewählt wurde.

6.1 Eingrenzung des Projekttyps

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus den vorherigen Kapiteln wurde zur vertieften Analyse der aktuellen Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Wiener Neubausegment in diesem Kapitel eine Datenerhebung auf Basis des Immobilienpreisspiegels 2024, welcher Preisentwicklungen abbildet, und der Plattform Exploreal durchgeführt. Diese Plattform bietet projektbezogene Marktdaten für den österreichischen Wohnbau und ermöglicht eine differenzierte Auswertung nach Standort, Projektart, Ausstattungsqualität und Preisniveaus. Die Untersuchung beinhaltet ausschließlich freifinanzierte Eigentumswohnungen in Neubauten, die nach 2015 errichtet wurden oder sich aktuell in Errichtung bzw. im Vertrieb befinden. Geförderte und mietpreisgebundene Wohnungen bleiben bewusst außer Betracht, um die Marktmechanismen des freien Wohnungsangebots im urbanen Neubausektor isoliert zu analysieren. Die regionale Eingrenzung umfasst gezielt den 10. Bezirk (Favoriten) als urban, dicht verbautes Gebiet mit traditionell hoher Wohnnutzung. Der 10. Bezirk zeichnet sich durch eine dynamische Neubauentwicklung aus und bieten eine heterogene Projektlandschaft – von Standardobjekten bis Premiumobjekten Im Rahmen der Auswertung werden sämtliche Projekte innerhalb des 10. Bezirks berücksichtigt, die im Erhebungszeitraum (Stichtag: Juni/Juli 2025) über Exploreal mit konkreten Angaben zu Bautyp, Nutzfläche und Quadratmeterpreis gelistet waren. Besonderes Augenmerk wird auf die aggregierten Angebotspreise pro Quadratmeter Wohnnutzfläche gelegt. Wichtig ist anzumerken, dass in dieser Angebotsanalyse nicht zwischen der intendierten Nutzung als Eigenbedarf oder Anlageobjekt unterschieden wird. Die Betrachtung erfolgt neutral aus Sicht des Marktangebots und spiegelt somit die für alle Käufertypen zugängliche Preisrealität wider. Ziel dieses Kapitels ist es, systematisch die Angebotspreise innerhalb des 10. Bezirks und Ausstattungskategorien zu erheben, mittels Excel-Tabelle grafisch und tabellarisch aufzubereiten und aus den Daten Erkenntnisse über Preisunterschiede zu gewinnen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

6.2 Neubauprojekte Mietpreise

Miete Datenerhebung Immobilienpreisspiegel

Für Mietwohnungen, die nicht den Mietzinsobergrenzen des Paragraf 16 Absatz 2 Mietrechtsgesetzes unterliegen, ermöglicht der Immobilienpreisspiegel eine differenzierte Betrachtung. Dieser untergliedert in die Wohnlagenkategorien **„mäßig“, „normal“, „gut“** und **„sehr gut“** und bezieht sich nachstehend auf neuwertige Wohnungen ab einer Nutzfläche von 50 m². Der Immobilienpreisspiegel zeigt, dass selbst innerhalb einzelner Bezirke deutliche Unterschiede in der Lagequalität bestehen. Im 10. Bezirk liegen die Mietpreise in mäßigen Lagen bei durchschnittlich rund € 8,91/m², in normalen Lagen bei etwa € 9,96/m², in guten Lagen bei ca. € 10,12/m² und in sehr guten Lagen bei rund € 11,54/m².

Miete Datenerhebung Exploreal

Die Analyse der Exploreal-Projektdatenbank differenziert im Mietsegment zwischen den **Ausstattungskategorien normal und gehoben**. Für den Beobachtungszeitraum konnten im Segment hochwertig keine Neubauprojekte im 10. Bezirk erfasst werden. Auf Grundlage der Exploreal-Projektübersichten ergeben sich für freifinanzierte Neubauwohnungen im Mietbereich die folgenden Kennzahlen, geordnet nach Bau- und Ausstattungsqualität:

- Favoriten – „Normal“:
  6 Projekte (insges. ~569 Wohnungen), Ø Miete ca. € 11,33/m²
- Favoriten – „Gehoben“:
  8 Projekte (~1.267 Wohnungen), Ø Miete ca. € 12,26/m²

Für die untersuchten Projekte ergaben sich in der Kategorie **„Normal“** (6 Projekte, insgesamt rund 569 Wohnungen) durchschnittliche Angebotsmieten von € 11,33€/m². Ein wesentlicher Ausreißer ist das Mischobjekt Triesterstraße 40 (178 geförderte Mietwohnungen, 12 Eigentumswohnungen), dessen durchschnittlicher Mietpreis von € 6,50/m² durch die Förderstruktur sehr stark unter dem Marktniveau liegt. Wird dieses Objekt aus der Berechnung ausgeschlossen, ergibt sich für die verbleibenden fünf Projekte ein Durchschnittswert von € 12,30/m².

Auffälligkeiten bei der Ausstattung und deren möglicher Einfluss auf die Miete; projektbezogene Beobachtungen:

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

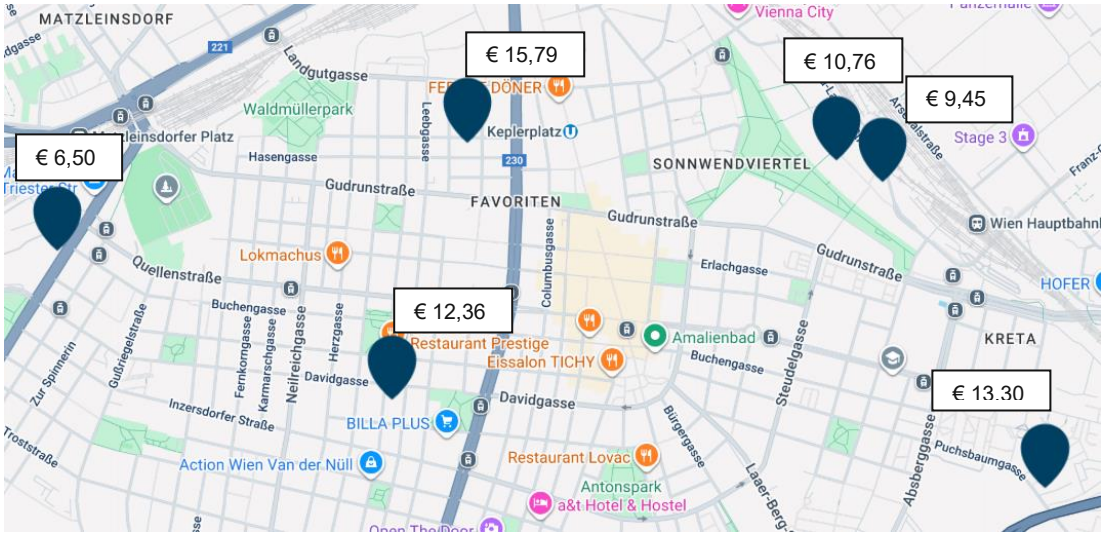

Abbildung 21: Projekte – Miete „normal“ (Quelle: Exploreal-Datenbank)

The Fave Living (€ 13,13/m²) mit 142 Wohnungen und 151 PKW-Stellplätzen

Adresse: Laaer Wald 1

- Große Tiefgarage und Projektumfang (Einlagerungs- Technik-, Fahrradabstell- und Nebenräume; Brandrauchentlüftung, Lichtkuppeln, Raffstore, Portale Stiegenhäuser aus Aluglas-Konstruktionen pulverbeschichte, Vollwärmeschutzfassade, Aufzug,) lassen auf modernes, städtisches Wohnprojekt schließen.
- Großvolumige Wohnanlage, großzügigen Nebenräumen und technisch hochwertiger Ausstattung, liegt am südlichen Rand (Laaer Wald), trotz Randlage wird hier ein relativ hoher Mietpreis erzielt

Wohnen im Grünen Markt (€ 9,45/m²) mit 47 Wohnungen

Adresse: Maria Lassnig Straße 32

- Waschküche mit NFC-Funktion, Kleinkinderspielplatz, Kinderwagen + Fahrradabstellplatz, PKW-Einstellplätze, Flachdach teils begrünt, Holzfenster mit Aludeckschale, Fertigparkett, Terrassen/Loggien/Balkone), elektrische Außenjalousien, Fernwärme, Küche mit E-Geräten
- Innovative Services (NFC), Trotz moderner Konzepte bleibt die Miete moderat zentrale Lage am Rand des Sonnwendviertels

Van der Living (12,36 €/m²) mit 73 Wohnungen

Adresse: Van der Nüllgasse 45-49

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

- Ausstattung mit Außenraffstores, Kunststoff-Alufenster, Garage, Balkone/Loggien/Terrassen, Kinderspielraum, Aufzug, nur im 2. DG Klimaanlage
- Erhöhte Energieeffizienz und gute Fensterqualität, zentrale Lage in Favoriten, gute öffentliche Anbindung (Nähe U1 Reumannplatz)

Gmischter Block (15,79 €/m²) mit 75 Wohnungen
Adresse: Dampfgasse 9-11

- Geothermieanlage mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Vollwärmeschutz, Gemeinschaftsdachgärten mit Hochbeeten, Tiefgarage, Balkone/Loggien, Sonnenschutz, Fußbodenkühlung, Duschtasche z.B. hochwertig von Villeroy & Poch, Aufzüge mit erhöhten Kabinenabmessungen von 120*210cm, hauseigener Kindergarten, Baumtröge und Pflanzen sowie Fassadenbegrünung allgemeiner Garten
- Höchster Mietwert der Analyse, nachhaltige und hochwertige Innenausstattung mit sehr guter Anbindung an die U1 (Keplerplatz) und damit direkter Verbindung ins Stadtzentrum

MIO Sonnenwendviertel (€ 10,76/m²) mit 14 Wohnungen und zusätzlich 28 Wohnungen Eigentum freifinanziert
Adresse: Bloch Bauer Promenade 10

- auch Kleinbüros vorhanden, Kinderwagen + Fahrradraum, Waschküche, Gemeinschaftsraum mit anschließender Dachterrasse mit Kinderspielplatz, Holz-Alu-Fenster, Fernwärme,
- Mischnutzung ergänzt durch Gemeinschaftsflächen. Die Lage im Sonnwendviertel hat eine solide Mietbasis, Nähe zum Hauptbahnhof

Für die untersuchten Projekte in der Kategorie **„gehoben“** (8 Projekte, insgesamt rund 1267 Wohnungen) ergibt sich eine durchschnittliche Angebotsmieten von € 12,26/m². Im Rahmen der Erhebung wurden vier Projekte nicht in die Berechnung einbezogen, da diese geförderte beziehungsweise supergeförderte Einheiten umfassten, bei denen die Mietpreise aufgrund der Förderstruktur auf Spitzenwerte von lediglich € 4,26/m² beliefen sowie ein Projekt mit Mietpreisen für möblierte Wohnheime. Somit konnten insgesamt 4 freifinanzierte Projekte aus dem Wiener Neubausegment detailliert untersucht werden. Diese weisen ein Mietpreisspektrum

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

zwischen € 12,37/m² und € 16,63/m² auf, was einen Durchschnittspreis von € 15,03/m² ergibt.

Auffälligkeiten bei der Ausstattung und deren möglicher Einfluss auf die Miete; projektbezogene Beobachtungen:

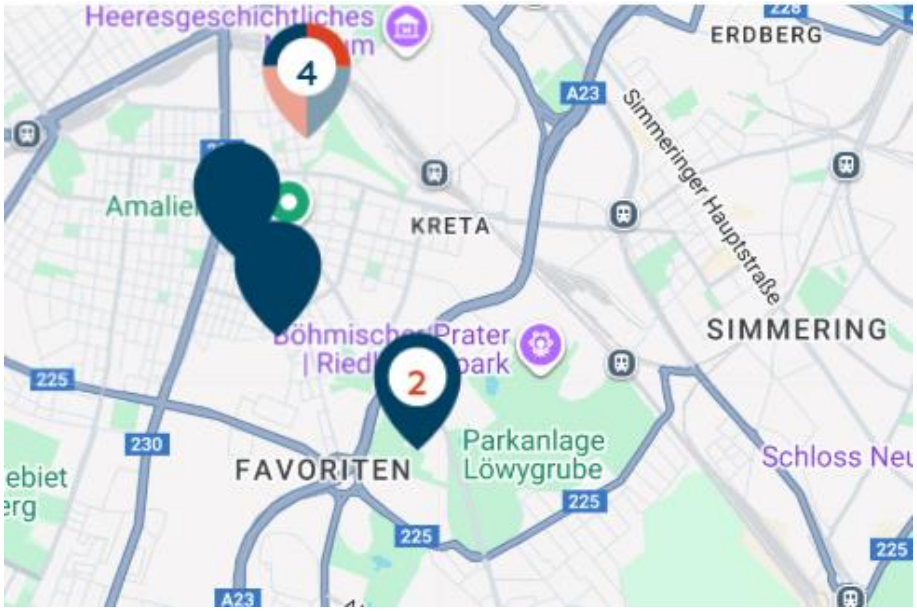

Abbildung 22: Projekte – Miete „gehoben“ (Quelle: Exploreal-Datenbank)

Metropolitan Tower (€ 16,05/m²) mit 370 Wohnungen

Adresse: Karl Popper Straße 5

- Gemeinschaftsterrasse für Mieter, Coworking Lounge für Mieter, Fitnessbereich mit Außenterrasse, Garage, App-Zugangssystem, Leuchtwand mit Stimmungsbilder im Eingangsbereich, Gewerbeflächen wie Shops, Ateliers, Cafe, Fernwärme, Vollwärmeschutz, Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung, hoher Brandschutz überall Vollsprinkelung Allgemeinbereiche und Wohnungen, Spiel- und Sportterrasse, Aufzug über Handy-App Steuerung, Sonnenschutz, Spiegelschrank im Badezimmer, Küche inkl. E-Geräte und Vollauszug Abfallsammler
- Hoher Mietpreis bei besonderem Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Flächen und Zusatzservices und Lifestyle-orientierten Zusatzangeboten, direkt im Sonnwendviertel, unmittelbar beim Hauptbahnhof, die Ausstattung geht hierbei klar über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus und repräsentiert ein gehobenes Wohnangebot

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

BEL & MAIN VIENNA (€ 16,63/m²) mit 209 Wohnungen

Adresse: Canettistraße 1

- multifunktionale Gemeinschaftsraum/Community Space, Fitnessraum, Sonnenschutz, Sprinkleranlage, Klima, Digitale Videogegensprechanlage
- stellt innerhalb der untersuchten Projekte das oberste Mietpreissegment dar, Cummunity-Spaces und Freizeitangebote, direkt im Sonnwendviertel, unmittelbar beim Hauptbahnhof, sehr gute Anbindung an Fernverkehr und Nahverkehr, Nähe zu Bürostandorten

Senefeldergasse 48 (€ 15,04/m²) – 19 Wohnungen

Adresse: Senefeldergasse 48

- Kinderwagen- + Fahrradraum, Garage für 2 Abstellplätze, EG Wohnungen verfügen über einen Garten, Fertigparkettboden + Fußbodenheizung, Terrassen/Balkone, Hauseinangstüre Aluminiumglastüre, Kunststofffenster, elektronische Außenjalousien, EG Wohnungen erhalten Verrohrungen für Alarmanlage, Sole-Erdwärmeanlage mit Tiefbohrung ausgeführt, DG Wohnungen mit Deckenkühlsystem, Aufzug, Balkon/Terrassen,
- Mobilitäts- und Nachhaltigkeitskomponenten, Innerer Teil von Favoriten, Nähe Reumannplatz und Fußgängerzone Favoritenstraße, sehr gute Nahversorgung und Verkehrsanbindung (U1 Reumannplatz).

Wogen Quartierhaus (€ 12,37/m²) mit 18 Wohnungen

Adresse: Bloch Bauer Promenade 11-13

- Mischhaus und großer Gebäudecomplex mit Gewerbeeinheiten (Büro, Geschäfte, Stadtwerkstatt), Stadtbalkon im 1.OG möbliert und mit Kleinkinderspielplatz , Gemeinschaftsraum mit Küche, Stahlbeton, Flachdächer, Terrassen/Balkone/Loggien, tlw. Holz-Alu-Fenster und Kastenfenster, außenliegender Raffstore, Lamellenjalousien, Luft Wasser Wärmepumpe u PV Anlage, Fußbodenheizung, Warmwasseraufbereitung über Fernwärme, Anschlussvorrichtung für Kühlanlage, Aufzug, Fahrradraum, Gemeinschaftsraum mit Waschküche und Terrasse, Hochgarage 31 Abstellplätze
- Gemeinschaftsflächen und modernen Energiestandards, Mietpreis liegt leicht unter den Spitzenprojekten, gute Lage im Sonnwendviertel, allerdings eher am östlichen Rand nahe Arsenal.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

6.3 Neubauprojekte Eigentumswohnungen

Eigentum Datenerhebung Immobilienpreisspiegel

Für Eigentumswohnungen untergliedert der Immobilienpreisspiegel in **durchschnittlichen Wohnwert** und **sehr guten Wohnwert** und hierauf in die Wohnlagenkategorien **„mäßig“, „normal“, „gut“** und **„sehr gut“.** Die nachstehenden Werte beziehen sich auf neuwertige Erstbezugswohnungen mit einer Nutzfläche bis 100m². Beim durchschnittlichen Wohnwert bewegen sich die Kaufpreise zwischen € 3.233,18/m² in mäßiger Lage und € 5.309,15/m² in sehr guter Lage. Dies entspricht einer Preisdifferenz von rund 64 % innerhalb derselben Wohnwertkategorie – ausschließlich bedingt durch die Lagequalität. Beim sehr guten Wohnwert liegen die Preise zwischen € 3.421,64/m² (mäßige Lage) und € 5.598,99/m² (sehr gute Lage). Die Differenz beträgt hier rund 63,7%. Der absolute Aufpreis für den sehr guten Wohnwert gegenüber dem durchschnittlichen Wohnwert beträgt je nach Lagekategorie zwischen rund € 188,00/m² (mäßige Lage) und € 290,00/m² (sehr gute Lage). Die Daten verdeutlichen, dass der Lagefaktor den größten Einfluss auf die Preisbildung hat. Der Aufpreis für eine „sehr gute“ Lage gegenüber einer „mäßigen“ Lage beträgt – unabhängig vom Wohnwert – über € 2.000,00/m². Der Wohnwert wirkt als sekundärer Preistreiber.

Eigentum Datenerhebung Exploreal

Aus den Exploreal-Projektübersichten für Wien-Favoriten ergeben sich folgende Kennzahlen für Neubauwohnungen in Eigentum (freifinanziert), aufgeschlüsselt nach Bau- und Ausstattungsqualität **normal, gehoben und hochwertig**.

- Favoriten – „Normal“:
  28 Projekte (insges. ~1.611 Wohnungen);
  Ø Angebotspreis ca. € 5.142,00/m².
- Favoriten – „Gehoben“:
  33 Projekte (~1.912 Wohnungen); Ø Angebotspreis ca. € 5.593,00/m².
- Favoriten – „Hochwertig“:
  3 Projekte (~410 Wohnungen); Ø Angebotspreis ca. € 7.229,00/m².

Für die untersuchten Projekte ergeben sich in der Kategorie **„normal“** (28 Projekte, insgesamt rund 1.611 Wohnungen) Angebotspreise von € 3.103,00/m² bis € 7.607,00/m², bei einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von etwa € 5.354,00.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Da in der Kategorie „hochwertig“ nur eine begrenzte Anzahl an Projekten vorliegt, erfolgt der Vergleich einheitlich anhand von jeweils drei Projekten pro Ausstattungskategorie.

Auffälligkeiten bei der Ausstattung und deren möglicher Einfluss auf die Angebotspreise; projektbezogene Beobachtungen:

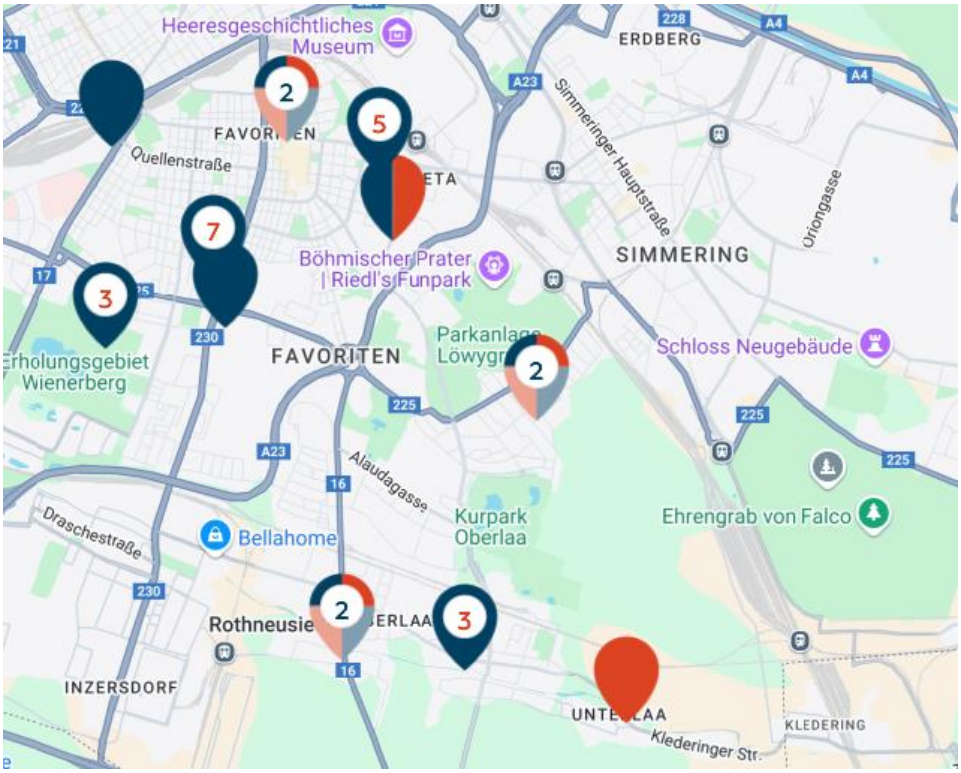

Abbildung 23: Projekte – Eigentum „normal“ (Quelle: Exploreal-Datenbank)

MAJA (€ 5.890,00/m²) mit 102 Wohnungen

Adresse: Gudrunstraße 120

- Kunststofffenster, Teilbereiche mit Sonnenschutz, Fußbodenheizung, Feuerlöscher in Allgemeinbereichen, Rauchwarnmelder,
- Befindet sich im nördlichen Teil Favoritens, nahe der Grenze zum 4. Bezirk., sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahnlinien und Busse), Nähe zur Favoritenstraße als Einkaufs- und Versorgungsachse

TEN-LIVING(€ 6.570,00/m²) – 39 Wohnungen und 19 Abstellplätze

Adresse: Feßlergasse 14–16

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

- Aufzug, Fahrrad- + Kinderwagenraum, Terrassen/Balkone/Loggien, Stahlbetonausführung mit Betonfertigteilen, Schrägdach aus Stahlbeton, Flachdach, Kunststofffenster mit Aluminium-Deckschale, Sonnenschutz, Luft Wasser Wärmepumpe, Wohnungen im 2. DG ist Rohinstallation vorbereitet, Fertigklebeparkett, Kinderspielplatz
- Modernes Wohnprojekt mit energieeffizienter Bauweise, im mittleren Bereich Favoritens, gut angebunden durch die Nähe zur Laxenburger

UNTERLAA 151 (€ 7.235,00/m²) – 20 Wohnungen

- Stahlbetonausführung mit Betonfertigteile, Flachdach, Schrägdach, Lift, Kunststofffenster und Sonnenschutz, Fußbodenheizung, Luft - Wasserwärmepumpe, Fertigklebeparkett, Kinderspielplatz
- Neubau mit moderner Heiz- und Kühltechnik, südlichste Randlage Favoritens, in unmittelbarer Nähe zu Unterlaa und dem Kurpark Oberlaa, hoher Freizeitwert und Nähe zu Grünflächen, jedoch weitere Distanz zum innerstädtischen Bereich und eingeschränktere urbane Infrastruktur, trotz Randlage im oberen Preissegment angesiedelt

Für die untersuchten Projekte ergeben sich in der Kategorie **„gehoben“** (33 Projekte, insgesamt rund 1.912 Wohnungen) Angebotspreise von € 3.171,00/m² bis € 8.218,00/m², bei einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von etwa € 5.368,43.

Auffälligkeiten bei der Ausstattung und deren möglicher Einfluss auf die Angebotspreise; projektbezogene Beobachtungen:

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

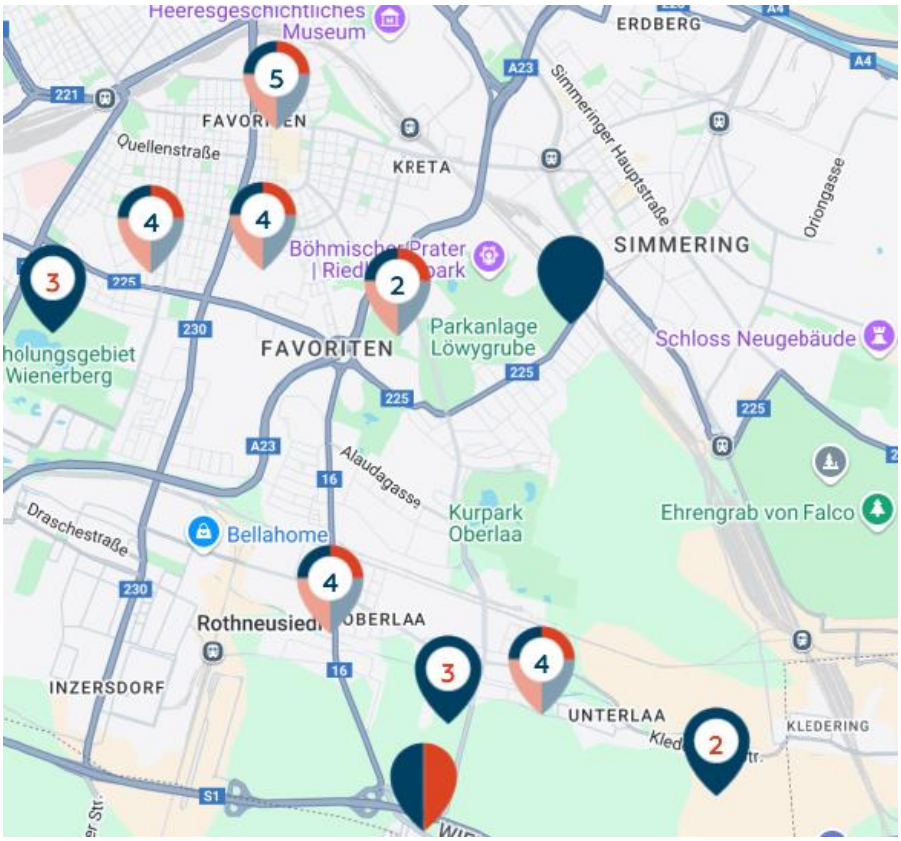

Abbildung 24: Projekte – Eigentum „gehoben“ (Quelle: Exploreal-Datenbank)

Aufleben (€ 7.132,00/m²) – mit 52 Wohnungen und Tiefgarage für 13 Stellplätze

Adresse: Leebgasse 67

- Mehrzahl der Wohnungen hat Freiflächen, Dach Stahlbeton ausgeführt als Sargdeckel, Warmwasserspeicher, Fernwärme, Parkettboden, Kunststofffenster, Sonnenschutz nicht in allen Wohnungen, jede Wohnung mit Küche, Fahrrad, Kinderwagenraum, Waschküche, Kleinkinderspielplatz
- energieeffizienter Bauweise, liegt im zentraleren Bereich des 10. Bezirks, Nähe Favoritenstraße als Nahversorgungs- und Einkaufsmeile

MIRALAA (€ 6.212,00/m²) mit 54 Wohnungen

Adresse: Laaer-Berg-Straße 102–104

- Badezimmer mit Möbel (Spannplatte mit Lichtelement), Dusche Wandablauf und hochwertige Armaturen, Fußbodenheizung, Klimaanlage, Rauchmelder, Wandleuchten, Bewegungsmelder, hörerlose Innenstelle mit Video
- Hochwertiger Neubau an Randlage im südöstlichen Bereich Favoritens, Nähe Kurpark Oberlaa, sehr hoher Freizeitwert durch Grünflächen, allerdings größere Distanz zu innerem Bezirkskern

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

TROSTSTRASSE 81 (€ 4.401,00/m²) – mit 28 Wohnungen und 7 PKW Abstellplätzen
Adresse: Troststraße 81

- Balkone/Terrassen, Aufzug, Kinderwagen + Fahrradraum, Kunststofffenster, Dachkonstruktion Stahlbetonmassivplatte Sargdeckel, Badezimmerspiegel und Leuchte, Haustor Aluminium Glaskonstruktion, Kücheneinrichtung, Fernwärme, Fußbodenheizung, Dachgeschosswohnungen mit Klima, Luftwärmepumpe, Aufzug, Kleinkinderspielplatz
- Standardmäßiger Neubau möbliert, südwestlicher Teil Favoritens, Nähe Laxenburger Straße, deutlich niedrigerer Preis

Für die untersuchten Projekte ergeben sich in der Kategorie **„hochwertig“** (3 Projekte, insgesamt rund 410 Wohnungen) Angebotspreise von € 4.597,00/m² bis € 8.218,00/m², bei einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von etwa € 6.241,00.

Auffälligkeiten bei der Ausstattung und deren möglicher Einfluss auf die Angebotspreise; projektbezogene Beobachtungen:

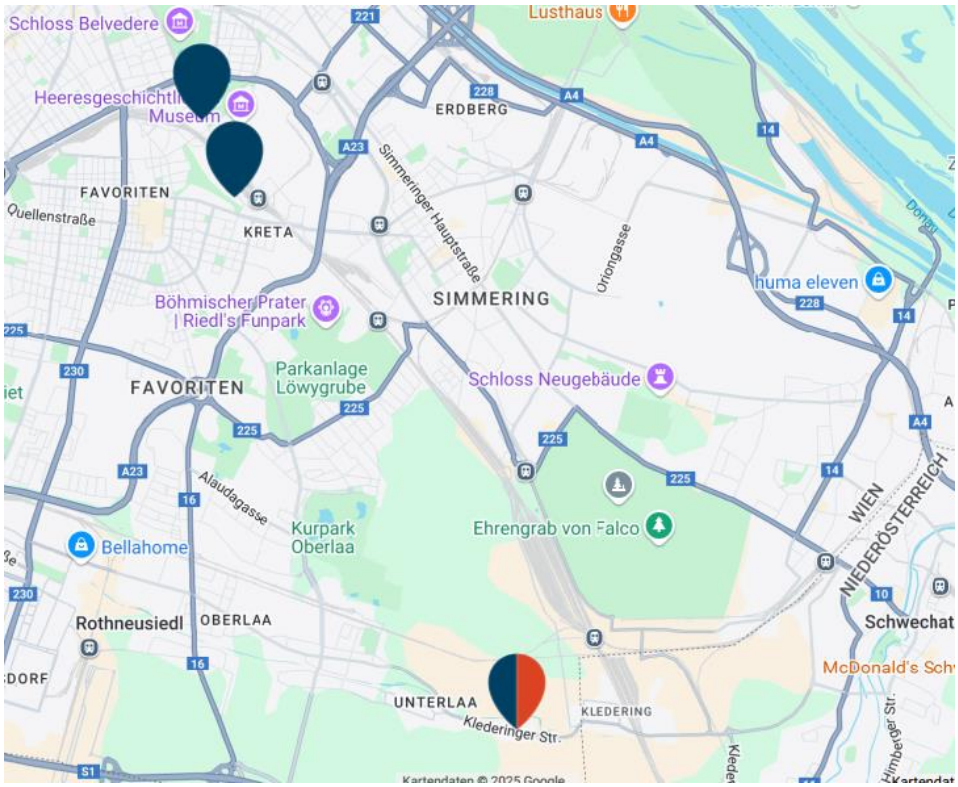

Abbildung 25: Projekte – Eigentum „hochwertig“ (Quelle: Exploreal-Datenbank)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Timber*Laa (€ 5.090,00/m²) – mit 38 Wohnungen und Garage mit 29 Abstellplatzmöglichkeiten

Adresse: Klederingstraße 63–67

- Holzbau, Loggien/Balkone/Terrassen, Wohnungen im EG mit Garten, Fahrrad- + Kinderwagenraum, Gemeinschaftsgarten und Kleinkinderspielplatz, Niedrigenergiegebäudehülle, Flachdach, vorgehängte Holzfassade, Wärmepumpe über Energie-Contracting, Aufzug, Holzfenster und Türen mit Alu-Deckschale, elektrische Außenrollläden, Fertigklebeparkett, Spiegel über Waschtisch
- Neubau mit energieeffizienter Bauweise und Versorgungsanlagen, Randlage im südöstlichen Teil Favoritens, nahe an der Bezirksgrenze und im Umfeld von Kledering (Stadt Schwechat), hoher Freizeitwert durch Grün- und Erholungsflächen, jedoch eingeschränkte Urbanität

PARKAPARTMENTS AM BELVEDERE (€ 8.218,00/m²) mit 341 Wohnungen und Abstellplätze für KFZ-Fahrzeuge und Motorräder

Adresse: Arsenalstraße 12–16

- Waschküche, Kinderwagen- + Fahrradraum, Stahlbeton, einschalige Elementfassade, Mehrschichtfertigparkett, Röhrenspantür, Sonnenschutz mit E-Antrieb, Digitale Videosprechanlage, Smarthome nur mit Aufpreis möglich, Wasseraufbereitung mit Durchlauferhitzer, Fußbodenheizung, Kühlung mittels Bauteilakvierung an der Decke, Sprinkleranlage, Balkone/Loggien/Terrassen, Aufzug, Waschküche, Gemeinschaftsraum, Kleinkinderspielplatz, Kinderspielplatz, Fernwärmeumformer
- hochpreisige Wohnungen, großes Gebäudekomplex mit großflächiger Glasfassade, absolute Spitzenlage im 10. Bezirk, direkt am Hauptbahnhof und unmittelbar angrenzend an das Belvedere sowie den Schweizergarten, sehr gute Anbindung an Fern- und Nahverkehr

GeQ – Das Gesundheitsquartier (€ 4.597,00/m²) mit 31 Wohnungen

Adresse: Maria-Lassnig-Straße 36

- zuzüglich 1 Heim und 2 Gewerbeeinheiten, Terrassen/Balkone, Aufzug barrierefrei, Fahrrad- + Kinderwagenraum, Stahlbetonwände , Parkettboden, Holz Aluminiumfenster, außenliegende Raffstores elektrisch, Fernwärme, DG Wohnungen mit Klima, Rauchwarnmelder

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

- Preis im mittleren Segment, Fokus auf barrierefreies Wohnen sind wahrscheinlich, angesichts der gesundheitlich geprägten Konzeption, befindet sich im Sonnwendviertel, jedoch eher am östlichen Rand, gute Verkehrsanbindung, Nähe Hauptbahnhof mit Nahversorgung und Dienstleistungen

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

7. Forschungsergebnisse und Schlussfolgerungen

Im Rahmen dieser Masterarbeit wurde untersucht, inwiefern und welche Ausstattungsmerkmale bei freifinanzierten Eigentumswohnungen und Mietwohnungen im Wiener Neubausegment preisbeeinflussend wirken. Die Analyse erfolgte auf Basis einer umfangreichen Datenerhebung aus der Exploreal-Bauträgerdatenbank sowie den Zahlen des Immobilienpreisspiegels 2024. Der Fokus lag exemplarisch auf dem 10. Bezirk, um Preis- und Ausstattungszusammenhänge innerhalb eines Bezirkes differenziert betrachten zu können.

Gesamtbewertung: Wirkung von Ausstattungsmerkmalen auf Miete und Kaufpreis

Mietbereich

Ausstattungsmerkmale wirken hier direkt preissteigernd. Das Mietrechtsgesetz ermöglicht Zuschläge zum Richtwert von bis zu +10 % für hochwertige Ausstattung. Die analysierten Mietpreise im Bereich freifinanzierte Neubauwohnungen für einfache Objekte lagen bei rund € 10,00/m², während gehobene Projekte bis zu € 16,63/m² erreichten. In diesem Mietmodell lässt sich kein direktes Zuschlagsmodell wie beim Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetz ableiten.

Kaufbereich

Im Kaufbereich ist keine prozentuale Bewertung einzelner Ausstattungsmerkmale möglich, da diese meist gemeinsam auftreten (Multikollinearität).

Beantwortung der Unterforschungsfragen

1. Frage: Welche konkreten Ausstattungsmerkmale lassen sich im Wiener Neubausegment identifizieren, und wie werden diese marktseitig (zum Beispiel durch Angebotsplattformen oder Bauträger) klassifiziert?

Die marktseitige Klassifizierung erfolgt üblicherweise in Ausstattungskategorien normal, gehoben und hochwertig. Darüber hinaus werden im Immobilienpreisspiegel Lagequalitäten als mäßig, normal, gut und sehr gut ausgewiesen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

2. Frage: Wirken sich unterschiedliche Ausstattungsstandards (normal, gehoben, hochwertig) auf den Angebotspreis pro Quadratmeter im Mietbereich und Eigentumsbereich aus?

Im Mietbereich sind preissteigernde Ausstattungsmerkmale dann unmittelbar quantifizierbar, wenn das Mietrechtsgesetz zur Anwendung kommt, da es konkrete Zuschlagsregelungen vorsieht. Im Eigentumsbereich hingegen erfolgt die Preisbildung primär nach marktwirtschaftlichen Prinzipien, ohne festgelegte Zuschlagsschemata. Der Immobilienpreisspiegel differenziert dabei sowohl nach durchschnittlichem als auch nach sehr gutem Wohnwert und unterteilt zusätzlich in die Wohnlagenkategorien mäßig, normal, gut und sehr gut. Innerhalb dieser Kategorien zeigt sich ein klarer Preisaufwärtstrend – von mäßiger bis zu sehr guter Lage steigt der Quadratmeterpreis deutlich an.

3. Frage: Welche Rolle spielt die Lage bei der preislichen Bewertung von Ausstattung?

Die Lage ist der dominierende Preisfaktor. Verlässliche Aussagen über die Zulässigkeit von Lagezuschlägen kann nach wie vor niemand liefern. Der Lagezuschlag ist im Richtwertsystem mittlerweile stark eingeschränkt und kann nur noch in Ausnahmefällen angesetzt werden. Dennoch zeigen die Daten, dass eine überdurchschnittliche Lage (zum Beispiel Sonnwendviertel, Nähe Hauptbahnhof) zu den höchsten Miet- und Kaufpreisen im 10. Bezirk führt. Auch wenn der Lagezuschlag mittlerweile strenger geregelt ist, verdeutlichen die Daten, dass ein überdurchschnittlicher Standort einen höheren Marktpreis rechtfertigt. Projekte in Spitzenlagen wie dem Sonnwendviertel nahe dem Hauptbahnhof erzielen im Mietbereich bis zu € 16,63/m² und im Eigentumsbereich Spitzenwerte von über € 8.000/m².

Schlussbetrachtung und Ausblick

Die Analyse zeigt, dass insbesondere im Mietbereich eine klar messbare Preiswirkung bestimmter Ausstattungsmerkmale vorliegt. Im Eigentumssegment hingegen ist die Korrelation zwischen Ausstattung und Preis komplexer. Preissteigerungen sind erkennbar, jedoch nicht in Form gesicherter Einzelprozentsätze messbar. Es lassen sich folgende Erkenntnisse zusammenfassen:

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

- Ausstattung beeinflusst sowohl Miete als auch Kaufpreis
- Miete: direkte Zuschläge gemäß MRG möglich
- Kauf: indirekte Preissteigerung durch höhere Ausstattungskategorie; keine empirisch gesicherten Einzel-Prozentsätze bei Kaufpreisen

Für die Zukunft deutet es darauf hin, dass die Nachfrage im Wiener Neubausegment zunehmend durch Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und flexible Wohnkonzepte geprägt wird. Begriffe wie klimaneutral, energieautark und adaptiv nutzbar könnten in wenigen Jahren ebenso kaufentscheidend sein wie heute Balkon, Aufzug, Terrasse oder Tiefgarage. Damit stellt sich die Frage, die künftige Marktbeobachtungen leiten sollte: Wird der nächste große Preishebel im Neubausegment nicht mehr nur die Lage und Wohnkomfort sein – sondern die Art und Weise, wie Gebäude auf die Anforderungen von Klima, Technologie und Gesellschaft reagieren?

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Literaturverzeichnis

Buchpublikationen

Dirnbacher (2006): MRG idF der WRN 2006, ÖVI Immobilienakademie, Wien

Grütter (2021): Wohnraum planen, Architektur – Psychologie – Sozial – Gesellschaft – Kultur, Springer, Wiesbaden

Rustler/Moshammer/Troger/Wegerer (2015): Der Rustler, Rustler, Österreich

Hofer / Klinger (Hrsg) (2022): Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis, 3. Auflage, Linde, Wien

Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus. Bauen für die Motropole, 2. Auflage 2023, Residenz Verlag, Salzburg

Seiser/Kainz (2011): Der Wert von Immobilien, Seiser+Seiser Immobilienconsulting, Wien

Berichte

Amann (2008): Kompetenzgefüge im österreichischen Wohnungswesen, Wirtschaftsministerium

Claudia Brey/Michaela Pelinka (2017): Das Sachverständigengutachten als Grundlage der Festlegung des angemessenen Mietzinses, ecolex 2017

Kammer für Arbeit und Angestellte für Wien (2020): Kauf einer Eigentumswohnung, Worauf Sie beim Kauf achten sollten, Ratgeber, Arbeiterkammer, Wien

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien (2024): Genossenschaftswohnungen: Mehr Klarheit über Mietverträge, Kosten & Co

Magistratsabteilung 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik (2018): Wien in Zahlen. Bevölkerungsprognose 2018

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol (2023): Mietrecht für Mieter, Hier finden Sie alles zu Mietvertrag, Mietzins und Ihren Rechten als Mieter

Statistik Austria (2024): Bevölkerung Österreichs auf 9,16 Mio. gewachsen, Zuwachs um rund 55 200 Menschen seit Jahresbeginn 2023, Pressemitteilung: 13 267-033/24, abgerufen am 06.03.2024

https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2024/02/20240213Bevoelkerungsstand1.1.2024.pdf

Statistik Austria (2022): Wohnen 2022: Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik abgefragt am 06.03.2024

The Economist Intelligence Unit Limited (2023): The Global Liveability Index 2023, Optimism amid instability abgerufen am 06.03.2024

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

https://ethz.ch/content/dam/ethz/special-interest/baug/irl/irl-dam/lehrveranstaltungen/bsc/site-management/Literatur/Economist_Jun-Global-Liveability-Index-2023.pdf

Resonance (2024): Europe´s Best Cities Report, abgerufen am 06.03.2024

https://www.worldsbestcities.com/report-download/?r=N3JHSVh0aVNxb0RuZDVUcVdUcTcvZz09

Stadt Wien Technische Stadterneuerung Gruppe Miet- und Nutzwertberechnung (2023): Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses, Ausgabe April 2023

Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (2024): Immobilien-Preisspiegel 2024, Wirtschaftskammer Österreich, Wien

Wissenschaftliche Arbeiten

Christoph Böhmdorfer (2016): Der österreichische Mieterschutz im historischen Kontext. Auswirkungen der Mietrechtsgesetzgebung auf Gesellschaft, Politik und Wirtschaft, veröffentlichte Masterthesis, Technische Universität, Wien

Lukas Adami (2018): Immobilienmarktberichte mit Blick auf die Anforderungen der Immobilienbewertung, Technische Universität, Wien

Skripten

Gärtner (2020): Wohnrecht 1: Grundzüge des Bestandrechts, Technische Universität Wien, Wien

Gesetzestexte / Rechtsdatenbank

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie von 1811

Bundesgesetzblatt für die Republik Österreich (2023): 170. Kundmachung der Bundesministerin für Justiz gemäß § 16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes

Bundesgesetz über das Bankwesen (Bankwesengesetz – BWG)

Bundesgesetz über die Vergabe von Aufträgen (Bundesvergabegesetz 2018 – BVergG 2018)

Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), § 15 MRG Mietzins für Hauptmiete

Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) von 1992

Richtwertgesetz 1994

Sidorenko (2024): Mietvertrag, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien)

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979

Internetquellen

9 Dinge, die den Preis einer Wohnung beeinflussen https://www.ebaumax.at/ratschlage-von-profis/9-dinge-die-den-preis-einer-wohnung-beeinflussen,992.html#:~:text=Dabei%20kommt%20es%20auch%20auf,das%20Leben%20darin%20ausgeben%20werden, abgefragt am 26.06.2025

Arbeiterkammer: Lagezuschlagskarte, https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/miete/Lagezuschlagskarte.html, abgerufen am 29.06.2025

Buffett Warren (2009): Berkshire's Corporate Performance vs. the S&P 500 https://www.berkshirehathaway.com/letters/2008ltr.pdf, abgerufen am 07.03.2024

Der Antonie-Althof 1964: https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Bauwerke_Galerie, abgerufen am 10.03.2024

EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen. m. b. H. (2024): Wohnungsangebot Vorgartenstraße 219, Baujahr 2009, https://www.ebg-wohnen.at/bestehende-wohnhaeuser/detail/152, abgefragt am 21.05.2024

EHL (2024): Wohnungsangebot, Projekt Maja, Gudrunstraße 120, Fertigstellung

Immobilienpreisspiegel 2004 – 2025: Informationen zur Handhabung des Immobilienpreisspiegels, https://www.immobilienpreise.at/ips/Home/Help#:~:text=Besonders%20positiv%20zu%20bewerten%20sind,Kriterien%20wie%20beispielsweise, abgerufen am 07.07.2025

Ende 2024/Anfang 2025, https://www.ehl.at/objekt/74067, abgerufen am 21.05.2024

INFINA Die Wohnbau-Finanz-Experten: Ausstattung einer Immobilie: Wichtige Faktoren und Auswirkungen, https://www.infina.at/ratgeber/ausstattung-einer-immobilie/, abgerufen am 26.06.2025

INFINA Die Wohnbau-Finanz-Experten: Lage von Immobilien: Bewertung und Einflussfaktor, https://www.infina.at/ratgeber/lage-immobilien-bewertung/?utm_source=chatgpt.com, abgerufen am 08.07.25

Mieterschutzverband Österreichs: OGH zum Lagezuschlag. 5Ob74/17v., https://mieterschutzwien.at/4294/ogh-zum-lagezuschlag-5ob74-17v , abgerufen am 29.06.2025

Mieterhilfe: Gaál präsentiert Lagezuschlagskarte für Altbauwohnungen, https://mieterhilfe.at/aktuelles/aktuelles-detail/gaal-praesentiert-lagezuschlagskarte-fuer-altbauwohnungen, abgerufen am 29.06.2025

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Mietervereinigung: Lagezuschlag wirft neue Fragen auf, https://mietervereinigung.at/News/841/60223/Lagezuschlag-wirft-neue-Fragen-auf, abgerufen am 29.06.2025

Schinnagl in GeKo Wohnrecht I § 25 MRG (Stand 1.10.2017, rdb.at), https://rdb.manz.at/document/1209_1_geko-wohnrecht_mrg_p0025, abgerufen am 30.06.2025

Stadt Wien, Wohnservice Wien (2019): Aktualisierte Lagezuschlagskarte ab 1.4.2019, abgerufen am 17.07.24 https://wohnservice-wien.at/fileadmin/user_upload/Lagezuschlag_neu2019.pdf

Stadt Wien, Wiener Wohnen: Wohnhausanlage Große Schiffgasse 30, 1991 https://www.wwpipe.at/web-portal/complex-description/2102383, abgerufen am 10.03.2024

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft: Mietzins und Betriebskosten, https://www.ovi.at/recht/miete/mietzins-und-betriebskosten, abgerufen am 25.07.2024

Zitat Lord Harold Samuel – Die Bedeutung von „Lage, Lage, Lage!“ in der Immobilienbranche (2023), https://immobilienzitat.de/2023/12/18/zitat-lord-harold-samuel-die-bedeutung-von-lage-lage-lage-in-der-immobilienbranche/, abgerufen am 07.07.2025

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Eigene Darstellung Wertbegriffe: (Quelle: Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, S.13) 9
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Wien nach heutigem Gebietsstand seit 1590 (Quelle: Wien in Zahlen, Bevölkerungsprognose 2018) 13
Abbildung 3: Bevölkerung zu Jahres- und Quartalsbeginn 01.01.19 - 01.01.24 (Quelle: Statistik Austria, Bevölkerung zu Jahresbeginn 01.01.19-01.01.24) 14
Abbildung 4: Zusammenfassung der Baustile eingeteilt in 5 Zeitabschnitte (eigene Darstellung) 16
Abbildung 5: Ludwig Förster, Lazenhof, 1853/54 vgl. Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus, S. 19 17
Abbildung 6: Blick in die Währinger Straße, um 1890, vgl. Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus, S. 214 18
Abbildung 7: Erbsienhaus, Schimmelgasse 17, Straßenansicht um 1932 vgl. Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus, S. 109 19
Abbildung 8: Erbsienhaus,Schimmelgasse 17, Lichthof, um 1926 vgl. Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus, S. 109 20
Abbildung 9: Der zerstörte Philipphof am Albertinaplatz kurz vor der Sprengung, 1947 (vgl. Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus, S. 247) 21
Abbildung 10: Der Antonie-Althof 1964 (Quelle: https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Antonie-Alt-Hof) 21
Abbildung 11: Wohnhausanlage Große Schiffgasse 30, 1991 (Quelle: Stadt Wien, Wiener Wohnen) 22
Abbildung 12: Vorgartenstraße 219, Baujahr 2009 (Quelle: EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen. m. b. H., Wohnungsangebot) 22
Abbildung 13: Projekt Maja, Gudrunstraße 120, Fertigstellung Ende 2024/Anfang 2025 (Quelle: EHL Wohnungsangebot) 23
Abbildung 14: Andreas Geiger, Karikatur auf die steigenden Mietpreise am Wiener Wohnungsmarkt, 1841 (vgl. Krammer/Nierhaus/Szeless (2023): Das Wiener Zinshaus, S. 92) 24
Abbildung 15: Mikrozensus Wohnen 2023 (Quelle: Statistik Austria) 26
Abbildung 16: Zuschläge/Abstriche zum Richtwert 1/3 (Quelle: Stadt Wien) 35
Abbildung 17: Zuschläge/Abstriche zum Richtwert 2/3 (Quelle: Stadt Wien 35
Abbildung 18: Zuschläge/Abstriche zum Richtwert 3/3 (Quelle: Stadt Wien 36
Abbildung 19: Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile (Quelle: Stadt Wien) 37
Abbildung 20: Lagezuschlagskarte (Quelle: Stadt Wien Wohnservice Wien) 38
Abbildung 21: Projekte – Miete „normal“ (Quelle: Exploreal-Datenbank) 62
Abbildung 22: Projekte – Miete „gehoben“ (Quelle: Exploreal-Datenbank) 64
Abbildung 23: Projekte – Eigentum „normal“ (Quelle: Exploreal-Datenbank) 67
Abbildung 24: Projekte – Eigentum „gehoben“ (Quelle: Exploreal-Datenbank) 69
Abbildung 25: Projekte – Eigentum „hochwertig“ (Quelle: Exploreal-Datenbank) 70

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub