

Expertise

Mietzinsbildung bei Wiener Gründerzeithäusern

Wolfgang Amann
Walter Tancsits

Mai 2022

Team:
FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann
NR Abg.i.R. Mag. Walter Tancsits
IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH
Postfach 2, A 1020 Wien, Österreich
FN 193068 z Handelsgericht Wien
Tel. +43 1 968 6008
E-Mail office@iibw.at
www.iibw.at

INHALT

1	DAS WIENER GRÜNDERZEITHAUS	4
1.1	Strukturkennzahlen	4
1.2	Gründerzeitlicher Wohnungsbestand	5
1.3	Bestandsbewirtschaftung von Gründerzeithäusern	5
1.4	Marktmieten	6
2	VERGLEICH ZU SOZIALWOHNUNGSBESTÄNDEN	7
2.1	Größe der Bestände	7
2.2	Preisbildung	7
2.3	Vergleich der Mieten von Altverträgen	8
2.4	Sonstige Aspekte	8
3	BEWERTUNG DER BESTEHENDEN MIETENREGULIERUNG	9
3.1	Richtwertermittlung von 1993	9
3.2	Regeln der Wertsicherung	10
3.3	Einschränkungen der Richtwertanpassung	12
3.4	Unzureichende gerichtliche Mietzinsanpassung	12
3.5	Ermittlung eines aktuellen Richtwerts im Sinne des Gesetzgebers von 1993	12
4	BEWERTUNG	14
5	ANHANG	15
5.1	Lagezuschlagskarte für Wien	15
5.2	Literatur / Quellen	15
5.3	Tabellen und Abbildungsverzeichnis	16

1 DAS WIENER GRÜNDERZEITHAUS

1.1 STRUKTURKENNZAHLEN

Von den ca. 920.000 Hauptwohnsitzwohnungen in Wien sind fast 700.000 (76%) Mietwohnungen, aufgeteilt in knapp 300.000 private Mietwohnungen (32%) und ca. 400.000 sozial gebundene Wohnungen, je etwa zur Hälfte gemeinnützige bzw. kommunale Mietwohnungen (21 bzw. 22%).

Die privaten Mietwohnungen umfassen einen sehr heterogenen Bestand. In Tabelle 1 ist anhand statistisch erfasster Kennzahlen für Wien eine ungefähre Aufteilung vorgenommen:

- a) Die etwas über 45.000 Altmietverträge aus Zeiten vor Inkrafttreten des Richtwertgesetzes (1994) sind durch meist sehr niedrige Mieten gekennzeichnet. Dieses Bestandssegment hat außer in Wien kaum noch Relevanz.
- b) Die mittlerweile etwa 150.000 Richtwertmietwohnungen sind solche, die in den „Vollanwendungsbereich“ des Mietrechtsgesetzes fallen. Dieser umfasst ungeforderte Mietwohnungen in vor 1953 errichteten Gebäuden (vermietete Eigentumswohnungen: vor 1945) mit einigen Ausnahmen: besonders große Wohnungen (>130m²), Ein- und Zweiwohnungsgebäude, von karitativen Organisationen genutzte betreute Wohnungen, Dienstwohnungen, Zweit- und Ferienwohnungen, Dachauf- und -ausbauten sowie Zubauten.
- c) Die etwa 85.000 Wohnungen mit freier bzw. angemessener Mietzinsbildung sind alle Wohnungen, die dem dargestellten Vollanwendungsbereich des Mietrechts nicht unterliegen, das sind insbesondere neuere freifinanziert errichtete Wohnungen und vermietete Eigentumswohnungen. Problematisch ist, dass dieser Gruppe auch Wohnungen der Nachkriegszeit in oft schlechtem baulichem und thermischem Zustand zuzuzählen sind.

Tabelle 1: Struktur des Wohnungsbestands (Hauptwohnsitze, 2020)

	Gesamt	Eigenheime	Mehrwohnungsbau								
			Private Mietwohnungen					Eigentumswohnungen	Gemeinnützige Miete	Gemeindewohnungen	Sonstige
			gesamt	Altmietverträge	Richtwert	Freie/angemess. Miete	Sonstige				
Österreich (in 1.000)	3.988	1.491	733	54	264	393	22	456	667	277	365
		37%	18%	1%	7%	10%	1%	11%	17%	7%	9%
Wien (in 1.000)	918	58	298	45	150	85	18	129	197	201	36
		6%	32%	5%	16%	9%	2%	14%	21%	22%	4%

Anm.: Altmietverträge: private Mietwohnung, Gebäude ab 3 Wohnungen, errichtet bis 1960, Mietvertragsabschluss vor März 1994; Richtwertmieten: private Mietwohnung, Gebäude ab 3 Wohnungen, errichtet bis 1960, Mietvertragsabschluss ab 3/1994, Kategorie A - C, < 130 m²; Angemessene Mieten: private Mietwohnung, Gebäude ab 3 Wohnungen, errichtet bis 1960, Mietvertragsabschluss ab 3/1994, Kat A-C, > 130 m²; Freie Mieten: private Mietwohnung, Gebäude ab 3 Wohnungen, errichtet nach 1960; Sonstige: Kat. D Mietvertragsabschluss ab 1994 (Vollanwendung), in Gebäuden mit 1-2 Wohnungen (Vollausnahme).

Quellen: Statistik Austria, Mikrozensus, IIBW.

1.2 GRÜNDERZEITLICHER WOHNUNGSBESTAND

Gründerzeit-Häuser betreffen den in der Boomphase zwischen ca. 1860 und dem Ersten Weltkrieg errichteten Gebäudebestand. Fast ein Viertel aller Hauptwohnsitz-Wohnungen in Wien befinden sich in vor 1919 errichteten Gebäuden. Von diesen knapp 230.000 Wohnungen sind etwa 200.000 gründerzeitliche Mietwohnungen (Altverträge und Richtwertmieten, s. Tabelle 1). Sie zeichnen sich typischer Weise durch eine stark nachgefragte innerstädtische Lage, Raumhöhen weit über dem Standard in Neubauten, große Nutzungsflexibilität und ein häufig ansprechendes äußeres Erscheinungsbild aus.

Bis vor einigen Jahrzehnten war die Ausstattungsqualität dieser Bauten schlecht. Anfang der 1980er Jahre machten Wohnungen der Ausstattungskategorien C (kein Bad, keine Zentralheizung, aber WC und Wasserentnahme in der Wohnung) und D (zusätzlich kein WC in der Wohnung) noch 30% des Wohnungsbestands in Wien aus – überwiegend in solchen Gründerzeitbauten –, heute nur noch rund 2% (Gebäude-Wohnungs-Zählung 1981; Mikrozensus 2020). Die Standardanhebung erfolgte durch bewohner- wie auch bauherrenseitige Maßnahmen, häufig unter Inanspruchnahme öffentlicher Förderungen.

Die Zahl an Gründerzeithäusern sinkt seit Langem, im Durchschnitt des vergangenen Jahrzehnts um ca. 1% pro Jahr und umfasst mittlerweile nur noch ca. 13.700 Gebäude (Otto Zinshausmarktbericht 2022). Gründe dafür sind – trotz jüngst eingeführter baurechtlicher Erschwernisse – Abbrüche, Bauträgerprojekte mit der damit einhergehenden grundlegenden Umnutzung und Schaffung von Eigentumswohnungen und Umnutzungen, z.B. in Hotels. Als „klassische“ Gründerzeit-Häuser werden nur reine Mietwohnbauten gewertet.

1.3 BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG VON GRÜNDERZEITHÄUSERN

Die durchschnittlichen Mieten in privaten Mietwohnungen in Wien lagen 2020 bei 10,3 €/m² (inkl. Hausbetriebskosten und Umsatzsteuer, aber ohne Energie; Mikrozensus), eingeschränkt auf vor 1919 errichtete Gebäude waren es 9,0 €/m². Unter Abzug von Steuern (10%) und Betriebskosten (Ø 2,4 €/m²) resultiert eine durchschnittliche Nettomiete von 5,80 €/m². Das entspricht genau dem Richtwert ohne Zu- und Abschläge.

Die Bandbreite an tatsächlich lukrierten Mieten ist allerdings groß:

- Ein Teil der gründerzeitlichen Wohnungen ist vom Richtwert ausgenommen (>130m²).
- Bei knapp der Hälfte der Gründerzeithäuser können Lagezuschläge unterschiedlicher Höhe eingehoben werden (Grafik 7, S. 15).
- Mieten über dem gesetzlich zulässigen Maß waren in der Vergangenheit häufig. Stark gestiegene Aktivitäten von Organisationen der Verfahrensfinanzierung haben dies aber stark reduziert.
- Am anderen Ende des Preisbands sind die ca. 45.000 Altmietverträge (Tabelle 1). Dieses Viertel aller Gründerzeitwohnungen hat eine Nettomiete von durchschnittlich 2,90 €/m², was genau der Hälfte des Richtwerts entspricht (Mikrozensus).
- Zahlreiche Abschläge für mangelnde Ausstattungsmerkmale führen bei einer statistisch nicht quantifizierbaren Zahl an Gründerzeitwohnungen zu Mieten deutlich unter dem genannten Durchschnitt.

Die häufig vorkommende Parifizierung und Begründung von Wohnungseigentum ist häufig die einzige Chance, umfassende Sanierungen von Gründerzeithäusern wirtschaftlich darzustellen. Derartige Bauträgerprojekte verändern aber den Charakter der Gebäude. Sie gehen typischer Weise mit weitreichenden Änderungen der Bausubstanz (Aufbauten, Änderungen bei Fenstern und Fassadengliederung) und

der Bewohnerstruktur einher (Gentrifizierung). Darüber hinaus bewirkt die Eigentumsbegründung eine langfristig sehr viel problematischere Instandhaltung.

Wohnungen in solchen Bauträgerprojekten sind meist im oberen Preissegment. Das führt zu hohen Preisen und einer starken Preisdynamik auch für unsanierte Gründerzeithäuser. Für Eigentümer, die im „klassischen“ Sinn reine Mietobjekte behalten wollen, bewirkt diese Preisdynamik extrem niedrige Renditen von in guten Lagen deutlich unter 1% p.a. (Otto, Zinshausmarktbericht 2022).

1.4 MARKTMieten

Die Breite der Anwendung des Richtwert-Regimes erschwert die Identifikation marktmäßig generierter Mieten. Der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich dokumentiert für 2020 für Wohnungen ohne Mietzinsobergrenze eine Durchschnittsmiete von netto 10,1 €/m² (Brutto kalt ca. 13,5 €/m²). Der Erste Wiener Wohnungsmarktbericht von Buwog/EHL liegt, bezogen auf neu vermietete Bestandswohnungen, geringfügig darüber. Das Statistikportal de.statista.com, das auf (eher hochpreisige) Angebotsdaten der Tageszeitung „Der Standard“ aufbaut liegt um gut die Hälfte höher. Für den im vorliegenden Gutachten verfolgten Zweck werden die ersten beiden Quellen aus gutachterlicher Sicht als zuverlässig angesehen. Deren Durchschnittsmiete für das gesamte Stadtgebiet liegt um 70-80% über dem Richtwert für Wien.

Dabei ist festzuhalten, dass fast das gesamte Stadtgebiet ein relativ homogener Markt ist, mit nur moderaten Abweichungen der Marktmieten vom Mittelwert. Einzig der 1. Bezirk, Teile der Ringbezirke sowie des 13. und 19. Bezirks weichen nach oben ab, kaum ein Stadtgebiet stark nach unten.

2 VERGLEICH ZU SOZIALWOHNUNGSBESTÄNDEN

2.1 GRÖÖE DER BESTÄNDE

Der Anteil an sozial gebundenen Mietwohnungen macht nicht weniger als 43% des Wiener Wohnungsbestands aus, der sich zu etwa gleichen Teilen auf kommunale und gemeinnützige Mietwohnungen verteilt (s. Tabelle 1, S. 4). Im Durchschnitt der acht anderen Bundesländer liegt dieser Anteil bei „nur“ 18%, im Gesamtdurchschnitt der Bundesländer bei 24%.

Österreich verfügt über ein im internationalen Vergleich vorbildliches System der Bereitstellung leistbarer Wohnungen, dessen wichtigste Elemente die Wohnungsgemeinnützigkeit in Verbindung mit der Wohnbauförderung sind. Die 24% sozial gebundene Mietwohnungen sind der zweithöchste Wert aller OECD-Länder nach den Niederlanden, bei einem Durchschnitt von 7,5% in der EU bzw. 7% in allen OECD-Ländern (2020, OECD Affordable Housing Database). Österreich hat im EU-Vergleich unterdurchschnittliche Werte bei Wohnkostenbelastung und Wohnkostenüberbelastung, wobei sich die Werte im Mietenbereich im abgelaufenen Jahrzehnt verschlechtert haben (EU-SILC-Daten).

2.2 PREISBILDUNG

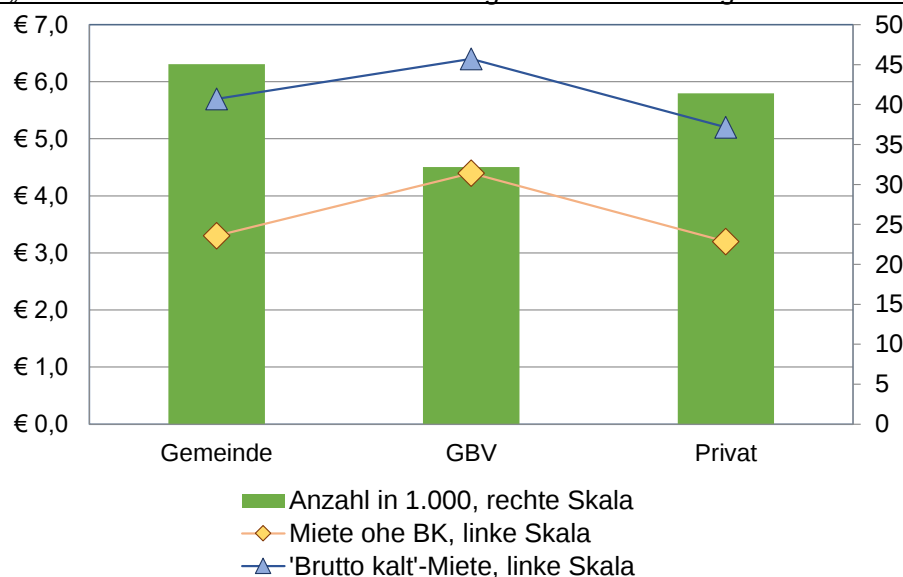
Die sozial gebundenen Mietwohnungen in Wien haben mit 7,9 €/m² (Gemeinnützige) bzw. 7,0 €/m² (Gemeinde) um 12% bzw. 22% niedrigere Bestandsmieten als private Gründerzeithäuser (s. Kap. 1.3; Mikrozensus 2020, inkl. USt. und Hausbetriebskosten, aber ohne Energie). In Ergänzung zur statistischen Auswertung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Gemeinde Wien wendet bei Neuvermietungen aufgrund einer freiwilligen Selbstbindung den Richtwert von Wien von dzt. 5,81 €/m² ohne Zu- und Abschläge zzgl. Umsatzsteuer und Betriebskosten an. Daraus resultieren angesichts relativ hoher Betriebskosten „brutto kalt“-Mieten in einer Höhe ähnlich jenen von privaten Gründerzeithäusern, was durch EU-SILC-Daten bestätigt wird. Die niedrigeren Bestandsmieten gem. Mikrozensus resultieren aus der großen Zahl an günstigeren Altmietverträgen auch in diesem Bestandssegment. Etwa 20% aller Mietverträge in Kommunalwohnungen sind älter als 30 Jahre (Mikrozensus). Gemäß Analyse der deutschen Empirica lag das durchschnittliche Mietniveau 2018 bei nur 3,91 €/m², einem der niedrigsten Werte im Vergleich großer europäischer Kommunalwohnungsunternehmen (Empirica, 2020, S. 36, 53). Anzumerken ist weiters, dass bei Gemeindewohnungen grundsätzlich keine Einmalzahlungen (Kaution, Provision, Grund- und Baukostenbeiträge) anfallen.
- Die Preisbildung bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen folgt dem Kostendeckungsprinzip gem. §§ 13 und 14 WGG. Die resultierenden Mieten hängen somit direkt von den verfügbaren Förderungen und den zulässigen Einmalzahlungen der Mieter ab. Die gegenüber privaten Gründerzeithäusern etwas niedrigeren Durchschnittsmieten sind angesichts von Einmalzahlungen bei Mietantritt, die beim hauptsächlich angewandten Förderungsmodell typischer Weise über 500,- €/m² ausmachen, zu relativieren. Bei der Förderungsschiene „SMART Wohnbau“ sind sie demgegenüber mit ca. 70,- €/m² limitiert. Gemeinnützige Mietwohnungen werden nach vollständiger Refinanzierung auf eine WGG-Grundmiete von ca. 2,- €/m² abgesenkt (inkl. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, Betriebskosten und Steuer ca. 6,- €/m²). Das gesetzliche Kostendeckungsprinzip bewirkt bei gesetzlich geregelten Gewinnkomponenten ein Verbot, mit der Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnbauten Verluste einzufahren. Dies führt dazu, dass die Nutzerkosten nach umfassenden Sanierungen durchaus höher als zulässigerweise im gründerzeitlichen Bestand sein können.

2.3 VERGLEICH DER MIETEN VON ALTVERTRÄGEN

In einer vom Gutachter beauftragten Sonderauswertung des Mikrozensus 2020 wurden die Mieten von Altverträgen in Wien vergleichend bewertet (Mietdauer >30 Jahre, d.h. Mietvertrag vor 1990; Grafik 2). Nicht weniger als 22% aller Gemeindewohnungen sind seit mehr als 30 Jahren vermietet, bei den Gemeinnützigen sind es 16%, bei privaten Mietwohnungen 14%. Die insgesamt knapp 120.000 Altmietverträge verteilen sich damit in ähnlicher Größe von 30-45.000 Wohnungen auf die drei Bestandssegmente. Die Nettomieten sind in allen drei Segmenten sehr niedrig, allerdings bei privaten Mietwohnungen mit 3,2 €/m² sogar geringfügig niedriger als bei Gemeindewohnungen mit 3,3 €/m² und um 27% niedriger als GBV-Altmietverträge mit 4,4 €/m². Bei den „Brutto kalt“-Mieten ist der Unterschied zwischen privaten und kommunalen Mieten aufgrund überdurchschnittlich hoher Betriebskosten im Gemeindebau sogar noch höher.

Grafik 2: „3 Gefäße“ – Nettomieten bei Altverträgen in Mietwohnungsbeständen in Wien



Anm.: Altverträge: Mietvertragsdauer > 30 Jahre
Quellen: Statistik Austria Mikrozensus, IIBW.

2.4 SONSTIGE ASPEKTE

Gemeinnützige Bauvereinigungen wurden in der Nachkriegszeit durch mehrerlei fiskalische Regeln bevorzugt. Übrig geblieben ist die Körperschaftsteuerbefreiung und ein privilegierter Zugang zu Mitteln der Wohnbauförderung.

Wiener Wohnen wurde 1999 aus dem Magistrat der Stadt Wien ausgegliedert und durch Beschluss des Gemeinderats zu einer Unternehmung i.S. des § 71 WStV gemacht. Dies impliziert keine eigene Rechtspersönlichkeit. Das Vermögen wird gesondert vom übrigen Vermögen der Gemeinde verwaltet (§ 1 des Statuts von Wiener Wohnen). Gemäß § 12 des Statuts sollen langfristig die Aufwände durch die Erträge gedeckt werden. Die Mieten oder sonstigen Entgelte sind im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten so festzusetzen, dass diesen Zielsetzungen entsprochen wird.

3 BEWERTUNG DER BESTEHENDEN MIETENREGULIERUNG

3.1 RICHTWERTERMITTLUNG VON 1993

Im Jahr 1993 wurde im Rahmen des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes (3. WÄG 1993) mittels des Richtwertgesetzes ein neues System zur Mietzinsbegrenzung eingeführt. Ziel des WÄG war eine marktkonforme Modernisierung des Wohnungswesens bei gleichzeitiger Sicherung von sozial verträglichen Kostenbegrenzungen. Im Mietrechtsgesetz sollten die bis dahin geltenden sehr starren Regelungen (Stichworte „Friedenszins“, Kategoriemietzins) bei Neuvermietungen durch die neu eingeführten Richtwerte eine begrenzte Flexibilisierung erfahren. Das Gesetz legt die Berechnungen der Richtwerte fest und lässt durch die Möglichkeit objektspezifischer Zu- und Abschläge eine weitere Preisbeweglichkeit zu. Der Richtwert wurde für jedes Bundesland auf Basis der jeweiligen Grund- und Baukosten einzeln erstellt. Dem Richtwert unterliegen alle Wohnungen im Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gem. § 1 MRG mit Mietvertragsabschluss nach Inkrafttreten des RichtWG (s. Kap. 1.1).

Wir beschränken uns in weiterer Folge bei der Richtwertkommentierung auf das Bundesland Wien, weil Wien über einen überragenden Bestand an betroffenen Wohnungen verfügt (Tabelle 1, S. 4).

Die Formel zur Ermittlung des Richtwertes gem. § 3 RichtWG lautet:

- 5,5% der Baukosten je qm Nutzfläche (reine Baukosten abzüglich Aufzüge, Stellplätze, andere Allgemeinflächen);
- 4% der Grundkosten je qm Nutzfläche;
- abzgl. 5% „fiktiver Erhaltungsaufwand“ für Aufzugs- und Wärmeversorgungsanlagen;
- Die Summe dieser Werte dividiert durch 12 ergibt den Richtwert des reinen Mietzinses je qm Wohnnutzfläche pro Monat.

Die damaligen Grund- und Baukosten pro Quadratmeter Nutzfläche wurden, errechnet aus den Förderungszusicherungen des Landes Wien 1992, folgendermaßen hergeleitet:

- gewichteter Grundkostenanteil: 189,1 €/m² (2.602 öS/m²)
- gewichtete förderbare Baukosten: 1.061 €/m² (14.600 öS/m²)
- abzüglich Baukostenanteile für Garagenplätze, Aufzüge, gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätzen, Hobbyräumen, Waschküchen, Gemeinschaftsantennen: 308,1 €/m² (4.240 öS/m²)
- gesamt Grund- und reine Baukosten 942 €/m² (12.962 öS/m²)

Daraus ergab sich der Richtwert mit folgender Formel:

reine Baukosten 753 €/m ² (10.360 öS/m ²)	→ 5,5% = 41,4 €/m ² (569,8 öS/m ²)
Grundkosten 189 €/m ² (2.602 öS/m ²)	→ 4% = 7,6 €/m ² (104,1 öS/m ²)
<u>abzgl. fiktiver Erhaltungsaufwand (-5% von 101 €/m²) =</u>	<u>-5,1 €/m² (69,5 öS/m²)</u>

Summe € 43,9 : 12 =	3,66 €/m ² (50,4 öS/m ²)
---------------------	---

Die niedrige Startbasis in der Stammfassung des RichtWG wird in der Literatur eingehend als unsachlich kritisiert (z.B. Böhm, 2003, S. 23; Pichlmair, 2013, S. 68; Kothbauer, 2014, 82).

Die Kritik kann durch statistische Quellen unterstützt werden. In der damals von der Statistik Austria geführten Baukostenstatistik sind für von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtete Mehrwohnungs-

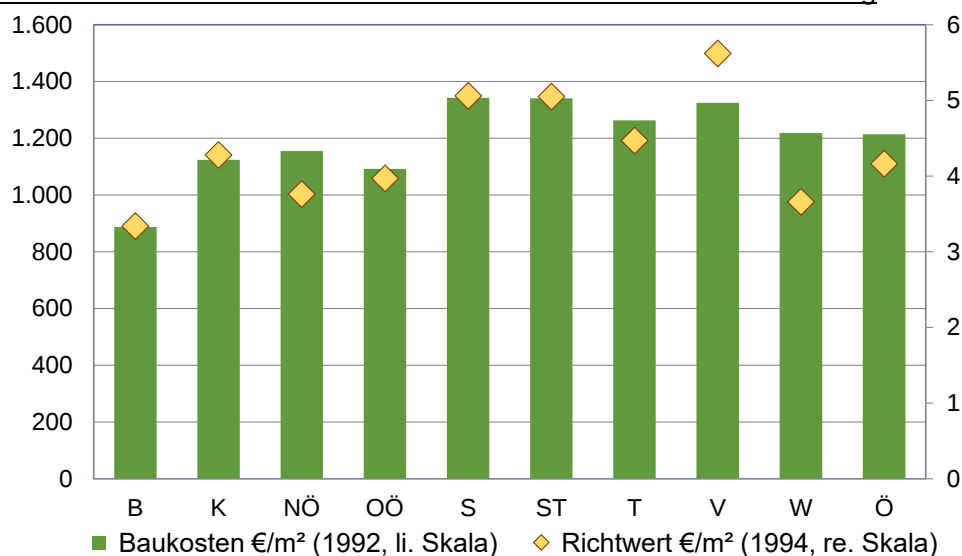
bauten in Wien 1992 Baukosten von 1.220,- €/m² dokumentiert (ISIS-Abfrage 2006). Das sind um 15% mehr als von der Stadt Wien zugrunde gelegt. Diese bauten damals ausschließlich gefördert. Überdies sind die abgezogenen Baukostenanteile als sehr hoch zu bewerten.

Für die Bewertung mag auch ein Ländervergleich hilfreich sein. In Grafik 3 sind die länderweisen Baukosten 1992 und die Richtwerte der RichtWG-Stammfassung gegenüber gestellt. Es fällt auf, dass die Richtwerte in den meisten Ländern mit den Baukosten korrelieren, in Wien aber weit stärker vom Österreich-Durchschnitt (nach unten) abweichen als die Baukosten. Dieses Muster ist durch unterschiedliche Grundkosten zweifellos nicht erklärlich, da diese auch damals in Wien eindeutig über dem österreichischen Durchschnitt lagen.

3.2 REGELN DER WERTSICHERUNG

Der Gesetzgeber ordnete eine jährliche Anpassung des Richtwertes auf Basis des allgemeinen Verbraucher-Preis-Indizes an. Um aber ein unrealistisches Auseinanderbrechen zwischen VPI-Entwicklung und Entwicklung der Baupreise zu verhindern, war eine regelmäßige Neufestsetzung der Richtwerte vorgesehen. In der RichtWG-Stammfassung war vorgesehen, dass dieser Fall eintreten sollte, sobald der VPI um mehr als 10% vom Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau abweicht. Tatsächlich haben sich die beiden Indikatoren bis Mitte der 2000er Jahre parallel entwickelt (Grafik 4). Deutlich über der allgemeinen Teuerung steigende Baupreise gab es zwischen 2006 und 2009 sowie von 2014 bis heute. Deutlicher wurde diese Diskrepanz nach der Etablierung der Nullzinspolitik im Euro-Raum. Nach dem Jahr 2020 ist ein exponentieller Anstieg durch die Pandemie und ihre Folgen (Baustoffmangel, Lieferkettenstörung, Facharbeitermangel) zu registrieren. Wie sich der aktuelle Ukrainekrieg und seine wirtschaftlichen Folgen auswirken werden, kann noch nicht beurteilt werden. Zu erwarten ist aber, dass eine Stabilisierung der Preise eher in weite Ferne rückt. Ähnliches gilt für die Kostenentwicklung der Baugründe, deren exponentieller Anstieg nach der Finanz- und Eurokrise die Flucht der dem Geld misstrauenden Bevölkerung ins „Betongold“ widerspiegelt. Auch hier wirken die Krisen der letzten beiden Jahre als massive Preisbeschleuniger.

Grafik 3: Baukosten und Richtwerte zu Zeiten der RichtWG-Stammfassung



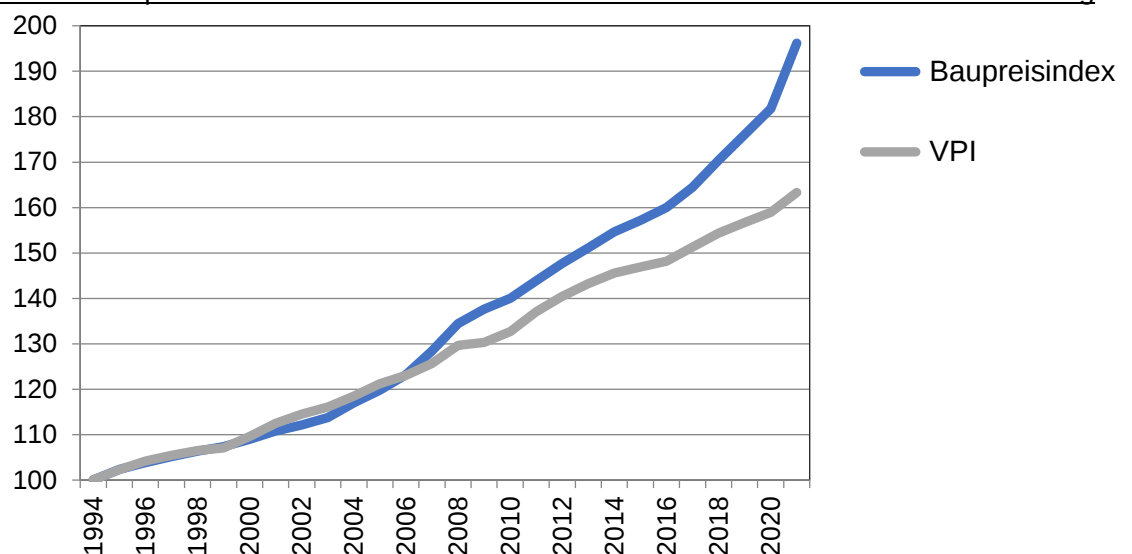
Anm.: Richtwert Österreich gewichteter Mittelwert nach privaten Mietwohnungen.
 Quellen: Statistik Austria, BMJ, IIBW

Die angesprochene 10%-Hürde zwischen VPI und Baupreisindex wurde überraschender Weise erstmals 24 Jahre nach Inkrafttreten (2018) überschritten.

Für die Entwicklung der Kosten für Baugrundstücke stellt die Statistik Austria seit 2015 zuverlässige Daten aus Grundbuchseintragungen zur Verfügung (Grafik 5). Der Durchschnittswert für Wien lag 2020 bei 837 €/m². Bezogen auf die Wohnnutzfläche resultieren noch deutlich höhere Werte. Auch wenn diese Zahl nicht direkt mit dem förderbaren Grundkostenanteil von 1994 (189,1 €/m²) vergleichbar ist, gibt der Anstieg um mehr als 400% innerhalb von knapp drei Jahrzehnten Anlass zur Sorge.

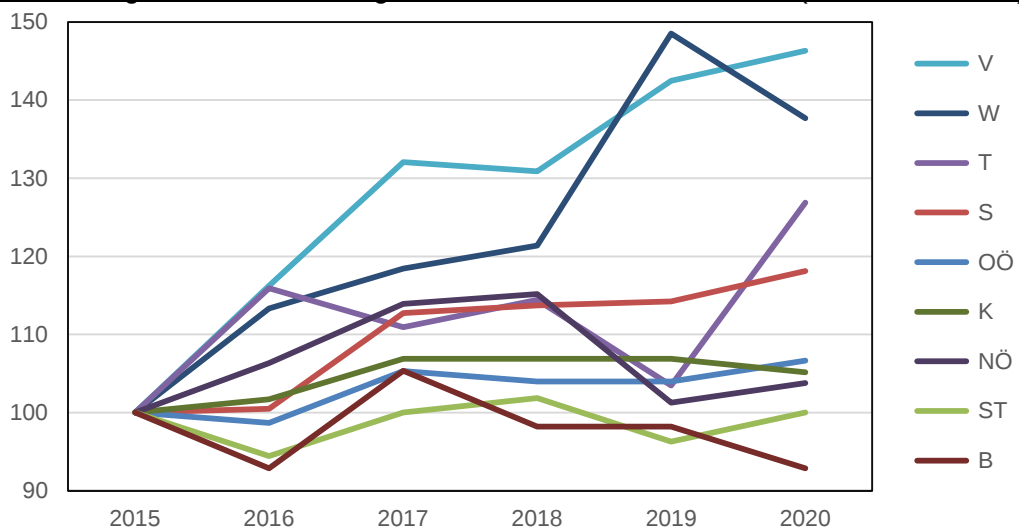
Mit der Bauordnungsnovelle 2018 (LGBI. Nr. 69/2018) wurde eine innovative Koppelung von Raumordnungs- und Wohnbauförderungsrecht eingeführt, indem bei jeder Widmungsänderung mit Wohnnutzung

Grafik 4: Verbraucherpreisindex Baukosten und Richtwerte zu Zeiten der RichtWG-Stammfassung



Anm.: Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt; Umrechnung auf 1994=100.
Quellen: Statistik Austria, BMJ, IIBW.

Grafik 5: Entwicklung der Preise für Baugrundstücke nach Bundesländern (Index: 2015=100)



Quellen: Statistik Austria, IIBW.

auf Liegenschaften größer als 5.000m² zwei Drittel geförderter Wohnbau verpflichtend sind und für diese Flächen ein Preislimit von 188 €/m² oberirdischer Bruttogeschoßfläche festgelegt wurde. Daraus resultieren in der Praxis ca. 250 €/m² Nutzfläche. Wenngleich ein solches Preislimit, das bei einem Bruchteil der Marktwerte liegt, nur mit Mühe durchsetzbar ist, dürfte von der Reform eine preisdämpfende Wirkung auf den Grundstücksmarkt ausgehen. Für eine allfällige Neufestsetzung eines Richtwerts ist diese massive Marktintervention allerdings eine große Herausforderung.

3.3 EINSCHRÄNKUNGEN DER RICHTWERTANPASSUNG

Die Wertsicherung der Richtwerte wurde in mehreren Schritten eingeschränkt:

- Mit der Wohnrechtsnovelle 2000 (BGBl. I Nr. 36/2000) wurde der Abweichungsrahmen zwischen VPI und Baupreisindex von 10% auf 25% angehoben.
- Mit dem Deregulierungsgesetz 2006 (BGBl. I 113/2006) wurde schließlich unter dem Deckmantel der Verwaltungsvereinfachung die mittelbare Bindung an die Baupreise ersatzlos gestrichen.
- Mit dem Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (MILG, BGBl. I Nr. 50/2008) wurde die Valorisierung der Richtwerte von einem Vergleich der VPI-Dezemberwerte auf Jahresdurchschnitte umgestellt. Mit demselben Gesetz wurden die Richtwerte nicht mehr durch Verordnung festgesetzt, sondern unmittelbar im Gesetz festgeschrieben und ein Kalkulationsmodus für die Valorisierung festgelegt (§ 5 RichtWG).
- Mit der Wohnrechtsnovelle 2009 (BGBl. I 25/2009) wurde die ursprünglich jährliche Wertanpassung auf einen Zweijahresrhythmus umgestellt.
- Mehrfach wurde die fällige Anpassung ausgesetzt, zuletzt 2021.

In der Zeit von 1994 bis 2019 hat sich der Richtwert daher parallel zum VPI von 3,66 €/m² auf 5,81 €/m² um ca. 59% erhöht. Die vorgesehene Wertanpassung 2021 wurde ausgesetzt, jene von 2022 ist zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Expertise noch in Schwebe, dürfte sich aber in einer Größenordnung von 6,15 €/m² (+5,8%) zu Buche schlagen.

3.4 UNZUREICHENDE GERICHTLICHE MIETZINSANPASSUNG

§§ 18 ff MRG sehen die Möglichkeit einer gerichtlichen Mietzinserhöhung vor, um nötige Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an den Wohnhäusern durchzuführen. Allerdings funktioniert dieses Verfahren in der Praxis kaum. Die Erhöhung setzt voraus, dass der Mietertrag der vorangegangenen zehn und der bevorstehenden zehn Jahre praktisch zur Gänze für die Sanierungsmaßnahme eingesetzt wird, was dem legitimen Interesse nach einem angemessenen Gewinn zuwider läuft. Außerdem sind die Verfahren ausgesprochen aufwendig. In der Regel erlangt man eine gerichtliche Zustimmung nur nach vorherig erzieltm Konsens mit allen Mietern. Nach Branchenauskunft ist es schwierig, einen Richterspruch in strittigen Verfahren zu erlangen. Dementsprechend selten werden § 18 Mieterhöhungsverfahren angestrengt.

3.5 ERMITTLUNG EINES AKTUELLEN RICHTWERTS IM SINNE DES GEGESZ- GEBERS VON 1993

Ziel des Richtwertregimes ist es, „einen gerechten Ausgleich zwischen den Interessen der Vermieter und dem Allgemeininteresse an erschwinglichem Wohnraum (...) und somit zu keinen unverhältnismäßigen Lasten der Vermieter“ zu gewährleisten (VfSlg. 20.179/2017).

Besonderer Handlungsdruck entsteht aber darüber hinaus aus den Erfordernissen zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands. Mit dem dzt. in Abstimmung befindlichen Erneuerbare Wärme Gesetz werden die rechtlichen Rahmenbedingungen für einen raschen Ausstieg aus Öl und Gas im Gebäudesektor festgelegt. Eine absehbare Sanierungspflicht ist eine enorme Herausforderung für Hauseigentümer. Es ist zwar absehbar, dass es zu einer Aufteilung der Lasten zwischen Eigentümern, Mietern und der öffentlichen Hand (Förderungen) kommen wird („burden sharing“), unter den heute geltenden wohnrechtlichen Rahmenbedingungen ist die wirtschaftliche Machbarkeit aber dennoch in weiter Ferne.

Wenngleich das RichtWG von Anfang an strittig war, ist es in seinem Versuch, Preisregulierung und Marktmechanismen in Einklang zu bringen, als interessenpolitische Konsensfindung unter den damals gegebenen Rahmenbedingungen zu würdigen. Dies trifft insbesondere auf die Formel zur Berechnung der länderweisen Richtwerte gem. § 3 RichtWG zu, mit der Einschränkung der für Wien offensichtlich zu niedrig angesetzten Ausgangswerte (s. Kap. 3.1).

Im vorliegenden Abschnitt wird in Folge dieser Feststellung eine Neuberechnung des Richtwerts für Wien unter heutigen Rahmenbedingungen in mehreren Varianten durchgeführt (Tabelle 6):

- Unter Marktbedingungen (2.300,- €/m² reine Baukosten, 1.000,- €/m² Grundkosten) resultiert ein Richtwert von deutlich über 13,- €/m² pro Monat. Das ist mehr als das Doppelte des heutigen Werts.
- Unter den Bedingungen des geförderten großvolumigen Wohnbaus (reine Baukosten von 1.800,- €/m² sind heute kaum noch einzuhalten; 250,- €/m² Grundkosten) resultiert ein Richtwert von 8,7 €/m². Das ist um ca. 40% mehr als der für 2022 erwartete Richtwert für Wien.
- Für Kleinbaustellen gelten realistischere Grenzwerte (2.100,- €/m² Baukosten), woraus ein Richtwert von ziemlich genau 10,- €/m² resultiert, was um gut 60% über dem für 2022 erwarteten Wert liegt.

Es zeigt sich, dass unter Hinzurechnung von 10% USt. und ca. 2,- €/m² Betriebskosten ziemlich genau die in den verschiedenen Segmenten des nicht preisregulierten Markts erzielten Mieten resultieren. Dies spricht für die Marktauglichkeit der 1993 entwickelten Formel.

Tabelle 6: Varianten einer Neuberechnung des Richtwerts

	Reine Baukosten	Grundkosten	Baukostenanteil		Grundkostenanteil		fiktiver Erhaltungsaufwand	Summe	Richtwert
Marktbedingungen	2.300 €/m ²	1.000 €/m ²	5,5%	126,5	4%	40,0	-5,1	161,4	13,45 €/m ²
Fördergrenzen	1.800 €/m ²	250 €/m ²	5,5%	99,0	4%	10,0	-5,1	103,9	8,66 €/m ²
Fördergrenzen kleine Grundstücke	2.100 €/m ²	250 €/m ²	5,5%	115,5	4%	10,0	-5,1	120,4	10,04 €/m ²

Quellen: IIBW.

4 BEWERTUNG

Zusammenfassend erlaubt die vorliegende gutachterliche Stellungnahme folgende Schlussfolgerungen:

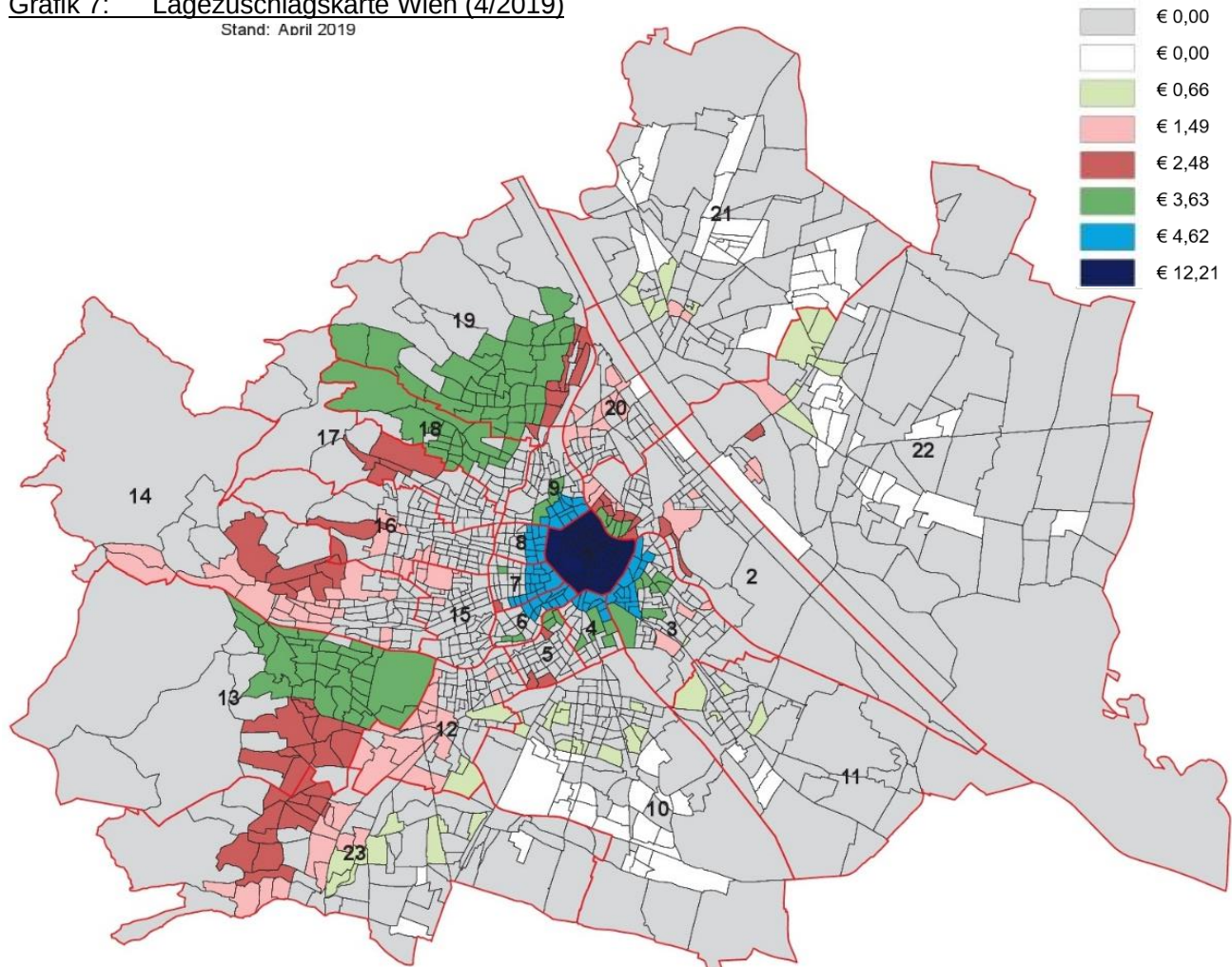
- a) Das berechnete öffentliche Interesse an Sicherstellung von erschwinglichem Wohnraum ist durch das international vorbildliche System aus Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit sowie dem Wiener Gemeindebau in einem Maße sichergestellt, das sehr weit über dem europäischen Durchschnitt liegt. In Wien sind 43% des Bestands sozial gebundene Mietwohnungen (kommunal, gemeinnützig), im EU-Durchschnitt nur 7,5%. Es besteht die Auffassung, dass allein damit die Verfügbarkeit erschwinglichen Wohnraums sichergestellt ist. Der private Mietwohnbau kann und sollte andere Aufgaben erfüllen, indem er eher mittlere Einkommensschichten anspricht oder beispielsweise die Nachfrage nach flexiblen, rasch verfügbaren Wohnalternativen deckt.
- b) Eigentümern von Gründerzeit-Mietwohnungen werden Netto-Mieten zugestanden, die unter jenen bei Sozialwohnungen liegen. Angesichts des Alters und des Erhaltungsaufwands der Bausubstanz, angesichts von Mieterlösen, die durchschnittlich nur etwa die Hälfte des Marktniveaus ausmachen, und angesichts unzureichender Möglichkeiten von gerichtlich durchsetzbaren Mieterhöhungen, besteht die Auffassung, dass private Vermieter von dem Richtwertgesetz unterliegenden Wohnungen unverhältnismäßig belastet werden.
- c) Mit der vorliegenden Analyse scheint nachgewiesen, dass die ursprüngliche Bemessung des Wiener Richtwerts in seiner sehr geringen Höhe nicht der Intention des Bundesgesetzgebers entsprach. Die sukzessiven Einschränkungen der Richtwertanpassung haben weiter dazu beigetragen, dass die ursprüngliche Intention des Gesetzes eines Ausgleichs zwischen Preisregulierung und Marktgängigkeit verloren gegangen ist.
- d) Sachgemäß für eine Reform des Richtwert-Regimes erscheint eine Differenzierung zwischen ausschließlich der Vermietung dienenden Gründerzeithäusern und solchen, die im Zuge von Bauträgerprojekten parifiziert und maßgeblich verändert wurden. Die Problematik der ungenügenden Mittel für eine ordentliche Instandhaltung und Sanierung betrifft v.a. die erste Gruppe.

5 ANHANG

5.1 LAGEZUSCHLAGSKARTE FÜR WIEN

Grafik 7: Lagezuschlagskarte Wien (4/2019)

Stand: April 2019



Quellen: MA 25

5.2 LITERATUR / QUELLEN

Amann, W., Fuhrmann, K., Stingl, W. (2020): Steuerliche Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Wohnungssektors (Wien: IIBW, im Auftrag der Verbände Gebäudehülle+Dämmstoff Industrie 2050, ARGE Qualitätsgruppe Wärmedämmsysteme, Forschungsverband der österreichischen Baustoffindustrie, Zentralverband industrieller Bauproduktehersteller, Initiative Pro Steildach).

Amann, W., Mundt, A. (2021): Innovation in housing decarbonisation in Austria. In: Housing Finance International, spring 2021 edition.

Amann, W., Struber, Ch. (2019): Österreichisches Wohnhandbuch 2019 (Innsbruck, Wien, Bozen: Studienverlag).

Amann, W.; Oberhuber, A. (fortlaufend): Loseblattsammlung "Handbuch des Miet- und Wohnrechts" – Kapitel „Wohnbauförderung“ (Wien: Manz, fortlaufend).

Böhm, H. (2003): Das Richtwertzinssystem. Juristische Analyse und Bewertung (Studie im Auftrag der AK Wien).

Empirica (2020): Wohnungsmarkt Wien. Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht (Berlin: Bundesarbeitsgemeinschaft Deutschland).

- IIBW (2019): Impact Assessment von Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Wohnungssektors (Wien: IIBW, im Auftrag des Nachhaltigkeitsministeriums).
- IIBW (2021): Österreich-Teil zum OECD-Questionnaire on Affordable and Social Housing (QuASH) 2021 (IIBW: im Auftrag des BMASGK).
- IIBW (2022): Wohnungspolitik und -wirtschaft in Österreich. Zahlen, Daten und Fakten (Wien: IIBW, im Auftrag des Bundesministeriums für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort).
- IIBW, Umweltbundesamt (2020): Soziale Abfederung bei ‚Raus aus Öl – Fade-out beim Gas‘ (Wien: IIBW & Umweltbundesamt, im Auftrag des Klimaschutzministeriums).
- IIBW, Umweltbundesamt (2021): Monitoring-System zu Sanierungsmaßnahmen in Österreich (Wien: IIBW & Umweltbundesamt, im Auftrag der Verbände Gebäudehülle+Dämmstoff Industrie 2050, WKO – Fachverband Steine und Keramische Industrie, Zentralverband industrieller Bauproduktehersteller).
- Kothbauer, Ch. (2014): Richtwertmietzins. In: Etzersdorfer, I., Vonkilch, A. (2014): Festschrift Helmut Würth (Manz).
- Otto Immobilien GmbH (2022): Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, Frühjahr 2022 (<https://www.otto.at/de/marktberichte/zinshaus-marktbericht>).
- Pichlmair, M. (2013): Miete, Lage, Preisdiktat. Strukturelle Effekte der Lageregulierung Im Mietrechtlich Geschuetzten Wiener Wohnmarkt (Verlag Peter Lang).
- Statut für die Unternehmung „Stadt Wien - Wiener Wohnen“ (LGBI. für Wien Nr. 20/1999).

5.3 TABELLEN UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Struktur des Wohnungsbestands (Hauptwohnsitze, 2020)	4
Grafik 2:	Nettomieten bei Altverträgen in verschiedenen Mietwohnungsbeständen in Wien	8
Grafik 3:	Baukosten und Richtwerte zu Zeiten der RichtWG-Stammfassung	10
Grafik 4:	Verbraucherpreisindex Baukosten und Richtwerte zu Zeiten der RichtWG-Stammfassung	11
Grafik 5:	Entwicklung der Preise für Baugrundstücke nach Bundesländern (Index: 2015=100)	11
Tabelle 6:	Varianten einer Neuberechnung des Richtwerts	13
Grafik 7:	Lagezuschlagskarte Wien (4/2019)	15