

Staatliche Eingriffe in den Wiener Immobilienmarkt und die Auswirkungen auf Markt und Marktteilnehmer

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Prof. Mag. Thomas Malloth, FRICS

Ferdinand Kastner, BSc

00952511

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **FERDINAND KASTNER, BSC**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "STAATLICHE EINGRIFFE IN DEN WIENER IMMOBILIENMARKT UND DIE AUSWIRKUNGEN AUF MARKT UND MARKTTEILNEHMER", 74 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, 24.10.2019

Unterschrift

Kurzfassung

Im Rahmen dieser Masterthesis werden ausgewählte staatliche Eingriffe in den Wiener Immobilienmarkt, sowie deren Auswirkungen auf Markt und Marktteilnehmer kritisch analysiert. Bereits seit mehr als 100 Jahren gibt es in Österreich gesetzliche Bestimmungen im Mietrecht sowohl für Mieter als auch Vermieter. Von den ersten Mieterschutzverordnungen 1917 bis zum heute gültigen Mietrechtsgesetz kam es immer wieder zu Gesetzesnovellen und -reformen. Teilweise sind diese staatlichen Regulierungen noch heute gültig, wenn auch nicht mehr in ihrer ursprünglichen Fassung. Jeder staatliche Eingriff in den Markt hat bestimmte Auswirkungen zur Folge. Daraus leitet sich die Forschungsfrage „Durch welche staatlichen Eingriffe wird der Wiener Immobilienmarkt geprägt und wie wirken sich diese auf Markt und Marktteilnehmer aus?“ ab. Die Datenerhebung erfolgt mittels Literaturrecherche sowie Analyse statistischer Erhebungen. Wie bereits angeführt wurden ausgewählte Eingriffe in den Immobilienmarkt analysiert. Einer davon ist die Freigabe für Kategorie A Wohnungen im Jahr 1986. Vermieter waren durch diese gesetzliche Neuerung dazu berechtigt, Kategorie A Wohnungen zum angemessenen Mietzins zu vermieten. Daraufhin folgten unzählige Sanierungen im Altbaubereich, welche wesentlich höhere Mieten nach sich zogen. Die Anzahl schlecht ausgestatteter Kategorie D Wohnungen war folglich stark rückläufig. Neben einer Verbesserung des Wohnraums kam es dadurch auch zu einer Steigerung der Mieten. Eine weitere Auswirkung staatlicher Eingriffe in den Immobilienmarkt ist die sinkende Mobilität, die teilweise auf regulierte Mieten in bestimmten Regionen zurückgeführt wird. Eingriffe in die Mietzinsbildung haben sowohl qualitative als auch quantitative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. So führen beispielsweise Mietpreisbremsen zu einem Investitionsrückgang seitens der Vermieter. Darüber hinaus entscheiden sich viele Eigentümer Zinshäuser zu parifizieren und die Wohnungen einzeln zu verkaufen, um staatlichen Mietpreisdeckelungen zu entkommen. Gerade im Bereich des Mietrechts ist der Ruf nach einer umfassenden Reformierung groß. Überlegungen dazu gab es zahlreich, die tatsächliche Umsetzung bleibt abzuwarten.

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	1
2	HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES ÖSTERREICHISCHEN MIETRECHTS	2
2.1	1917 und 1918: 3 Mieterschutzverordnungen	2
2.2	1922: Das Mietengesetz (MG)	3
2.3	1940: Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)	3
2.4	1948: Das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz (WWG)	4
2.5	1954: Das Zinsstoppgesetz	5
2.6	1971: Das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz (RBG)	5
2.7	1982: Das Mietrechtsgesetz (MRG)	7
2.8	1994: Das Richtwertgesetz (RichtWG) / 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG)	9
3	DEMOGRAPHISCHE DATEN UND MARKTENTWICKLUNG	11
3.1	Bevölkerungswachstum und - dichte	11
3.2	Einkommensentwicklung und Verbrauchsausgaben	12
3.3	Entwicklung der Mietpreise in Wien	13
3.4	Betriebskosten- und Baukostenentwicklung	14
3.5	Eigentümerstruktur	18
3.6	Entwicklung der Wohnungsausstattung in Wien	19
4	STAATLICHE EINGRIFFE IN DEN IMMOBILIENMARKT	22
4.1	Mietzinsbildung	24
4.1.1	Definition und Erläuterung	24
4.1.2	Politische Zielsetzung	30
4.2	Der Lagezuschlag	34
4.2.1	Definition und Erläuterung	34
4.2.2	Politische Zielsetzung	39
4.3	Die Freigabe der Mietzinsbildung für Kategorie A Wohnungen	40
4.3.1	Definition und Erläuterung	40
4.3.2	Politische Zielsetzung	40
4.4	Das Ende des steuerlichen Begleitschutzes der Mietzinsreserve durch das Strukturanpassungsgesetz 1996	41
4.4.1	Definition und Erläuterung	41
4.4.2	Politische Zielsetzung	43
5	AUSWIRKUNG AUF MARKT UND MARKTTEILNEHMER	45
5.1	Auswirkung regulierter Mietzinsbildung (inkl. Lagezuschlag)	45
5.2	Die Auswirkung der Freigabe der Mietzinsbildung für Kategorie A Wohnungen	49
5.3	Das Strukturanpassungsgesetz und seine Folgen	50
6	ZUSAMMENFASSUNG	53

6.1	Mietzinsbildung	53
6.2	Lagezuschlag	55
6.3	Freigabe der Mietzinsbildung für Kategorie A Wohnungen	56
6.4	Strukturanpassungsgesetz	57
7	SCHLUSSFOLGERUNGEN UND AUSBLICK	60
	LITERATURVERZEICHNIS	63
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	68

1 Einleitung

Die gegenständliche Masterthesis widmet sich dem viel diskutierten Thema der gesetzlichen Restriktionen des Immobilienmarktes, beschränkt auf den Raum Wien, sowie den daraus resultierenden Auswirkungen auf die einzelnen Marktteilnehmer. Die kritische Betrachtung aus Sicht der Mieter und Vermieter sowie die durch die gesetzlichen Regularien entstehenden Rechte, Pflichten und Einschränkungen sind Gegenstand dieser Arbeit.

Das Ziel der Arbeit ist es, darzustellen welche Regulierungen durch Politik und ihre Interessensgruppen implementiert wurden und inwiefern diese sinnvoll sind bzw. welchen Mehrwert sie schaffen. Da es eine Vielzahl an Regulierungen gibt, konzentriert sich diese Arbeit auf einige wenige wie beispielsweise Mietzinsobergrenzen sowie den freien Mietzins und deren Anwendungsbereiche, Zu- und Abschläge die maßgebend für die Bildung des Hauptmietzinses sind, das geförderte Wohnen und die Einschränkungen durch die Wiener Bauordnung.

Da demographische Faktoren wie Einkommensentwicklung und Bevölkerungsstruktur eine wesentliche Rolle spielen, ist die Beleuchtung der zeitlichen Komponente und die damit verbundenen Veränderungen ebenfalls Gegenstand der Untersuchungen.

Der Begriff „leistbares Wohnen“ ist gegenwärtig ein sehr umstrittener und vor allem ein überaus politisch motiviertes Thema. Erst kürzlich ist der Begriff „Mietpreisbremse“ sowie das damit im Verhältnis stehende, zu gering wachsende Einkommen der österreichischen Bevölkerung wieder in diversen Medien aufgetaucht.

Daraus leitet sich folgende Forschungsfrage ab:

„Durch welche staatlichen Eingriffe wird der Wiener Immobilienmarkt geprägt und wie wirken sich diese auf Markt und Marktteilnehmer aus?“

2 Historische Entwicklung des österreichischen Mietrechts

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Veränderungen und Entwicklungen im Laufe der Historie des österreichischen Mietrechts erläutert um dem Leser ein besseres Verständnis für die Thematik der Mietzinsentwicklung sowie der damit verbundenen gesetzlichen Bestimmungen zu geben.

Seit vielen Jahren ist immer wieder von der Wohnungsknappheit in Österreich und vor allem in Wien zu hören, doch hierbei handelt es sich um keine neuartigen Zustände. Ganz im Gegenteil, bereits Mitte des 19. Jahrhunderts herrschte in den urbanen Siedlungsräumen eine qualitative und quantitative Wohnungsnot. Diese Wohnungsnot ging sogar so weit, dass es zu Unruhen und Protesten unter den Wohnungsmietern kam, die die Verweigerung der Mietzinszahlungen mit sich brachten. Diese Entwicklungen waren der Startschuss für die Etablierung eines angemessenen Mieterschutzes.¹

2.1 1917 und 1918: 3 Mieterschutzverordnungen

Die Bekanntmachung der ersten Mieterschutzverordnung erfolgte am 16. Jänner 1917 und war bis 31. Dezember 1918 begrenzt. Ihr Geltungsbereich umfasste kleine und mittlere Wohnungen sowie Geschäftsräumlichkeiten. Die wesentlichen Regulierungen waren einerseits das grundsätzliche Zinssteigerungsverbot, welches vorbehaltlich der Ausnahmen steigender Betriebs- und Erhaltungskosten sowie einem Anstieg der Hypothekarzinsen, zur Anwendung kam. Die zweite nennenswerte Neuerung war die Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters. Dieses wurde auf das Vorliegen von wichtigen Gründen, welche demonstrativ aufgezählt wurden, eingeschränkt. In größeren Gemeinden wurde die Zuständigkeit von den Bezirksgerichten auf, für diesen Zweck etablierte Mietämter, übertragen.

Am 20. Jänner 1918 folgte die 2. Mieterschutzverordnung, welche zusätzlich auch den Schutz der Untermieter mit sich brachte. Darüber hinaus wurden weitere Neuerungen über die Konzeption der Kündigungsgründe darin aufgenommen. Durch Kundmachung der 2. Mieterschutzverordnung wurde verdeutlicht, dass der anfangs eher kurzfristig angedachte Schutz des Mieters durchaus längere Zeit andauern könnte.

Diese Mutmaßung wurde mit Veröffentlichung der 3. Mieterschutzverordnung am 26. Oktober 1918 in die Realität umgesetzt. Diese Erweiterung brachte einige Neuerungen wie

¹ Vgl. Stabentheiner (2012), S. 95 ff.

beispielsweise die Gleichstellung von Haupt- und Untermieter beim Kündigungsschutz, die Sonderschutzregelung für Heimkehrer, Regelungen gegen verbotene Ablösen und überhöhte Vermittlungsentgelte sowie eine Erweiterung der Kündigungsgründe mit sich.²

2.2 1922: Das Mietengesetz (MG)

Am 7. Dezember 1922 trat das Bundesgesetz über die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, kurz MG, in Kraft. Das Gesetz hatte zwei Schwerpunkte, den starken Schutz des Mieters zum einen und die Sicherung der Instandhaltung der Gebäude auf der anderen Seite. Darüber hinaus kamen eine drastische Einschränkung der Befristungsmöglichkeiten, streng gefasste Kündigungsbeschränkungen sowie eine ausgesprochen strenge Mietzinsregelung hinzu. Die Sicherstellung ausreichender Instandhaltung der Gebäude wurde durch eine Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung unbedingt notwendiger Erhaltungsarbeiten gewährleistet. Der gesetzlich höchstzulässige Hauptmietzins war anno dazumal der sogenannte Friedensmietzins. Die Berechnung leitete sich aus den damaligen Verhältnissen ab – für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914 wurde regional unterschiedlich ein bestimmter Groschenbetrag festgesetzt, was zu einem sehr niedrigen Zinsniveau führte.

Die aufgrund der gewählten Sprache teilweise schwer verständlichen und langen Paragraphen waren das Resultat langwieriger und zäher politischer Verhandlungen. Dieses Phänomen der Unübersichtlichkeit, Kompliziertheit und mangelnden Verständlichkeit, hat bis in die Gegenwart angehalten.³

2.3 1940: Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Am 29. Februar 1940 wurde das Gesetz unter dem Titel „Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz“ im Reichsgesetzblatt verkündet. Es regelt die Bestimmungen über gemeinnützige Wohnungsunternehmen die den Bau gesunder und preiswerter Wohnstätten fördern. Ein Wohnungsunternehmen gilt nur dann als gemeinnützig, wenn es aufgrund des Gesetzes anerkannt wurde. Als anerkannt gilt ein Unternehmen, wenn es ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen Zwecken dient und der wirtschaftliche Geschäftsbetrieb nicht über den Rahmen einer Vermögensverwaltung hinausgeht. Es wurden die zwei Voraussetzungen, Kapital und Bezirk vorgegeben. Das bedeutet, dass das Unternehmen eine juristische Person oder eine Genossenschaft sein

² Vgl. Stabentheiner (2012), S. 96 f.

³ Vgl. Stabentheiner (2011), S. 650 f.

musste. Für den Fall, dass es sich um eine Genossenschaft handelt, musste der Geschäftsbetrieb auf einen bestimmten Bezirk beschränkt sein. Die Überlassung, also die Vermietung oder Veräußerung, der Wohnungen durfte nicht auf bestimmte Personen oder eine bestimmte Zahl von Personen beschränkt werden. Eine weitere Regulierung durch das WGG stellte die Weiterveräußerung von Wohnungsbauten dar. Für die Dauer von 20 Jahren mussten Sicherungen dafür bestellt werden, dass es bei einer Veräußerung zu keiner Preiserhöhung kommt, weder beim ersten noch bei jedem späteren Erwerber.⁴

2.4 1948: Das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz (WWG)

Das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz trat mit 16.Juni 1948 in Kraft und widmet sich der Wiederherstellung der durch Kriegseinwirkung beschädigten und zerstörten Wohnhäuser sowie dem Ersatz von zerstörtem Hausrat. Das Gesetz umfasst nur jene Gebäude die zur Gänze oder überwiegend dem Wohnzweck dienen, in Zweifelsfällen entschied das Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau.

Zur Finanzierung der Wiederherstellung wurde der sogenannte Wohnhaus-Wiederaufbaufonds gegründet, welcher ebenso vom Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau verwaltet wurde. Die Mittel des Fonds wurden durch den Bund, durch Eigentümer von Wohnhäusern und Grundvermögen deren Eigentum nicht durch Kriegseinwirkung beschädigt wurde, durch Leistungen der Hypothekargläubiger sowie durch Aufnahme von Anleihen beschafft.

Hinsichtlich der Rückzahlung eines solchen Darlehens sah das Gesetz vor, dass der Darlehensnehmer jährlich einen Tilgungsbetrag in der Höhe von 1 v.H. (=1%) der Darlehenssumme in zwei gleichen Teilbeträgen an den Fonds abzustatten hat. Die Wohnungen und Geschäftsräume, welche aus Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds wiederhergestellt wurden, unterlagen grundsätzlich dem Mietengesetz, jedoch gab es eine Abänderung betreffend den Hauptmietzins. Der jährliche Hauptmietzins durfte höchstens ein Prozent der Wiederherstellungskosten betragen.⁵

⁴ Vgl. WGG (1940) §§ 1

⁵ Vgl. Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz (1948) §§ 1

2.5 1954: Das Zinsstoppgesetz

Das Zinsstoppgesetz trat mit 1. Juli 1954 in Kraft und war wie folgt definiert:

„§ 1 Für Räume, die am 30. Juni 1954 den Bestimmungen des Preisregelungsgesetzes und der dazu ergangenen Verordnungen unterlagen, dürfen die an diesem Tag bestehenden Mietzinsvereinbarungen (Untermietzins, Nutzungsentgelt, Benutzungsentgelt) nicht abgeändert werden.“⁶

Zu den Räumen, welche dem Preisregelungsgesetz unterlagen, zählten unter anderem die Vermietung von Bestandsobjekten bei denen die Mietzinsbildung nicht dem Mietengesetz unterliegt, mit Ausnahme von Filmateliers, ferner Vermietungen sowie Bestandsobjekte in Gebäuden die bedeutende Kriegsschäden erlitten haben.⁷ Seit Inkrafttreten des Mietengesetzes wurden einige Mietobjekte neu geschaffen, was zu einem deutlichen Anstieg der Ausnahmen von Mietzinsregelungen und infolgedessen auch zu höheren Mieten führte. Davon ausgenommen waren Gebäude, die durch Kriegseinwirkung beschädigt wurden, da diese ohnehin den Mietzinsbeschränkungen des Mietengesetzes unterlagen. Das Zinsstoppgesetz sollte dieser Entwicklung entgegenwirken, was allerdings erst mit der Ausdehnung der Mietzinsregelungen auf alle vor dem 8. Mai 1945 errichteten Gebäude erreicht werden konnte.⁸

2.6 1971: Das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz (RBG)

Das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz trat am 16. Juli 1971 unter dem Titel „Bundesgesetz über die einmalige Gewährung einer Sonderbegünstigung für die vorzeitige Rückzahlung von Wohnbaudarlehen der öffentlichen Hand“ in Kraft. Der Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds hat den Darlehensschuldern, für die Entrichtung von nicht fälligen Leistungen dieser Darlehen, Begünstigungen gem. dieses Bundesgesetzes zu gewähren.⁹ Das Ausmaß der Begünstigung ist wie folgt definiert:

⁶ Langer (1995), S. 50

⁷ Vgl. Preisregelungsgesetz (1949) Anlage A II

⁸ Vgl. Langer (1995), S. 50

⁹ Vgl. Bundesgesetz über die einmalige Gewährung eine Sonderbegünstigung für die vorzeitige Rückzahlung von Wohnbaudarlehen der öffentlichen Hand (1971) §§ 1

„§ 2. (1) Die begünstigte Rückzahlung ist in der Zeit zwischen dem 1.Jänner 1972 und dem 1.Jänner 1975 zu den Fälligkeiten der vorgeschriebenen Halbjahresannuitäten zulässig. Die Begünstigung besteht in einem Nachlaß, der bei einer Restlaufzeit von mindestens 10 Jahren 30 v.H., bei einer Restlaufzeit von mindestens 20 Jahren 40 v.H. und bei einer Restlaufzeit von mindestens 30 Jahren 50 v.H. der zum Zeitpunkt der Einbringung des Begehrens noch nicht fälligen Darlehensschuld (§ 6 Abs. 3) beträgt.“¹⁰

Die Gültigkeitsdauer für die begünstigte Rückzahlung wurde im Verlauf der Zeit immer wieder verlängert. Mit der Gesetzesfassung vom 22. Oktober 1980 wurde der Zeitraum für eine begünstigte Rückzahlung schließlich vom 1. Jänner 1972 bis zum 1.Jänner 1983 verlängert.¹¹

Im Falle der gänzlichen Tilgung eines Darlehens aus öffentlichen Mitteln, auf Grund einer vorzeitigen, begünstigten Rückzahlung, kam es zur Aufhebung von Beschränkungen.¹² Der Hauseigentümer konnte mit dem Hauptmieter eine Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses schließen. In den folgenden Fällen war dies zulässig:¹³

- „a) wenn der Hauseigentümer eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit, die am 1.Jänner 1968 nicht vermietet war, vor dem 30.Juni 1968 vermietet;*
- b) wenn der Hauseigentümer eine nach dem 1.Jänner 1968 frei werdende Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht nach § 19 Abs. 2 Z. 10 oder 11 des Mietengesetzes zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet;*
- c) wenn der Hauseigentümer eine nach dem 1.Jänner 1968 frei werdende Geschäftsräumlichkeit innerhalb eines Jahres nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber neu vermietet;*
- d) wenn das Mietverhältnis mindestens ein halbes Jahr bestanden hat.“¹⁴*

¹⁰ Bundesgesetz über die einmalige Gewährung eine Sonderbegünstigung für die vorzeitige Rückzahlung von Wohnbaudarlehen der öffentlichen Hand (1971) § 2

¹¹ Vgl. Bundesgesetz mit dem das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz geändert wird (1980) Art. I § 2 Abs. 1

¹² Vgl. Bundesgesetz über die einmalige Gewährung eine Sonderbegünstigung für die vorzeitige Rückzahlung von Wohnbaudarlehen der öffentlichen Hand (1971) § 12

¹³ Vgl. Mietrechtsänderungsgesetz (1967) Art. II Abs. 1

¹⁴ Mietrechtsänderungsgesetz (1967) Art. II Abs. 1

Mit dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz von 1987 kam eine weitere wesentliche Neuerung hinzu. Bei Neuabschlüssen von Mietverträgen, nach begünstigter Teil- oder Volltilgung, war es für den Vermieter zulässig einen nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Hauptmietzins zu begehren, sofern der Mietgegenstand unter die Anwendung des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes fiel.¹⁵

2.7 1982: Das Mietrechtsgesetz (MRG)

Am 12. November 1981 hat der Nationalrat das Bundesgesetz über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz, MRG) beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art samt mitvermieteten Haus- oder Grundflächen sowie für genossenschaftliche Nutzungsverträge über derartige Objekte. Ausgenommen vom Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes sind:¹⁶

„1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heims für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten 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, 4. Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder Freizeitgestaltung gemietet werden.“¹⁷

Wie schon das Mietengesetz stellt das Mietrechtsgesetz, als Nachfolgevorschrift zum Mietengesetz, einseitig zwingendes Recht zugunsten des Mieters dar und widmet sich überwiegend dem Kündigungs-, Befristungs- sowie dem Preisschutz. Durch Etablierung des Categoriesystems kam erstmals seit dem Friedenskronensystem ein neues Preisregelungssystem auf.¹⁸

¹⁵ Vgl. RBG (1987) § 9 Abs. 4

¹⁶ Vgl. MRG (1981) § 1

¹⁷ MRG (1981) § 1 Abs. 2

¹⁸ Vgl. Stabentheiner (2011), S. 652 f.

Sofern es sich um keine o.g. Ausnahme handelt, so darf zwischen dem Vermieter und dem Mieter der festgelegte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, die folgenden Beträge, nicht übersteigen:¹⁹

„1. 22 S für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A, das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, deren Nutzfläche mindestens 30 m² beträgt, die zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badgelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, die über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;

2. 16,50 S für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B, das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische) Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Badgelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;

3. 11 S für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C, das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;

4. 5,50 S für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D, das ist eine Wohnung, die entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder bei der eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist und auch nicht innerhalb angemessener Frist nach Anzeige durch den Mieter vom Vermieter brauchbar gemacht wird.“²⁰

Die Einführung der Kategoriemietzinse war zwar deutlich weniger streng als das Friedenskronensystem, jedoch führte das System zum Massenphänomen der verbotenen Ablösen. Das hieß, dass sich ein Vermieter lediglich dann zur Vermietung bereit erklärte, wenn der Mietinteressent bereit war eine hohe Ablösesumme zu zahlen, um die Mietzinsregelungen zu kompensieren. Grundsätzlich konnte der Mieter diese Ablöse gemäß §27 MRG zurückfordern, in den meisten Fällen gab es jedoch ein Beweisproblem, da diese Ablösen „belegfrei“ bezahlt wurden.

Eine weitere Möglichkeit die Mietzinsregelungen zu umgehen waren Wohnungen im Standard anzuheben sowie die Zusammenlegung von Wohnungen. Durch diese Maßnahmen

¹⁹ Vgl. MRG (1981) § 16 Abs. 2

²⁰ MRG (1981) § 15 Abs. 2

konnte das Categoriesystem umgangen werden und der Vermieter hatte die Möglichkeit zum angemessenen Mietzins, welcher sich im Laufe der Zeit zum ortsüblichen Mietzins entwickelte, zu vermieten. Das Resultat dieser Entwicklungen war einerseits erfreulich für das Städtebild, da die Anzahl gut ausgestatteter Kategorie A Wohnungen mehr und mehr zunahm, andererseits führte es zu einem Mangel an günstigen Kategorie C und D Wohnungen.²¹

Der Kategoriemietzins kam bei Hauptmietverträgen über Wohnungen die zwischen dem 01.01.1982 und dem 28.02.1994 abgeschlossen wurden und dem Vollenwendungsbereich des MRGs unterlagen zur Anwendung.²²

2.8 1994: Das Richtwertgesetz (RichtWG) / 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG)

Das Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz) wurde im November 1993 im Nationalrat beschlossen und trat mit 1. Dezember 1993 in Kraft. Neben der Schaffung des Richtwertgesetzes wurden das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz 1975, Heizkostenabrechnungsgesetz, Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983 und Wohnbauförderungsgesetz 1984 geändert.²³

Wesentliche Bestandteile des Richtwertgesetzes sind Begriffe wie der Richtwert sowie die mietrechtliche Normwohnung die wie folgt definiert sind:

„Der Richtwert ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (§ 2) festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG.“²⁴

„Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder

²¹ Vgl. Stabentheiner (2011), S. 653 f.

²² Vgl. Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (2018a), www.ovi.at

²³ Vgl. RichtWG (1993)

²⁴ RichtWG (1993) Art. IX § 1 Abs. 1

eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.“²⁵

Der Richtwert kommt bei der Vermietung von Wohnungen der Kategorie A, B und C zur Anwendung, sofern sich die Wohnung in einem Gebäude befindet, das vor dem 09.05.1945 errichtet wurde und somit in den Vollenwendungsbereich des MRGs fällt. Davon betroffen sind Mietverträge, die ab dem 01.März 1994 abgeschlossen wurden.²⁶ Bei Einführung des Richtwertsystems betrug der Richtwert 3,66 € pro Quadratmeter Nutzfläche.²⁷

²⁵ RichtWG (1993) Art. IX § 2 Abs. 1

²⁶ Vgl. Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (2018b), www.ovi.at

²⁷ Vgl. Amann/Lugger (2016), S. 44

3 Demographische Daten und Marktentwicklung

Das nun folgende Kapitel samt seinen Unterpunkten soll Aufschluss über die Entwicklung der österreichischen Bevölkerung, mit Hauptaugenmerk auf Wien, sowie die damit verbundene Einkommensentwicklung geben. Es werden die Entwicklungen von ausgewählten Kostenfaktoren des Immobilienmarktes wie beispielsweise Mietzins, Betriebskosten und Baukosten dargestellt.

3.1 Bevölkerungswachstum und -dichte

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Bevölkerungsentwicklung im 10-Jahres Intervall beginnend im Jahr 1958 bis 2018. Diese Erhebung beschränkt sich auf einen Vergleich zwischen Wien und Österreich gesamt.

Bei Durchsicht der Tabelle ist erkennbar, dass die österreichische Bevölkerung, abgesehen von einigen wenigen Ausnahmen, von 1958 bis heute stetig wächst. Die direkte Gegenüberstellung von Wien und Gesamt-Österreich zeigt, dass Wien rund 21 % der österreichischen Bevölkerung ausmacht, dabei allerdings nur knapp 0,5 % (415 km²) der Gesamtfläche (83.882 km²), in Anspruch nimmt.²⁸ Dies ist mitunter ein Grund warum diese Masterthese auf den Raum Wien beschränkt wird.

Jahr	Bevölkerung	
	Wien	Österreich
1958	1.604.462	6.976.236
1968	1.625.416	7.406.837
1978	1.572.636	7.571.299
1988	1.484.258	7.576.319
1998	1.540.875	7.971.116
2008	1.671.221	8.307.989
2018	1.888.776	8.822.267

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung 1958 bis 2018, Quelle: Vgl. Statistik Austria (2018a)

www.statistik.at

Wie bereits erwähnt umfasst Wiens Fläche 415 km², das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ungefähr 4.551 Einwohnern pro km². Laut der Stadt Wien beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner 38 m² und Anzahl von Bewohnern 2,06 pro Wohnung.²⁹

²⁸ Vgl. Wirtschaftskammer Österreich (2017), www.wko.at

²⁹ Vgl. Stadt Wien (2017), www.wien.gv.at

3.2 Einkommensentwicklung und Verbrauchsausgaben

Jahr	Unselbständig Erwerbstätige ¹⁾							
	Bruttojahreseinkommen ²⁾				Nettojahreseinkommen ³⁾			
	1. Quartil	Median	3. Quartil	Arithmetisches Mittel	1. Quartil	Median	3. Quartil	Arithmetisches Mittel
	EUR-ATS bzw. Euro							
	Insgesamt							
1997	10.525	19.808	28.726	22.397	8.367	14.579	20.166	15.754
1998	10.373	20.040	29.277	22.857	8.226	14.686	20.445	16.004
1999	10.356	20.436	30.080	23.311	8.205	14.929	20.911	16.256
2000	10.416	20.757	30.621	23.849	8.332	15.399	21.560	16.832
2001	10.411	21.120	31.163	24.035	8.293	15.530	21.739	16.761
2002	10.393	21.424	31.822	24.419	8.267	15.706	22.073	16.964
2003	10.292	21.709	32.465	24.772	8.162	15.863	22.418	17.143
2004	10.365	21.977	32.979	25.110	8.268	16.131	22.728	17.383
2005	10.465	22.328	33.817	25.710	8.392	16.631	23.441	17.907
2006	10.783	22.834	34.856	26.500	8.612	16.918	24.015	18.360
2007	11.259	23.613	35.965	27.458	8.977	17.376	24.657	18.949
2008	11.375	24.253	37.102	28.255	9.145	17.756	25.274	19.415
2009	11.237	24.449	37.601	28.537	9.209	18.333	26.181	20.025
2010	11.213	24.516	37.974	28.715	9.188	18.366	26.368	20.087
2011	11.087	24.843	38.470	29.017	9.075	18.529	26.610	20.197
2012	11.227	25.373	39.450	29.723	9.166	18.842	27.118	20.596
2013	11.283	25.767	40.155	30.160	9.186	19.057	27.484	20.790
2014	11.497	26.273	40.840	30.655	9.355	19.344	27.833	21.039
2015	11.569	26.678	41.568	31.182	9.402	19.558	28.196	21.298
2016	11.770	27.051	42.153	31.752	9.691	20.543	29.682	22.344
2017	12.236	27.545	42.776	32.267	10.045	20.821	30.021	22.640
Veränderung 2016-2017, %	4,0	1,8	1,5	1,6	3,7	1,4	1,1	1,3

Abb. 2: Einkommensentwicklung 1997 bis 2017, Quelle: Statistik Austria (2017), www.statistik.at

Abbildung 2 zeigt die Brutto- und Nettojahreseinkommen der unselbstständig Erwerbstätigen in den Jahren 1997 bis 2017. Die Nettoeinkommen stehen im Vordergrund der Betrachtung, um die Gegenüberstellung mit anderen Werten wie Nettomieten, Betriebskosten und dergleichen leichter darstellen zu können. Im 10-Jahresvergleich beläuft sich das Monatsnettoeinkommen im Jahr 1997 auf 1.125,29 €, 2007 auf 1.353,50 € und 2017 auf 1.617,14 € (bezugnehmend auf 14 Monatsgehälter). Es ist also durchwegs eine Steigerung des Einkommens zu beobachten.

Hinsichtlich der Verbrauchsausgaben muss angemerkt werden, dass die recherchierten Werte lediglich bis zum Jahr 1999 reichen. Neben den Einkommen, konnte auch bei den Verbrauchsausgaben ein Anstieg verzeichnet werden. Diese sind von 2.440 € (1999)³⁰ auf 2.910 € (2009) angestiegen hierbei handelt es sich allerdings um die Verbrauchsausgaben pro Haushalt. Demnach ist ein steigender Trend sowohl bei Nettoeinkommen also auch bei Verbrauchsausgaben zu verzeichnen.³¹

³⁰ Vgl. Statistik Austria (2000), www.statistik.at

³¹ Vgl. Statistik Austria (2011), www.statistik.at

3.3 Entwicklung der Mietpreise in Wien

Um die Mietentwicklung näher betrachten zu können, muss zunächst festgestellt werden um welchen Mietzins es sich hierbei handelt. Wie bereits in den Kapiteln 2.7 und 2.8 angeführt, ist der Zeitpunkt des Mietvertragsabschluss ausschlaggebend für den Mietzins.

Abbildung 7 veranschaulicht die Entwicklung der Kategoriebeträge ab dem Jahr 1982.

ab	A	B	C	D
01. 01. 1982	1,60	1,20	0,80	0,40
01. 02. 1984	1,77	1,33	0,89	0,44
01. 11. 1988	1,95	1,47	0,97	0,49
01. 12. 1991	2,15	1,61	1,08	0,54
01. 11. 1994	2,38	1,79	1,19	0,60
01. 04. 1998	2,51	1,88	1,25	0,62
01. 04. 2001	2,64	1,98	1,32	0,66
01. 06. 2004	2,77	2,08	1,39	0,69
01. 09. 2006	2,91	2,19	1,46	0,73
01. 09. 2008	3,08	2,31	1,54	0,77
01. 09. 2011	3,25	2,44	1,62	0,81
01. 04. 2014	3,43	2,57	1,71	0,86

Abb. 3: Entwicklung der Kategoriemietzinse in €/m², Quelle: Vgl. Amann/Lugger (2016), S. 43

Die Werte stellen die Kategoriebeträge in Euro pro Quadratmeter Nutzfläche dar. Hierbei soll angemerkt werden, dass die Umrechnung der Euro- in Schilling-Beträge vor 2001, nicht an den Verbraucherpreisindex angepasst wurden, sondern lediglich die Umrechnung bei einem Wechselkurs von 1 EUR = 13,7603 ATS darstellen.

Ab dem 1. Februar 2018 gelten die Categoriesätze 3,60 € (A), 2,70 € (B), 1,80 € (C), 1,80 € (D brauchbar) und 0,90 € (D unbrauchbar).³²

Abbildung 8 gibt Auskunft über die Entwicklung der Richtwerte in den einzelnen Bundesländern von 1994 bis heute.

³² Vgl. Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (2018c), www.ovi.at

ab	Vbg.	Sbg.	Stmk.	Tirol	Ktn.	OÖ.	NÖ.	Bgld.	Wien
1. 3. 1994	5,62	5,06	5,05	4,47	4,28	3,97	3,76	3,34	3,66
1. 4. 1995	5,77	5,19	5,18	4,59	4,39	4,07	3,85	3,43	3,76
1. 4. 1996	5,88	5,28	5,28	4,67	4,47	4,14	3,92	3,50	3,83
1. 4. 1997	6,02	5,41	5,40	4,78	4,58	4,24	4,02	3,58	3,92
1. 4. 1998	6,10	5,49	5,48	4,85	4,64	4,30	4,08	3,63	3,98
1. 4. 1999	6,14	5,52	5,52	4,88	4,67	4,33	4,11	3,65	4,00
1. 4. 2000	6,23	5,60	5,59	4,95	4,74	4,39	4,16	3,70	4,05
1. 4. 2001	6,39	5,74	5,73	5,07	4,86	4,51	4,27	3,79	4,16
1. 4. 2002	6,51	5,85	5,84	5,17	4,95	4,59	4,35	3,87	4,24
1. 4. 2003	6,63	5,96	5,96	5,27	5,05	4,68	4,43	3,94	4,32
1. 4. 2004	6,71	6,03	6,03	5,33	5,11	4,73	4,48	3,99	4,37
1. 3. 2005	6,91	6,21	6,20	5,49	5,26	4,87	4,61	4,11	4,50
1. 4. 2006	7,01	6,31	6,30	5,57	5,34	4,95	4,68	4,17	4,57
1. 4. 2007	7,11	6,39	6,38	5,65	5,41	5,01	4,75	4,22	4,63
1. 4. 2008	7,26	6,53	6,52	5,77	5,53	5,12	4,85	4,31	4,73
1. 4. 2010	7,53	6,78	6,76	5,99	5,74	5,31	5,03	4,47	4,91
1. 4. 2012	7,92	7,12	7,11	6,29	6,03	5,58	5,29	4,7	5,16
1. 4. 2014	8,28	7,45	7,44	6,58	6,31	5,84	5,53	4,92	5,39

Abb. 4: Entwicklung der Richtwerte in €/m², Quelle: Vgl. Amann/Lugger (2016), S. 44

Seit dem 1. April 2017 beträgt der Richtwert 5,58 € und seit 1. April 2019 5,81 € pro Quadratmeter.³³

Wie auch bei Abbildung 7 wurde der Verbraucherpreisindex bei der Umrechnung nicht berücksichtigt.

3.4 Betriebskosten- und Baukostenentwicklung

In diesem Unterpunkt sollen die Betriebskosten und ihre Entwicklung veranschaulicht werden. Zunächst folgt ein Auszug aus dem Gesetzestext über die Definition und Zusammensetzung dieser Kosten. Gemäß Mietrechtsgesetz sind die Betriebskosten und die laufenden öffentlichen Abgaben sowie deren Abrechnung wie folgt determiniert:

„§ 21. (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;*

³³ Vgl. Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (2019a), www.ovi.at

- 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 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.

(2) Die anteilig anrechenbaren öffentlichen Abgaben sind die von der Liegenschaft, auf die sich der Mietvertrag bezieht, zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben mit Ausnahme solcher, die nach landesgesetzlichen Bestimmungen auf die Mieter nicht überwältzt werden dürfen.

(3) Der Vermieter darf zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden

Teilbetrag zur Anrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung), der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen ist und im Fall einer zwischenzeitlichen Erhöhung von Betriebskosten oder den öffentlichen Abgaben um höchstens 10 vH überschritten werden darf. Der Vermieter hat die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen; er hat die Abrechnung an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrücke der Belege - zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrücke) anfertigen zu lassen. In den Fällen einer Jahrespauschalverrechnung beginnt die einjährige Frist zur Geltendmachung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß zugunsten der Hauptmieter, so ist der Überschußbetrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten der Hauptmieter, so haben die Hauptmieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten.“³⁴

Die nächste Abbildung zeigt, wie auch die bisherigen Abbildungen, einen Anstieg der abgebildeten Werte. Während die Betriebskosten im Jahr 2007 noch bei 19,18 € (entspricht ca. 1,60 €/m²) lagen, sind sie im Jahr 2016 auf 24,32 € (entspricht ca. 2,03 €/m²) angestiegen. Bei einer 70 m² großen Wohnung wäre das eine Erhöhung, zusätzlich zu Hauptmietzins und Umsatzsteuer, von monatlich 30,10 € (= 361,20 € p.a.).

³⁴ MRG (1981) § 21

BK-Jahr	Gesamt	Müll	Wasser	Versicherung	Reinigung	Verwaltung	Lift
2007	19,18	2,02	3,32	4,49	4,55	2,91	1,95
2008	19,46	2,08	3,23	4,66	4,60	2,97	1,91
2009	19,59	2,25	3,20	4,69	4,63	3,08	2,13
2010	20,04	2,20	3,20	4,81	4,70	3,08	2,20
2011	20,04	2,27	3,21	4,79	4,87	3,15	2,25
2012	20,64	2,35	3,43	4,89	4,97	3,25	2,27
2013	21,36	2,49	3,98	5,00	5,11	3,25	2,30
2014	23,16	2,73	4,02	4,97	5,43	3,385	2,78
2015	23,35	2,71	4,12	5,03	5,13	3,43	2,73
2016	24,32	2,83	4,35	5,46	5,45	3,43	2,80

Abb. 5: Entwicklung der Betriebskosten 2007 – 2016, Quelle: Mietervereinigung Österreich (2018), www.mietervereinigung.at

Die in Abbildung 10 dargestellten Werte sind Netto-Werte in Euro pro Quadratmeter Nutzfläche pro Jahr.

Bei Betrachtung der Baukosten ist ebenso so ein steigender Trend zu beobachten. Steigende Baukosten sind das Resultat der immer höher werdenden Anforderungen an Wohnstandards und höheren Ausstattungskategorien. Daraus lässt sich ableiten, dass steigende Baukosten auch eine Steigerung der Wohnausgaben mit sich bringen.³⁵

³⁵ Vgl. Streissler-Führer et al. (2015), S. 27

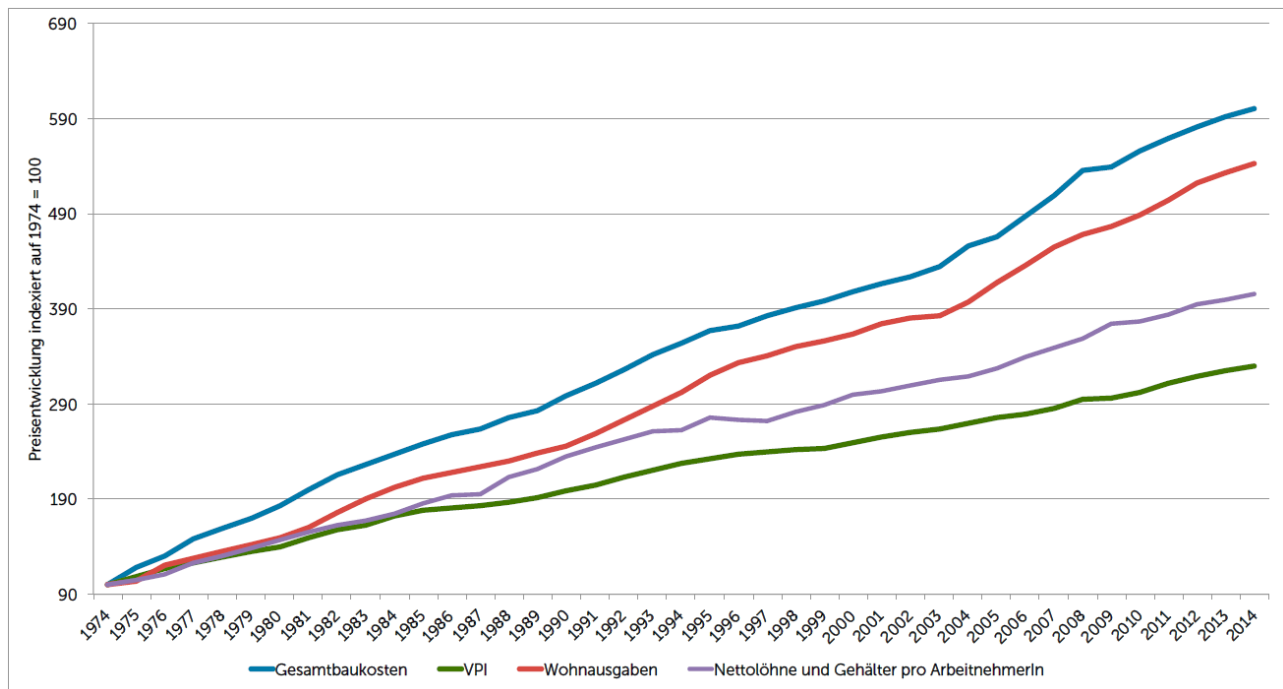


Abb. 6: Gegenüberstellung Baukosten, Wohnausgaben und Nettolöhne, Quelle: Streissler-Führer et al. (2015), S. 27

3.5 Eigentümerstruktur

In diesem Kapitel wird die aktuelle Marktlage Wiens genauer betrachtet. Laut dem Wohnungsmarktbericht der Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien aus dem Jahr 2013 gibt es in Wien rund 911.000 Wohnungen. Die Eigentümerstruktur gliedert sich wie folgt:

- Ca. 40 % der Wohnungen stehen im Eigentum von Bund, Land, Gemeinde, gemeinnützigen Bauvereinigungen und anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Vereinen
- Ca. 7 % der Wohnungen sind im Eigentum von sonstigen Unternehmen und Firmen
- Der größte Anteil mit über 50 % entfällt auf private Eigentümer.³⁶

Laut dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2018 gelten rund 900.000 Wohnungen in Wien als bewohnt und ungefähr 75 % der Haushalte wohnen zur Miete, was im Vergleich zum Rest von Österreich sehr hoch ist. Von diesen rund 700.000 Wohnungen stehen ca. 400.400 im Eigentum der Gemeinde Wien oder gemeinnützigen Bauvereinigungen.³⁷

³⁶ Vgl. Lottes (2013), S. 4 ff.

³⁷ Vgl. Bartos-Stock et al. (2018), S. 6

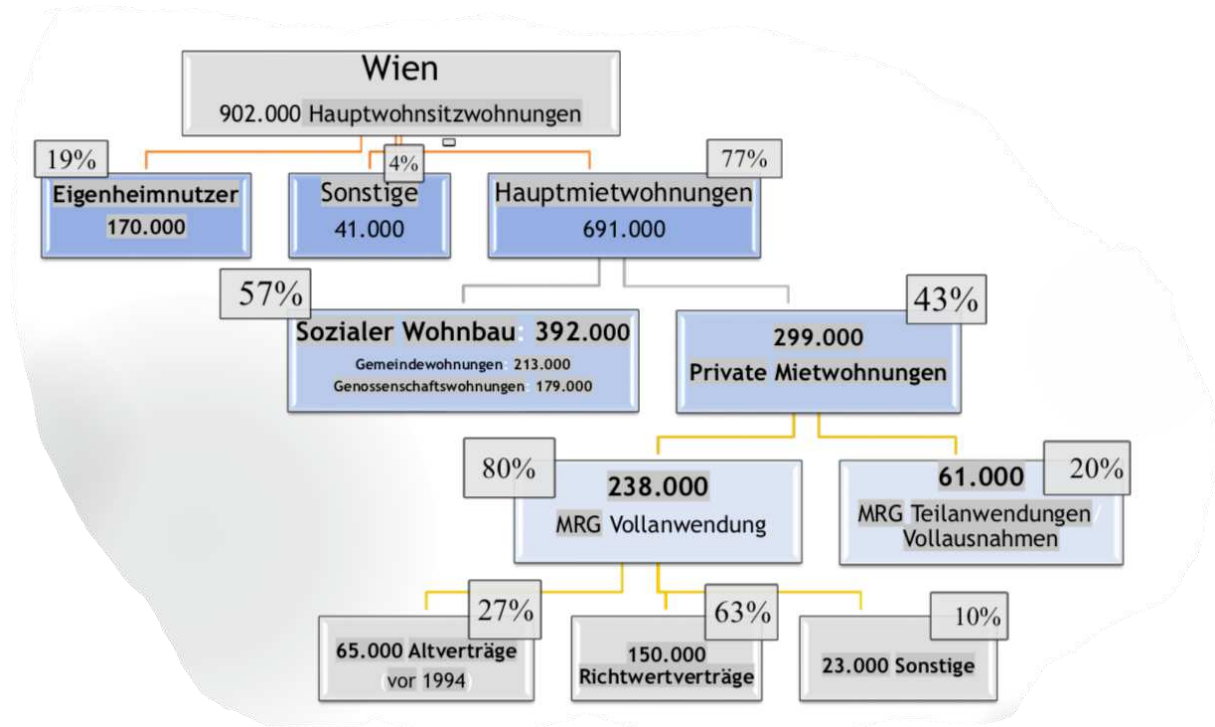


Abb. 7: Aufteilung Hauptwohnsitzwohnungen Wien, Quelle: Sammer/Holzapfel (2018), S. 8

Die oben abgebildete Grafik stammt aus dem Jahr 2016 und gibt Aufschluss über die Wohnsituation in Wien. Von den rund 77 % der Hauptmietwohnungen in Wien entfallen 57% auf den sozialen Wohnbau und 43 % auf private Mietwohnungen. 80 % der privaten Mietwohnungen, das sind rund 238.000 Wohnungen (das sind rund 26 % aller Wohnungen in Wien), fallen in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Davon entfallen rund 65.000 auf Mietverträge, die vor 1994 abgeschlossen wurden, 150.000 auf Mietverträge, die dem Richtwert unterliegen und somit nach dem 1.März 1994 abgeschlossen wurden. 23.000 Wohnungen betreffen die Kategorie „Sonstige“ zu der keine weiteren Angaben gemacht wurden.

3.6 Entwicklung der Wohnungsausstattung in Wien

Auch bei der Ausstattung der Wohnungen in Wien gab es im Zeitverlauf einige Veränderungen, wie die folgenden Tabellen der Statistik Austria aufzeigen. Die Tabellen geben Auskunft über die Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen sowie deren Ausstattungskategorien im Wandel der Zeit in Wien.

Während es im Jahr 1986 lediglich 317.000 Wohnungen der Kategorie A und 91.000 der Kategorie D gab, sind es im Jahr 2017 bereits 847.500 Kategorie A und nur noch 30.300

Kategorie D Wohnungen. Demzufolge entfallen heute bereits über 93 % der Wohnungen auf die Ausstattungskategorie A.

Zeit	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	Kategorie D
1986	317.000	260.000	48.000	91.000
1987	337.000	245.000	45.000	82.000
1988	346.000	237.000	43.000	81.000
1989	374.000	226.000	38.000	74.000
1990	389.000	230.000	36.000	68.000
1991	409.000	233.000	31.000	67.000
1992	419.000	236.000	28.000	62.000
1993	432.000	225.000	31.000	60.000

Abb. 8: Anzahl der Wohnungen und Ausstattungskategorie 1986-1993, Quelle: Vgl. Statistik Austria (2018b), www.statistik.at

Jahr	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	Kategorie D
1994	538.000	68.000	26.000	109.000
1995	561.000	66.000	20.000	97.000
1996	580.000	60.000	17.000	93.000
1997	599.000	52.000	17.000	90.000
1998	610.000	49.000	16.000	88.000
1999	623.000	49.000	15.000	79.000
2000	649.000	44.000	13.000	69.000
2001	659.000	38.000	15.000	68.000
2002	672.000	37.000	11.000	72.000
2003	677.000	40.000	10.000	68.000

Abb. 9: Anzahl der Wohnungen und Ausstattungskategorie 1994-2003, Quelle: Vgl. Statistik Austria (2018c), www.statistik.at

Zeit	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	Kategorie D
2004	704.200	39.300	5.500	49.600
2005	715.600	35.500	5.900	51.200
2006	722.300	34.700	8.000	50.400
2007	736.500	31.900	6.000	46.500
2008	745.800	30.900	4.400	45.000
2009	751.500	28.000	5.000	45.600
2010	761.300	27.900	4.500	40.800
2011	766.800	30.500	4.500	38.800
2012	779.700	28.600	Geheimhaltung	39.000
2013	801.800	23.800	Geheimhaltung	33.500
2014	818.600	22.800	5.100	30.400
2015	835.300	22.900	3.400	28.100
2016	844.400	23.900	4.900	28.800
2017	847.500	22.900	4.200	30.300

Abb. 10: Anzahl der Wohnungen und Ausstattungskategorie 2004-2017, Quelle: Vgl. Statistik Austria (2018d), www.statistik.at

4 Staatliche Eingriffe in den Immobilienmarkt

In diesem Kapitel folgt eine Analyse ausgewählter staatlicher Eingriffe in den Immobilienmarkt. Im Vordergrund stehen die politische Zielsetzung, die daraus resultierende gesetzliche Umsetzung und die Auswirkungen auf Markt und Marktteilnehmer. Da die Anwendbarkeit gesetzlicher Bestimmungen abhängig vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist, folgt zunächst ein kurzer Überblick über den Voll- und Teilanwendungsbereich des MRGs (siehe auch Kapitel 2.7).

MRG – Vollanwendung

In diesem Anwendungsbereich gelten alle Bestimmungen des MRGs in vollem Umfang und können durch Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter nicht zu Ungunsten des Mieters abgeändert werden. Er gilt für die Miete von

- Wohnungen und Teilen von Wohnungen
- Geschäftsräumen, nicht jedoch von Teilen von Geschäftsräumen
- mitgemieteten Garagen und sonstigen Haus- und Grundflächen

Im Vollanwendungsbereich kommen der angemessene Mietzins, der Kategoriemietzins und der Richtwertmietzins zur Anwendung.³⁸

MRG – Teilanwendung

Hier gelten alle Regelungen über Befristungen, Kündigungsschutz, Eintritt im Todesfall sowie über den Hauptmietzins im Eintrittsfall. Ausgenommen sind hingegen Bestimmungen über die Beschränkung des Mietzinses und über den Schutz des Mietobjekts selbst. Die Teilausnahmen betreffen

- Mietobjekte in Gebäuden, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel nach dem 30. Juni 1953 neu errichtet wurden
- Mietobjekte, die durch den Aus- oder Aufbau von Dachgeschossen nach dem 31. Dezember 2001 neu geschaffen wurden und der Mietvertrag nach dem 31. Dezember 2001 (bei Aufbauten 30. September 2006) abgeschlossen wurde

³⁸ Vgl. Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (2019a), www.ovi.at

- Mietobjekte, die durch einen Zubau nach dem 30. September 2006 neu errichtet wurden
 - Unausgebaute Räumlichkeiten in Dachböden, die mit der Vereinbarung vermietet werden, darin eine Wohnung oder einen Geschäftsraum zu schaffen und der Mietvertrag nach dem 31. Dezember 2001 abgeschlossen wurde
 - Vermietete Eigentumsobjekte in Gebäuden, die nach dem 8. Mai 1945 neu errichtet wurden
- (Bei allen Daten der Errichtung gilt immer das Datum der Baubewilligung)³⁹

Die Hauptmietzinsbildung im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist in § 16 MRG (Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses) geregelt und ist zugunsten des Mieters zwingend, daher sind Abweichungen nur zugunsten des Mieters zulässig. Im Teilanwendungsbereich sowie bei der Vollaussnahme des MRGs, findet § 16 keine Anwendung. Angesichts der fehlenden gesetzlichen Beschränkungen außerhalb des Vollanwendungsbereiches und des Umstandes der Möglichkeit der freien Vereinbarkeit, kommt hier der freie Mietzins zur Anwendung.⁴⁰

Die wesentlichen Unterschiede der beiden Anwendungsbereiche bzw. der Vollaussnahme des MRGs bestehen darin, dass zugunsten der Mieter

- im Vollanwendungsbereich ein Preis- und Beendigungsschutz (Kündigungsschutz)
- im Teilanwendungsbereich der Beendigungsschutz
- im Vollaussnahmebereich weder ein spezieller gesetzlicher Preis- noch Beendigungsschutz verankert ist.⁴¹

³⁹ Vgl. Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (2019b), www.ovi.at

⁴⁰ Vgl. Brey/Pelinka (2018), S. 16

⁴¹ Vgl. Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort (2019), www.help.gv.at

4.1 Mietzinsbildung

4.1.1 Definition und Erläuterung

Die Mietzinsbildung in Österreich ist abhängig vom jeweiligen Mietgegenstand. Sowohl das ABGB als auch das MRG, sehen ein abgestuftes System der Mietzinsbildung vor. Abhängig vom Mietobjekt kann ein freier Mietzins gemäß ABGB oder der angemessene Mietzins, der Richtwertmietzins sowie der Kategorie-D-Mietzins verlangt werden. Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass bei Befristung eines Mietvertrags der sogenannte Befristungsabschlag zu berücksichtigen ist.⁴² Auf diesen Abschlag wird jedoch erst in einem der folgenden Kapitel näher eingegangen.

Der angemessene Hauptmietzins ist im Vergleich zum freien Mietzins oftmals nur unwesentlich geringer. Die Höhe orientiert sich nach den Kriterien Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Mietobjektes.⁴³

Wie bereits in Kapitel 2.8 angeführt, kommt der Richtwertmietzins dann zur Anwendung, wenn Mietverträge nach dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden, und der Mietgegenstand in den Vollenwendungsbereich des MRGs fällt.

„Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert (§ 1 RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist.“⁴⁴

Die Ermittlung des Richtwertes ist in § 3 RichtWG festgelegt und lautet wie folgt:

„§ 3. (1) Bei der Ermittlung des Richtwertes ist vom Herstellungswert (§ 6 Abs. 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen auszugehen. Es sind dabei aber nur geförderte Neubaumietwohnungen

⁴² Vgl. Rainer (2011), S. 163

⁴³ Vgl. Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (2019b), www.oivi.at

⁴⁴ MRG (2014) § 16 Abs. 2

heranzuziehen, bei denen eine förderungsrechtliche Begrenzung der (förderbaren) Baukosten oder des zulässigen Hauptmietzinses gegeben ist.

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

(3) Zur Ermittlung der Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche sind die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten zugrunde zu legen. Fehlen solche Vorschriften, sind die Baukosten zugrunde zu legen, die sich aus den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes im Kalenderjahr 1992 ergeben.

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

(6) Die betragsmäßige Ermittlung des Richtwerts erfolgt, indem zunächst 4vH des Grundkostenanteils (Abs. 2 und 5) und 5,5 vH der Baukosten (Abs. 3 bis 5) zusammengezählt und sodann von der errechneten Summe 5 vH der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (fiktiver Erhaltungsaufwand) abgezogen werden; der Richtwert beträgt ein Zwölftel der sich daraus ergebenden Differenz.“⁴⁵

Die mietrechtliche Normwohnung weist eine Nutzfläche zwischen 30 und 130 m² auf, befindet sich in brauchbarem Zustand und besteht aus Zimmer, Küche, Vorraum, WC, einer zeitgemäßen Badegelegenheit, einer Heizung und ist in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand sowie auf einer Liegenschaft in durchschnittlicher Lage situiert (siehe auch 2.8). Eine explizite Aussage zur Ausstattungskategorie, sowie ob es sich um einen Altbau oder Neubau handelt, ist nicht angeführt.⁴⁶

Die Magistratsabteilung 25, die als Prüfstelle für Wohnhäuser agiert, und für die Stadterneuerung verantwortlich ist, veröffentlicht Richtlinien zur Ermittlung des Richtwertes. Der letzte Katalog wurde im September 2018 publiziert. Ausgehend von einem Richtwert von 5,58 €/m² (Stand 01/2019) kommen Zuschläge bzw. Abstriche hinzu.

⁴⁵ RichtWG (1993) § 3 Abs. 1-3 u. 5-6

⁴⁶ Vgl. Böhm (2003), S. 9

1. Zu Beginn der Ermittlung werden Zuschläge für die Ausstattung des Gebäudes angeführt, wie in Abbildung 11 dargestellt.

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.1.1.1.	Garage	254,65	1,17	20,92
2.1.1.2.	Aufzug	110,72	0,51	9,09
2.1.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	43,18	0,20	3,55
2.1.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	13,84	0,06	1,14
2.1.1.5.	Hobbyraum	16,05	0,07	1,32
2.1.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	22,14	0,10	1,82
2.1.1.7	Gemeinschaftsantenne	8,86	0,04	0,73
		469,45	2,15*	38,57*

Abb. 11: Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile, Quelle: Magistratsabteilung 25 (2018a),
www.wien.gv.at

2. Als nächstes Kriterium wird der Zustand des Hauses genannt. Zuschläge können nur dann erfolgen, wenn das Gebäude einen über den gesetzmäßig geforderten guten Erhaltungszustand aufweist. Als Beispiel eines solchen Zustandes wird eine Fassade angeführt, die mittels wärmedämmender Maßnahmen verbessert wurde. Dies muss jedoch durch einen Energieausweis nachgewiesen werden.

3. Anschließend an den Gebäudezustand folgt die Lage des Hauses, welche jedoch gesondert in einem der folgenden Kapitel behandelt wird.

4. Darüber hinaus sind Abstriche für fehlende Ausstattung vorgesehen. Entspricht eine Wohnung also nicht der Ausstattungskategorie A, so sind gewisse Abstriche vorgesehen. Für die Kategorie B kommen 25 % und für die Kategorie C 50 % in Abzug.

5. Der umfassendste Punkt beschäftigt sich mit den Erfahrungswerten nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens. Diese gliedern sich wie folgt:

- **Zweckbestimmung der Wohnung**

Wird eine Wohnung berechtigterweise teilweise auch zu Geschäftszwecken vermietet, so kommt für die geschäftlich genutzte Fläche der angemessene Mietzins zur Anwendung und für die zu Wohnzwecken genutzte Fläche der Richtwert zur Anwendung. Etwaige Zuschläge und Abstriche sind jedoch auf die zu Wohnzwecken genutzten Flächen beschränkt. Für den Fall, dass Bad und WC nur einmal vorhanden sind, werden diese flächenmäßig der Wohnung zugeschlagen, da sie als Kategoriemerkmale anzusehen sind.

- **Stockwerkslage**

unterstes Wohngeschoss

- unter Niveau 15 % bis 30 % (Abstrich)
- niveaugleich straßenseitig 5 % bis 10 % (Abstrich)
- niveaugleich hofseitig bis 10 % (Abstrich)

unterstes Wohngeschoss bis 2,5 m über Niveau

- straßenseitig bis 10 % (Abstrich)
- hofseitig bis 5 % (Abstrich)
- 1. Stock (zweites Hauptgeschoss) ± 0 %

Geschosszuschlag nach Marktauffassung,

- ab dem 2. Stock (drittes Hauptgeschoss) pro Stock: 1,5 % (Zuschlag)
- für nicht vorhandenen Lift,
- ab dem 2. Stock (drittes Hauptgeschoss) pro Stock: 4 % (Abstrich)

- **Lage innerhalb des Stockwerkes**

- durchschnittliche Beeinträchtigung (Lärm, Geruch) ± 0 %
- überdurchschnittliche Beeinträchtigung bis 20 % (Abstrich)
- besondere Ruhelage oder Grünlage bis 20 % (Zuschlag)

sonstige Beeinträchtigungen

- (Nordlage, schlechte Belichtung, enge Verbauung) bis 5 % (Abstrich)

sonstige Vorzüge

- (Südlage, gute Belichtung, Fernblick) bis 5 % (Zuschlag)
- Lage über offener/m Durchfahrt/-gang bis 5 % (Abstrich)

- Lage unter Terrasse oder Flachdach bis 5 % (Abstrich)

Sollte sich eines der Merkmale nur auf einen Teil der Wohnung beschränken, so ist ein etwaiger Zuschlag oder Abstrich nur im Ausmaß der davon betroffenen Nutzfläche anzusetzen. Die Höhe ist im Verhältnis der betroffenen zur sonstigen Nutzfläche (Aufenthaltsräume) anzusetzen.

- **Ausstattung der Wohnung, mit anderen Teilen der Liegenschaft, für die kein besonderes Entgelt berechnet wird**

- Wohnung mit Balkon, Terrasse oder Loggia bis 10 % (Zuschlag)
- Wohnung ohne Kellerabteil 2,5 % (Abstrich)
- Wohnung mit Dachbodenabteil 2,5 % (Zuschlag)
- Wohnung mit alleiniger Gartennutzung bis 10 % (Zuschlag)

- **Sonstige Ausstattung und Grundrissgestaltung der Wohnung**

- Gangküche 5 % (Abstrich)
- Kochstelle bei Einzelraumwohnung 5 % (Abstrich)
- zusätzliches Bad 5 % bis 10 % (Zuschlag)
- zusätzliches WC 5 % (Zuschlag)
- Dachschrägen, Dachflächenfenster und Dachgauben bis 10 % (Abstrich)
- Bad und WC in einem Raum 2,5 % (Abstrich)
- Fläche kleiner 30 m² bis 10 % (Zuschlag)
- Fläche größer 130 m² bis 5 % (Abschlag)
- sehr guter Zustand (neu) bis 5 % (Zuschlag)
- brauchbarer Zustand (Normwohnung) ± 0 %
- mäßiger bis sehr schlechter Zustand 2,5 % bis - 30 % (Abstrich)
- für höherwertigen Parkettboden bis 3 % (Zuschlag)

Nur zulässig, wenn nicht für jeweilige Kategorie notwendig

- für Duschgelegenheit im Wohnungsverband bis 5 % (Zuschlag)
- für Vorraum 2,5 % (Zuschlag)
- für Warmwasseraufbereitungsanlage 2,5 % (Zuschlag)

- Sollte eine Wohnung (mietrechtliche Normwohnung) eine über dem Standard liegende und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Ausstattung aufweisen, so ist der Vermieter berechtigt, einen Zuschlag in Höhe von 4 % der Eigenkapitalverzinsung zu verlangen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einer jährlichen Abschreibung auf 15 Jahre (1/15 der Anschaffungskosten bzw. vom Zeitwert).
 - Für jede bessere Ausstattung (besser als mietrechtliche Normwohnung), gilt ein Zuschlag von bis zu 10 %.
 - Bei Wohnungen der Ausstattungskategorie B und C, bei denen eine Anhebung in die nächsthöhere Kategorie wirtschaftlich zumutbar und mit geringem baulichem Aufwand möglich ist, besteht die Möglichkeit eines Zuschlags in Höhe von bis zu 10% (je Kategoriestufe).
 - Der Zuschlag für Telefon-, Telekabel-, Waschmaschinenanschluss und Gegensprechanlage beträgt jeweils 1 %.
- **Grundrisslösung**
 - Schlechtere Grundrisslösung bis 10 % (Abstrich)
 - Zentrales Vorzimmer (Wohnungen über 100 m² und fehlenden Durchgangszimmern)⁴⁷ bis 3 % (Zuschlag)

Die Magistratsabteilung 25 bietet neben dem oben genannten Katalog auch eine Online-Richtwertberechnung an, die jedoch nicht alle Parameter des Katalogs berücksichtigt.

Als Beispielsobjekt wurde die Strozzigasse 11 im 8. Wiener Gemeindebezirk herangezogen. (Anmerkung: bei diesem Objekt wurden lediglich Annahmen über die Ausstattung getroffen, sowie davon ausgegangen, dass der Vollanwendungsbereich zur Anwendung kommt)

⁴⁷ Vgl. Magistratsabteilung 25 (2018), www.wien.gv.at

		EUR / m ²
Richtwert für Wohnung der Kategorie A		5,58
Ab-/Zuschläge für Unterschiede zur Normwohnung		
%	Begründung	
9,09	Lift	0,51
1,00	Telekabelanschluss	0,06
1,00	Gegensprechanlage	0,06
1,00	Telefonanschluss	0,06
1,50	2.Obergeschoß	0,08
2,50	Balkon	0,14
5,00	Erstbezug -neuwertiger Zustand	0,28
1,00	hochwertiger Parkettboden	0,06
Zwischenstand Richtwert		6,83
maximal möglicher Lagezuschlag bei Durchschnittslage		0,00
Richtwertzins / m ²		6,83

Abb. 12: Beispiel Richtwertberechnung 1, Quelle: Magistratsabteilung 25 (2019a), www.wien.gv.at

	EUR/m ²	m ²	EUR
Richtwertzins Wohnung exkl. Betriebskosten und UST	6,83	70,00	478,10
Durchschnittlicher Betriebskostensatz	2,32	70,00	162,40
Gesamtmiete Netto			640,50
Umsatzsteuer 10%			64,05
Gesamtmiete Brutto			704,55

Abb. 13: Beispiel Richtwertberechnung 2, Quelle: Magistratsabteilung 25 (2019a), www.wien.gv.at

Anhand dieser Online-Richtwertberechnung ergibt sich ausgehend vom Richtwert für Wien (5,58 €/m²) zuzüglich Zuschlägen und abzüglich Abstrichen ein Richtwert von 6,83 €/m². Der durchschnittliche Betriebskostensatz wird mit 2,32 €/m² beziffert. Die Gesamtmiete für einen unbefristeten Mietvertrag ergibt sohin 640,50 € (netto) und 704,55 € (brutto, inkl. 10% USt.) Im Fall einer befristeten Vermietung nach dem 1. Juli 2000 wird der Richtwert um 25% reduziert.

4.1.2 Politische Zielsetzung

Dieses Kapitel ist in zwei Teile gegliedert, zum einen wird die Regierungsvorlage zum MRG aus dem Jahr 1980 behandelt und in weiterer Folge der Initiativantrag über das 3. WÄG.

Bereits in der Regierungsvorlage vom 3. Juli 1973 wurde die im Begutachtungsverfahren erhobene Forderung nach einer Neukodifizierung der regelnden Vorschriften betreffend die Rechtsbeziehungen zwischen Mieter und Vermieter anerkannt. Ebenso wurde die Einführung eines neuen zeitgemäßen Bewertungssystems für die gesetzlichen Mietzinse thematisiert. Die Regierungsvorlage baut auf der Mietengesetz-Novelle von 1974, welche sich der damaligen besonderen Problematik der überhandnehmenden Abbruchspekulationen, der Begrenzung der freien Mietzinsvereinbarungen für Substandardwohnungen sowie der erstmaligen Einführung der Mietzinsbeihilfen widmete, auf. In der Regierungserklärung der sozialdemokratischen Partei Österreichs (SPÖ) vom 5. November 1975 wurde die Weiterführung der Mietrechtsreform wie folgt angekündigt:⁴⁸

„Alle Maßnahmen in diesem Bereich müssen dem Grundsatz Rechnung tragen, daß die Wohnung zur Lebensgrundlage jedes Menschen gehört. Bei der weiteren Ausgestaltung eines sozialen Miet- und Wohnrechtes haben die Erhaltung des erhaltungswürdigen Hausbestandes und die Verhinderung der unsere Stadtkerne entvölkernden Umwandlungen von Wohnungen in Geschäftslokale und Büros, die Stärkung der Rechte der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten von Wohnungen sowie die Schaffung eines sozialgerechten Preises für alle Wohnungen eine besondere Bedeutung. Durch entsprechende Maßnahmen ist dem unerwünschten Leerstehen von Wohnungen entgegenzuwirken.“⁴⁹

Im Anschluss an diese Regierungserklärung hat das Justizministerium die Arbeiten für ein neues Wohn- und Mietrecht aufgenommen. Der Gesetzesentwurf beschäftigte jedoch nicht nur die zur Begutachtung aufgerufenen Stellen und Organisationen, sondern ging weit über diese hinaus. Die Notwendigkeit und Dringlichkeit eines neuen Mietrechts war mehrheitlich anerkannt und konzentrierte sich im wesentlichen auf zwei Kernthemen, die Etablierung von sozialgerechten Mietzinsen und den Schutz des erhaltungswürdigen Hausbestandes. Zudem herrschte hinsichtlich der Erhaltung des Hauses die Einsicht, die Mieter zur Aufbringung höherer Beiträge zu verpflichten, sofern die bisherigen Mietzinse zur Deckung der hierfür erforderlichen Mittel nicht ausreichen.

⁴⁸ Vgl. 425 der Beilagen XV. GP (1980), S. 27

⁴⁹ 425 der Beilagen XV. GP (1980), S. 27

Überdies wurde auf die Belastungsunterschiede zwischen den gesetzlichen Mietzinsen nach § 2 MG und den frei vereinbarten Mietzinsen nach § 16 MG hingewiesen. Im Vergleich der Ausstattungskategorien B und C wurden Mietzinsunterschiede in Höhe vom 12-fachen bis hin zum 30-fachen errechnet. Diese Belastungsunterschiede sind nicht auf qualitative Eigenschaften der Wohnungen zurückzuführen, sondern haben ihren Ursprung im Zeitpunkt der Anmietung. Ausschlaggebendes Kriterium war also, ob eine Wohnung vor oder nach dem 1. Jänner 1968 angemietet wurde, dem Datum des Inkrafttretens des Mietrechtsänderungsgesetzes (1967). Aufgrund dieser Unterschiede sieht der Gesetzesentwurf eine Eindämmung solcher Belastungsunterschiede im Zinsniveau vor.

Die Mietzinsbildung, als Teilbereich des Mietrechts, ist insofern von hoher Bedeutung, da hier die allgemein anerkannten Anliegen des Konsumentenschutzgesetzes, wie Abbau bzw. Ausgleich einer bestehenden Ungleichgewichtslage, die Verhinderung unangemessener Vertragsbedingungen, sowie dementsprechende Ausgestaltung des Verfahrensrechts Berücksichtigung finden. Der Entwurf spricht von einer Ungleichgewichtslage, da der Mieter im Vergleich zum Vermieter hinsichtlich der Beschaffenheit des Mietgegenstandes (Baulichkeit in der der Mietgegenstand gelegen ist) unterlegen ist, und ihm die auf den Mietgegenstand bezogene betriebswirtschaftliche Erfahrung fehlt. Daher bedarf es einer über das Konsumentenschutzgesetz hinausgehenden Ausformung. Der Gesetzesentwurf schränkt daher Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses generell ein. Diese Einschränkung ist auf den für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag begrenzt. Mietzinsvereinbarungen, die den angemessenen Betrag überschreiten, werden als unwirksam erklärt.⁵⁰

In der 134. Nationalratssitzung vom 21. Oktober 1993 wurde u.a. der Initiativantrag über das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz behandelt, welcher mehrere politische Hintergründe hatte. Dr. Keimel (ÖVP) verwies auf den österreichischen Wohnungsbestand. Er führte 180.000 Wohnungen an, bei welchen keine bestimmte Nutzung bekannt war. Hierbei handelte es sich um den damals sehr ausgeprägten Leerstand an Wohnungen. Diese leerstehenden Wohnungen wurden unterteilt in Wohnungen, die der Vermieter leerstehen lässt, weil es keine tauglichen Befristungsmöglichkeiten gab und auf der anderen Seite sogenannte

⁵⁰ Vgl. 425 der Beilagen XV. GP (1980), S. 27 f

„gehörtete“ Wohnungen, die vom Mieter leerstehend gelassen werden. Gründe hierfür sind beispielsweise sehr geringe Mietkosten und die Option, eines Tages die eigenen Kinder in einer solchen Wohnung wohnen zu lassen. Aufgrund der mangelnden Befristungsmöglichkeit wird es vorgezogen, die Wohnung lieber leerstehen zu lassen, als sie bis zum Einzug der Kinder zu vermieten. Des Weiteren wird die Nutzung von Einzelpersonen in großen Wohnungen genannt, die kaum zu mobilisieren sind, da eine kleinere Wohnung deutlich teurer wäre. Um dieser Entwicklung des Fehlbelags entgegenzuwirken, soll eine Mobilisierung stattfinden. Diese Mobilisierung der leerstehenden Wohnungen soll durch das Übergehen zur Angemessenheit verwirklicht werden. Konkret heißt das, dass Wohnungen die aufgrund unattraktiver mietrechtlicher Umstände leerstehend gelassen wurden, künftig zu einem angemessenen Mietzins auf eine attraktive Befristungsdauer vermietet werden können, bis die eigenen Kinder alt genug sind, um darin zu wohnen.

Durch das neue Gesetz soll mehr Mietengerechtigkeit, also gleiches Geld für gleiches Wohnen, erreicht werden, ohne dabei zu sehr in Altmietverhältnisse einzugreifen.⁵¹

Der Abgeordnete Eder (SPÖ), der ebenfalls diesen Initiativantrag einbrachte, fasste die Grundsätze dieser Reform kurz und bündig zusammen. Durch den Antrag soll eine soziale Wohnungspolitik anstatt einer unkontrollierten Marktwirtschaft geschaffen werden. Es soll ein wirksamer Kündigungsschutz etabliert werden, welcher den Kurzzeit-Mietverträgen ein Ende setzt. Ausreichend Wohnungsneubau zu leistbaren Mieten sowie klare Mietzinsbegrenzungen anstelle von Mietenwucher und Ablöseunwesen. Als letzten Punkt führt der Abgeordnete Eder das Ende der Spekulation mit Altbauwohnungen und Grundstücken an, genauso wie die Einführung von wirksamen Maßnahmen gegen die Terrorisierung von Mietern. Neben der Regulierung der Mietzinse soll mit dem neuen Gesetz aber auch ein System geschaffen werden, welches Hauseigentümern ermöglichen soll, durch Mieteinnahmen ausreichende Mittel zur Erhaltung des Hauses erwirtschaften zu können. Es muss also ein Verhältnis von leistbaren Mieten zu Mieten, die den Erhalt des Hauses decken, geschaffen werden.⁵²

Ein weiterer Punkt der Reform sind die Strafbestimmungen gegen Terror der Vermieter. Als Beispiele dafür werden dafür das Entfernen der Fenster bei großer Kälte, das Abdrehen von Gas und Strom oder das Abdecken des Daches genannt. Zum einen soll es Strafen für jenen Vermieter geben, welcher mit vollstreckbarer Entscheidung auftragene

⁵¹ Vgl. Sten. Prot. 134. Sitzung d. NR, GP XVIII (1993), S. 15559 ff

⁵² Vgl. Sten. Prot. 134. Sitzung d. NR, GP XVIII (1993), S. 15566 ff

Erhaltungsarbeiten ignoriert oder mit ungerechtfertigter Verzögerung durchführt, und der Mieter sohin im Gebrauch des Mietgegenstandes erheblich beeinträchtigt wird.

Als weitere Strafbestimmung kommt der schikanöse und exzessive Missbrauch der Duldungspflichten des Hauptmieters durch den Vermieter hinzu. Hierbei handelt es sich um die Duldungspflicht hinsichtlich Verbesserungsarbeiten durch den Vermieter.⁵³

4.2 Der Lagezuschlag

4.2.1 Definition und Erläuterung

Der Lagezuschlag wurde mit dem Richtwertgesetz eingeführt und wird wie folgt definiert:

„Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.“⁵⁴

Im Mietrechtsgesetz ist der Begriff Lagezuschlag folgendermaßen verankert:

„Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.“⁵⁵

Es fällt zunächst auf, dass sich das Gesetz einiger Generalklauseln und wertender Rechtsbegriffe bedient, jedoch die entscheidende mietrechtliche Einstufungsfrage offen lässt, nämlich die Frage nach Alter und Ausstattungskategorie der Normwohnung. Überdies lässt sich festhalten, dass sich die Qualität der Lage der Normwohnung an dem Kriterium orientiert, ob die Gebäude in der Nachbarschaft zum Zeitpunkt ihrer Errichtung überwiegend

⁵³ Vgl. Sten. Prot. 134. Sitzung d. NR, GP XVIII (1993), S. 15587 f

⁵⁴ RichtWG (1993) § 2 Abs. 3

⁵⁵ MRG (1993) § 16 Abs. 4

kleine und mangelhaft ausgestattete Wohnungen der Kategorie D aufwiesen.⁵⁶ Im Gesetzestext wird jedoch nicht näher darauf eingegangen, in welchem Zustand sich die Gebäude und die darin befindlichen Wohnungen heute befinden. Lediglich im Abschlussbericht des Bautenausschusses wurde erwähnt, dass sich an der Lage selbst dann nichts ändert, wenn diese Gebäude zwischenzeitlich im Standard angehoben oder in der Umgebung nunmehr auch neuere Bauten errichtet wurden.⁵⁷

Zur Ermittlung des Lagezuschlages bzw. Ermittlung der Durchschnittslage eines Hauses wurde das Wiener Gemeindegebiet in Zählbezirke und Zählgebiete aufgeteilt (auf Grundlage des Volkszählungsgesetzes). Die Aufteilung erfolgte in drei nach Bebauungsmerkmalen gereichte Zonen, und zwar dichte, mittlere und lockere Bebauung. Der Hintergrund dieser Aufteilung war, den Wohnungsmarkt in einigermaßen einheitliche Wohngebiete zu gliedern. Um eine Bewertung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens durchführen zu können, wurden in den vormals genannten Zonen jeweils sechs gleichgewichtete Merkmale berücksichtigt, nämlich

- Öffentlicher Verkehr
- Bildung
- Ärztliche Versorgung inkl. Apotheken
- Geschäftslokale
- Grünraum
- Grundkostenanteil.

Hinsichtlich der Erreichbarkeit dieser Merkmale wurde ein Radius von 350 m festgelegt.

Um eine durchschnittliche Wohnumgebung ermitteln zu können, wurde die Bewertung auf Zählgebiete (welche als Vergleichsmaßstab definiert wurden) zusammengefasst und mit Einbezug der Grundkostenanteile ein Mittelwert gebildet. Dadurch entstanden Teilungen in jeder Zone, ein Lagezuschlag kommt jedoch nur in Lagen zur Anwendung, die einen besseren Wert als den Mittelwert aufweisen.⁵⁸ Die Lagezuschlagskarte der MA 25 veranschaulicht die Gebiete in denen ein Lagezuschlag gerechtfertigt ist und wo nicht.

⁵⁶ Vgl. Böhm (2003), S. 9

⁵⁷ Vgl. 1268 der Beilagen XVIII. GP (1993), S. 19

⁵⁸ Vgl. Magistratsabteilung 25 (2018a), www.wien.gv.at

Lagezuschlagskarte
mit maximal möglichen
Grundkostenanteilen für Wien
Stand 2018

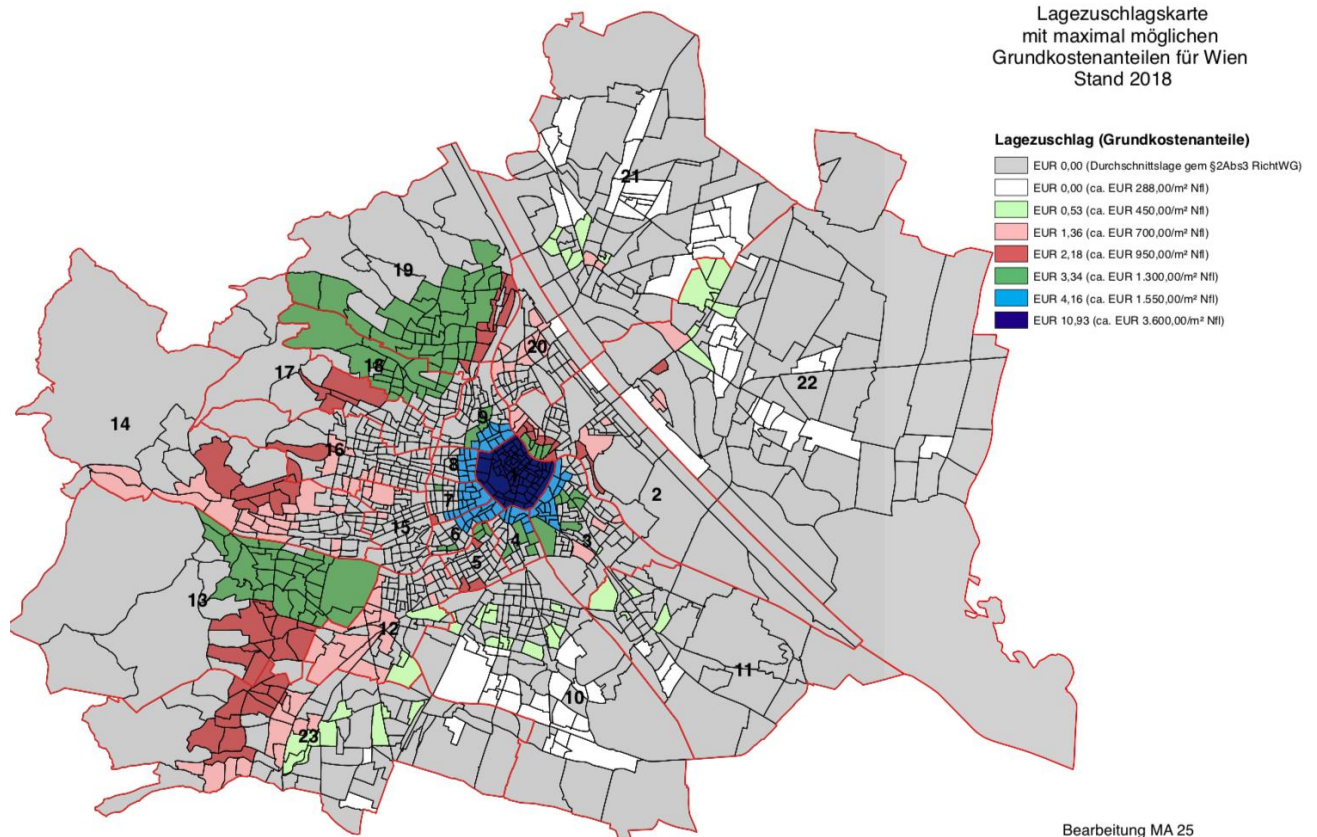


Abb. 14: Lagezuschlagskarte MA 25, Quelle: Magistratsabteilung 25 (2018b), www.wien.gv.at

Die gegenständliche Karte gilt seit September 2018 und bringt eine ganz wesentliche Neuerung mit sich. Vor September 2018 wurden Lagezuschläge ausschließlich auf Grundlage der Grundstückskosten ermittelt, was sich mit dem OGH-Urteil 5 Ob 74/17v geändert hat. Wie bereits weiter oben angeführt, werden diverse Kriterien zur Ermittlung des Lagezuschlags herangezogen. Der Präsident des österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes, Martin Prunbauer, sieht darin Mieter und Vermieter gleichermaßen mit zunehmender Verunsicherung konfrontiert. Darüber hinaus wird es im Streitfall zur genauen Überprüfung des Einzelfalls kommen, da die Lagezuschlagskarte rechtlich nicht bindend ist.⁵⁹ Die Karte soll Mietern und Vermietern lediglich als Orientierungshilfe dienen, ob ein Lagezuschlag gerechtfertigt ist oder nicht.⁶⁰

Um den Lagezuschlag zu veranschaulichen, folgen nun zwei Beispiele zur Berechnung. Zur Berechnung wird erneut die Online-Richtwertberechnung herangezogen. Als Beispielsobjekte wurden die Strozzigasse 11, sowie die gegenüberliegende Nummer 12 im 8.

⁵⁹ Vgl. Prunbauer (2018), www.ots.at

⁶⁰ Vgl. Die Presse (2018), www.diepresse.com

Wiener Gemeindebezirk ausgewählt. Es wurden für beide Wohnungen dieselben Parameter angenommen, um die Vergleichbarkeit gewährleisten zu können. (Anmerkung: bei den ausgewählten Objekten wurden lediglich Annahmen über die Ausstattung getroffen, sowie davon ausgegangen, dass in beiden Fällen der Vollarwendungsbereich des MRGs zur Anwendung kommt)

Beispiel 1: 1080 Wien, Strozzigasse 11

		EUR / m ²
Richtwert für Wohnung der Kategorie A		5,58
Ab-/Zuschläge für Unterschiede zur Normwohnung		
%	Begründung	
9,09	Lift	0,51
1,00	Telekabelanschluss	0,06
1,00	Gegensprechanlage	0,06
1,00	Telefonanschluss	0,06
1,50	2.Obergeschoß	0,08
2,50	Balkon	0,14
5,00	Erstbezug -neuwertiger Zustand	0,28
1,00	hochwertiger Parkettboden	0,06
Zwischenstand Richtwert		6,83
maximal möglicher Lagezuschlag bei Durchschnittslage		0,00
Richtwertzins / m ²		6,83

Abb. 15: Richtwertberechnung Strozzigasse 11, Quelle: Magistratsabteilung 25 (2019a), www.wien.gv.at

Bei Annahme einer 70 m² großen Wohnung ergibt sich nach Berechnung der MA 25 ein Hauptmietzins (exkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) von 478,10 €.

Beispiel 2: 1080 Wien, Strozzigasse 12

		EUR / m ²
Richtwert für Wohnung der Kategorie A		5,58
Ab-/Zuschläge für Unterschiede zur Normwohnung		
%	Begründung	
9,09	Lift	0,51
1,00	Telekabelanschluss	0,06
1,00	Gegensprechanlage	0,06
1,00	Telefonanschluss	0,06
1,50	2.Obergeschoß	0,08
2,50	Balkon	0,14
5,00	Erstbezug –neuwertiger Zustand	0,28
1,00	hochwertiger Parkettboden	0,06
Zwischenstand Richtwert		6,83
maximal möglicher Lagezuschlag bei einem Grundkostenanteil von EUR 1.550,00 /m ²		4,16
Richtwertzins / m ²		10,99

Abb. 16: Richtwertberechnung Strozzigasse 12, Quelle: Magistratsabteilung 25 (2019b),
www.wien.gv.at

Auch hier wird von einer 70 m² großen Wohnung ausgegangen, welche nach Berechnung der MA 25 einen Hauptmietzins (exkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) von 769,30 € ausweist. Bei Gegenüberstellung lässt sich feststellen, dass die beiden Hauptmietzinse deutlich voneinander abweichen, obwohl beide Objekte einander gegenüberliegend situiert sind. Die Differenz ist auf den Lagezuschlag zurückzuführen, welcher bei Hausnummer 11 nicht zur Anwendung kommt und bei Nummer 12 mit 4,16 € pro m² beziffert ist.

Wie bereits weiter oben erwähnt, dient die Lagezuschlagskarte der Stadt Wien lediglich als Orientierungshilfe und ist daher rechtlich unwirksam. Der OGH hat die Berechnung des Lagezuschlags, in seiner Entscheidung vom 20. November 2017 (5 Ob 74/17v), wie folgt vorgegeben. Im Vordergrund steht der Grundkostenanteil des Objekts. Zunächst wird der der Lage des Hauses entsprechende Grundkostenanteil je m² Nutzfläche berechnet. Hierzu werden die ortsüblichen Grundpreise für unbebaute, aber für den Wohnbau durchaus geeignete, Grundstücke herangezogen. Diese ermittelten Preise werden anschließend auf

die, unter Einhaltung der Bauvorschriften, erzielbaren Wohnnutzfläche umgelegt. Im nächsten Schritt wird die Differenz zwischen dem oben errechneten Grundkostenanteil und dem der Richtwertfestsetzung zugrunde gelegten Grundkostenanteil berechnet. Von diesem errechneten Wert stellen 0,33 % den Lagezuschlag bzw. –abstrich dar. Folglich kann ein Lagezuschlag nur dann zur Anwendung kommen, wenn der Grundkostenanteil höher ist als jener, der dem Richtwert zu Grunde liegt.⁶¹

4.2.2 Politische Zielsetzung

Wie bereits im vorherigen Kapitel beschrieben, stand die Regulierung des Mietzinses, sowie die Sicherung des erhaltungswürdigen Gebäudebestandes im Vordergrund der Einführung des 3.WÄG. Mit Einführung des Lagezuschlags sollte der Entwicklung hoher Mieten durch unberechtigte Zuschläge entgegengewirkt werden. Eine Wohnumgebung, in der überwiegend Gebäude aus der Gründerzeit vorhanden sind, wird demnach als durchschnittlich definiert. Gemäß dieser Definition aus dem Jahr 1993 bedeutete das für die Wiener Bezirke 5, 15, 16, 17 und 18 sowie weite Teile der Bezirke 2, 12 und 20, lediglich als durchschnittliche Lage eingestuft zu werden.⁶²

Neben der Regulierung der Mietzinse stand die Aufbringung ausreichender Mittel zur Hauserhaltung im Fokus. Durch die neue Mietzinsbildung sollte es demnach möglich sein, leistbare Mieten gewährleisten zu können und zeitgleich genügend Mittel zur Erhaltung der Substanz zu erwirtschaften. Zusätzlich war man davon überzeugt, dass durch die Hauserhaltung tausende Arbeitsplätze geschaffen werden.⁶³

Vorrangig war die Sicherstellung für Wohnungen in den sogenannten Gründerzeitvierteln in Wien, keinen Lagezuschlag verrechnen zu dürfen. Die Problematik dabei ist, dass sich die Lagezuschlagsthematik hauptsächlich auf Wien konzentriert, für andere Gegenden und Städte ist diese Regulierung kaum hilfreich.⁶⁴

⁶¹ Vgl. OGH 5 Ob 74/17v, S. 7 f.

⁶² Vgl. Sten. Prot. 575. Sitzung d. BR (1993), S. 28158

⁶³ Vgl. Sten. Prot. 127. Sitzung d. NR (1993), S. 14600

⁶⁴ Vgl. Rosifka/Postler (2010), S. 18

4.3 Die Freigabe der Mietzinsbildung für Kategorie A Wohnungen

4.3.1 Definition und Erläuterung

Mit der Einführung des Mietrechtsgesetzes 1981 war der Vermieter, bis auf wenige Ausnahmen, bei der Mietzinsbildung an die Kategoriebeträge gebunden. Eine dieser Ausnahmen betraf die Mietzinsbildung für Wohnungen der Ausstattungskategorie A, deren Nutzfläche 90 m² überstieg, oder Wohnungen der Kategorie B, deren Nutzfläche 130 m² überstieg. In beiden Fällen war der Vermieter berechtigt, den angemessenen Mietzins zu verlangen, sofern er die Wohnung innerhalb von 6 Monaten nach Räumung durch den früheren Mieter an einen nicht Mieteintrittsberechtigten vermietete. Der angemessene Mietzins gelang ebenso für den Fall einer Standardanhebung zur Anwendung. Der Standard einer Wohnung konnte durch folgende bauliche Maßnahmen erhöht werden, sofern diese vom Vermieter nach dem 31. Dezember 1967 vorgenommen wurden:

- Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D
- bautechnische Aus- oder Umgestaltungen größeren Ausmaßes von Kategorie C- oder D-Wohnungen
- Standanhebungen die nur unter Aufwendungen erheblicher Mittel durchgeführt werden konnten.⁶⁵

Dieser Paragraf wurde im Jahr 1986 dahingehend verändert, dass der angemessene Mietzins nunmehr für Wohnungen der Kategorie A, B und C, die in einem Gebäude mit nicht mehr als vier selbstständigen Wohnungen gelegen sind, zur Anwendung kam. Darüber hinaus wurde die 1981 eingeführte Regelung über Kategorie A und B Wohnungen derart erneuert, sodass der angemessene Mietzins auch dann zur Anwendung kam, wenn eine Wohnung der Ausstattungskategorie A entsprach oder eine Kategorie B Wohnung die eine Nutzfläche von über 130 m² aufwies. Die 6-monatige Frist (nach Räumung) blieb davon unberührt.⁶⁶

4.3.2 Politische Zielsetzung

Einer der politischen Hintergründe der Gesetzesnovelle war, das Mietrecht hinsichtlich der Mietzinsbildung, dem freien Markt anzunähern. Die Schaffung positiver Effekte auf beiden

⁶⁵ Vgl. MRG (1981) § 16 Abs. 4-5

⁶⁶ Vgl. MRG (1985) § 16 Abs. 3a-4

Seiten, Vermieter- und Mieterseite, sollte dadurch erreicht werden. Einerseits erhoffte man sich durch höhere Mieteinnahmen, auf Seiten des Vermieters einen Anreiz zur Tätigung von Investitionen zu schaffen und qualitativ hochwertige Wohnungen auf den Markt zu bringen. Infolgedessen wären Vermieter dazu angehalten, leerstehende Wohnungen zu sanieren und durch Vermietungen in den Markt einzugliedern. Auf der anderen Seite sollte das Mietrechtsgesetz die Verfügungsfreiheit des Vermieters dort einschränken, wo es auf Kosten des Wohnbedurfnisses und in logischer Konsequenz auch auf Kosten des Mieters gehen würde. Durch den Wegfall regulierter Mietzinse, für die oben angeführten Wohnungen, sollte dieses Ziel erreicht werden.

Neben der Schaffung von Anreizen, mehr leerstehende Wohnungen auf den Markt zu bringen, sollten die unerlaubten Ablösen zurückgedrängt werden. Anstelle eines regulierten niedrigen Mietzinses und der daraus resultierenden verbotenen Ablösen stand der angemessene Mietzins im Vordergrund. Wie bereits erwähnt, waren Vermieter dazu angehalten, ihre Wohnungen hinsichtlich der Ausstattungskategorie bis in die obersten Möglichkeiten anzuheben. Folglich konnte ein angemessener Mietzins lukriert werden, wodurch illegale ungesteuerte Ablösen ihren Reiz verloren und dem Staat keine Einbußen durch ungesteuerte Ablösen entstanden.

Als weiterer Effekt wurden sinkende Preise für Wohnungen der höchsten Ausstattungskategorie genannt. Durch ein verstärktes Angebot dieser Wohnungen würde es zu niedrigeren Preisen kommen, so der Bundesminister für Justiz Dr. Ofner.⁶⁷

4.4 Das Ende des steuerlichen Begleitschutzes der Mietzinsreserve durch das Strukturanpassungsgesetz 1996

4.4.1 Definition und Erläuterung

Die Mietzinsrücklage wird gemäß MRG wie folgt definiert:

„Der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Gegenüberstellung der so ausgewiesenen Einnahmen und Ausgaben eines Kalenderjahres errechnet, ist die Mietzinsreserve oder der Mietzinsabgang eines Kalenderjahres“⁶⁸

⁶⁷ Vgl. Sten. Prot. 120. Sitzung d. NR (1985), S. 10630 ff

⁶⁸ MRG (1981) § 20 Abs. 2

Die Mietzinsreserven der vergangenen 10 Kalenderjahre, zuzüglich etwaiger Zuschüsse die durch Erhaltungsarbeiten ausgelöst werden, werden zur Deckung der Kosten von Erhaltungsarbeiten herangezogen.⁶⁹

Die Ausgangslage war zunächst die Einführung eines weiteren Absatzes im Einkommensteuergesetz 1974, welcher es Hauseigentümern ermöglichte, eine steuerfreie Rücklage zu bilden. Voraussetzung hierfür war, dass die verrechnungspflichtigen Einnahmen aus der Vermietung sämtliche mit dem Grundstück bzw. Gebäude in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben übersteigen. Außerdem musste die dadurch entstehende Mietzinsreserve (Rücklage) gesondert in der Bilanz ausgewiesen werden. Der Ansparzeitraum umfasste damals 7 Jahre, anschließend musste die Rücklage gewinnerhöhend aufgelöst werden, sofern sie nicht durch ein oder mehrere Jahre höhere Betriebsausgaben gegenverrechnet wurde.⁷⁰ 1982 wurde der Ansparzeitraum einer steuerfreien Rücklage von 7 auf 10 Jahre ausgedehnt.⁷¹

Im Zuge des Strukturanpassungsgesetzes 1996 wurde das Einkommensteuergesetz dahingehend verändert, dass der steuerliche Begleitschutz für die Rücklagenbildung gestrichen wurde und die Rücklagen bis spätestens Ende 1998 gemäß einer bestimmten gesetzlichen Reihenfolge zu verrechnen waren.⁷² Die seit Jahrzehnten geltende Steuerfreiheit, die keinen Unterschied zwischen privatem Hausbesitz und Firmenbesitz machte, wurde demnach kurzer Hand abgestellt und die Bildung der Mietzinsreserve durfte ab sofort nicht mehr unbesteuert bleiben.

Durch die Gesetzesänderung waren plötzlich viele Hauseigentümer mit einer komplizierten rechtlichen Lage konfrontiert. Einerseits waren sie durch mietrechtliche Vorschriften unverändert zum Zurückhalten von Mietüberschüssen verpflichtet, gleichzeitig mussten sie die für hausseitige Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten notwendigen Mittel voll versteuern. In einigen dieser Fälle gingen rund 50 %, der für diese Maßnahmen angesparten Mittel als Einkommenssteuer an das Finanzamt. Der durch die Besteuerung verloren gegangene Teil der Mietzinsreserve musste folglich vom Eigentümer wieder aufgefüllt werden.

⁶⁹ Vgl. MRG (1981) § 3 Abs. 3

⁷⁰ Vgl. EStG (1974) § 4 Abs. 7

⁷¹ Vgl. EStG (1981) § 4 Abs. 7

⁷² Vgl. Strukturanpassungsgesetz (1996) § 116

Das Ergebnis war eine Kollision zweier Gesetze, des Einkommensteuergesetzes und des Mietrechtsgesetzes, sowie stellte diese Gesetzesänderung einen exzessiven Eingriff in das Eigentum der Besitzer dar. Aus steuerrechtlicher Sicht war der Hauseigentümer zum Abführen der Steuern verpflichtet und aus mietrechtlicher Sicht war er ebenso verpflichtet, Mietzinsreserven zu bilden.⁷³

4.4.2 Politische Zielsetzung

Hintergrund der Einführung des Strukturanpassungsgesetzes war die angespannte budgetäre Lage in Österreich, sowie die damit verbundene Erreichung größtmöglicher Einsparungen. Die Ziele der Regierungsvorlage waren einerseits eine langfristige Entlastung des Bundeshaushaltes unter Berücksichtigung der sozialen Ausgewogenheit der geplanten Maßnahmen, sowie die Generierung zusätzlicher Einnahmen durch neuerschlossene Einnahmequellen. Um diesen Zielen gerecht zu werden, wurden zahlreiche kostensenkende Maßnahmen in verschiedensten Bereichen, wie beispielsweise im Bereich der Sozialleistungen, des Steuerrechts oder der Sozialleistungen etabliert und gleichzeitig neue Abgaben eingeführt.⁷⁴

Das Budgetkonzept der damaligen Bundesregierung sah vor, ein Drittel des Konsolidierungsbedarfs im Bereich des Bundeshaushalts durch einnahmenseitige Maßnahmen zu erzielen. Das Gesetzespaket entsprach der Vorgabe, keine allgemeinen Anhebungen bei Steuertarifen vorzunehmen. Die Maßnahmen beinhalteten hauptsächlich die Kürzung von Steuersubventionen sowie die Schließung von Steuerlücken. Dies umfasste unter anderem die Einschränkung steuerlicher Vorteile bei Verlustbeteiligungen und das Ende der steuerlichen Vorteile der Mietzinsrücklage. Ein teilweises Rückwirken steuerlicher Bestimmungen wurde mit dem vorzeitigen Ende der letzten Legislaturperiode gerechtfertigt.

75

All diese Maßnahmen zur Sanierung des Budgethaushalts verfolgten das Ziel der Erfüllung der Konvergenzkriterien für die Teilnahme an der europäischen Wirtschafts- und Währungsunion.⁷⁶

⁷³ Vgl. Abel (1999), www.wienerzeitung.at

⁷⁴ Vgl. 95 der Beilagen XX. GP (1996), S. 2

⁷⁵ Vgl. 95 der Beilagen XX. GP (1996), S. 6 f.

⁷⁶ Vgl. Sten. Prot. 13. Sitzung d. NR (1996), S. 29

Die Konsolidierungsmaßnahmen stießen jedoch nicht nur auf Zuspruch, die Abgeordnete Dr. Madeleine Petrovic kritisierte die Neuregelung der Mietzinsreserve vehement. Das Sparpaket sollte, zumindest in puncto Mietzinsreserve, nicht die sozial schwächeren, sondern den reicheren Bevölkerungsanteil, also die Hauseigentümer, treffen. Die Reserve, die der Erhaltung des Hauses dient und in der Regel durch die sozial Schwachen, in diesem Fall die Mieter, aufgebracht wird, wird durch die neue Regelung um die Steuerlast des Eigentümers reduziert. Dieser verlorengegangene Betrag fehlt infolgedessen bei der Erhaltung der Substanz des Hauses, was sich wiederum negativ auf die Mieter auswirkt, da diese für die Differenz aufkommen werden müssen.⁷⁷ Der Abgeordnete Dr. Kier merkte zusätzlich noch an, dass durch die Beteuerung der Mietzinsreserve der Mieter vorerst nicht berührt und der Eigentümer enteignet ist. Denn auf das Geld, das für Reparaturen am Haus in der Reserve rückgelegt ist, kann im Fall von Erhaltungsmaßnahmen zurückgegriffen werden und dies kommt sowohl dem Vermieter durch die verbesserte Substanz des Hauses, als auch dem Mieter, welcher bei einer verbesserten Substanz nichts für Reparaturen beisteuern muss, zugute.⁷⁸

Ein weiterer Kritiker dieser Maßnahmen war der Abgeordnete Dr. Krüger, dieser führte an, dass die Frist für die Auflösung der Rücklagen bis 31. Dezember 1998 zu kurz sei, da es eine Vielzahl an Häusern gäbe, die sich in einem ordentlichen Zustand befänden und die Rücklagen daher nicht mit Investitionen auflösbar seien. Die damals geltende Gesetzeslage sah jedoch vor, dass Investitionen nur gegen die Rücklage aufgelöst werden konnten, sofern diese Instandsetzungsmaßnahmen betrafen. Die Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen bei sanierten Häusern, ergeben jedoch keinen Sinn.⁷⁹

⁷⁷ Vgl. Sten. Prot. 57. Sitzung d. NR (1997), S. 42

⁷⁸ Vgl. Sten. Prot. 57. Sitzung d. NR (1997), S. 52

⁷⁹ Vgl. Sten. Prot. 58. Sitzung d. NR (1997), S. 54

5 Auswirkung auf Markt und Marktteilnehmer

Die in Kapitel 4 beschriebenen Eingriffe werden im folgenden Abschnitt hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Immobilienmarkt näher betrachtet. Hier werden die Befürchtungen der Politiker und Prophezeiungen der Experten auf ihren tatsächlichen Eintritt und die daraus resultierenden Auswirkungen geprüft.

5.1 Auswirkung regulierter Mietzinsbildung (inkl. Lagezuschlag)

In der 90. Nationalratssitzung am 12. November 1981, fand die Regierungsvorlage über das Mietrecht nicht bei allen Abgeordneten den erhofften Zuspruch. Der Abgeordnete Dr. Hauser (ÖVP) führte an, dass der private städtische Liegenschaftsbesitz einen erheblichen Teil des Volksvermögens darstelle und unter der Einführung des MRGs außerordentlich leiden werde. Er verweist auf die von Gesetzes wegen verfügte Ertragslosigkeit, welche sich erheblich auf die Kreditwirtschaft, Versicherungswirtschaft und die Bauwirtschaft auswirken würde. Die dem Gesetz unterliegenden Mietobjekte würden sich künftig nicht mehr zur Besicherung von Krediten eignen, da hierfür üblicherweise der Mittelwert von Ertragswert und Substanzwert herangezogen würde. Durch Etablierung regulierter Mietzinse sinke der Ertragswert des Hauses und infolgedessen auch der Substanzwert. In der Versicherungswirtschaft gäbe es Regelungen, die besagten, dass Versicherungen einen Deckungsstock zu halten hätten der zur Auszahlung von Versicherungsleistungen dient. Hier ist festgehalten, dass nur solche inländische Liegenschaften in den Deckungsfonds eingebracht werden dürfen, die einen ständigen Ertrag abwerfen. Diese Wirtschaftszweige werden durch das neue Mietrecht gefährdet.⁸⁰

Mit der Einführung des Categoriesystems mit dem Mietrechtsgesetz 1982 konnte eine gewisse Gerechtigkeit bei der Neuvermietung im Altbau herbeigeführt werden. Der Effekt der Kategoriemieten war, dass bessere Wohnungen teurer und schlechtere Wohnungen billiger wurden. Folglich konnte jeder Wohnungssuchende bei Besichtigung eines Mietobjekts und Kenntnis über die Nutzfläche den höchstzulässigen Mietzins selbst berechnen. Der Mieter konnte somit selbstständig überprüfen, ob er zu viel für seine Wohnung bezahlt oder nicht.

⁸⁰ Vgl. Sten. Prot. 90. Sitzung d. NR (1981), S. 8938 f.

Das politische Ziel, die unerlaubten Ablösen durch das MRG einzudämmen, konnte jedoch nicht erreicht werden. Das Resultat war eher das Gegenteil, und zwar steigende Ablösen.⁸¹

Doch mit Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes 1994 wurde ein neues System, das Richtwertsystem eingeführt. Auch hier war das Ziel die Regulierung des Mietzinses. Es wurde jedoch ein kompliziertes, für den Laien kaum durchschaubares, System von Zu- und Abschlägen geschaffen. Als Konsequenz konnte der Vermieter einen möglichst hohen Hauptmietzins begehren und mit hoher Wahrscheinlichkeit darauf vertrauen, dass der Mieter den Mietzins nicht anfechten werde, da sich die Mietzinsberechnung als überaus komplex und schwer verständlich erwies.

Darüber hinaus soll erwähnt sein, dass Mietzinsüberprüfungsverfahren in ihrem Ursprung kostenlos waren und es, bei Unterliegen im Verfahren, auch keinen Kostenersatz an den Gegner gab, was heute nicht mehr der Fall ist.⁸²

Als durchaus problematisch können die Zu- und Abschläge bei der Mietzinsbildung angesehen werden. Wie bereits erwähnt, ergibt sich der Mietzins aus dem Richtwert zuzüglich Zuschlägen und abzüglich Abschlägen. Diese werterhöhenden bzw. wertmindernden Umstände sind im Gesetz jedoch nur ungenau aufgezählt, auch die Höhe ist nicht genau festgelegt. Darüber hinaus ist der Vermieter nicht verpflichtet, seine Berechnungen offen zu legen und im Mietvertrag auszuweisen. Als Konsequenz der Ungenauigkeit des Gesetzes legt der Vermieter den Mietzins nach eigenem Ermessen fest und hofft darauf, dass der Mieter diesen so hinnimmt. Erst in einem Verfahren auf Überprüfung der gesetzlichen Zulässigkeit des Mietzinses bei der mietrechtlichen Schlichtungsstelle oder bei Gericht erhält der Mieter Klarheit. Die Zulässigkeit der Zu- und Abschläge wird in der Regel unter Zuhilfenahme eines Sachverständigen eruiert. Dies zeigt, dass die gesetzlichen Vorschriften derart unzureichend definiert sind, dass ein Mieter bei Vertragsabschluss kaum in der Lage sein kann, den zulässigen Hauptmietzins nachzuvollziehen. Doch nicht nur auf der Mieterseite sorgt das System für Verwirrung, was der folgende Fall (5 Ob 296/02v) zeigt.

Eine 82 m² große Wohnung der Kategorie A wurde unbefristet zu einem Hauptmietzins von ATS 8.320.- vermietet. Das Erstgericht stellte einen zulässigen monatlichen Hauptmietzins von ATS 6.327.- fest, in zweiter Instanz wurden ATS 7.534.- festgestellt. Der Oberste Gerichtshof wiederum kam zum Ergebnis eines gesetzlich höchstzulässigen Mietzinses von

⁸¹ Vgl. Sten. Prot. 120. Sitzung d. NR (1985), S. 10631

⁸² Vgl. Leeb (2019), www.solidarwerkstatt.at

ATS 6.620,-. Folglich waren also drei verschiedene Gerichte mit der Feststellung des höchstzulässigen Hauptmietzinses beschäftigt und kamen dabei noch zu drei verschiedenen Ergebnissen.

Der OGH sieht die im Gesetz geforderte Orientierung an der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens insofern als unvereinbar an, als es kaum machbar sei, alle Ausstattungsdetails gesondert zu bewerten und die daraus resultierenden Zu- und Abschläge einfach zusammenzurechnen. Es wird vielmehr eine Gesamtschau geboten, da der Wert einer Wohnung nur im Gesamten erfassbar ist. Weiters führt er an, dass eine Auflistung und Bewertung einzelner Gegebenheiten lediglich als Kontrollinstrument angesehen werden kann. Justierungen im Einzelfall haben nach richterlichem Ermessen zu erfolgen.

Neben den oben angeführten, teils stark voneinander abweichenden Ergebnissen der Zu- und Abschläge folgt nun die Definition der mietrechtlichen Normwohnung, welche per Richtwertgesetz nur unzureichend definiert ist. Dies wird bei der Berechnung des Richtwertes verdeutlicht. Dazu werden nämlich die Baukosten (aus dem Jahr 1992) einer gut ausgestatteten Neubauwohnung, abzüglich der Kosten allgemeiner Teile des Hauses, welche im Altbau typischerweise nicht vorliegen, herangezogen. Der Richtwert kommt jedoch nur bei Mietgegenständen zur Anwendung, welche sich in Gebäuden befinden, die vor dem 9. Mai 1945 errichtet wurden. Bei Betrachtung der Rechtsprechung (5 Ob 230/02p) verstärkt sich die Problematik der ungenauen Definition. Diese geht nämlich davon aus, dass sich die mietrechtliche Normwohnung in einem Ausstattungszustand wie vor 1945 befindet. Das würde jedoch bedeuten, dass der Gesetzgeber die Baukosten für die mietrechtliche Normwohnung aus dem Jahr 1992 für eine Wohnung, die ein Ausstattungsniveau wie vor dem zweiten Weltkrieg aufweist, herangezogen hat. Es wäre wesentlich sachgerechter, das Ausstattungsniveau einer Altbauwohnung aus dem Jahr 1994 (Einführung Richtwert) als Referenz heranzuziehen. Als Folge dessen wären auch keine Zuschläge mehr für Telefon- oder Waschmaschinenanschlüsse gerechtfertigt, die im Jahr 1994 zur üblichen Ausstattung zählten und gerade heute noch zur üblichen Ausstattung zählen.

Als weiterer Problempunkt werden die Zuschläge für eine gute Grundrissgestaltung genannt, da diese nirgendwo ausreichend definiert ist. Viele Sachverständige führen in ihren Gutachten die große Raumhöhe als Zuschlag an, hohe Räume sind allerdings im Altbau

geradezu typisch. Der Grund warum hohe Räume und die damit verbundenen höheren Heizkosten als Zuschlag zu bewertet werden, wird jedoch nicht angeführt.⁸³

Bei einer Befragung von Hausbesitzern (Altbau) im Jahr 1988, wurde die Frage gestellt, zu welchen Veränderungen es durch das MRG gekommen ist. Der größte Teil der Befragten (43 %) gab an, dass es durch das neue Gesetz kaum zu Veränderungen gekommen ist. Jeweils ein Viertel der Befragten gab an, dass sich die Situation verbessert bzw. verschlechtert hat. Eine Befürchtung der Gegner des Gesetzes war vor Einführung, dass durch die Regulierung der Mieten nicht ausreichend finanzielle Mittel zur Hauserhaltung lukriert werden können. Über 53 % der Hausbesitzer gaben an, dass die gesetzlich festgelegten Mietzinse zur Erhaltung und Verbesserung ihres Hauses nicht ausreichen würden.⁸⁴

Sowohl das MRG als auch das RichtWG hatten die Schaffung sozialgerechter Mietpreise zum Ziel. Wie bereits oben angeführt, konnte durch Einführung des Categoriesystems dieses Ziel bis zur Freigabe der Mietzinsbildung für Kategorie A Wohnungen 1986 erreicht werden. Das Richtwertsystem hingegen war für die Mietenbegrenzung eher untauglich. Das liegt an den ebenso bereits beschrieben fehlenden oder mangelhaft ausgeführten Definitionen über das Zuschlagssystem und sonstige im Gesetz angeführte Begriffe.

Die Problematik bei der Ermittlung der Höhe des Lagezuschlags wird durch die Zuhilfenahme von Sachverständigen bzw. durch die dadurch entstehenden Gerichtsverfahren verdeutlicht. Solche, oftmals unausweichliche, Verfahren verursachen eine enorme finanzielle Belastung für Durchschnittshaushalte. Der Grund hierfür sind die ungenügenden gesetzlichen Vorschriften, die nicht nur Mieter, sondern selbst fachkundige Mietervertreter, Rechtsanwälte und sogar Gerichte vor die schwierige Aufgabe stellen, ob ein Hauptmietzins korrekt berechnet wurde oder nicht.⁸⁵

Ein Grund für die kaum funktionierende Regulierung der Richtwertmieten stellt unter anderem der Lagezuschlag dar. Kritisiert wird die Einbeziehung von hochspekulativen Preisentwicklungen unbebauter Grundstücke, bei bereits seit Jahrzehnten ausfinanzierten Häusern. Diese Grundkostenentwicklung fließt nämlich über den Lagezuschlag in den Hauptmietzins ein.⁸⁶

⁸³ Vgl. Rosifka/Postler (2010), S. 10 ff.

⁸⁴ Vgl. Steiner/Troper (1991), S. 48 ff.

⁸⁵ Vgl. Rosifka (2017), S. 40

⁸⁶ Vgl. Rosifka (2015), S. 63

Das Richtwertgesetz ist also nicht dazu geeignet, die geplante Mietpreisregulierung zu gewährleisten. Dies zeigt eine Studie der Arbeiterkammer Wien, welche 350 Mietverträge überprüft hat. Obwohl es einen festgelegten Richtwert gibt, wird der Hauptmietzins dennoch oftmals überschritten und gleicht den Mieten die auf dem freien Markt erzielbar wären. Für die Arbeiterkammer stellt das den Beweis dafür dar, dass das Richtwertsystem nicht greift.⁸⁷

5.2 Die Auswirkung der Freigabe der Mietzinsbildung für Kategorie A Wohnungen

Eines der politischen Ziele, welches 1986 durch die Freigabe der Mietzinsbildung verfolgt wurde, war die Investition der Vermieter, um qualitativ hochwertige Kategorie A Wohnungen zu schaffen. Bei Betrachtung der unten angeführten Tabelle (ebenso in Kapitel 3.4 angeführt), lässt sich erkennen, dass Kategorie A Wohnungen stetig zugenommen haben. Alleine in den Jahren 1986 bis 1992 kamen über 100.000 Wohnungen der Ausstattungskategorie A hinzu. In den darauffolgenden Jahren setzte sich dieser Trend weiter fort. Die Kategorie D Wohnungen hingegen wurden mit Einführung der Freigabe der Mietzinsbildung für Kategorie A Wohnungen deutlich zurückgedrängt. Heute gibt es in Wien weniger als 30.000 Wohnungen, die auf die Ausstattungskategorie D entfallen.

Zeit	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	Kategorie D
1986	317.000	260.000	48.000	91.000
1987	337.000	245.000	45.000	82.000
1988	346.000	237.000	43.000	81.000
1989	374.000	226.000	38.000	74.000
1990	389.000	230.000	36.000	68.000
1991	409.000	233.000	31.000	67.000
1992	419.000	236.000	28.000	62.000
1993	432.000	225.000	31.000	60.000

Abb. 17: Anzahl der Wohnungen und Ausstattungskategorie 1986-1993, Quelle: Vgl. Statistik Austria (2018b), www.statistik.at

Ab 1. Jänner 1986 kam also der angemessene Hauptmietzins für Wohnungen der Kategorie A zur Anwendung. Dem Kategoriebetrag als Mietzinsobergrenze wurde somit ein Ende gesetzt. Diese Neuerung führte dazu, dass so gut wie alle Wohnungen der Ausstattungskategorie A

⁸⁷ Vgl. Die Presse (2011), www.diepresse.com

ab diesem Zeitpunkt, trotz Geltung des Mietrechtsgesetzes, zum freien Mietzins vermietet wurden. Bei Vergleich der gesetzlich zulässigen Miete einer 90 m² großen Kategorie A Wohnung im Jahr 1985, welche 24,40 ATS/m² betrug, und der Miete für dieselbe Wohnung nach Einführung der gesetzlichen Neuerung, welche 100 ATS/m² oder sogar mehr betragen konnte, wird schnell verdeutlicht, dass es dadurch zu einer erheblichen Mietensteigerung für solche Wohnungen kam. Der Vermieter konnte für eine Kategorie A Wohnung demnach einen deutlich höheren Mietzins erzielen. Der angemessene Hauptmietzins, welcher im Vollenwendungsbereich des MRGs in seiner angedachten Funktion der Mietzinsbegrenzung gilt, wurde dadurch nahezu obsolet. Als Folge dieser Ereignisse boomte die Spekulation Ende der 1980er Jahre in Wien und es waren praktisch nur mehr gut ausgestattete Wohnungen der Kategorie A zu ausgesprochen hohen freien Marktmietzinsen verfügbar.⁸⁸

Laut einer im Jahr 1988 durchgeführten Befragung der Altbaueigentümer gaben mehr als 71 % an, freiwerdende Wohnungen im Standard anzuheben, um von den Kategorieobergrenzen wegzukommen und anschließend zu einem angemessenen Mietzins vermieten zu können.⁸⁹ Diesen Befragungen sowie den Erhebungen der Ausstattungskategorien zufolge, konnte das politische Ziel höherer Investitionen und qualitativ hochwertiger Wohnungen demnach durch die Freigabe der Mietzinsbildung bei Kategorie A Wohnungen erreicht werden.

5.3 Das Strukturanpassungsgesetz und seine Folgen

Die Aufhebung der Steuerfreiheit für Mietzinsreserven führte einerseits dazu, dass Eigentümer die Überschüsse der Mietzinseinnahmen, nach Abzug der Ausgaben, 10 Jahre lang zurücklegen mussten, gleichzeitig davon aber bis zu 50 % Einkommensteuer abführen mussten. Für den durch die Besteuerung verloren gegangene Teil musste der Eigentümer selbst aufkommen. Dies stellte einen exzessiven Eingriff in das Eigentum der Hausbesitzer dar. Problematisch bei der Besteuerung der Mietzinsreserve war außerdem die Gleichbehandlung von Ungleichheiten. Es wurden nämlich Eigentümer, die per Gesetz verpflichtet waren, Mietüberschüsse als Reserve einzubehalten, mit Eigentümern, die über ihre Mieteinnahmen frei verfügen können, gleichgestellt. Trat der Vermieter in Form eines Unternehmens auf, so konnte er anstelle der steuerfreien Mietzinsreserve nun eine gleichartige Rückstellung bilden. Die Dotierung dieser Rückstellung war steuerlich absetzbar.

⁸⁸ Vgl. Rosifka/Postler (2010), S. 7

⁸⁹ Vgl. Steiner/Troper (1991), S. 51

Ein privater Vermieter konnte von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch machen und musste die volle Steuer abführen. Diese Gleichbehandlung von Ungleichheiten ist jedoch verfassungswidrig. Darüber hinaus stellte das erst Mitte des Jahres 1996 veröffentlichte Steuergesetz, dessen Inkrafttreten rückwirkend zum Jahresanfang festgelegt wurde, einen Bruch des verfassungsrechtlichen Vertrauensgrundsatzes dar. Daraufhin wurde auf Antrag ein Gesetzesprüfungsverfahren eingeleitet um gewisse Passagen des Strukturanpassungsgesetzes 1996 als gesetzeswidrig aufzuheben,⁹⁰ was in den darauffolgenden Jahren dann auch passierte.⁹¹

Die Gegner der Besteuerung der Mietzinsreserven warnten vor allem vor einem nur kurzfristigen Aufschwung in der Bauwirtschaft sowie der aufgrund des hohen Zeitdrucks daraus resultierenden mangelhaft durchgeführten baulichen Maßnahmen, sogenannten „Husch-Pfusch-Aktionen“. Dieser Aufschwung würde nach dem Jahr 1998 enden und die Bauwirtschaft einen immensen Einbruch erleiden.⁹²

Diese Befürchtungen werden durch die untenstehende Tabelle bestätigt. Bei Betrachtung der Veränderungsrate in der Sparte Modernisierung und Sanierung wurde im Jahr 1998 ein massiver Zuwachs von 32,5 % verzeichnet. In den Folgejahren entwickelte sich diese Sparte in die andere Richtung und verzeichnete Werte von -0,5 % bis -6,2%. Hinsichtlich dieser Entwicklungen können die Befürchtungen bestätigt werden, dass die Bauwirtschaft nur einen kurzfristigen Aufschwung genießen durfte.

⁹⁰ Vgl. Abel (1999)

⁹¹ Vgl. Wiener Zeitung (2004), www.wienerzeitung.at

⁹² Vgl. Böhacker (1996)

Tabelle: Veränderungsraten der Bausparten (real) und Produktionswert 2004 (nom)

	Veränderungsraten (real)							Produktionswert 2004
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Nom in Mio Euro
Hauptgewerbe (ohne VBA)	0,2%	,7%	1,7%	-2,9%	-2,2%	2,6%	1,6%	10.093
Hochbau	0,7%	1,3%	2,1%	-4,1%	-4,4%	0,8%	1,3%	6.030
Wohnungs- und Siedlungsbau	-9,5%	-9,5%	-4,9%	-10,5%	-5,4%	0,7%	1,8%	2.178
Nutzbau	1,2%	19,2%	10,6%	2,8%	-4,1%	1,7%	1,9%	2.744
Modernisierung und Sanierung	32,5%	-0,5%	0,6%	-6,2%	-3,3%	-1,1%	-1,4%	1.107
Tiefbau gesamt	-0,6%	-0,1%	0,9%	-0,9%	1,5%	5,3%	2,2%	4.064
Rohrleitungs- und Kabelbau	-5,2%	-5,6%	3,7%	-3,8%	-9,2%	-0,1%	-2,5%	1.025
Straßen- und Eisenbahnoberbau	3,2%	6,9%	-5,4%	-5,2%	9,5%	12,6%	3,2%	1.677
Spezialbau	2,3%	1,0%	13,1%	0,1%	2,8%	7,1%	0,0%	789
Hilfs- und Nebengewerbe	18,4%	1,8%	3,3%	0,7%	-5,5%	-1,0%	1,9%	7.294
Bauwirtschaft gesamt (ohne VBA)	7,1%	1,2%	2,3%	-1,4%	-3,6%	1,0%	1,7%	17.387

Abb. 18: Entwicklung Bauwirtschaft, Quelle: Bauernfeind (2004), S. 5

6 Zusammenfassung

Das nun folgende Kapitel soll nochmals Aufschluss über die recherchierten Informationen der in dieser Masterthese behandelten Thematik geben. Dabei werden nochmals die staatlichen Eingriffe sowie deren Auswirkungen hervorgehoben, welche zur Beantwortung der Forschungsfrage erarbeitet wurden.

6.1 Mietzinsbildung

Bereits Anfang der 1990er Jahre wurden zahlreiche ökonomische Grundsätze auf ihre Konsensfähigkeit unter Wirtschaftswissenschaftlern überprüft. Einer dieser Grundsätze stach aufgrund der mehrheitlichen Einigkeit hervor und zwar jener, welcher Mietzinsbegrenzungen als schlecht empfand. Für die Mehrheit der Ökonomen verkörpert die Kontrolle von Mieten Ineffizienz und einen inadäquaten Umverteilungsmechanismus.

Im Vordergrund der Mietregulierung steht stets der Schutz des Mieters, in welcher Form auch immer. Der Ursprung solcher Regulierungen liegt in Zeiten des Notstandes und der Armut. Nachkriegszeiten waren nicht selten von eingefrorenen Mieten geprägt, welche die Eindämmung der reinen Profitmacherei zum Ziel hatten. Als sich die Lage nach dem ersten und zweiten Weltkrieg wieder entspannte, wurden die Mietkontrollen in manchen Städten wieder abgeschafft, in anderen wurden sie aufrechterhalten, wie beispielsweise in Wien. Der Effekt eingefrorener Mieten war der Rückgang der realen Mieten, welcher ein Mietniveau zufolge hatte, das unter dem Marktniveau lag.⁹³

Es ist unumstritten, dass jede Kontrolle und Regulierung einen Eingriff in den Markt darstellt und diesen folglich auch verändert. Häufig werden Mietdeckelungen auch als Grund für zu geringes Angebot und schlechte Qualität von Wohnungen herangezogen. Als Erklärung dient das simple Gleichgewichtsmodell das besagt, dass Angebot und Nachfrage den Markt im Gleichgewicht halten. Voraussetzung dafür ist jedoch das Vorhandensein eines perfekten Wettbewerbs sowie der Umstand, dass alle Wohnungen homogen sind - so viel zum theoretischen Ansatz. Fakt jedoch ist, dass die Deckelung der Mieten die Profitabilität in der Vermietung einschränkt und den Vermieter vor Investitionen abschreckt. Neben den bereits genannten Effekten der Mietregulierung steht der sogenannte Nachfrageüberschuss. Dieser entsteht, wenn die Mieten künstlich niedrig gehalten werden, die Nachfrage aber aufgrund

⁹³ Vgl. Pichlmair (2012), S. 24 f.

fehlender Wohnungen nicht befriedigt werden kann. Weitere Auswirkungen des gesetzlichen Preisdumpings finden sich in folgender Auflistung:

- Altm Mieter, die lieber zu den preiswerten Konditionen in ihrer bisherigen Wohnung bleiben anstatt sich eine neue Wohnung zu suchen, bewirken, dass neue Mieter aus dem Markt gedrängt werden. Die Konsequenz ist in vielen Fällen, dass neu gegründete Haushalte in kleineren Wohneinheiten unterkommen müssen und Kinder später aus der Wohnung ausziehen.
- Verbotene Ablösen waren bis in die 1990er Jahre ein weitverbreitetes Phänomen in Österreich, um eine Mietwohnung zu guten Konditionen zu erhalten. Obwohl sie verboten waren, wurden sie dennoch bezahlt. In einigen Fällen waren die Ablösen mit einem Weitergaberecht innerhalb der Familie verknüpft.
- In Zeiten der Wohnungsnot steht es dem Vermieter frei, an wen er seine Wohnung vermietet. Er kann beispielweise einen gut verdienenden Single einer Familie vorziehen.
- Ineffiziente Wohnraumaufteilung ist ebenso das Resultat eines Nachfrageüberschusses. Jungfamilien müssen auf enge Wohnräume ausweichen, während eine mittellose Witwe in einer mietregulierten Unterkunft, in der sie bereits die eigenen Kinder aufgezogen hatte, verweilt. Der Grund hierfür ist einfach, die Wohnung die seit Jahrzehnten bewohnt wird, ist aufgrund der Mietdeckelung deutlich günstiger als ein neuer Mietvertrag.
- Auch eine eingeschränkte Mobilität wird in Kauf genommen, um weiterhin einen günstigen Mietzins zu bezahlen. Die Mieter nehmen weite Arbeitswege in Kauf und pendeln lieber anstatt umzuziehen. Durch diese Immobilität kann es vorkommen, dass sich Löhne in gewissen Regionen nicht angleichen. Zusätzlich kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, was die Jahre 1913 bis 1928 bewiesen. In dieser Zeit kam es zu einer Verdopplung des Straßenbahnverkehrs, bei gleichzeitigem Rückgang der Bevölkerungsanzahl in Wien.⁹⁴

⁹⁴ Vgl. Pichlmair (2012), S. 27 ff.

6.2 Lagezuschlag

Durch das OGH-Urteil (5 Ob 74/17v) ist die Überdurchschnittlichkeit der Lage nicht mehr ausschließlich vom bloßen Grundkostenvergleich abhängig. Die Lage (Wohnumgebung) muss zusätzlich auch nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens beurteilt werden. So sieht es der Oberste Gerichtshof vor, in der mietrechtlichen Praxis zeichnet sich jedoch ein anderes Bild ab. Hier leitet sich in vielen Fällen die Überdurchschnittlichkeit der Lage (Wohnumgebung) bereits aus einem gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung höheren Grundkostenanteil ab. Auf eine weitere Prüfung der Qualität der Lage wird weitgehend verzichtet. In jedem Fall, hat der Vermieter den Nachweis zu erbringen, dass es sich bei der zu beurteilenden Lage (Wohnumgebung) um eine überdurchschnittliche Lage handelt. Hierbei müssen, seitens des Vermieters, konkrete Wohnungsumgebungsfaktoren genannt werden, die eine solche Überdurchschnittlichkeit begründen.

Die Wohnungsumgebung kann jedoch nicht mit einem beliebigen Gebiet wie beispielsweise einem Wiener Gemeindebezirk verglichen werden. Zur Beurteilung der Durchschnittlichkeit bzw. der Überdurchschnittlichkeit wird ein Referenzgebiet benötigt. Dieses umfasst jene Teile des Stadtgebiets, welche infolge ihrer Bebauungsmerkmale ein einheitliches Wohngebiet darstellen. Welche Bereiche das sind ist allerdings nicht klar definiert, sie müssen aber jedenfalls eines nach der Verkehrsauffassung einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellen. Ob dieses Referenzgebiet im selben Gemeindebezirk liegt oder nicht, ist nicht vorgegeben. Diese Bereiche müssen nicht zwingend mit der politischen Grenzziehung übereinstimmen und lassen somit einen gewissen Spielraum zur Beurteilung offen. In Folge dessen hängt die Frage, ob ein Lagezuschlag gerechtfertigt ist oder nicht, grundsätzlich von den Umständen des Einzelfalls ab.

Problematisch bei diesem OGH-Urteil ist jedoch die Abkopplung von Grundkosten und Verkehrsauffassung, da gerade die allgemeine Verkehrsauffassung ausschlaggebend für die Höhe der Grundkosten ist. Weiters wird das oben genannte Referenzgebiet als kritisch angesehen, da es sich weder auf das gesamte Stadtgebiet noch auf einzelne Bezirke bezieht. Vielmehr wird die einigermaßen einheitliche Bebauungscharakteristik als Vergleich herangezogen. Ob es sich dabei um eine innerstädtische oder periphere Lage handelt, findet keine Berücksichtigung. Dieser Umstand führt zu dementsprechend paradoxen Ergebnissen, wie das folgende Beispiel erläutert.

Eine mäßige Wohnumgebung in einer peripheren Lage, welche keinen besonderen Wohnwert darstellt, jedoch ein überdurchschnittliches Umfeld, hinsichtlich bebauungsspezifischen Merkmalen, aufweist, würde nach dieser Ermittlung allenfalls einen Lagezuschlag rechtfertigen. Beim Vergleich einer besseren Wohnumgebung im innerstädtischen Bereich, jedoch in einer nicht herausragenden Wohnumgebung, angesichts des bebauungsspezifischen Umfeldes, wäre der Mietzins für die periphere Lage aufgrund des Lagezuschlags höher, als jener der zentral gelegenen Wohnung. Folglich ist es in einer schlechten Wohnumgebung leichter, einen Lagezuschlag zu rechtfertigen, als in einem besseren Stadtviertel mit einer insgesamt höheren Wohnqualität. Der Grund dafür liegt darin, dass lediglich die relative und nicht die absolute Überdurchschnittlichkeit miteinbezogen wird. Das Ergebnis ist ein tendenziell niedrigerer Mietzins in qualitativ höherwertigen Gegenden und ein, aufgrund des Lagezuschlags, höherer Mietzins in weniger nachgefragten peripheren Gebieten.

Fazit ist, dass ein landesweit gültiger Richtwert sowie Grundkostenanteil kaum mit einer nicht landesweiten Lagebeurteilung vereinbar ist. Das liegt daran, dass diese von der jeweiligen Wohngegend abhängig ist. Die Ermittlung wird also ausschließlich auf ein durch einheitliche Bebauung geprägtes Wohngebiet beschränkt, was eine Relativierung der Betrachtung mit sich bringt. Das Resultat ist ein inverses Preisgefüge und eine Verzerrung des Marktes.⁹⁵

6.3 Freigabe der Mietzinsbildung für Kategorie A Wohnungen

Die Freigabe der Mietzinsbildung für Kategorie A Wohnungen ab dem Jahr 1986 brachte viel neuen Schwung und Veränderung in den Wohnungsmarkt. Wie bereits in den Kapiteln 4.3 und 5.2 angeführt, unterlagen Kategorie A Wohnungen, mit Jahresbeginn 1986, nicht mehr dem Kategoriemietzins, sondern konnten zum angemessenen Mietzins vermietet werden. Diese Entwicklung machte sich vor allem in den Folgejahren nach 1986 durch die zunehmende Zahl der Sanierungen bemerkbar. Einige Eigentümer legten Wohnungen, im Zuge einer umfassenden Gebäudesanierung, zusammen und hoben die Wohnung im Standard an. Das hatte zur Folge, dass Wohnungen der Kategorie B, C oder D dahingehend saniert und verbessert wurden, um als Kategorie A Wohnung zu gelten. Neben erhöhten Einnahmen für den Vermieter durch einen angemessenen Hauptmietzins, profitierte auch

⁹⁵ Vgl. Kothbauer (2018), S. 3 ff.

das Stadtbild von dieser Entwicklung. Durch die Zunahme der Gebäudesanierungen erstrahlten heruntergekommene Gebäude in neuem Glanze. Die Kehrseite der Medaille war der Rückgang der günstigen Kategorie D Wohnungen. Durch die geänderte gesetzliche Lage waren Vermieter stark motiviert, in ihre Objekte zu investieren, um daraus einen höheren (angemessenen) Mietzins lukrieren zu können. Infolgedessen kam es zu einem Mangel an billigen, schlechter ausgestatteten D-Wohnungen.⁹⁶

Der Mietmarkt im Altbaubereich hat sich insbesondere in den Jahren 1986 bis 2002 stark verändert. Vor allem davon betroffen waren Wohnungen in Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden. In diesem Zeitraum stiegen die Mieten um bis zu 135 Prozent. Das ist unter anderem auf den sogenannten „Wiedervermietungseffekt“ zurückzuführen. Dieser Effekt beschreibt eben genau diese oben angeführten Standardanhebungen. Leer werdende Wohnungen werden saniert, im Standard angehoben und anschließend deutlich höher vermietet als zuvor.⁹⁷

6.4 Strukturanpassungsgesetz

Das Einkommensteuergesetz sah - vor der Änderung der Mietzinsrücklage durch das Strukturanpassungsgesetz 1996 - vor, dass Mietzinsrücklagen steuerfrei gebildet werden konnten. In den darauffolgenden 9 Jahren, konnte der Hauseigentümer für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten auf diese Rücklage zurückgreifen. Nach Ablauf von 10 Jahren wurde der Vermieter wirtschaftlicher Eigentümer einer allenfalls verbliebenen Rücklage, welche erst dann versteuert werden musste. Neben der Verwendungs- und Verrechnungspflicht der Mietzinsreserve mussten nicht in Anspruch genommene Beträge gewinnerhöhend aufgelöst werden. Mit dem Strukturanpassungsgesetz 1996, welches fiskalpolitische Hintergründe hatte, wurde der Steuerfreiheit der Mietzinsreserve ein Riegel vorgeschoben. Die Reserve konnte daher letztmalig 1995 steuerfrei gebildet werden.

Diese Gesetzesänderung brachte zugleich rechtliche Ungereimtheiten zwischen Miet- und Steuerrecht mit sich. Laut MRG unterlagen die Mieteinnahmen weiterhin für 10 Jahre der Verrechnungs- und Verwendungspflicht. Bei unveränderter Rechtslage wäre die Konsequenz daraus, für eine Rücklage eintreten zu müssen, welche durch die Einkommensteuer bereits reduziert wäre und daher in dieser Höhe gar nicht mehr vorhanden wäre. Bereits im Jahr 1997 kam der Lösungsvorschlag, ein Steueräquivalent zu schaffen. Demnach durfte der

⁹⁶ Vgl. Stabentheiner (2012), S. 101

⁹⁷ Vgl. Blaas/Wieser (2004) S. 11 f., zitiert bei: Pichlmair (2012), S. 120

Vermieter die Rücklage um 40 % kürzen, um somit seine Steuerschuld zu decken. Das Problem schien vorerst gelöst, bis der Verfassungsgerichtshof im Jahr 2003 diese Bestimmung plötzlich aufhob. Er begründete diese Aufhebung mit dem Bedenken, dass Mieter dadurch unterschiedlich hohe Mietzinserhöhungen (§ 18 und § 18 Abs 2 MRG) zu dulden hätten. Diese Ungleichbehandlung von Mietern in wirtschaftlich gleichen Situationen entspräche nicht dem Gleichheitssatz und sei daher abzulehnen.

Mit der Wohnrechtsnovelle 2006 wurde der zweite Versuch gestartet, die oben genannten Ungereimtheiten zu lösen. Dazu wurde eine pauschalierte Ausgabenposition zur Berücksichtigung der Steuerlast des Vermieters eingeführt.

Verfassungsrechtlich bedenklich hierbei ist jedoch der Verstoß gegen das Leistungsfähigkeitsprinzip (Berücksichtigung der persönlichen Leistungsfähigkeit), welches ausschließlich aufgrund eines sachlich gerechtfertigten Grundes durchbrochen werden darf. Im Zusammenhang mit diesem Prinzip steht das Nettoprinzip:

„Aufwendungen, die durch die Erzielung des Einkommens verursacht sind, stehen für die Steuerzahlung nicht zur Verfügung und müssen daher aus der Bemessungsgrundlage ausgeschieden werden.“⁹⁸

Mit der Abschaffung der Steuerfreiheit für Mietzinsrücklagen wird dieses Nettoprinzip durchbrochen. Der Vermieter kann niemals wirtschaftlicher Eigentümer der Mieteinnahmen werden, die für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen zurückgehalten werden. Nur für den Fall, dass diese Reserven nach Ablauf von 10 Jahren noch nicht für o.g. Maßnahmen aufgebraucht wurden, wird der Vermieter wirtschaftlicher Eigentümer. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass Vermieter von Objekten, die dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen, selten bis gar nicht wirtschaftliche Eigentümer der Mietzinse werden. Das liegt daran, dass gerade Gebäude, die dem Vollanwendungsbereich unterliegen, meistens ältere Gebäude mit erhöhtem Renovierungsbedarf sind. Gerade diese Häuser sind oftmals von Altmietern geprägt, die einen sehr geringen Mietzins entrichten. Bei diesen ertragsschwachen Gebäuden sind Vermieter nicht selten gezwungen, die gesamte Mietzinsreserve für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen zu verwenden. Folglich ist es unmöglich, einen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen.

⁹⁸ Ladner/Hofer (2006), S. 333

Dass die Leistungsfähigkeit des Vermieters durch durchgeführte Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten und die daraus resultierende vermeintliche Wertsteigerung des Gebäudes erhöht wird, ist zu verneinen. Zumal sich der Wert einer Investition nach den künftigen, zu diskontierenden Einzahlungsüberschüssen berechnet. Diese Überschüsse sind jedoch aufgrund des Gebäudealters und der immer wiederkehrenden Investitionen, sowie der niedrigen Mietzinse (Altmietler) nicht zu erwarten, und folglich wird der Wert des Gebäudes als Investitionsanlage nicht steigen. Der Vermieter profitiert lediglich dann von einem guten Erhaltungszustand des Objekts, wenn er selbst ein Bestandsobjekt nutzt. Wobei der Vermieter in diesem Fall selbst einen Betrag der Mietzinsreserve zuzuführen hat.

Abschließend festzuhalten ist, dass die Hauptmietzinse, die innerhalb von 10 Jahren wieder gänzlich für Erhaltungsarbeiten aufgebracht werden, nichts an dem Umstand der Einkommensteuerpflicht des Vermieters ändern. Dies ist unabhängig von der Einführung einer pauschalierten Ausgabenposition zur Berücksichtigung der Steuerlast des Vermieters. Infolgedessen kommt es zur Verletzung des Nettoprinzip, da Vermieter Vermögen zu versteuern haben, deren wirtschaftlicher Eigentümer sie teilweise niemals werden. Eine sachliche Rechtfertigung, um diese Thematik verfassungskonform zu bestätigen, blieb selbst in der Regierungsvorlage der Wohnrechtsnovelle 1997 aus. Es wurde sogar angeführt, dass eine sachlich zweckmäßige Lösung durch steuerrechtliche Änderungen, aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen auf andere gesetzliche Strukturanpassungsmaßnahmen, nicht in Betracht gezogen werden können. Der Gesetzgeber hat demnach aus rein fiskalpolitischen Gründen und der Annahme negativer Auswirkungen auf das Strukturanpassungsgesetz 1996, eine sowohl sachliche als auch zweckmäßige Lösung unterlassen.⁹⁹

⁹⁹ Vgl. Ladner/Hofer (2006), S. 331 ff.

7 Schlussfolgerungen und Ausblick

In diesem abschließenden Kapitel wird die übergeordnete Frage der Sinnhaftigkeit staatlicher Regulierung analysiert. Dieser Punkt wurde in einem der vorherigen Kapitel bereits kurz angeschnitten und soll nun nochmals Aufschluss über die Regulierung und Deregulierung des Wiener Immobilienmarktes geben.

Angebot und Nachfrage - Gleichgewicht

Auf dem Immobilienmarkt, vor allem im Bereich der Mietwohnungen, gibt es bekanntlich zwei Vertragsparteien – den Mieter und den Vermieter. Letztgenannter fordert bereits über Jahre hinweg die völlige Freigabe der Mietzinsbildung. Die Voraussetzung für uneingeschränkte Mietzinseinhebung ist jedoch ein vollständiges Gleichgewicht auf dem Immobilienmarkt. In Österreich herrscht allerdings sowohl ein quantitatives als auch ein qualitatives Wohnungsdefizit vor. Das Resultat der Einführung einer freien Mietzinsbildung wäre eine permanente Steigerung der Miete über die Kostenmiete (= diese ist abhängig von Bodenpreisen, Baukosten, etc.), und zwar solange, bis der Mieter diese Steigerung nicht mehr mittragen kann.¹⁰⁰

Immobilität

Neben der Problematik des nicht Vorhandenseins eines vollständigen Gleichgewichts auf dem Immobilienmarkt gibt es Erkenntnisse, dass Mietkontrolle die örtliche Flexibilität beeinträchtigt. Als Beispiel dient die dänische Mietregulierung, welche sehr unterschiedlich in den Markt eingreift hinsichtlich der Intensität der Regulierungen. Diese Untersuchungen kamen zum Ergebnis, dass in 10 Prozent der mietrechtlich streng regulierten Wohnungen die Mieter im Durchschnitt um 6 Jahre länger verbleiben als in jenen 10 Prozent der Wohnungen, welche im geringsten Ausmaß von den Regulierungen betroffen sind. Daraus leitet sich folgende Schlussfolgerung ab: je strenger die staatliche Kontrolle und je günstiger die Mieten in regulierten Wohnungen, desto mehr sind Mieter in ihrer Mobilität eingeschränkt. Wie bereits weiter oben angeführt, kann sich diese Immobilität auf die Beschäftigung niederschlagen. Die Wahrscheinlichkeit, einen Arbeitsplatz zu finden, für den ein Wohnungswechsel notwendig wäre, ist deutlich geringer als auf einem nicht regulierten Markt. Diese Beobachtungen zeigen auf, dass Mieter von mietregulierten Wohnungen sich

¹⁰⁰ Vgl. Sandner (1962), S. 241, zitiert bei: Pichlmair (2012), S. 39 f.

lieber Arbeitsplätze in der näheren Region suchen, während Mieter von nicht regulierten Wohnungen eher den Schritt wagen, sich Jobs außerhalb der Region anzusehen beziehungsweise auch tatsächlich anzunehmen.¹⁰¹

Verkaufen statt vermieten

Um steigende Mieten zu bekämpfen, gibt es nur eine einzige Lösung – eine Mietpreisbremse. So denkt zumindest ein großer Teil der österreichischen Bevölkerung. Eine Begrenzung der Mieten hilft jedoch nur kurzfristig. Die Umsetzung erfolgt recht schnell und unkompliziert und zeigt schon bald die ersten Erfolge, und zwar ungewollten Preissteigerungen entgegenzuwirken. Langfristig wirken sich Mietpreisdeckelungen jedoch eher negativ auf das Angebot aus. Dies geht aus Beobachtungen aus Frankreich und Großbritannien hervor. Nach Einführung von Mietpreisbremsen gingen Investitionen in Mietobjekte drastisch zurück, was eine enorme Verschlechterung der Wohnungsqualität nach sich zog. Neben diesen beiden Entwicklungen war auch eine Zunahme des Anteils an Eigentumswohnungen zu beobachten. Aufgrund der staatlich regulierten Mieten und der daraus resultierenden Mieteinbußen, entschieden sich viele Eigentümer dafür, Wohnhäuser zu parifizieren und Wohnungen einzeln zu verkaufen.¹⁰² Diese Entwicklung ist jedoch auch in Österreich zu beobachten. In Wien verringert sich die Zahl der Zinshäuser von Jahr zu Jahr. Dieser Trend ist einerseits auf die gedeckelten Altbaumieten zurückzuführen und andererseits auf die steigenden Preise für Eigentumswohnungen. Es ist für einen Investor also deutlich lukrativer, die Wohnungen einzeln als Eigentumswohnungen zu verkaufen anstatt die Wohnungen zu vermieten und das Zinshaus beizubehalten.¹⁰³

Ausblick

Da es in Österreich zur Zeit nur eine Übergangsregierung gibt, wird die mietrechtliche Lage vorerst unverändert bleiben. Die letzte Regierung hatte bis zu ihrer Abwahl im Mai 2019 einige Neuerungen zum Thema Wohnen geplant. Das gemeinsam erarbeitete Regierungsprogramm der Österreichischen Volkspartei und der Freiheitlichen Partei Österreichs sah vor, das Mietrecht umfassend zu reformieren. Angedacht waren die Ausweitung marktkonformer Mieten auf Altbauwohnungen, die Aufhebung des Verbots von

¹⁰¹ Vgl. Svarer et al. (2005), S. 2178 f., zitiert bei: Pichlmair (2012), S. 40 f.

¹⁰² Vgl. Kappeler et al. (2016), www.agenda-austria.at

¹⁰³ Vgl. Die Presse (2015), www.diepresse.com

Lagezuschlägen, sowie wesentliche Verschärfungen bei Eintrittsrechten. Zudem sollte ein Anreiz für Vermieter geschaffen werden, wieder längerfristige Mietverträge abzuschließen. Ebenfalls geplant waren Einkommensüberprüfungen im sozialen Wohnbau. Mieter sollten regelmäßig ihre Einkommensnachweise vorlegen, um damit die Anspruchsvoraussetzungen für den Bezug einer begünstigten Wohnung zu belegen. Bei Besserverdienern würde es dadurch zu Mietzinsanpassungen kommen.¹⁰⁴

Derzeit ist die ÖVP, aufgrund des ersten Platzes bei der Nationalratswahl 2019, mit der Regierungsbildung betraut worden. Es kann daher nur gemutmaßt werden, welche künftigen Veränderungen sich im Mietrecht abzeichnen werden, da die Koalitionsverhandlungen erst beginnen. Das Parteiprogramm der ÖVP sieht jedoch drei zentrale Punkte zum Thema Wohnen vor. Es sollen Anreize geschaffen werden, mehr Wohnraum zu schaffen. Mehr Angebot führt zu geringeren Mietpreisanstiegen. Darüber hinaus sollen baurechtliche Vorschriften gelockert werden, um dadurch die Baukosten zu senken. Auch die Möglichkeit einer Mietkauf-Option soll vermehrt angeboten werden, um somit den Eigentumserwerb zu erleichtern.

Das Bestellerprinzip bei Maklergebühren war vor allem im Wahlkampf zur Nationalratswahl ein oft genanntes Thema. Konkret geht es dabei darum, dass bei Beauftragung eines Maklers bei Mietwohnungen, der Vermieter die Maklergebühr zu entrichten hat und nicht wie bisher der Mieter.

Ergänzend zu dem bereits angeführten vereinfachten Eigentumserwerb sollen staatliche Nebenkosten auf das erste Eigenheim abgeschafft werden. Im Fokus stehen junge Menschen, denen der Schritt zum Eigentum erleichtert werden soll. Da der Immobilienankauf durch einige Steuern und Gebühren erschwert wird, sollen diese Kosten künftig bis zu einem Betrag iHv 20.000 € erlassen werden. Die Voraussetzung dafür ist jedoch, dass es sich beim Ankauf um das erste Eigenheim handelt.¹⁰⁵

Welche Vorschläge und Ideen der Parteien, Kammern und Verbände tatsächlich verwirklicht werden, wird sich aller Voraussicht nach erst mit der nächsten Regierung herausstellen.

¹⁰⁴ Vgl. Putschögl (2017), www.derstandard.at

¹⁰⁵ Vgl. Die neue Volkspartei (2019), www.dieneuevolkspartei.at

Literaturverzeichnis

Bücher

Amann, W./Lugger, K. (2016): Österreichisches Wohnhandbuch, 1. Aufl.; Studien Verlag, Innsbruck

Böhm, H. (2003): Das Richtwertzinssystem – Juristische Analyse und Bewertung, Kammer für Arbeit und Angestellte für Wien (Hrsg.), Wien, S.9

Brey, C./Pelinka, M. (2018): Geschäftsraummiete - Der angemessene Mietzins in der Praxis und seien Stolpersteine, Linde Verlag, Wien, S. 16

Drbalek, C. (1992): Stadtentwicklung und Gemeindebau in Wien – Die Wohnbautätigkeit der Stadtgemeinde Wien im Lichte der Urbanisierung, Diplomarbeit Wirtschaftsuniversität Wien, S. 52

Langer, H. (1995): Mietzinsregelungen 1917-1994 (ohne Regelungen des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes), 1.Aufl., Verlag Österreich, Wien, S. 50

Rainer, H. (2011): Miet- und Wohnrecht, Manz-Verlag, Wien, S. 163

Stabentheiner, J. (2011): Die Entwicklung des Mietrechts im 20. Jahrhundert und bis zur Gegenwart, in: Fischer-Czermak, C. et al. (Hrsg): Festschrift 200 Jahre ABGB, 1. Aufl., Manz Verlag, Wien, S. 650 f.

Steiner, W./Troper, R. (1991): Entwicklung der Wiener Altmiet Häuser – Probleme und Szenarien. Institut für Stadtforschung, Wien, S. 48 ff.

Zeitschriften

Bartos-Stock et al. (2018): Erster Wiener Wohnungsmarkt Bericht, BUWOG AG / EHL Immobilien GmbH (Hrsg.), Wien, S. 6

Kothbauer, C. (2018): Der OGH tritt Lagezuschlägen für innerstädtische Wohnumgebungen massiv entgegen, zumal höhere Grundkosten alleine noch keinen Lagezuschlag rechtfertigen, in: Newsletter Online Hausverwaltung, Ausgabe 2/2018, S. 1-7

Ladner, K. / Hofer, V. (2006): Die Besteuerung der Mietzinsrücklage, in: immolex – Neues Miet- und Wohnrecht, 2006, Nr. 12, S. 321-352

Lottes, G. (2013): Raiffeisen Marktbericht – Der Wohnungsmarkt in Wien, ein Marktbericht von Raiffeisen, Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien, S. 4 ff.

Rosifka, W. (2015): Altbau in Wien, in: Prenner, P. (Hrsg.): Wien wächst – Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. Arbeiterkammer Wien, S. 63

Rosifka, W. (2017): Wider die Auswüchse des Marktes, in: Arbeit & Wirtschaft, 71. Jg., Nr. 4, S. 40

Rosifka, W./Postler, R. (2010): Die Praxis des Richtwert-Mietzinssystems – Ergebnisse einer Untersuchung über Mietvertragsabschlüsse in Wien, Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, S. 18

Stabentheiner, J. (2012): Das ABGB und das Sondermietrecht – die Entwicklung der vergangenen 100 Jahre, in: Wohnrechtliche Blätter Nr. 25, S 95 ff.

Streissler-Führer et al. (2015): Leistbare Mieten – Leistbares Leben, in: Factsheet Agnes Streissler Wirtschaftspolitische Projektberatung, erstellt für Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, S. 27

Internetquellen

Abel, A. (1999): Steuerpflicht der Mietzinsreserven geriet in jüngster Zeit schwer unter Beschuß. <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wirtschaft/oesterreich/373306-Steuerpflicht-der-Mietzinsreserven-geriet-in-juengster-Zeit-schwer-unter-Beschuss.html> (17.06.2019)

Bauernfeind, S. (2004): FGW-Bauvorschau – Prognosen für das Bauwesen in Österreich, in: http://www.fgw.at/_docs/pdf/04/2004-1_Bauernfeind.pdf (05.07.2019)

Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort (2019): Allgemeines zum Mietrecht. <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210213.html> (02.02.2019)

Die neue Volkspartei (2019): 100 Projekte für Österreich. <https://www.dieneuevolkspartei.at/100-Projekte> (01.10.2019)

Die Presse (2011): AK – Miete für Altbauwohnungen zu hoch. https://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/634977/AK_Miete-fuer-Altbauwohnungen-zu-hoch (05.04.2019)

Die Presse (2015): Immobilien: Warum Zinshäuser verschwinden. <https://www.diepresse.com/4770451/immobilien-warum-zinshauser-verschwinden> (27.09.2019)

Die Presse (2018): Mieten: Lagezuschlag in vielen Stadtteilen Wiens nicht mehr zulässig. https://diepresse.com/home/immobilien/immobiliennews/5499231/Mieten_Lagezuschlag-in-vielen-Stadtteilen-Wiens-nicht-mehr-zulaessig (05.09.2019)

Franz, Y./Gruber, E. (2018): Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise? Der soziale Wohnbau in Wien zwischen Anspruch und Wirklichkeit. <https://link.springer.com/article/10.1007/s00548-018-0533-1#copyrightInformation> (30.07.2018)

Kappeler, B. et al. (2016): Mythos: Steigende Mieten sind nur mit Obergrenzen zu bekämpfen. <https://www.agenda-austria.at/publikationen/elvis-lebt-handbuch/mythos-steigende-mieten-sind-nur-mit-obergrenzen-zu-bekaempfen/> (11.07.2019)

Leeb, W. (2019): 90 Jahre Mietrecht in Österreich. <https://www.solidarwerkstatt.at/soziales-bildung/90-jahre-mietrecht-in-sterreich> (14.03.2019)

Magistratsabteilung 25 (2018a): Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2017.pdf> (15.02.2019)

Magistratsabteilung 25 (2018b): Karte über maximal mögliche Lagezuschläge. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html> (28.02.2019)

Magistratsabteilung 25 (2019a): Richtwertberechnung. https://www.wien.gv.at/richtwert/berechnung/BerechnungDetail.aspx?__jumpie#magwienscroll (20.02.2019)

Magistratsabteilung 25 (2019b): Richtwertberechnung.
https://www.wien.gv.at/richtwert/berechnung/BerechnungDetail.aspx?__jumpie#magwienscroll
(20.02.2019)

Mietervereinigung Österreich (2018): Betriebskostenspiegel.
<https://mietervereinigung.at/791/Betriebskosten-Spiegel> (12.01.2019)

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (2018a): Kategoriemietzins.
<https://www.ovi.at/recht/miete/mietzins-und-betriebskosten/> (29.12.2018)

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (2018b): Richtwertmietzins.
<https://www.ovi.at/recht/miete/mietzins-und-betriebskosten/> (30.12.2018)

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (2018c): Kategoriemietzins.
<https://www.ovi.at/recht/miete/mietzins-und-betriebskosten/> (30.12.2018)

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (2019a): Mietzins und Betriebskosten.
<https://www.ovi.at/recht/miete/mietzins-und-betriebskosten/> (02.02.2019)

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (2019b): Anwendungsbereich MRG.
<https://www.ovi.at/recht/miete/anwendungsbereich-mrg/> (02.02.2019)

Putschögl, M. (2017): Wohnrecht, Wohnbau: Neues Mietrecht und Einkommens-Checks geplant.
<https://www.derstandard.at/story/2000070517082/regierungsprogramm-oevp-fpoe-kurz-strache-mietrecht> (01.10.2019)

Prunbauer, M. (2018): Haus- und Grundbesitzer warnen: Lagezuschlagskarte der Stadt Wien nicht bindend! https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20180920_OTS0188/haus-und-grundbesitzer-warnen-lagezuschlagskarte-der-stadt-wien-nicht-bindend (28.02.2018)

Stadt Wien (2017): Wien in Zahlen 2017. <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wieninzahlen-2017.pdf> (04.11.2018)

Stadt Wien (2019): Wien Kulturgut – Gemeindebauten.
<https://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/architektur/gemeindebauten.html> (20.03.2019)

Statistik Austria (2000): Monatliche Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte 1999/2000 – Hauptergebnisse.
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/verbrauchsausgaben/konsumerhebung_1999_2000/index.html (15.11.2018)

Statistik Austria (2011): Monatliche Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte 2009/10 – Hauptergebnisse.
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/verbrauchsausgaben/konsumerhebung_2009_2010/index.html (15.11.2018)

Wiener Zeitung (2004): Österreichs Immobilienwirtschaft, in:
https://www.wienerzeitung.at/startseite/archiv/158374_Oesterreichs-Immobilienwirtschaft.html?em_cnt_page=1 (25.07.2019)

Wirtschaftskammer Österreich (2017): Fläche und Benützungsarten.
<http://wko.at/statistik/bundesland/FI%C3%A4cheBen.pdf> (26.12.2018)

Wissenschaftliche Arbeiten

Pichlmair, M. (2012): Miete, Lage, Preisdiktat – Strukturelle Effekte der Lageregulierung im mietrechtlich geschützten Wiener Wohnmarkt, Peter Lang internationaler Verlag der Wissenschaften, Wien

Parlamentarische Materialien

1268 der Beilagen XVIII. GP (1993): 1268 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XVIII. GP – Bericht des Bautenausschusses, S. 19

425 der Beilagen XV. GP (1980): Regierungsvorlage – Bundesgesetz über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG): 425 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XV. GP

95 der Beilagen XX. GP (1996): 95 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates – Bericht des Budetausschusses, S. 2

Böhacker, H. (1996): Entschließungsantrag 366/AE – Antrag der Abgeordneten Hermann Böhacker und Genossen betreffend Änderung des § 116 Abs. 2 EstG (Einkommensteuergesetz) – Mietzinsrücklagen

Sten. Prot. 120. Sitzung d. NR (1985): Stenographisches Protokoll der 120. Sitzung des Nationalrates der Republik Österreich

Sten. Prot. 127. Sitzung d. NR (1993): Stenographisches Protokoll der 127. Sitzung des Nationalrates der Republik Österreich

Sten. Prot. 13. Sitzung d. NR (1996): Stenographisches Protokoll der 13. Sitzung des Nationalrates der Republik Österreich, S. 29

Sten. Prot. 134. Sitzung d. NR, GP XVIII (1993): Stenographisches Protokoll der 134. Sitzung des Nationalrates der Republik Österreich, XVIII. Gesetzgebungsperiode, Punkt 2 u. 3. der Tagesordnung

Sten. Prot. 57. Sitzung d. NR (1997): Stenographisches Protokoll der 57. Sitzung des Nationalrates, S. 42

Sten. Prot. 575. Sitzung d. BR (1993): Stenographisches Protokoll der 575. Sitzung des Bundesrates der Republik Österreich, Punkt 7 der Tagesordnung

Sten. Prot. 58. Sitzung d. NR (1997): Stenographisches Protokoll der 58. Sitzung des Nationalrates der Republik Österreich, S. 54

Sten. Prot. 90. Sitzung d. NR (1981): Stenographisches Protokoll der 90. Sitzung des Nationalrates der Republik Österreich

Entscheidungen des obersten Gerichtshofs

OGH 5 Ob 74/17v

Gesetzestexte

Bundesgesetz mit dem das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz geändert wird 1980, BGBl. Nr. 481/1980

Bundesgesetz über die einmalige Gewährung eine Sonderbegünstigung für die vorzeitige Rückzahlung von Wohnbaudarlehen der öffentlichen Hand (1971), BGBl. Nr. 336/1971

EStG - Einkommensteuergesetz 1974, BGBl. 440/1972, idF. BGBl. 409/1974

EStG - Einkommensteuergesetz 1981, BGBl. 440/1972, idF. BGBl. 520/1981

Mietrechtsänderungsgesetz 1967, BGBl. Nr. 281/1967

MRG - Mietrechtsgesetz 1981, BGBl. Nr. 520/1981

MRG – Mietrechtsgesetz 1985, BGBl. 520/1981, idF. BGBl. 559/1985

MRG – Mietrechtsgesetz 1993, BGBl. Nr. 520/1981, idF. BGBl. Nr. 800/1993

MRG – Mietrechtsgesetz 2014, BGBl. Nr 520/1981, idF. BGBl. Nr. 100/2014

Preisregelungsgesetz 1949, BGBl. Nr. 166/1949

RBG - Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340/1987

RichtWG – Richtwertgesetz 1993, BGBl. Nr. 800/1993

Strukturanpassungsgesetz 1996, BGBl. 201/1996

WGG - Bundesgesetz über die einmalige Gewährung eine Sonderbegünstigung für die vorzeitige Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen –

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1940 , RGBl. Nr. 38/194

Wohnhaus-Wiederaufbaubesetz 1948, BGBl. Nr. 130/1948

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung 1958 bis 2018 (Quelle: Statistik Austria (2018a): Statistik des Bevölkerungsstandes. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstand_und_veraenderung/bevoelkerung_zu_jahres_quartalsanfang/index.html 28.10.2018).....	11
Abb. 2: Einkommensentwicklung 1997 bis 2017 (Quelle: Statistik Austria (2017): Brutto- und Nettojahreseinkommen der unselbstständig Erwerbstätigen 1997 bis 2017. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/personeneinkommen/jaehrliche_personeneinkommen/index.html 28.12.2018).....	12
Abb. 3: Entwicklung der Kategoriemietzinse in €/m ² (Quelle: Amann, W./Lugger, K. (2016): Österreichisches Wohnhandbuch, 1. Aufl.; Studien Verlag, Innsbruck, S. 43).....	13
Abb. 4: Entwicklung der Richtwerte in €/m ² (Quelle: Amann, W./Lugger, K. (2016): Österreichisches Wohnhandbuch, 1. Aufl.; Studien Verlag, Innsbruck, S. 44).....	14
Abb. 5: Entwicklung der Betriebskosten 2007 – 2016 (Quelle: Mietervereinigung Österreich (2018): Betriebskostenspiegel. https://mietervereinigung.at/791/Betriebskosten-Spiegel 12.01.2019).....	17
Abb. 6: Gegenüberstellung Baukosten, Wohnausgaben und Nettolöhne (Quelle: Streissler-Führer et al. (2015): Leistbare Mieten – Leistbares Leben, in: Factsheet Agnes Streissler Wirtschaftspolitische Projektberatung, erstellt für Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, S. 27).....	18
Abb. 7: Aufteilung Hauptwohnsitzwohnungen Wien (Quelle: Sammer, K./ Holzapfel, A. (2018): Maklerregeln Maklerfunktionen, Foliensatz der Vorlesung Maklerregeln & Maklerfunktionen, Lehrgang Immobilienmanagement u. Bewertung, TU Wien, SS 2018, S. 8).....	19
Abb. 8: Anzahl der Wohnungen und Ausstattungskategorie 1986-1993 (Quelle: Statistik Austria (2018b): Anzahl der Wohnungen und Ausstattungskategorie 1986 – 1993, Statistik Austria - Mikrozensus; Hauptwohnsitzwohnungen (HWS) 1986 bis 1993 (QS), Zeit nach Anzahl der Wohnungen (HWS) in Tausend und Ausstattungstyp der Wohnung nach Bundesland. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html 29.12.2018).....	20
Abb. 9: Anzahl der Wohnungen und Ausstattungskategorie 1994-2003 (Quelle: Statistik Austria (2018c): Anzahl der Wohnungen und Ausstattungskategorie 1994-2003, Statistik Austria - Mikrozensus; Hauptwohnsitzwohnungen (HWS) 1994 bis 2003 (QS), Zeit nach Anzahl der Wohnungen (HWS) in 1000 und Ausstattungskategorie der Wohnung nach Bundesland. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html 29.12.2018).....	20
Abb. 10: Anzahl der Wohnungen und Ausstattungskategorie 2004-2017 (Quelle: Statistik Austria (2018d): Anzahl der Wohnungen und Ausstattungskategorie 2004-2017, Statistik Austria - Mikrozensus; Hauptwohnsitzwohnungen (HWS) ab 2004 (GQS), Zeit nach Anzahl der Wohnungen (HWS) in 1000 und Ausstattungskategorie der Wohnung nach Bundesland. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html 29.12.2018).....	21

Abb. 11: Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile (Quelle: Magistratsabteilung 25 (2018a): Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2017.pdf> 15.02.2019).....26

Abb. 12: Beispiel Richtwertberechnung 1 (Quelle: Magistratsabteilung 25 (2019a): Richtwertberechnung.https://www.wien.gv.at/richtwert/berechnung/BerechnungDetail.aspx?__jumpie#magwienscroll20.02.2019).....30

Abb. 13: Beispiel Richtwertberechnung 2 (Quelle: Magistratsabteilung 25 (2019a): Richtwertberechnung.https://www.wien.gv.at/richtwert/berechnung/BerechnungDetail.aspx?__jumpie#magwienscroll 20.02.2019).....30

Abb. 14: Lagezuschlagskarte MA 25 (Quelle: Magistratsabteilung 25 (2018b): Karte über maximal mögliche Lagezuschläge. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html> 28.02.2019).....36

Abb. 15: Richtwertberechnung Strozzigasse 11 (Quelle: Magistratsabteilung 25 (2019a): Richtwertberechnung.https://www.wien.gv.at/richtwert/berechnung/BerechnungDetail.aspx?__jumpie#magwienscroll 20.02.2019).....37

Abb. 16: Richtwertberechnung Strozzigasse 12 (Quelle: Magistratsabteilung 25 (2019b): Richtwertberechnung.https://www.wien.gv.at/richtwert/berechnung/BerechnungDetail.aspx?__jumpie#magwienscroll 20.02.2019).....38

Abb. 17: Anzahl der Wohnungen und Ausstattungskategorie 1986-1993 (Quelle: siehe Abb. 8).....49

Abb. 18: Entwicklung Bauwirtschaft (Quelle: Bauernfeind, S. (2004): FGW-Bauvorschau – Prognosen für das Bauwesen in Österreich, in: http://www.fgw.at/_docs/pdf/04/2004-1_Bauernfeind.pdf 05.07.2019).....52