



Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft
Deutschland

Wohnungsmarkt Wien

Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht

Endbericht



empirica

Auftraggeber

Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Prof. Dr. Harald Simons, Constantin Tielkes

Projektnummer

2019050

Berlin, Januar 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	1
2.	Entwicklung der Stadt Wien	1
3.	Unterschiede zwischen Wiener und deutschem Mietwohnungsmarkt.....	5
3.1	Vier völlig unterschiedliche Marktsegmente	5
3.2	Betriebskosten in Wien	7
3.3	Umsatzsteuerpflicht auf Wohnungsvermietung.....	9
3.4	Neuvertragsmieten – unterschiedliche Datenbasis in Österreich und Deutschland	9
3.5	Mieterrechte	12
3.6	Verantwortlichkeiten Vermieter und Mieter zur Erhaltung der Mietsache	13
3.7	Ablösezahlungen	16
3.8	Wohnbauförderung.....	17
3.9	Subjektförderung	19
4.	Gemeindewohnungen – Wiener Wohnen	22
4.1	Wohnungsbestand	23
4.2	Höhe der Mieten	27
4.3	Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung.....	31
4.4	Neubau	33
4.5	Leerstand.....	34
4.6	Zugänge zu einer Gemeindewohnung	35
4.7	Mieterstruktur.....	40
4.8	Finanzielle Lage der Wiener Wohnen	47
5.	Geförderte Wohnungen	48
5.1	Gemeinnützige Bauvereine, Genossenschaften	49
5.1.1	Miethöhe.....	49
5.1.2	Eigenmittelbeitrag.....	50
5.1.3	Förderung.....	55
5.1.4	Mietkauf	56
5.1.5	Neubau	57
5.2	Private geförderte Wohnungen	59
5.3	Smart-Wohnungen	61
5.4	Soziale Zusammensetzung in geförderten Wohnungen	62
6.	Private regulierte Mietwohnungen (Altbauten).....	65
6.1	Regulation der Mieten	65

6.2	Tatsächlich gezahlte Mieten.....	69
6.3	Wohnungs- und Mieterstruktur	73
7.	Frei finanzierte Mietwohnungen.....	75
8.	Bodenpolitik in Wien	76
9.	Zusammenfassung und Fazit	79
9.1	Zusammenfassung.....	79
9.2	Fazit	87

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1: EINWOHNERENTWICKLUNG WIEN, 1900-1918; PROGNOSE BIS 2040	2
ABBILDUNG 2: WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN WIEN UND VERGLEICHSTÄDTEN, 2000 - 2016	3
ABBILDUNG 3: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN IN WIEN, 2005 - 2017	4
ABBILDUNG 4: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN JE 1.000 EINWOHNER IM VERGLEICH, 2005 - 2017	5
ABBILDUNG 5: STRUKTUR DES WIENER WOHNUNGSMARKTES, 2016	6
ABBILDUNG 6: ANTEIL DER SEKTOREN AN NEUVERMIETUNGEN UND SICH DARAUS ERGEBENE FLUKTUATIONSRATEN	7
ABBILDUNG 7: KALTE BETRIEBSKOSTEN IN AUSGEWÄHLTEN STÄDTEN, 2018	8
ABBILDUNG 8: NEUVERTRAGSMIETEN IN WIEN, BERLIN, HAMBURG, MÜNCHEN, NETTOKALT, OHNE NEUBAU, 2018	11
ABBILDUNG 9: NEUVERTRAGSMIETEN IN WIEN, BERLIN, HAMBURG, MÜNCHEN, NETTOKALT UND BRUTTOKALT, 2018	12
ABBILDUNG 10: FÖRDERVOLUMEN IM ZEITVERLAUF	18
ABBILDUNG 11: ANTEIL DER HAUSHALTE DIE SUBJEKTFÖRDERNDE MAßNAHMEN ERHALTEN, 2018	20
ABBILDUNG 12: MIETBERGRENZEN IN DER BEDARFSORIENTIERTEN MINDESTSICHERUNG IN WIEN BZW. KdU IN BERLIN, HAMBURG, MÜNCHEN; 2018	21
ABBILDUNG 13: DURCHSCHNITTLICHE JÄHRLICHE ZAHLUNGEN FÜR SUBJEKTFÖRDERUNG PER HAUSHALT, 2017	22
ABBILDUNG 14: WIENER GEMEINDEWOHNUNGEN NACH BAUJAHRGANG	24
ABBILDUNG 15: VERTEILUNG DER BESTÄNDE DER WIENER WOHNEN ÜBER DAS STADTGEBIET	25
ABBILDUNG 16: AUSSTATTUNGSKATEGORIEN, WOHNUNGSBESTAND WIENER WOHNEN	26
ABBILDUNG 17: SCHÄTZUNGEN ZUM BESTANDSMIETENNIVEAU DER WIENER WOHNEN, 2018	27
ABBILDUNG 18: MODELLRECHNUNG ZUR VERTEILUNG DER MIETVERTRÄGE BEI WIENER WOHNEN	30
ABBILDUNG 19: NEUBAULEISTUNG KOMMUNALER UNTERNEHMEN IN AUSGEWÄHLTEN STÄDTEN	34
ABBILDUNG 20: ZUGANGSMÖGLICHKEITEN ZU WIENER GEMEINDEWOHNUNG, 2013	38
ABBILDUNG 21: VERTEILUNG DER WARTEZEIT BIS ZUR ZUTEILUNG EINER GEMEINDEWOHNUNG FÜR VERSCHIEDENE BEWERBERGRUPPEN, 2009-2011	39
ABBILDUNG 22: ANTEIL JUNGER ARBEITNEHMER UNTER 35 JAHREN IN GEMEINDEWOHNUNGEN IN ABHÄNGIG VOM EINKOMMEN	41

ABBILDUNG 23: BEVÖLKERUNGSSCHICHTEN IN DEN VERSCHIEDENEN WOHNUNGSSEKTOREN IN ÖSTERREICH, 2013	42
ABBILDUNG 24: ANTEIL DER BEVÖLKERUNG OHNE MATURA (=HOCHSCHULZUGANGSBERECHTIGUNG) IN VERSCHIEDENEN WOHNUNGSSEKTOREN, ÖSTERREICH	43
ABBILDUNG 25: BAUBLÖCKE NACH ZUGEHÖRIGKEIT ZU SOZIALRÄUMLICHEN CLUSTERN 2012 UND BESTÄNDE DER WIENER WOHNEN	45
ABBILDUNG 26: SOZIALE DURCHMISCHUNG IM WIENER GEMEINDEBAU UND IM RESTLICHEN WIEN	46
ABBILDUNG 27: BRUTTOKALTMIETEN IM BESTAND UND BEI NEUEN VERTRÄGEN IN VERSCHIEDENEN WOHNSEKTOREN; 2018	50
ABBILDUNG 28: SCHWUND DES EIGENMITTELBEITRAGES BEI GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN	52
ABBILDUNG 29: VERBLEIBENDER EIGENMITTELBEITRAG IN WIENER GBV-BESTAND GEMÄß MODELLRECHNUNG	55
ABBILDUNG 30: FERTIGSTELLUNGEN NEUBAU, FÖRDERZUSICHERUNGEN, 2005 BIS 2018	58
ABBILDUNG 31: RELATIVE ATTRAKTIVITÄT DER EIGENKAPITALVERZINSUNG IM GEMEINNÜTZIGEN SEKTOR, 1980 - 2014	60
ABBILDUNG 32: VERTEILUNG DER HAUSHALTE MIT BEZUG EINES WOHNBAUFÖRDERDARLEHENS NACH HAUSHALTSEINKOMMEN, ÖSTERREICH, 2010	63
ABBILDUNG 33: FLUKTUATIONSRATEN IM WOHNUNGSBESTAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN, ÖSTERREICH, 2008	64
ABBILDUNG 34: ALTERSSTRUKTUR IM WOHNUNGSBESTAND GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN, ÖSTERREICH, 2008	65
ABBILDUNG 35: RICHTWERTMIETEN IM JAHR 2019	66
ABBILDUNG 36: LAGEZUSCHLAGSKARTE DER STADT WIEN	68
ABBILDUNG 37: BESTANDSMIETEN (BRUTTOKALT) IN ALTBAUTEN; WIEN, HAMBURG, BERLIN, BREMEN UND MÜNCHEN, 2014	70
ABBILDUNG 38: SOZIALE POLARISIERUNG IM PRIVATEN SEKTOR, 2013	74
ABBILDUNG 39: VERTEILUNG DER MIETERSCHAFT AUF VERSCHIEDENE MIETSEKTOREN, 2016	75
ABBILDUNG 40: ANGEBOTSMIETEN (BESTANDSWOHNUNGEN) FREIFINANZIERTER WOHNUNGEN, WIEN UND VERGLEICHSTÄDTE, 2018	76
ABBILDUNG 41: BODENPREISE IN WIEN, 2014	78
ABBILDUNG 42: NEUVERTRAGSMIETEN, ÖSTERREICHISCHE DEFINITION, GESAMTER BESTAND, WIEN, BERLIN, HAMBURG, MÜNCHEN, 2018	88

1. Einleitung

„Wien, Du hast es besser!“ – Brand¹

„Wien als Vorbild – ein Paradies für Mieter“ – Tagesspiegel²

„Wohnen wie in Wien“ – Süddeutsche Zeitung³

„Hauptstadt des bezahlbaren Wohnens“ – Zeit online⁴

In vielen Zeitungsartikeln wird der Wiener Wohnungsmarkt geradezu euphorisch beschrieben. Das Mietniveau sei niedrig, die Qualität der Wohnungen hoch und dies alles vor dem Hintergrund einer wachsenden Stadt.

Kann es sein, dass Wien die Quadratur des Kreises tatsächlich gelungen ist: günstige Wohnungen in hoher Qualität für alle?

Ist es gerechtfertigt, dass das „Wiener Modell“ sogar in einer Wanderausstellung durch die Metropolen der Welt gepriesen wird?⁵

In jedem Falle reicht es nicht aus, den Wiener Wohnungsmarkt durch eine deutsche Brille zu betrachten. Während in Deutschland Mieter nur Miete und umlegbare Betriebskosten zu zahlen haben, sind in Wien vom Mieter weitere Zahlungen zu leisten. Die Pflichten des Vermieters sind in Wien andere als in Deutschland. Während die relative Miethöhe in deutschen Großstädten, zumindest bei Neuvermietung, durch Qualität und Lage der Wohnung bestimmt wird, spielen in Wien ganz andere Faktoren eine Rolle. Die Neuvertragsmiete für zwei Wohnungen identischer Qualität und Lage können völlig unterschiedlich sein, die Bestandsmieten erst recht. Zudem ist die Datenlage in Wien bzw. Österreich sehr viel schlechter als in deutschen Großstädten, sodass sich z.B. hinter dem Begriff „durchschnittliche Neuvertragsmiete“ völlig unterschiedliche Messkonzepte verbergen. Und, last but not least, ist die Regulierungsdichte in Wien weit höher aber gleichzeitig werden die Regulierungen auch sehr kreativ von den Beteiligten gehandhabt.

2. Entwicklung der Stadt Wien

Die Zahl der Einwohner der Stadt Wien wuchs zwischen 1830 und 1910 von 400.000 Einwohnern auf fast 2,1 Mio. Einwohner an – den bisherigen historischen Höchststand. Dann aber sank die Einwohnerzahl fast kontinuierlich über 80 Jahre deutlich um rund 0,6 Mio. oder 30% auf knapp 1,5 Mio. Einwohner.

Seit dem Jahr 2000 aber wächst Wien wieder kontinuierlich und hat in den 20 Jahren seither wieder rund 350.000 Einwohner hinzugewonnen. Heute ist Wien mit 1,9 Mio. Einwohnern die zweitgrößte deutschsprachige Stadt nach Berlin. Laut aktueller Prognose

¹ <https://www.brandeins.de/magazine/brand-eins-wirtschaftsmagazin/2015/immobilien/wien-du-hast-es-besser>

² <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/wien-als-vorbild-ein-paradies-fuer-mieter/24084334.html>

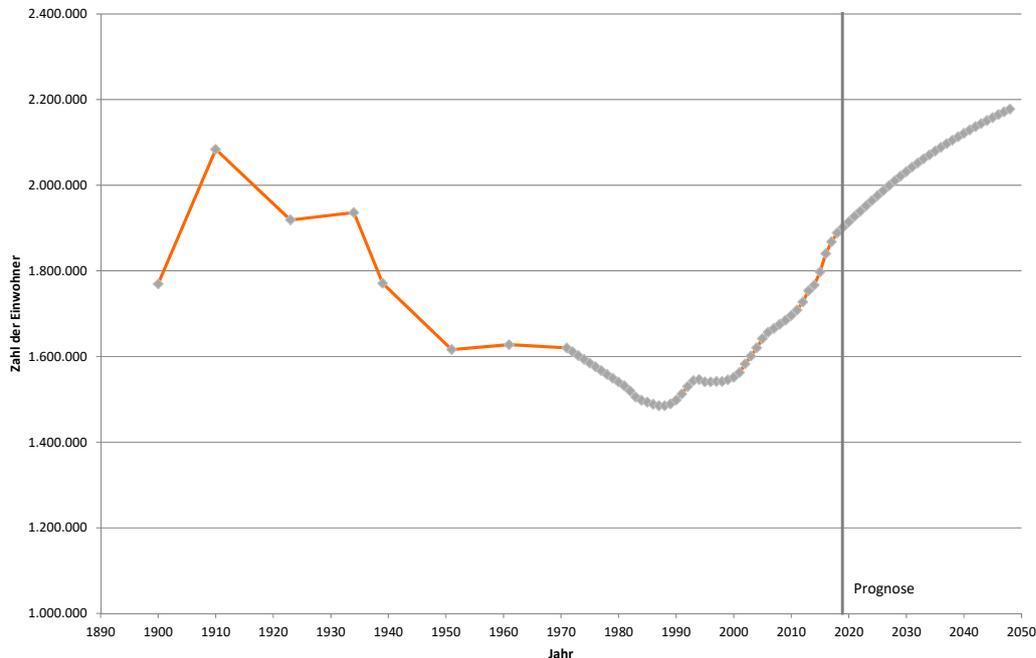
³ <https://www.sueddeutsche.de/politik/mieten-wohnen-wie-in-wien-1.4391770>

⁴ <https://www.zeit.de/gesellschaft/zeitgeschehen/2017-03/wohnen-wien-preise-gentrifizierung-probleme>

⁵ <http://www.vienna-model.at/de/>

wird Wien etwa um das Jahr 2038 wieder zu seinem bisherigen Einwohnerhöchststand von 1910 aufschließen um danach weiter zu wachsen.

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung Wien, 1900-1918; Prognose bis 2040



Quelle: Statistik Austria⁶, eigene Berechnung

Der Einwohnerzuwachs der letzten 20 Jahre speist sich in Wien zum einen aus einer starken Binnenmigration. Wie auch in Deutschland existiert auch in Österreich ein Schwarmverhalten, d.h. weite Teile verlieren junge Einwohner an ausgewählte Schwarmstädte⁷. Dies sind in Österreich die Städte Innsbruck, Graz, Linz, Wien und Salzburg während insbesondere ländliche Bezirke wie Hermagor, Murau, Feldkirchen oder Tamsweg junge Menschen verlieren.⁸ Hinzu kommt eine starke Auswanderung.

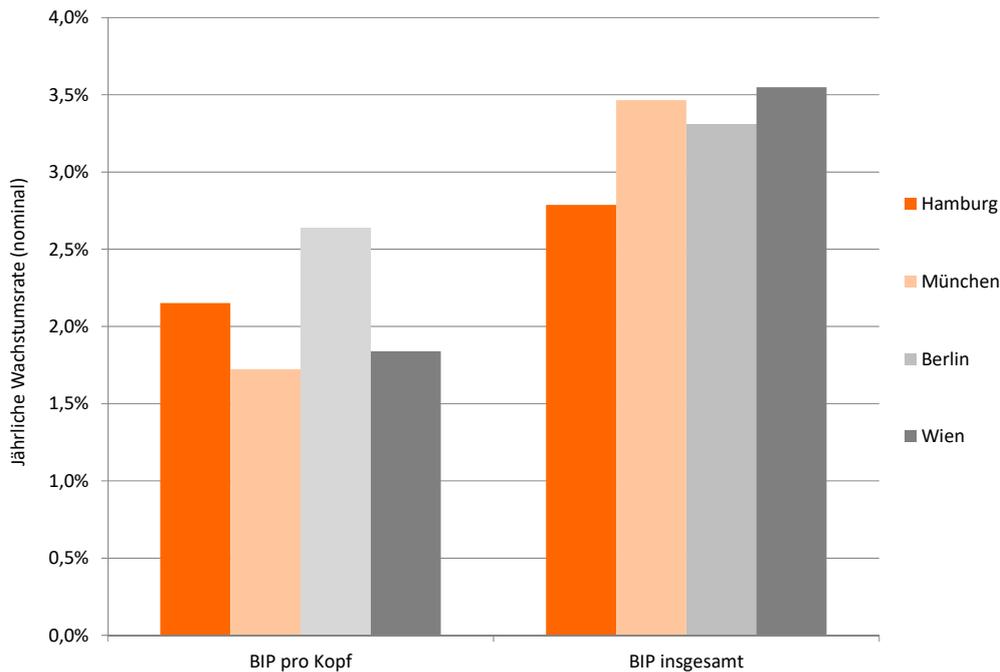
Das jährliche Bevölkerungswachstum war seit 2011 in Wien mit 1,59 % p.a. vergleichbar mit Berlin (1,38 % p.a.) und deutlich stärker als in München 1,07 % p.a. und Hamburg (1,06 %) p.a.

Auch das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes seit 2000 war mit rund 3,6% p.a. (nominal) vergleichbar mit München (3,5 % p.a.) und Berlin (3,3% p.a.).

⁶ http://www.statistik.at/web_de/static/k02_054401.pdf

⁷ Simons, Harald & Weiden, Lukas (2015): Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster, Studie im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), Berlin; Download: https://web.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/GdW_Studie_Schwarmstaedte_Endbericht.pdf.

⁸ Mc Gownd, E., Identifying New Swarm Cities – a quantitative analysis of domestic cohort migration pattern in select countries through comparison with the Swarm Behaviour observed in Germany, Bachelorarbeit, Betreuer Prof. Dr. Harald Simons, Hochschule für Wirtschaft, Technik und Kultur Leipzig, 2018.

Abbildung 2: Wirtschaftswachstum in Wien und Vergleichsstädten, 2000 - 2016

Quelle: Statistik Austria; Regionaldatenbank Deutschland; eigene Darstellung

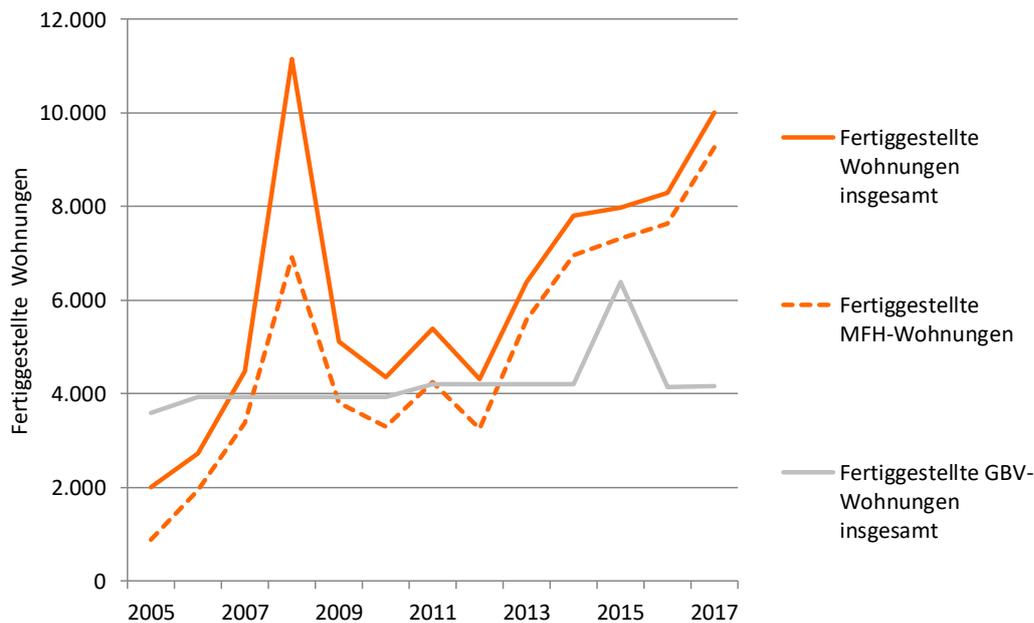
empirica

Das verfügbare Einkommen pro Kopf liegt in Wien mit 20.900 € zwischen Berlin (19.100 €) und Hamburg (23.700 €) und niedriger als München (28.000 €). In der Sozialstruktur ist Wien eher mit Berlin vergleichbar als mit Hamburg. Der Anteil der Haushalte in der Mindestsicherung liegt in Wien mit 12,4% zwar etwas niedriger als in Berlin mit 14%. Da aber Drittstaatenangehörige erst nach fünf Jahren Anspruch auf die bedarfsorientierte Mindestsicherung (BMS) haben, dürfte bei gleicher Anspruchsberechtigung der Anteil der unterstützungsbedürftigen Haushalte in Wien vermutlich höher als in Berlin sein.

Der Neubau ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Wurden zwischen Mitte der 2000er Jahre und etwa 2014 nur rund 5.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, so stieg seither die jährliche Neubauleistung auf zuletzt 10.000 Wohnungen in neuen Gebäuden an. Wie auch in den deutschen Großstädten ist der Anstieg dem Zuwachs im Geschosswohnungsbau geschuldet, während der Einfamilienhausbau bei unter 1000 Einheiten stagniert.

Die österreichische Bautätigkeitsstatistik erfasst zwar sowohl den Zuwachs als auch den Abgang von Wohnungen durch Baumaßnahmen im Bestand sowie durch Wohnungsteilungen und Zusammenlegungen. Im Gegensatz zu allen anderen Bundesländern sind aus Wien aber keine Angaben verfügbar. Im restlichen Österreich entstehen etwa 20% aller Wohnungen durch Baumaßnahmen im Bestand. Ob diese Quote auf Wien übertragbar ist, ist unbekannt, da speziell das Wiener Mietrecht z.B. starke Anreize für Wohnungszusammenlegung mit über 130 m² setzt.

Abbildung 3: Fertiggestellte Wohnungen in Wien, 2005 - 2017

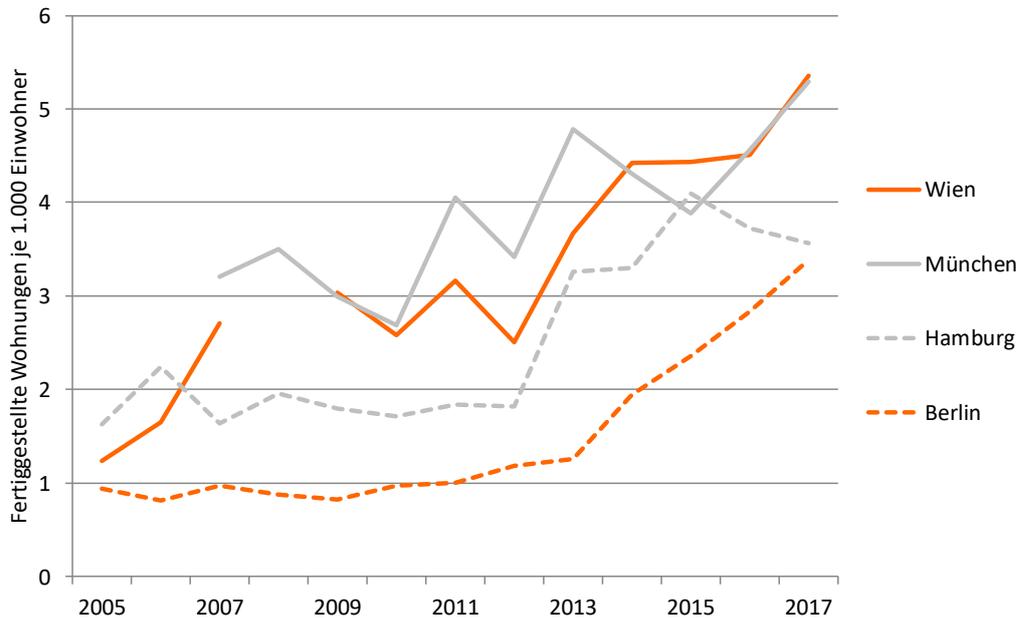


Quelle: Statistik Austria; Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Neubaustatistik; eigene Berechnungen **empirica**

Die Neubauleistung Wiens (in neuen Gebäuden) ist mit München vergleichbar. Am aktuellen Datenrand wurden in beiden Städten gut 5 Wohnungen pro 1000 Einwohner neu errichtet. In Hamburg und Berlin waren es rund 3,5 Wohnungen pro 1000 Einwohner.

Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung hinkt in Wien die Neubauleistung aber trotzdem hinterher. Pro 1000 zusätzliche Einwohner – als grobes Maß für die Bedarfsentwicklung – wurden in den letzten fünf Jahren nur knapp 300 neue Wohnungen gebaut. Wird eine Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro (neuen) Haushalt unterstellt, hätte der Neubau bei rund 15.000 liegen müssen um den Wohnungsbedarf zu decken. Stattdessen lag er zuletzt bei 10.000 Wohnungen.

Abbildung 4: Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner im Vergleich, 2005 - 2017



Quelle: Statistik Austria; Statistische Landesämter; eigene Berechnungen

empirica

Im Ergebnis ist die Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Neubauentwicklung in Wien ganz gut mit den deutschen Metropolen Berlin, Hamburg und München vergleichbar. Allerdings setzte die Phase des Bevölkerungswachstums in Wien rund 10 Jahre früher ein als in Berlin und Hamburg. In München wächst die Bevölkerung ebenfalls seit etwa dem Jahr 2000.

3. Unterschiede zwischen Wiener und deutschem Mietwohnungsmarkt

3.1 Vier völlig unterschiedliche Marktsegmente

Der Wiener Mietwohnungsmarkt besteht aus vier Teilmärkten, die nach völlig anderen Prinzipien organisiert sind. Zu unterscheiden sind Gemeindewohnungen, geförderte Mietwohnungen, regulierte private Mietwohnungen und nicht-regulierte private Mietwohnungen. Zwar sind die Marktanteile der vier Teilmärkte nicht präzise bekannt, aber keiner der Teilmärkte dominiert den Markt, vgl. Abbildung 5.

Die vier Teilmärkte unterscheiden sich nicht nur in der Eigentümerstruktur. Für jedes Teilsegment gilt auch ein eigenes Mietrecht mit unterschiedlichen Mieterrechten, Instandhaltungspflichten und Miethöhen.

Die Gemeindewohnungen (vgl. Kapitel 4) sind Wohnungen im Eigentum der Stadt Wien. Sie unterliegen zwar grundsätzlich – je nach Baujahr – dem Mietrechtsgesetz (Vollanwendung, MRG) oder dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), die Stadt Wien aber nützt die Vermieterrechte nicht vollständig aus.

Die geförderten Wohnungen unterliegen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), vgl. Kapitel 5.

Die privaten Wohnungen unterliegen – sofern sie nicht gefördert wurden – bis Baujahr 1949 dem Vollanwendungsbereich des MRG. Baujahre zwischen 1949 und 1953 unterliegen ebenfalls dem Vollanwendungsbereich, es sei denn, es handelt sich um Eigentumswohnungen, vgl. Kapitel 6.

Danach errichtete Wohnungen unterliegen hingegen dem Teilanwendungsbereich des MRG, falls sie nicht gefördert wurden. Nennenswerte Anzahlen an Wohnungen entstanden erst ab den 1970er Jahren in diesem Marktsegment, vgl. Kapitel 7.

Vergleichbar mit dem deutschen Mietrechtssystem ist das Marktsegment des Teilanwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes (MRG). Die anderen Mietrechtssysteme folgen einem Kostenmietprinzip und sind daher „mieterfreundlicher“ in Bezug auf die Miethöhe und „vermieterfreundlicher“ in Bezug auf die sonstigen Mietrechtsbereiche (Betriebskosten, Instandhaltungspflichten, Kündigungsschutz).

Abbildung 5: Struktur des Wiener Wohnungsmarktes, 2016

Wohnungsmarktsektor	Anzahl	Anteil Wohnungsmarkt	Anteil Mietmarkt
Gemeindewohnungen	213.035	24,7%	30,8%
Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV)	178.548	20,7%	25,8%
private Mietwohnungen	299.330	34,7%	43,3%
darunter private Mietwohnungen mit MRG-Vollanwendung*	233.477	27,1%	33,8%
private Mietwohnungen mit MRG-Teilanwendung	65.853	7,6%	9,5%
Selbstnutzerwohnungen	171.000	19,8%	-
Insgesamt	861.913	100,0%	100,0%

Anmerkung: Datenbasis ist der Mikrozensus, eine Haushaltsbefragung. Grundgesamtheit ist damit die Zahl der Haushalte und nicht die Zahl der Wohnungen

* Amtliche Angaben zur Zahl der privaten regulierten Wohnungen liegen nicht vor. Bei der Berechnung der Anteile von regulierten privaten Wohnungen wurde die Aussage von Kadi und Verlic (2019)⁹ zugrunde gelegt, dass 78 % der privaten Mietwohnungen Altbauwohnungen sind. Es könnte aber weitere regulierte Wohnungen geben. Die Angabe, dass regulierte private Mietwohnungen 34 % des Mietwohnungsmarktes ausmachen, ist daher eine Untergrenze.

Quelle: Angaben aus österreichischem Mikrozensus 2016 gemäß Tockner (2017)¹⁰

empirica

⁹ Kadi, Justin; Verlic, Mara; Gentrifizierung am privaten Wiener Mietwohnungsmarkt, in: Gentrifizierung in Wien: Perspektiven aus Wissenschaft, Praxis und Politik, Arbeiterkammer Wien, 2019; Download unter: https://www.researchgate.net/publication/334524150_Gentrifizierung_am_privaten_Wiener_Mietwohnungsmarkt

¹⁰ Tockner, Lukas; Mieten in Österreich und Wien 2008 bis 2016; Gutachten der Arbeiterkammer Wien, Wien, 2017; Download unter: https://www.arbeiterkammer.at/infopool/wien/Mieten_in_Oesterreich_und_Wien_2008_bis_2016.pdf

Hinzu kommen die selbstnutzenden Haushalte mit einem Anteil von 20%, was zwar zunächst in etwa mit den deutschen Metropolen vergleichbar ist (Berlin: 15%, Hamburg: 23%, München: 24%). Angesichts des hohen Anteils an Gemeindewohnungen, die per Definition nicht selbstnutzerfähig sind, ist dieser Anteil aber erstaunlich hoch.

Aus Sicht der Wohnungsuchenden ist weniger der Wohnungsbestand als die Zusammensetzung des aktuellen Wohnungsangebotes relevant. Da die Wohndauer und damit die Fluktuationsraten sich erheblich zwischen den Teilmärkten unterscheiden, sind die privaten Mietwohnungen überrepräsentiert.

Abbildung 6: Anteil der Sektoren an Neuvermietungen und sich daraus ergebene Fluktuationsraten

Wohnungsmarktsektor	Anteil Mietmarkt	Anteil Neuverträge 2015	Fluktuationsrate
Gemeindewohnungen	30,8%	21,9%	5,9%
Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV)	25,8%	18,0%	5,8%
private Mietwohnungen	43,3%	60,1%	11,6%
darunter private Mietwohnungen mit MRG-Vollanwendung*	33,8%	36,9%	9,1%
private Mietwohnungen mit MRG-Teilanzwendung	9,5%	23,1%	20,3%
Insgesamt	100,0%	100,0%	100,0%

Quelle: Angaben aus österreichischem Mikrozensus 2016 gemäß Tockner (2017)¹¹

empirica

3.2 Betriebskosten in Wien

Die Definition von Betriebskosten entspricht nicht dem deutschen Betriebskostensystem. Zwar gibt es zusätzlich Unterschiede zwischen der Betriebskostendefinition zwischen den verschiedenen Marktsegmenten. Diese sind aber gering.

Im Grundsatz gilt für alle Marktsegmente in Österreich: Alle Betriebskosten sind auf den Mieter umlegbar, was in einem Kostenmietsystem zwingend ist. Eine Unterscheidung zwischen umlegbaren und nicht umlegbaren Betriebskosten existiert in Österreich nicht.

Die Betriebskosten werden in Wien für alle Wohnungen, die in den Vollabdeckungsbe- reich des MRG fallen, durch Paragraph 21 MRG abschließend geregelt¹². Die Regelungen

¹¹ Tockner, Lukas; Mieten in Österreich und Wien 2008 bis 2016; Gutachten der Arbeiterkammer Wien, Wien, 2017; Download unter: https://www.arbeiterkammer.at/infopool/wien/Mieten_in_Oesterreich_und_Wien_2008_bis_2016.pdf

¹² weitere Informationen hier: https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Betriebskosten_2018_Nov.pdf insbesondere ab Seite 19

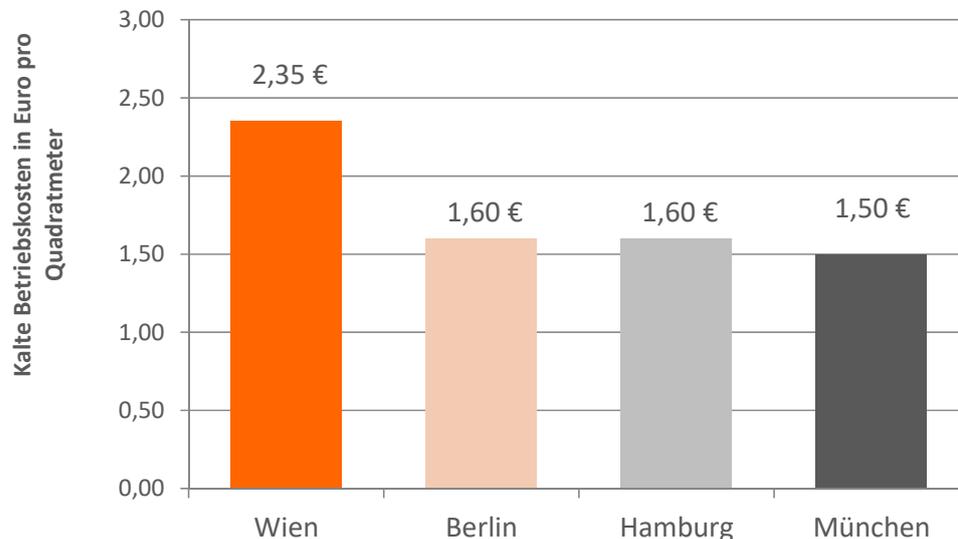
für Genossenschaftswohnungen sind vergleichbar. Zu den Betriebskosten gehören zunächst wie in Deutschland die Kosten der Wasserversorgung, Kanalaräumung, Rauchfangkehrung, Müllabfuhr, Schädlingsbekämpfung, Beleuchtung, Gebäudeversicherung, Glasversicherung, Haftpflichtversicherung, Gemeinschaftsanlagen wie Garten oder Aufzug, Grundsteuer sowie die Hausmeisterkosten, sofern sie keine Instandhaltung sind.

In Österreich können zusätzlich auch die Kosten der Verwaltung bis zu einer Höhe von 3,60 €/m² und Jahr (Ausnahme Genossenschaftswohnungen, hier max. 229,92 €/Wohnung und Jahr) sowie sämtliche Hausmeisterkosten umgelegt werden. Erbringt der Vermieter die Leistungen selbst, so kann er angemessene rechnerische Arbeitskosten inkl. rechnerischer Sozialbeiträge sowie Kosten für Geräte und Material ebenfalls umlegen.

Hinzu kommen eine Reihe von kleineren Beträgen, wie z.B. die Kosten für Entrümpelung, wenn der Verursacher unbekannt ist oder die Kosten für Dichtigkeitsprüfungen an den Wasserleitungen. Weitere öffentliche Abgaben (z.B. Luftsteuer für die Nutzung des öffentlichen Raumes) sind ebenfalls umlagefähig. Die Wartung der Heizungsanlage ist ohnehin Aufgabe des Mieters (vgl. Kapitel 3.6).

Die kalten Betriebskosten müssen für einen Vergleich mit dem deutschen Mietwohnungsmarkt zwingend berücksichtigt werden. Sie liegen laut Mikrozensus im Mittel aller Wohnungen bei 2,35 €/m² und Monat und damit zwischen 0,75 €/m² und 0,85 €/m² höher als in den deutschen Metropolen, vgl. Abbildung 7.

Abbildung 7: Kalte Betriebskosten in ausgewählten Städten, 2018



Quelle: Österreichischer Mikrozensus; Auswertungen des ÖVI und deutscher Mikrozensus 2018, **empirica**

Bis November 2017 sah das Mietrechtsgesetz vor, dass bei Mietvertragsabschluss die Mieter eine Mietvertragsgebühr bei unbefristeten Mietverhältnissen zu zahlen haben. Dies waren üblicherweise dreistellige Beträge.

3.3 Umsatzsteuerpflicht auf Wohnungsvermietung

In Österreich unterliegt die Vermietung von Wohnraum der ermäßigten Umsatzsteuerpflicht von 10% auf die Nettokaltmiete, während in Deutschland die Wohnungsvermietung von der Umsatzsteuer befreit ist. Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Vermietung entstehen, können entsprechend als Vorsteuern geltend gemacht werden. Beim Kauf und Verkauf von Grundstücken fällt wie in Deutschland keine Umsatzsteuer an.

Beim Vergleich der Mieten zwischen Österreich und Deutschland gilt es, dies zu berücksichtigen, d.h. aus Mietersicht sind die Bruttomieten inkl. Umsatzsteuer in Österreich mit den unbesteuerten Mieten in Deutschland zu vergleichen.

Beim Vergleich der Baukosten führt die Umsatzsteuerpflicht ebenfalls häufig zu Verwirrung. In Österreich werden üblicherweise die Nettobaukosten ohne Umsatzsteuer kommuniziert, da der Bauherr die Umsatzsteuer auf die Bauleistung als Vorsteuer geltend machen kann, was in aller Regel zu einer Steuererstattung führen dürfte. In Deutschland hingegen wird meist auf die Bruttobaukosten Bezug genommen, da der Bauherr nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

3.4 Neuvertragsmieten – unterschiedliche Datenbasis in Österreich und Deutschland

Neuvertragsmieten gelten als zentrale Kennziffer um den Anspannungsgrad eines Wohnungsmarktes abzuleiten und stehen zugleich im Fokus von Politik, Mietern und Vermietern.

Da Mietverträge nicht – wie Kaufverträge – zentral erfasst werden, existiert keine Datengrundlage zur Ableitung der Neuvertragsmieten.

In Deutschland werden als Proxy für die Neuvertragsmieten die Angebotsmieten herangezogen, d.h. die in Wohnungsanzeigen angegebenen Mieten. Entsprechende Daten werden von verschiedenen Anbietern gesammelt und stehen Wissenschaft, Politik und Medien zur Verfügung und werden von diesen regelmäßig genutzt.

Die Neuvertragsmieten (Angebotsmieten) der Bestandswohnungen beliefen sich im Durchschnitt laut der empirica-Preisdatenbank in Berlin im Jahre 2018 auf 10,42 €/m², in Hamburg auf 11,53 €/m² und in München auf 17,29 €/m².

Eine solche Datenquelle existiert aber in Österreich nicht, bzw. deckt nur den kleinen Teilmarkt der frei finanzierten Wohnungen ab. Hier betrug die Neuvertragsmiete inkl. USt. (ohne Neubau) in Wien 2018 11 €/m².¹³

Für einen Überblick über den Gesamtmarkt behelfen sich Wissenschaft, Politik und Medien in Österreich mit dem Mikrozensus. Der Mikrozensus ist eine Zufallsstichprobe der privaten Haushalte mit Auskunftspflicht und ist EU-weit weitgehend harmonisiert. Die Stichprobengröße ist in Österreich mit 2,3% größer als in Deutschland (1%), sodass auch tiefergegliederte Auswertungen möglich sind. Fragen zur Wohnsituation werden außerdem in Österreich jährlich, in Deutschland nur alle vier Jahre erhoben.

¹³ BUWOG Group und EHL; Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2019; Bericht, 2019, Wien; Download unter: https://www.ehl.at/fileadmin/content/ueber-ehl/research/WMB19_Ansicht_DE_final.pdf

Die Mieten werden aus der Kombination verschiedener Fragen zur Miethöhe (Gesamtaufwand, kalte Betriebskosten, warme Betriebskosten, Wohnungsgröße) auf Basis einer Sonderauswertung des Mikrozensus berechnet. Zur Abgrenzung der Bestandsmieten von den Neuvertragsmieten wird auf das Jahr des Mietvertragsabschlusses Bezug genommen. Als Neuverträge gelten alle Verträge, die in den letzten vier Jahren (Erhebungsjahr plus drei Vorgängerjahre) abgeschlossen wurden.

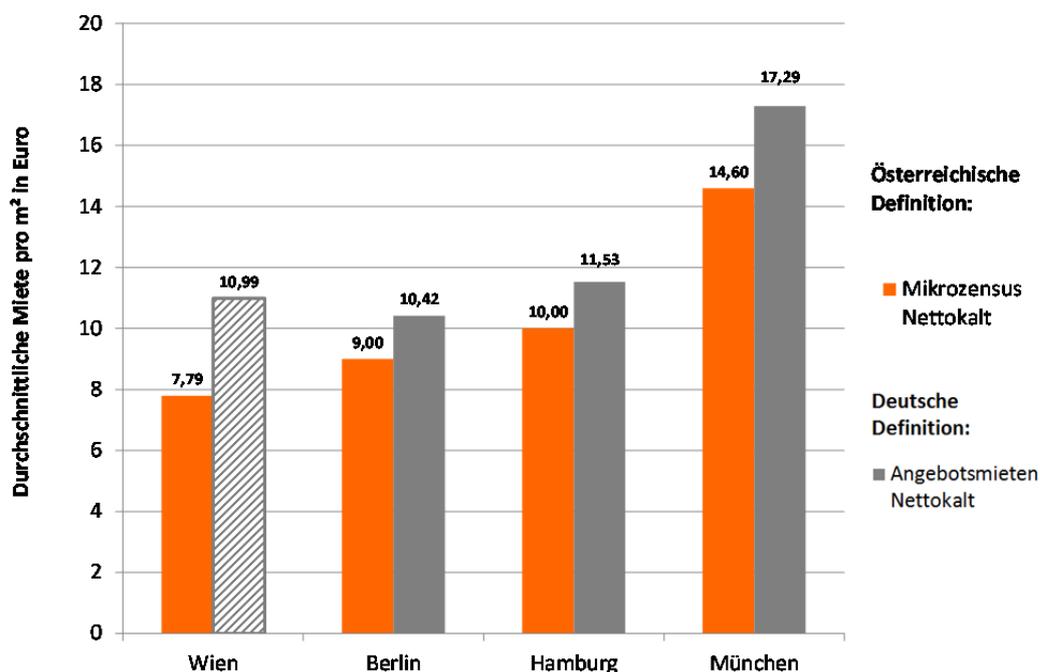
Diese Neuvertragsmieten (Mikrozensus) beliefen sich im Durchschnitt in Wien im Jahre 2018 auf 7,79 €/m². Die Berechnungen werden üblicherweise von Lukas Tockner (Arbeiterkammer) sowie dem Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) vorgenommen und publiziert¹⁴. Wir danken dem ÖVI für die Zurverfügungstellung der Sonderauswertung.

Ein einfacher direkter Vergleich der so publizierten Neuvertragsmieten führt dann zu dem Ergebnis, dass die Neuvertragsmieten in Berlin um 2,63 €/m², in Hamburg um 3,74 €/m² und in München um 9,50 €/m² höher wären als in Wien. Tatsächlich aber lassen sich die Werte nicht vergleichen.

Es ist aber möglich, für Deutschland die österreichische Definition der Neuvertragsmiete anzuwenden. Auch im deutschen Mikrozensus werden die entsprechenden Angaben zur Wohnsituation erhoben. Wird nun mit der gleichen Definition wie in Wien die Neuvertragsmiete (Mikrozensus) berechnet, so lagen in Berlin die Neuvertragsmieten bei 9,0 €/m², in Hamburg bei 10 €/m² und in München bei 14,60 €/m². Der Unterschied zu Wien beträgt daher nur noch 1,21 €/m² (Berlin), 2,21 €/m² (Hamburg) und 6,81 €/m² (München).

¹⁴ Tockner, Lukas; Mieten in Österreich und Wien 2008 bis 2016; Gutachten der Arbeiterkammer Wien, Wien, 2017; Download unter: https://www.arbeiterkammer.at/infopool/wien/Mieten_in_Oesterreich_und_Wien_2008_bis_2016.pdf

Abbildung 8: Neuvertragsmieten in Wien, Berlin, Hamburg, München, Nettokalt, ohne Neubau, 2018



Anmerkung: Wert für Wien bezieht sich nur auf das Teilsegment des frei finanzierten Wohnungsbaus, ca. 10% Marktanteil

Quelle: Österreichischer Mikrozensus; Auswertungen des ÖVI; Deutscher Mikrozensus 2018; empirica Preisdatabank (Quelle: empirica-system); BUWOH/EHL Wohnungsmarktreport **empirica**

Der erhebliche Unterschied zwischen den beiden Datenquellen ist nicht weiter überraschend. Zum einen werden vier Jahre zusammengefasst, was in Zeiten steigender Mieten, wie in allen untersuchten Städten, den berechneten Wert senkt. Zum zweiten werden alle neuen Mietverträge erfasst und nicht nur die öffentlich angebotenen, d.h. Großvermieter, z.B. kommunale Unternehmen oder Genossenschaften mit eigener Vermietungsinfrastruktur sind in den Angebotsmieten unterrepräsentiert. Und zum dritten gelten als neue Mietverträge auch solche Mietverträge, die vom Vormieter übernommen wurden oder die nach dem Ablauf der Befristung verlängert wurden.

Damit ähneln die kommunizierten Neuvertragsmieten nach österreichischer Definition stärker dem deutschen Mietspiegel als den deutschen Angebotsmieten.¹⁵ Die Grundgesamtheit der Mietspiegel sind alle neuen Mietverträge inkl. aller Verträge, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren verändert wurde.

Werden zusätzlich die deutlich höheren kalten Betriebskosten in Wien berücksichtigt und die Bruttokaltmieten verglichen, so lagen 2018 die Bruttokaltmieten (Neuvertrag laut Mikrozensus) im Durchschnitt in Wien bei 10,25 €/m², in Berlin bei 10,60 €/m², in Hamburg bei 11,60 €/m² und in München bei 16,10 €/m², vgl. Abbildung 9.

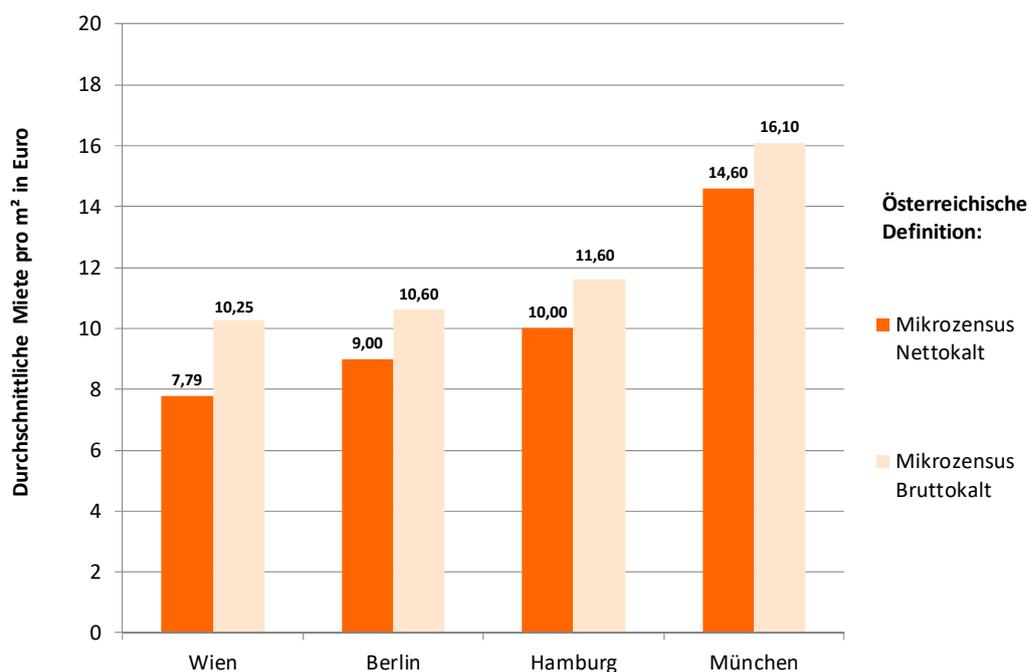
¹⁵ Trotzdem entsprechend die von den Kommunen veröffentlichten Mietspiegelmieten aus diversen Gründen nicht den hier veröffentlichten Werten aus dem Mikrozensus und dürfen auch nicht verwechselt werden.

Die bruttokalten Neuvertragsmieten in einheitlicher Definition liegen damit in Wien nur geringfügig unter dem Berliner Niveau. Der Abstand zu Hamburg ist mit 1,40 €/m² etwas höher, zu München bleibt eine erhebliche Differenz von 5,85 €/m².

Vor dem Hintergrund der Eigenbeiträge bei geförderten Wohnungen (Kapitel 5) und der höheren Instandhaltungs- und Wartungspflichten der Mieter (Kapitel 3.6), dürften die Wohnkosten für Mieter in Berlin niedriger als in Wien sein und Wien in etwa auf dem Niveau von Hamburg liegen. In München sind die Wohnkosten aber weiterhin höher als in Wien.

Angesichts der eingeschränkten Mieterrechte durch die sachgrundlose Befristung der Mietverträge (Kapitel 3.5), der hohen Zugangshürden insbesondere für Nicht-Wiener in weiten Teilen des Wohnungsmarktes (Kapitel 4.6 und Kapitel 5) sowie der weiteren Zahlungen, die Mieterhaushalte in Teilen des Wohnungsmarktes zu zahlen haben (Kapitel 3.6 und Kapitel 5.1.2) dürfte die Wohnraumversorgung zu angemessenen und sicheren Bedingungen im Durchschnitt der Mieter in Berlin und auch in Hamburg besser sein als in Wien. Dies gilt erst recht, wenn die vergleichsweise niedrigen Einkommen in Wien berücksichtigt werden. Gegenüber München dürfte aber noch ein Vorteil Wiens bestehen.

Abbildung 9: Neuvertragsmieten in Wien, Berlin, Hamburg, München, Nettokalt und Bruttokalt, 2018



Quelle: Österreichischer Mikrozensus; Auswertungen des ÖVI und deutscher Mikrozensus 2018, empirica

3.5 Mieterrechte

Die Mieterrechte in Wien unterscheiden sich von den Mieterrechten in Deutschland.

Auf der einen Seite sind sie sehr großzügig in Bezug auf die Weitergabe von Wohnungen. So ist es möglich, dass ein Mietvertrag an Familienangehörige abgetreten wird bzw. bei Tod des Hauptmieters der Mietvertrag übernommen wird. Voraussetzung ist nur, dass

die Personen – je nach Verwandtschaftsgrad – zwischen zwei und fünf Jahren dort gemeldet waren. Erst seit kurzem ist die Weitergabe nur noch an Verwandte in direkter Linie (Eltern Kinder, Geschwister) möglich, nicht mehr an z.B. Großnichten.

Auf der anderen Seite sind die Mieterrechte deutlich schwächer ausgestaltet. Insbesondere ist es möglich, die Wohnungsvermietung sachgrundlos zu befristen. Typisch ist eine Befristung auf drei Jahre, aber auch kürzere oder längere Zeiträume sind möglich. Die Möglichkeit der Befristung wird insbesondere im privaten Wohnungsmarktsegment sehr häufig genutzt. Laut Tockner (2017, siehe Fußnote 14) waren im Jahr 2015 62 % aller neuen Mietverträge für privat vermieteten Wohnungen befristet, wobei erst 33,8 % der Bestandmietverträge insgesamt befristet waren. Der Anteil der Befristungen nimmt also zu.

In Bezug auf Eigenbedarfskündigungen sind die Schutzrechte der Mieter nach unserem Verständnis vergleichbar mit Deutschland – sofern es sich um unbefristete Mietverträge handelt.

3.6 Verantwortlichkeiten Vermieter und Mieter zur Erhaltung der Mietsache

Mieter in Österreich übernehmen mehr Pflichten und Risiken bei der Instandhaltung und Instandsetzung als in Deutschland, Vermieter entsprechend umgekehrt.

Die Verantwortlichkeiten sind abhängig vom Marktsegment. Die geringsten Pflichten haben Vermieter im regulierten Marktsegment der Altbauwohnungen (Vollanwendungsbereich Mietrechtsgesetz), die höchsten im „teilregulierten Marktsegment“ (Teil-anwendungsbereich MRG), der vergleichbar mit dem deutschen System ist. Geförderte Wohnungen liegen dazwischen.

Altbauten

Im Altbaubestand (Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes) ist der Vermieter nur für die Erhaltung der allgemeinen Teile des Gebäudes (Mauern, Dach, Wände, Decken) zuständig und für weitere Arbeiten nur bei (1) ernststen Schäden oder (2) bei erheblicher Gesundheitsgefährdung. Der Mieter hingegen hat die Mietsache sowie „im besonderen Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten [...] und so instand zu halten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst“ (§ 8 Abs. 1 MRG). In Deutschland hingegen ist der Vermieter stets für Instandhaltung und Wartung zuständig.

Die unklare gesetzliche Bestimmung („allgemeine Teile“, „ernster Schaden“, „erhebliche Gesundheitsgefährdung“) führt zu Streitigkeiten. In der Praxis ist der Mieter wohl für alle Oberflächen, d.h. für alles, was der Mieter anfassen kann, sowie die Wartung verantwortlich. Für herabfallende Fliesen¹⁶, einen kaputten Fenstergriff, eine gesprungene Fliese, eine gerissenen Fensterscheibe, einen kaputten Lichtschalter etc. ist in Deutschland der Vermieter verantwortlich, in österreichischen Altbau der Mieter. Auch für die Erneuerung des abgelaufenen Parketts, einer rostenden Badewanne u.ä. ist der Mieter zuständig. Auch sämtliche Wartungsarbeiten, also die Reinigung und Überprüfung z.B.

¹⁶ So urteilte der Oberste Gerichtshof, dass von hohlliegenden absturzgefährdeten Fliesen im Bad keine erhebliche Gesundheitsgefährdung ausgehe und daher dieser Mangel vom Mieter zu beheben sei, vgl. [OGH 22.3.2016, 5 Ob 264/15g.](#)

der Heiztherme, des Warmwasserboilers, der Elektroinstallationen sind in Österreich ebenfalls Aufgabe des Mieters. In jedem Falle empfehlen Mieter- und Vermieterverbände stets fachkundigen Rat bei Streitigkeiten einzuholen.

Begrenzt wird die finanzielle Zuständigkeit des Vermieters zudem durch die sogenannte Mietzinsreserve, eine weitere Besonderheit des österreichischen Mietrechtes. Die Mietzinsreserve ist die Summe aller Mietzahlungen der letzten 10 Jahre abzüglich der Kosten bereits getätigter Erhaltungsarbeiten in den letzten 10 Jahren¹⁷. Übersteigen die Kosten für Erhaltungsarbeiten – gleich welcher Art – diese Summe, so kann die Miete erhöht werden. Auch wenn dieser Fall in der Praxis angesichts der Höhe der Mietzinsreserve vermutlich selten ist, ist er gerade bei Altbauten mit schlecht ausgestatteten Wohnungen möglich.

In der Praxis, so berichteten unsere Interviewpartner, einigen sich Mieter und Vermieter meist informell über die Verteilung der Kosten. Daher erhalten Mietverträgen in Österreich in der Regel geradezu werberische Beschreibungen der Mietsache, die weit über das in Deutschland übliche Maß hinausgehen inkl. z.B. Aufzählungen wann welche Erhaltungsmaßnahmen in der Vergangenheit durchgeführt wurden.

Die Zuständigkeit des Vermieters ist in Wien zudem auch deshalb materiell geringer als in Deutschland, da häufig die Mieter ihre Wohnungen selbst modernisieren und daher auch für Instandhaltung und Instandsetzung zuständig sind, da diese Wohnungsteile nicht mitvermietet werden, vgl. Kapitel 3.8.

Gerade der Altbaubestand, in dem die Mieten seit 1917 reguliert sind, wurde in weiten Teilen durch die Mieterschaft an die heutigen Ansprüche angepasst. Vielfach sind Bäder, Heizung, Elektrik, Küchen, Isolierfenster, Fußböden und andere Maßnahmen innerhalb der Wohnung bis heute nicht im Eigentum der Vermieter und werden daher auch nicht mitvermietet. Der Vermieter ist dann nur für die Teile des Gebäudes zuständig, die im Baujahr bereits vorhanden waren.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Die Zuständigkeiten im gemeinnützigen Wohnungsbau sind größer als bei den Altbauten (Vollanwendungsbereich der MRG). Art 1 § 14a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) verpflichtet den Vermieter zwar nur zu den gleichen Erhaltungsarbeiten, aber ohne die Einschränkungen (1) bei schweren Schäden oder (2) bei erheblicher Gesundheitsgefährdung im Vergleich zu Altbauten. Weiterhin ist damit der Mieter für die Oberflächen zuständig, aber nicht mehr z.B. für die Wartung der Elektrik – so zumindest unser Verständnis dieser hochkomplexen Materie.

Dass WGG sieht vor, dass ein Teil der Miete als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zurückgehalten wird.¹⁸ Der Beitrag ist abhängig vom Baualter des Gebäudes und betrug Anfang 2018 um 0,50 €/m² und Monat für Neubauten ab dem fünften Jahr. Danach steigt der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag um 12% pro Jahr bis auf maximal 2 €/m². Der maximale Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag wird daher nach knapp 20 Jahren erreicht. Die Beiträge werden zukünftig im zweijährigen Rhythmus an die Preis-

¹⁷ Im Prinzip sind auch die zukünftigen zu erwartenden Mieten heranzuziehen. In diesem Falle allerdings gelten die Finanzierungskosten inkl. einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals als Erhaltungskosten.

¹⁸ Juristisch gilt ein Kostenmietenprinzip und der Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand fließt in die Kalkulation der zulässigen Miete ein.

entwicklung angepasst. Reichen die angesparten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für größere Maßnahmen nicht aus, kann die Miete vorübergehend erhöht werden.

Teilanwendungsbereich MRG

Im Teilanwendungsbereich des privaten Wohnungsbaus werden die Erhaltungspflichten des Vermieters im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geregelt. Dort heißt es in § 1096 kurz und bündig: „Vermieter und Verpächter sind verpflichtet, das Bestandsstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören.“ Sowie „Bey Vermietungen trägt alle Lasten und Abgaben der Vermiether.“ (§1099).

Fazit Erhaltung

Insgesamt ist das Thema „Instandhaltung und Instandsetzung“ in Österreich hochkomplex und sehr streitanfällig. Eine einfache Regelung wie in Deutschland „Vermieter ist im Prinzip vollständig für die Erhaltung zuständig“ ist in Österreich nicht möglich, da die Anreizstruktur in den regulierten Bereichen des Wohnungsmarktes anders ist.

In Deutschland hat der Vermieter in aller Regel ein Interesse am Erhalt (und der Modernisierung) der Mietsache, da ein schlecht gepflegtes Gebäude zu niedrigeren Mieteinnahmen zumindest bei Wiedervermietung führt (Ausnahme Mietpreisbremse). In Wien führen die festgeschriebenen Miethöhen dazu, dass Ausgaben für Erhaltung und Verbesserung sich aus Sicht der Vermieter nicht rentieren.

Der fehlende Anreiz muss daher durch Gesetzeszwang ersetzt werden. Da aber in der Realität unendlich viele Fallkonstellationen auftauchen und zudem die Ansprüche der Gesellschaft und Mieter sich beständig wandeln, überfordert dies das Gesetz. Die Folge ist zum einen eine beständige Verlängerung und Änderung der Gesetzestexte, das Gesetz bekommt „Jahresringe“. So ist z.B. seit 2015 nun der Vermieter für die Erhaltung von Heizthermen und Boilern verantwortlich – allerdings nur wenn sie mitvermietet wurden. Das Mietrechtsgesetz umfasst zur Zeit in den §§ 3, 4, 5, 6, 7, 18, 18a, 18b, 18c, 19, 37 Abs. 1 S. 2, §38 Satz 1, §42a MRG allein 4.000 Wörter für diesen Themenbereich und nur im Altbausegment.

Zudem fällt auf, dass die Pflichten des Vermieters umso geringer sind, je niedriger die Miethöhe reguliert wurde. Im Teilanwendungsbereich des MRG – das vergleichbar mit dem deutschen Mietrecht ist – gilt im Grundsatz auch die umfängliche Erhaltungspflicht des Vermieters. Im gemeinnützigen Wohnungsbau sind die Erhaltungspflichten des Vermieters bereits deutlich niedriger und im vollregulierten Altbaubereich ist der Mieter für vieles mehr verantwortlich.

Auch dieser Zusammenhang ist plausibel. Dabei ist das Vermieterargument –dass aufgrund der niedrigen Mieten die finanziellen Mittel für die Erhaltung / Sanierung fehlen – nicht einmal ausschlaggebend. Selbst wenn der Vermieter über erhebliche finanzielle Mittel verfügen würde, investiert er nur dann wenn einer Investition ein Ertrag gegenübersteht. Dies ist aber in den regulierten Märkten nicht der Fall. Die Miete ist gleich hoch, unabhängig davon, ob das Bad schön oder heruntergekommen ist.

Die geringen Anreize der Vermieter führen zu einem zähen Kampf um Erhaltungsinvestitionen, der Juristen und Gerichte beschäftigt. Investitionen verzögern sich und mit Zeitablauf wird der Instandhaltungsstau sichtbar. Der Gesetzgeber versucht dem zwar durch nochmals stärkere Regulierung zu begegnen, dies aber führt dann zur Überforderung einiger oder mehrerer Vermieter, sodass Ausnahmen zugelassen werden. Diese Aus-

nahmen müssen aber Zulasten der Mieter gehen – siehe zum Beispiel die Möglichkeit der höheren Miete bei größeren Erhaltungsinvestitionen (§18 MRG). Zeitgleich übernehmen Mieter halb-freiwillig mehr Instandhaltungs- und Modernisierungsaufgaben und die Zuständigkeiten verschieben sich. Zum Schluss wird das Gesetz an die Realität angepasst und so versucht, für mehr Rechtsfrieden zu sorgen.

3.7 Ablösezahlungen

Noch in den 1980er und 1990er Jahren wurde ein „Ablöseunwesen“ in Wien beklagt. Czasny und Kaufmann¹⁹ ermittelten 1985, dass bei 82 % der neu abgeschlossenen Mietverträge eine Ablöse an den Vormieter zu zahlen gewesen sei. Diese betrug im Mittel in formal schlecht ausgestatteten Wohnungen (Kategorie C und vgl. Abbildung 16) bei mittelgroßen Wohnungen rund 7 Jahresmieten; bei kleinen Wohnungen waren es rund 4 Jahresmieten.

Dieses Ablöseunwesen entstand als Reaktion auf die z.T. hohen Investitionen der Mieter in ihre Wohnung als Folge der nachvollziehbaren Anspruchshaltung, bei Auszug zumindest den Zeitwert ihrer Investitionen erstattet zu bekommen. Dieser Anspruch auf Erstattung des Zeitwertes bestand zwar formal gegenüber dem Vermieter. Dieser aber verwies auf den Nachmieter, der nun in den Genuss der Investitionen kam. De facto verhandelten daher Vormieter und Nachmieter über die Ablöse und der Vormieter entschied darüber, wer die Wohnung bekam, da ansonsten der Vermieter den Zeitwert ersetzen müsste. Ohnehin hatten – und haben in Teilen bis heute – die Mieter in vielen Fällen ein direktes Weitergaberecht der Wohnung und der Vermieter agierte nur als Mittelsmann und leitete die Ablösesumme zwischen den beiden Mietern weiter.²⁰

Die Konstellation führt zu einer starken Verhandlungsposition der Vormieter, die sich nicht nur auf die Investitionssumme bezog, sondern vor allem darauf, wer die Wohnung bekam. Angesichts der damals sehr niedrigen Mieten vor allem im Altbausegment aber auch im Gemeindebau und im geförderten Wohnungsbau, hatte der Mietvertrag einen inneren Wert mit der Folge, dass die Ablöse in vielen Fällen zu hoch war. Czasny und Kaufmann (1985) finden, dass die geforderte Ablöse in 75 % der Vermietungen den nachgewiesenen Investitionswert überschritt. In der Hälfte dieser Fälle wurde ohne Begründung eine Ablöse gefordert. Die Ablösen waren zudem doppelt so oft stark überhöht bei formal besonders schlecht ausgestatteten Wohnungen mit besonders niedrigen Mieten.

Dieses Ablösewesen existiert heute wohl nicht mehr in dieser Form und Breite. Dies wird zum Teil daran liegen, dass der Gesetzgeber die Ablösen mit dem Mietrechtsgesetz 1994 in Höhe und Anspruch gesetzlich geregelt hat. Zudem besteht seither bei überhöhten Ablösezahlungen ein 10-jähriger Rückforderungsanspruch.

Es wird aber auch daran liegen, dass die heute gezahlten Neuvertragsmieten in vielen Marktsegmenten nicht mehr weit von den Knappheitsmieten abweichen, sodass einem Mietvertrag kein oder kein großer innerer Wert mehr innewohnt. Dies gilt insbesondere für viele private regulierte Altbauwohnungen (vgl. Kapitel 6) aber vermutlich auch für

¹⁹ Czasny, Karl; Kaufmann, Albert; Erfassung des Wohnungsangebotes, Institut für Sozialforschung, Wien, 1985.

²⁰ Czasny und Kaufmann (1985) finden, dass der Mieter in 63 % der Fälle direkt mit dem Nachmieter über die Höhe der Ablösezahlung verhandelt.

viele Gemeindewohnungen insbesondere der 1950er bis 1970er Jahre (vgl. Kapitel 4.1 und 4.7).

Trotzdem lassen sich auch heute noch erstaunliche Wohnungsangebote finden: „Genossenschaftswohnung, 96 qm, 3 Zimmer, 686 Euro Miete, Finanzierungsbeitrag: 40.000 Euro; Ablöse für Waschtisch, Badewanne, Badfliesen, Kühlschrank, Herd, Einbauten vom Tischler, GFK Wand in Steinoptik: 28.000 Euro“. Sogar Wasserbetten müssen mit übernommen werden.²¹

Dies dürfte insbesondere in den Marktsegmenten der Fall sein, in denen die Neuvertragsmieten besonders stark von der Markt- oder Knappheitsmiete abweichen. Dies dürften zum einen formal schlecht ausgestattete Wohnungen (sog. Kategorie B, C oder D Wohnungen) im Gemeindebau sein, sofern die Lage gut ist. Auch heute werden noch 20% der Gemeindewohnungen direkt von den Vormietern vergeben, vgl. Kapitel 4. Zum zweiten im älteren geförderten Wohnungsbau, vgl. Kapitel 5.

Das Institut für empirische Sozialforschung²² zeigt, dass 22% der Neumieter im Gemeindebau beim Bezug einer Wohnung eine Ablösung zahlen mussten und 25% im geförderten Wohnungsbau. Die Ablösen betragen im Median allerdings nur noch 2000 bis 3000 €. Allerdings wurden in dieser Untersuchung nur junge Arbeitnehmer befragt.

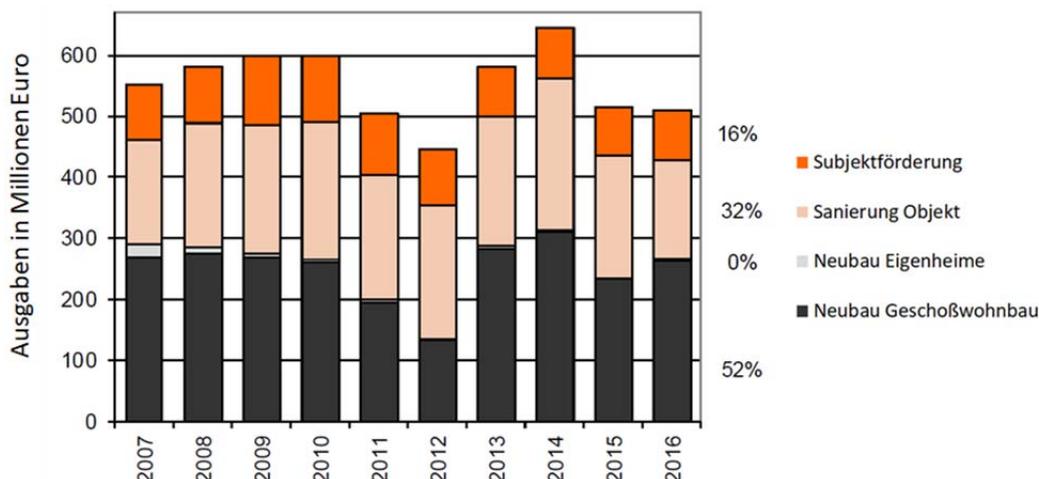
3.8 Wohnbauförderung

Die Stadt Wien gibt für die Wohnungspolitik jährlich zwischen 500 und 600 Mio. € aus, im Jahre 2016 waren es 510 Mio. Euro. Gut die Hälfte (52%) entfällt auf die Neubauförderung, ein Drittel auf die Sanierungsförderung und 16% auf die Subjektförderung. Diese Angaben sind als Ausgaben zu verstehen und geben nicht den Förderbarwert an, d.h. Zuschüsse und Darlehen werden gleich behandelt auch wenn die Darlehen rückzahlbar sind.

²¹ Vergebe meine Genossenschaftswohnung mit 56 m² (2 Zimmer) in 1210 Wien (Strebersdorf) VOLLMÖBLIERT inkl. Waschmaschine, Alarmanlage und JAWA Wasserbett, jedoch ohne Couchtisch. Die Wohnung wurde 2017 komplett ausgemalt/renoviert und teilt sich wie folgt auf: - Vorzimmer - WC - Küche - Badezimmer - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Abstellraum - Balkon Ein kleines Kellerabteil ist in der Gesamtmiete inkludiert. Ablöse: € 17.000,- (VB)

²² Institut für empirische Sozialforschung; Mietkostenbelastung junger Arbeitnehmer/innen in Wien, Studienbericht erstellt von der Ak Wien, Wien, 2018.

Abbildung 10: Fördervolumen im Zeitverlauf



Quelle: Amman et al. (2017); Berichtsstandard Wohnbauförderung 2017 im Auftrag des Landes Wien, siehe auch Fußnote 25 **empirica**

Ein Vergleich mit anderen Städten ist schwierig, da in Österreich die gesamten staatlichen Ausgaben für die Wohnungspolitik von den Bundesländern verausgabt werden und Wien ein eigenes Bundesland ist. In Deutschland hingegen sind alle drei staatlichen Ebenen an der Wohnungspolitik auch mit eigenen Mitteln beteiligt, sodass auch ein Vergleich mit Berlin oder Hamburg als eigene Bundesländer schwierig ist. So wird in Deutschland z.B. das Wohngeld zur Hälfte vom Bund getragen, das Baukindergeld zur Gänze und die KfW-Förderung stammen ebenfalls nicht aus dem Landesetat.

Wird daher nur auf die Neubauförderung rekurriert, so gab Wien mit rund 260 Mio. (2016) etwa gleich viel wie Berlin mit 251 Mio. € (Haushaltsplan 2018/19)²³ aus. Pro Einwohner sind die Ausgaben in Wien damit etwas mehr als doppelt so hoch. Die in Berlin erfolgte Erhöhung der Mittel auf 750 Mio. Euro (375 Mio. pro Jahr) für die beiden Programjahre 2019/2020²⁴ reichen daher noch deutlich nicht aus. Notwendig, um mit Wien in der Neubauförderung gleichzuziehen, wäre vielmehr ein jährlicher Betrag von 520 Mio. € pro Jahr.

Die Wohnungsförderung in Wien wird zum einen aus Rückflüssen früherer Förderdarlehen finanziert. Im Jahre 2016 standen den Ausgaben 510 Mio. € insgesamt (Neubau, Sanierung, Subjektförderung) von Rückflüssen in Höhe von 220 Mio. € (43%) gegenüber.

Die verbleibende Differenz von 290 Mio. € wird durch den Wohnbauförderungsbeitrag finanziert, einer 1%-Abgabe auf das sozialversicherungspflichtige Einkommen. Streng genommen ist der Wohnbauförderbeitrag seit 2008 zwar nicht mehr zweckgebunden für den Wohnungsbau einzusetzen. Aber die Stadt Wien setzt diese Einnahmen weiterhin zweckgebunden für den Wohnungsbau ein.

²³ <https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/haushaltsplan/artikel.5697.php>

²⁴ http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1909/nachricht6786.html

3.9 Subjektförderung

Angesichts der hohen Objektförderung ist die Subjektförderung in Österreich schwächer ausgeprägt.

Als Subjektförderung stehen einkommensschwachen Haushalten folgende Instrumente zur Verfügung

1. Bedarfsorientierte Mindestsicherung (BMS). Die BMS ist vergleichbar mit dem Arbeitslosengeld II (SGB II) in Deutschland. Es kann von Haushalten mit einem Einkommen von bis zu 863 €/Monat (Alleinlebende) bzw. 1294 €/Monat (Zweipersonenhaushalte) beantragt werden. Die Höhe entspricht den Einkommensobergrenzen. Darin enthalten ist ein Grundbetrag zur Deckung des Wohnbedarfs von 215 €/Monat.
2. Mietbeihilfe: Die einzelnen Bundesländer gewähren den Haushalten in der BMS darüber hinaus noch Mietbeihilfen bis zu einer Obergrenze. Erst die Summe aus BMS und Mietbeihilfe ist daher mit der Obergrenze im deutschen System der Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) vergleichbar, siehe Abbildung 11.
3. Wohnbeihilfe: Die Wohnbeihilfe richtet sich an Haushalte mit einem Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen des BMS und ist mit dem deutschen Wohngeld vergleichbar. Wohnbeihilfe und Mietbeihilfe schließen sich dabei nicht grundsätzlich, aber in der Regel aus.

Anspruchsberechtigt für alle drei Unterstützungsleistungen sind stets nur alle österreichischen Staatsbürger, EU Bürger und Drittstaatsangehörigen sofern sie seit mindestens 5 Jahren in Österreich (legal) wohnen.

Der Anteil der Haushalte in der Mindestsicherung ist in Wien mit 12,4% vergleichsweise hoch. Berlin liegt mit 14% zwar noch darüber, aber da Drittstaatenangehörige erst nach fünf Jahren Anspruch auf die Bedarfsorientierte Mindestsicherung (BMS) haben, dürfte bei gleicher Anspruchsberechtigung der Anteil der unterstützungsbedürftigen Haushalte in Wien höher als in Berlin sein.

Eine etwas größere Rolle spielt die Wohnbeihilfe, die von immerhin 5% aller Haushalte bezogen wird, während in den deutschen Metropolen der Wohngeld-Anteil nur bei rund 1% liegt. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich in Deutschland der gleichzeitige Bezug von Wohngeld und KdU ausschließt, nicht aber so in Wien. Eine Addition der beiden Anteile ist daher nicht zulässig.

Im Ergebnis, dürfte der Anteil Haushalte, die in der einen oder anderen Form eine Subjektförderung zur Deckung des Wohnbedarfs erhalten, in Wien etwa dem Berliner Niveau entsprechen und wäre größer, wenn in Österreich nicht jüngst zugezogene Drittstaatenangehörige ausgeschlossen wären.

Abbildung 11: Anteil der Haushalte die subjektfördernde Maßnahmen erhalten, 2018

Stadt	Anteil der Haushalte die... erhalten	
	Wohnbeihilfe/ Wohngeld	Unterkunftskosten in der Mindestsicherung/ Kosten der Unterkunft
Wien	4,6%	12,4%
Berlin	1,2%	12,6%
Hamburg	1,2%	9,7%
München	0,4%	4,3%

Quelle: Amann (2017)²⁵; Mindestsicherungsstatistik und KdU Statistiken der Bundesagentur für Arbeit für Deutschland **empirica**

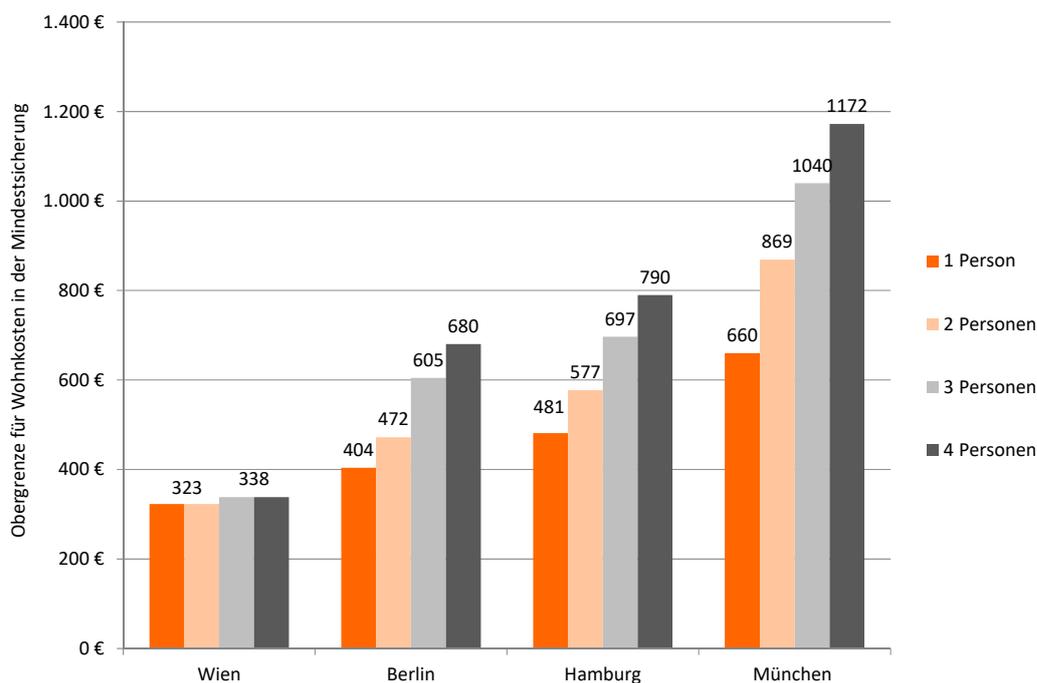
Die Subjektförderung ist in Wien allerdings geringer in Bezug auf die ausgezahlten Summen.

Die Mietbeihilfenobergrenze (Mietbeihilfe inkl. BMS), vergleichbar mit den Mietobergrenzen im Rahmen der Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) in Deutschland, beträgt in Wien für einen Einpersonenhaushalt 323 €/ Monat (Bruttokaltmiete). Die Höhe liegt zwar bereits deutlich unter der Obergrenze Berlins von 404 €/Monat (Hamburg 481 €, München 660 €) aber noch in etwa in der gleichen Dimension.

Aus deutscher Sicht überraschend ist, dass die Haushaltsgröße bei der Mietbeihilfenobergrenze praktisch keine Rolle spielt. So erhalten Zwei-Personen-Haushalte die gleiche Summe wie Einpersonenhaushalte, Drei- und Vierpersonenhaushalte erhalten nur 15 € pro Monat mehr. Fünf- und Sechspersonenhaushalte nochmals 20 € mehr und Haushalte mit sieben oder auch mehr Personen nochmals 19 € mehr. Die höchstmögliche Mietbeihilfe beträgt bei sehr großen Haushalten 377 €/ Monat – wohlbermerkt pro Haushalt, nicht pro Person.

²⁵ Amann, Wolfgang, Jurassovich, Sandra und Mundt, Alexis; Berichtsstandard Wohnbauförderung 2017, Bericht im Auftrag des Landes Wien 2017. Download unter:
<http://iibw.at/documents/2017%20IIBW.%20Wien.%20Berichtsstandard%20WBF.pdf>

Abbildung 12: Mietobergrenzen in der bedarfsorientierten Mindestsicherung in Wien bzw. KdU in Berlin, Hamburg, München; 2018



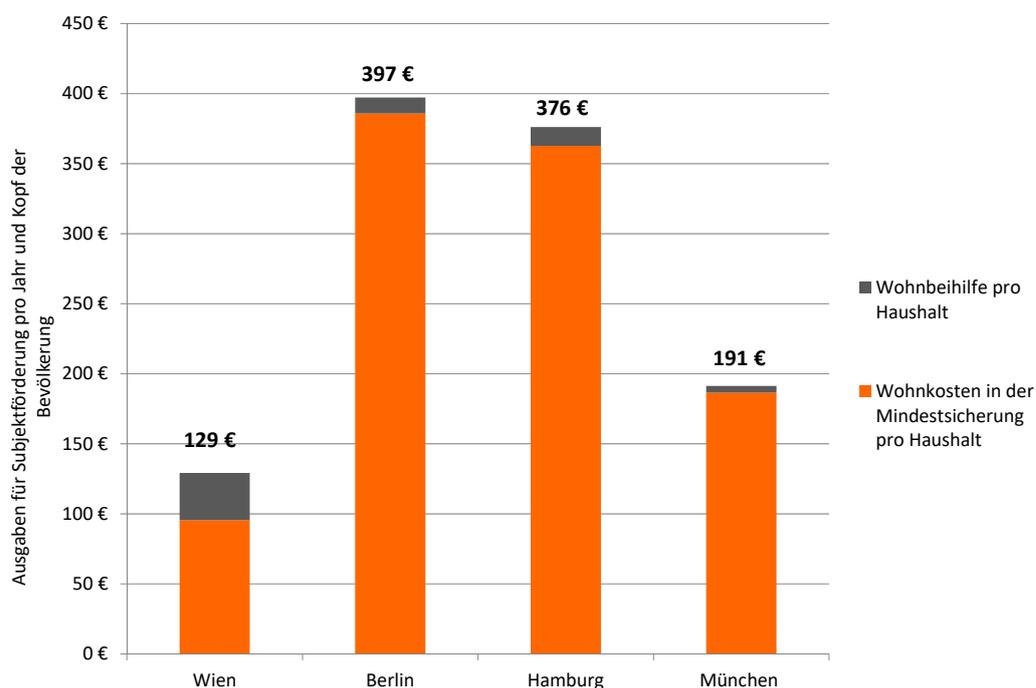
Quelle: Verordnung 2018 zum Wiener Mindestsicherungsgesetz; verschiedene Quellen deutscher Stadtverwaltungen; eigene Darstellung **empirica**

Im Ergebnis spielt die Subjektförderung – trotz der recht hohen Zahl an Empfängerhaushalten – in Wien nur eine untergeordnete Rolle.

Die Ausgaben pro Kopf der Bevölkerung liegen in Wien in der Summe der drei Instrumente bei nur 129 €/Jahr. In München liegen sie zwar mit 191 € pro Kopf nur etwas höher. Aber Wien ist in der Sozialstruktur nicht mit München sondern eher mit Berlin vergleichbar. In Berlin wird pro Kopf der Bevölkerung mit 397 €/Jahr fast dreimal so viel Subjektförderung ausgezahlt.

Die schwache Position der Subjektförderung ist dabei der starken Stellung der Objektförderung geschuldet. Ein Gesprächspartner der Wiener Wohnen hat die Priorisierung der Objektförderung klar ausgedrückt mit: „Jeder ausgegebene Euro für die Subjektförderung tut mir weh, weil wir ihn dann nicht für Objektförderung ausgeben können.“

Abbildung 13: Durchschnittliche jährliche Zahlungen für Subjektförderung per Haushalt, 2017



Quelle: KdU Statistiken der Bundesagentur für Arbeit; Mindestsicherungsstatistik 2017

empirica

4. Gemeindewohnungen – Wiener Wohnen

Die Wiener Wohnen ist keine eigene Rechtspersönlichkeit sondern Teil des Magistrats der Stadt Wien. Sie ist daher auch nicht verpflichtet, öffentliche Rechenschaftsberichte vorzulegen. Auf Rückfrage wurde uns von der Abteilung „International Relations“ der Wiener Wohnen per E-Mail mitgeteilt, dass „wir das von Ihnen gewünschte Datenmaterial nicht aus der Hand geben.“

Zwar existieren Papiere mit dem Titel „Geschäftsbericht“. Leider sind diese nicht öffentlich. Der uns vorliegende Geschäftsbericht 2018 entspricht aber leider nicht dem, was üblicherweise unter einem Geschäftsbericht verstanden wird. Abgesehen von viel Prosa zur Bedeutung der Wiener Wohnen, dem internationalen Interesse an der Wiener Wohnen, ihren Visionen und Zielen erfährt der Leser zwar viele Zahlen, z.B. zur Zahl der entgegengenommen Anrufe (906.298) oder zur Zahl der Bäume (66.745). Aber der Geschäftsbericht enthält keine Angaben zu Mieterlösen, Miethöhen, Leerstand, Verschuldung, Gewinn, Aktiva oder Passiva der Unternehmung.

Die Wiener Wohnen ist auch nicht verpflichtet, sich testen zu lassen. Zwar hat sich die Wiener Wohnen in der Vergangenheit freiwillig testen lassen, ab seit vermutlich 2013 unterlässt sie dies oder kommuniziert zumindest die Ergebnisse nicht.

Verfügbar für eine Analyse sind von der Wiener Wohnen selbst daher neben dem „Geschäftsbericht 2018“ nur einige Werbebroschüren, die Homepage der Wiener Wohnen, sporadische Zeitungsinterviews mit Entscheidungsträgern, kurze Antwortschreiben auf Anfragen des Gemeinderates, Wirtschaftsplanungen für die jeweiligen Folgejahre und ein Bericht des Bundesrechnungshofes aus dem Jahr 2015. Eine wesentliche Informati-

onsquelle ist auch der Mikrozensus mit einigen Fragen zur Wohnsituation und zu Wohnkosten.

4.1 Wohnungsbestand

Mit ca. 209.000 Wohnungen²⁶ (Abbildung 5) ist die „Wiener Wohnen“ nach eigener Aussage das größte kommunale Wohnungsunternehmen Europas. Ihr Marktanteil an allen Wohnungen entspricht rund 25%, an allen Mietwohnungen gut 30%.

Der Wohnungsbestand der Wiener Wohnen entstand in zwei Schüben. Zunächst in den 1920er Jahren. Heute verwaltet die Wiener Wohnen knapp 56.000 Altbauwohnungen, ihr Anteil an allen Gemeindewohnungen beträgt 27%.

Der größere Schub fand allerdings in den 1950er bis 1970er Jahren statt, insgesamt verfügt die Wiener Wohnen heute über und 122.500 Wohnungen aus diesen Baujahrgängen, was knapp 60% ihres Bestandes entspricht.

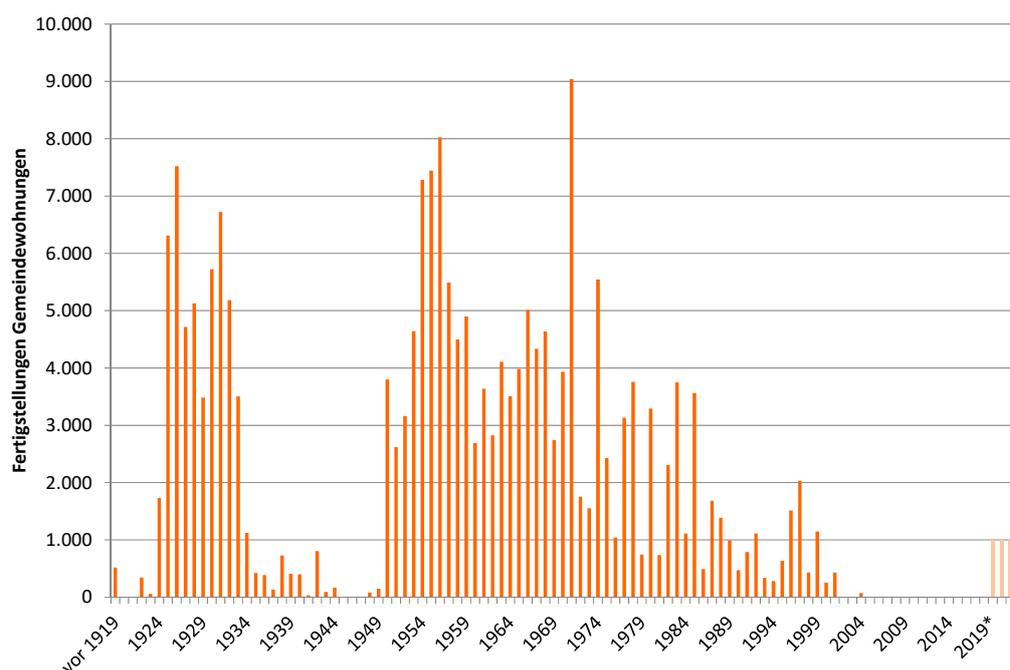
Danach wurden zunehmend weniger Gemeindewohnungen errichtet. In den 1980er Jahren wurden noch rund 19.000 Wohnungen gebaut und 9500 in den 1990er Jahren. 2004 wurde dann der Neubau von Gemeindewohnungen ganz eingestellt.²⁷

Die Einstellung des Neubaus überrascht, da damit der Bau von Gemeindewohnungen just zu dem Moment eingestellt wurde, als die Bevölkerungsentwicklung nach rund acht Jahrzehnten des Bevölkerungsrückganges wieder positiv wurde, vgl. Kapitel 2. Scurrilerweise entstand damit der gesamte Bestand an Gemeindewohnungen in Zeiten der Schrumpfung der Bevölkerungszahl, während in Zeiten des Bevölkerungswachstums die Stadt Wien keine Gemeindewohnungen errichtet hat.

Auch wenn in der (Fach-) Öffentlichkeit der Wiener Gemeindebau vor allem durch die Altbaubestände der Gemeindebauten bekannt ist, allen voran durch den Karl-Marx-Hof, so ist die typische Gemeindewohnung doch aus den 1950er bis 1970er Jahren.

²⁶ Die Differenz zur Angabe in Abbildung 5 ergibt sich durch weitere 10.000 Gemeindewohnungen, die nicht durch die Wiener Wohnen sondern durch andere verwaltet werden. Zudem wird in Abbildung 5 auf Haushalte in Gemeindewohnungen und nicht auf Wohnungen abgestellt, d.h. leerstehende Wohnungen sind in Abbildung 5 nicht berücksichtigt. Daneben verwaltet die Wiener Wohnen gut 5000 Ladenlokale, 47.000 PKW-Stellplätze und 5.800 Waschküchen. Quelle: Geschäftsbericht 2018.

²⁷ Erst 2015 erfolgte dann der Beschluss, wieder insgesamt 4000 neue Gemeindewohnungen zu bauen, die ersten werden 2019 fertiggestellt. Diese Wohnungen werden aber nicht durch die Wiener Wohnen, sondern durch eine neu gegründete Gesellschaft errichtet, siehe weiter Kapitel 4.4.

Abbildung 14: Wiener Gemeindewohnungen nach Baujahrgang

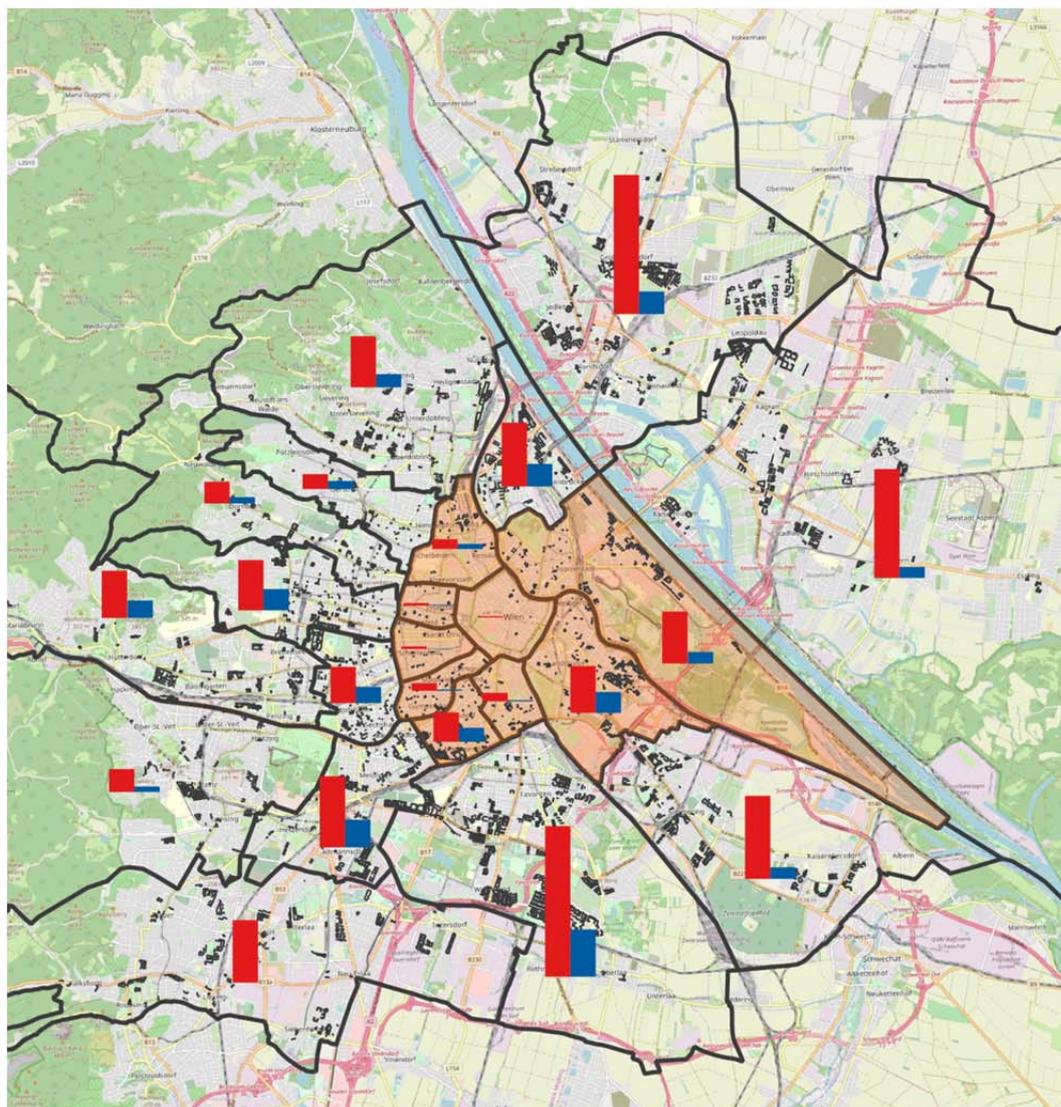
*in Planung, Fertigstellung 2019 bis ca. 2022

Quelle: Wiener Wohnen, eigene Auswertungen

empirica

Die stadträumliche Lage der Gemeindewohnungen entspricht im Großen und Ganzen dem, was angesichts der Baujahre zu erwarten ist. Im historischen Zentrum und in den gründerzeitlichen Stadterweiterungen ist der Gemeindebau kaum präsent. Wenn Bestände in den inneren Bezirken (Stadtbezirke 1 bis 8) existieren, so sind sie dort am äußeren Rand (siehe in Abbildung 15, die grauen Flächen sind die Standorte der Gemeindebauten). Der größte Teil der Bestände liegt in den an die Gründerzeitviertel sich anschließenden Bereichen bis zum Stadtrand. So schließt sich an den Karl-Marx-Hof im Stadtteil Döbling (19. Bezirk) die Einfamilienhausbebauung an.

Abbildung 15: Verteilung der Bestände der Wiener Wohnen über das Stadtgebiet

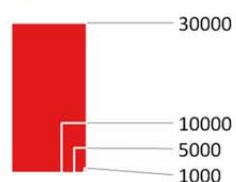


Wiener Gemeindebauten: Verteilung über Bezirke

- Standorte Gemeindebauten
- Abgrenzung Innere Stadt
- Bezirksgrenze

Gemeindebauten je Bezirk

- Anzahl Wohnungen insgesamt
- Davon vor 1945 errichtet



Datengrundlage:
Stadt Wien (Wiener Wohnen)

Kartgrundlage:
Open Data Österreich
© Openstreetmap Contributors

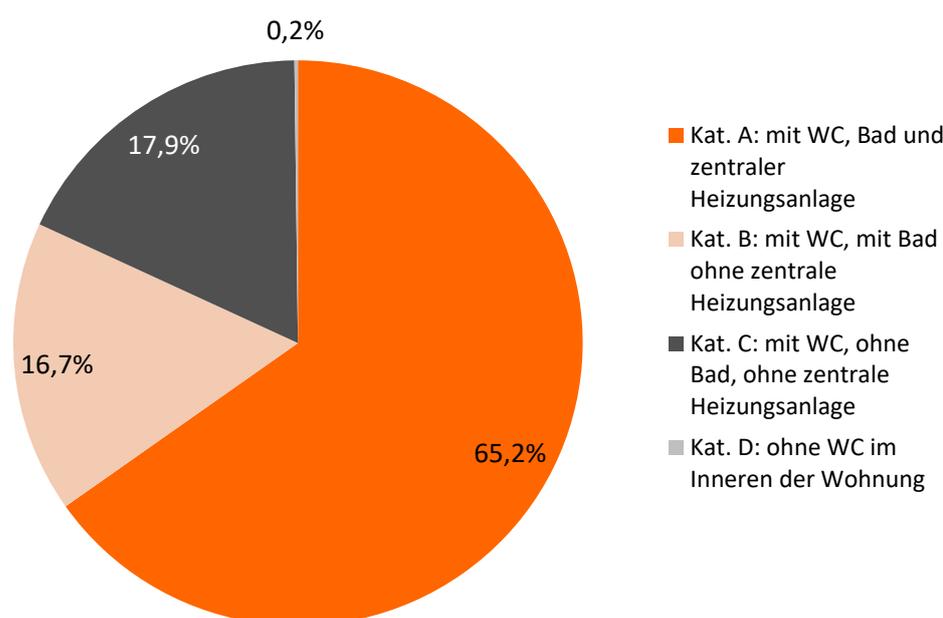
empirica

Der Zustand der Wohnungen und Wohngebäude wurde uns von der Wiener Wohnen als akzeptabel beschrieben. Allerdings sind 16,7% der Wohnungen sog. Kategorie B Wohnungen ohne zentrale Heizungsanlage und weitere 17,9% sog. Kategorie C Wohnungen

ohne Bad und ohne zentrale Heizungsanlage.²⁸ Dieser Anteil ist noch erstaunlich hoch; so gelten in Deutschland Wohnungen ohne Bad als nicht zumutbar für einen Empfänger von Arbeitslosengeld II²⁹.

Zudem sind die Nachkriegsbestände in Wien auch nicht von den üblichen Problemen dieser Baujahrgänge ausgenommen. Der Falter (2019) schrieb sehr pointiert: „Wurden die Bauten des Roten Wien damals von mehreren Seiten kritisiert, sind sie heute in Sorgfalt und Würde gealtert und haben nichts von ihrer Wohnqualität verloren. Bei den Gemeindebauten der 50er und 60er-Jahre ist es genau andersherum.“

Abbildung 16: Ausstattungskategorien, Wohnungsbestand Wiener Wohnen



Quelle: Wiener Wohnen

empirica

Inwieweit die Wohnungen der Kategorie B und C tatsächlich kein Bad oder keine Zentralheizung haben, ist aber unklar. Vermutlich haben in vielen Fällen Mieter auf eigene Kosten in die Wohnung investiert. Die Wohnung gilt dann aber mietrechtlich weiterhin als Kategorie B oder C (vgl. auch Kapitel 6). Allerdings erwächst daraus ein Problem beim Auszug des Mieters; es entsteht eine Anspruchshaltung, dass er zumindest den Zeitwert seiner Investition zurückerhalten möchte. Dieses Problem wurde gesetzlich geregelt und

²⁸ Kategorie D Wohnungen existieren mit 0,2% hingegen kaum noch.

²⁹ Malottki von, Christian et.al.; „Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII)“; IWU-Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales; Forschungsbericht 478; Download unter: https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/PDF-Publikationen/Forschungsberichte/fb-478-niedrige-aufloesung.pdf?__blob=publicationFile&v=4; S. 31.

führt zu einer starken Stellung des Vormieters bei der Wiedervermietung der Wohnung, siehe hierzu weiter Kapitel 3.7.

4.2 Höhe der Mieten

Leider veröffentlicht die Wiener Wohnen keinerlei Angaben über Struktur und Höhe ihrer Mieterlöse. Da die Wiener Wohnen auch keine Wohnungsangebote veröffentlicht – Wohnungen werden zugeteilt – lassen sich auch die Neuvertragsmieten nicht über die Angebote ermitteln.

Auf Rückfrage verweist die Wiener Wohnen auf das Richtwertmietsystem, dem die Wiener Wohnen unterliegt³⁰. Aus der Multiplikation der Richtwerte für die einzelnen Wohnungskategorien mit der Häufigkeit der Wohnungen lässt sich eine geschätzte mittlere Nettokaltmiete von 5,04 €/m² berechnen. Zuzüglich Umsatzsteuer und kalter Betriebskosten (vgl. Kapitel 3.2) ergibt sich damit eine durchschnittliche Bruttokaltmiete von knapp 8,10 €/m². Die Richtwertmieten werden zweijährlich zum 1. April um die Inflationsrate erhöht (Valorisierung).

Abbildung 17: Schätzungen zum Bestandmietenniveau der Wiener Wohnen, 2018

Schätzung 1: Richtwertmieten

	Anteil der Wohnungen	Richtwertmiete pro Quadratmeter
Kat. A: mit WC, Bad und zentraler Heizungsanlage	65%	5,81 €
Kat. B: mit WC, mit Bad ohne zentrale Heizungsanlage	17%	4,35 €
Kat. C: mit WC, ohne Bad, ohne zentrale Heizungsanlage	18%	2,91 €
Kat. D: ohne WC im Inneren der Wohnung*	0%	1,45 €
Geschätzte mittlere Miete (nettokalt)		5,04 €
Umsatzsteuer 10%		0,50 €
Kalte Nebenkosten laut Mikrozensus		2,54 €
Geschätzte mittlere Miete (bruttokalt)		8,08 €

Schätzung 2: Mikrozensus, 2018

	Tatsächliche Werte pro Quadratmeter
Mittlere Miete laut Mikrozensus (nettokalt):	3,91 €
Umsatzsteuer 10%	0,39 €
Kalte Nebenkosten der mittleren Wohnung des Mikrozensus	2,54 €
Mittlere Miete laut Mikrozensus (bruttokalt)	6,84 €

Quelle: Wiener Wohnen, Mikrozensus

empirica

* Wert laut MRG: 25% von 5,81 €/m²

³⁰ <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2019.pdf>

Eine andere Größenordnung ergibt sich aber aus einem Prüfungsbericht des österreichischen Rechnungshofes.³¹ Dort werden die Mietzinserlöse für das Jahr 2015 mit 521 Mio. € angegeben. Aus einem Werbeflyer der Wiener Wohnen aus Mai 2016 lässt sich die vermietete Fläche entnehmen. Dort steht in einem Kasten: „13.441.914 Quadratmeter vermieteter Fläche verwaltet Wiener Wohnen. Dies entspricht der Fläche einer vier Meter breiten Straße von Madrid nach Stockholm“³². Daraus folgt ein durchschnittlicher Erlös von 3,23 €/m² für das Jahr 2015. Berücksichtigt man, dass laut Angaben der Wiener Wohnen 4,25 % der Wohnungen von Wiener Wohnen leerstehen (vgl. Kapitel 4.5) und keine Erlöse erwirtschaften, betrug der durchschnittliche Mieterlös der tatsächlich vermieteten Fläche im Jahr 2015 3,37 €/m².

Als zweite Datenquelle steht der Mikrozensus zur Verfügung. Tockner (2017) berechnet daraus eine durchschnittliche Bestandsmiete von 3,60 €/m² für Gemeindewohnungen im Jahr 2015. Im Folgenden stützen wir uns auf den Mikrozensus, da dieser eine aktuellere Zahl liefert.

Für das Jahr 2018 weist der Mikrozensus eine durchschnittliche Bestandsmiete der Wiener Wohnen von 3,91 €/m² nettokalt ohne Umsatzsteuer aus. Inklusiv kalter Nebenkosten von gut 2,50 €/m² und 10 % ermäßigter Umsatzsteuer liegt die Bruttokaltmiete bei gut 6,80 €/m².

Die Differenz zur Richtwertmiete von rund 1,15 €/m² (Richtwertmiete: 5,04 € zu Ist-Miete 3,91 €/m²) in der Nettokaltmiete könnte sich wie folgt erklären. Zum einen sieht das Richtwertmietsystem Zu- und Abschläge für Lage und Ausstattung zu. Laut unserem Interviewpartner bei der Wiener Wohnen werden diese aber nicht beachtet, was für Zuschläge sicherlich möglich ist. Inwieweit die Wiener Wohnen, wie die Privatvermieter im Altbausegment, auch die Abschläge ignoriert, können wir nicht beurteilen. Würden also Abschläge unterstellt, wäre die Differenz zwischen den beiden Schätzungen kleiner.

Die vermutlich gewichtigere Erklärung sind „Altverträge“ im Bestand der Wiener Wohnen. Altverträge von vor Einführung des Richtwertmietensystems im Jahre 1994 wurden seinerzeit nicht auf das Richtwertmietensystem überführt, sondern verblieben im alten System des Kategoriemietzinses. Bis heute führt die Wiener Wohnen auf ihrer Homepage, der Informationsquelle, auf die uns die Wiener Wohnen verwiesen hat, weiterhin die Kategoriemietzinsen auf, die zwischen 0,90 €/m² (Kategorie D) und 3,60 €/m² (Kategorie A) liegen und jährlich aktualisiert werden.

Im Ergebnis dürften die Werte aus dem Mikrozensus vermutlich der Realität entsprechen. Darauf deutet außerdem der Rechnungshofbericht hin. Demnach lagen die Mietzinserlöse³³ bei 521 Mio. € und die Einnahmen für Betriebskosten bei 369 Mio. € (2015). Der Anteil der Mieteinnahmen an den Umsätzen (Mieteinnahmen + Betriebskosten)

³¹ Rechnungshof Österreich; Bericht des Rechnungshofes: Ausgewählte Themen betreffend Stadt Wien- Wiener Wohnen und Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuungs GmbH, Reihe Wien 2018/4; Download unter: https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Stadt_Wien_Wiener_Wohnen.pdf

³² https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKewjIhaXUw7TIAhVDS-BUIHTp2ABcQFjAAegQIBBAC&url=https%3A%2F%2Fwww.wienerwohnen.at%2Fcms%2Fworkspace%2FspacesStore%2F5ea6c322-49f1-4bc9-a70a-8f1f0d0cafbf%2FDerWienerGemeindebau.pdf&usg=AOvVaw0f3lDa_b4jyfpTMAAtYkTW

³³ Inkl. rund 5000 Ladenlokale sowie Erhaltungs-, Verbesserungs- und Instandhaltungsbeiträge

entspricht daher 58%. Das entsprechende Verhältnis beträgt laut Mikrozensus 57% bzw. inkl. Umsatzsteuer 63%.

Daraus folgt zweierlei. Zum einen, dass die Mieten erheblich innerhalb des Wohnungsbestandes der Wiener Wohnen differieren. Auf der einen Seite vermietet die Wiener Wohnen seit 1994 die Standardwohnung mit Bad, WC und Zentralheizung gemäß der Richtwertmiete von derzeit 5,81 €/m² nettokalt.

Auf der anderen Seite beträgt die mittlere Nettokaltmiete aber nur 3,91 €/m². Dies ist aber nur möglich, wenn erhebliche Teile des Wohnungsbestandes noch zu extrem niedrigen Mieten vermietet sind, d.h. vermutlich zum Kategoriemietzins oder noch älteren Mietsystemen.

Unter diesen Altmietverträgen dürften sich vermutlich viele Substandardwohnungen (Kategorie B, C, D) befinden. Aber es müssen auch größere Teile der Kategorie A Wohnungen derzeit noch zu 3,60 €/m² Kategoriemietzins vermietet sein.

Mit einer kleinen Modellrechnung lässt sich die Größenordnung schätzen. Zunächst wird davon ausgegangen, dass alle Substandardwohnungen (Kat. B, C, D) noch zum alten Kategoriemietzins vermietet sind. Dies ist in der Tendenz plausibel, da die Wiener Wohnen angibt, die Wohnungen vor allem bei Mieterwechsel „aufzukategorisieren“ (Sanierung). Dann lässt sich eine mittlere Miete für Kategorie A Wohnungen berechnen, so dass die Durchschnittsmiete über den gesamten Wohnungsbestand dem Mikrozensuswert von 3,90 €/m² entspricht. Dies wären 4,79 €/m². Wird nun weiter unterstellt, dass nur entweder Richtwertmieten oder Kategoriemieten für A Wohnungen gezahlt werden und keine noch älteren Mietsysteme Anwendung finden, dann lässt sich der Anteil der Wohnungen, die noch zum alten Kategoriemietzins vermietet werden, berechnen, siehe Abbildung 18.

Demnach würden noch knapp die Hälfte der Kategorie A Wohnungen zum Kategoriemietzins vermietet sein. Zuzüglich der Substandardwohnungen (Kategorie B,C,D) hieße dies, dass rund 2/3 aller Wohnungen der Wiener Wohnen noch im alten System des Kategoriemietzinses oder noch älteren Mietsystemen vermietet sind. Natürlich ist dies nur eine Modellrechnung, aber die Größenordnung ist angesichts der geringen Fluktuationsrate (vgl. Kapitel 3.1) nicht unplausibel. Die von der Wiener Wohnen als Hinweis auf die mittlere Miete kommunizierte Richtwertmiete für Standardwohnungen (Kategorie A) von 5,81 €/m² würde daher nur von rund 1/3 aller Mieter gezahlt.

Abbildung 18: Modellrechnung zur Verteilung der Mietverträge bei Wiener Wohnen

Schätzung der mittleren Miete für Kategorien A Wohnungen

	Anteil der Wohnungen	Mittlere Miete	Erläuterung
Kat. A: mit WC, Bad und zentraler Heizungsanlage	65,2%	4,81 €	mittlere Miete als Residuum
Kat. B: mit WC, mit Bad ohne zentrale Heizungsanlage	16,7%	2,70 €	Kategoriemietzins
Kat. C: mit WC, ohne Bad, ohne zentrale Heizungsanlage	17,9%	1,80 €	Kategoriemietzins
Kat. D: ohne WC im Inneren der Wohnung*	0,2%	0,90 €	Kategoriemietzins
Geschätzte mittlere Miete (nettokalt)		3,91 €	
Umsatzsteuer 10%		0,39 €	
Kalte Nebenkosten der mittleren Wohnung des Mikrozensus		2,54 €	laut Mikrozensus
Geschätzte durch. Miete (bruttokalt)	100%	6,84 €	laut Mikrozensus

Schätzung des Anteils der zu Richtwertmieten vermieteten Kategorie A Wohnungen

	Anteil der Wohnungen	Richtwertmiete pro Quadratmeter
Kat. A-Wohnung zur Richtwertmiete	55%	5,81 €
Kat. A-Wohnung zur Kategoriemiete	45%	3,60 €
Insgesamt Kategorie A		4,81 €

Quelle: Mikrozensus Österreich, Wiener Wohnen; eigene Berechnungen

empirica

Auch bei Neuverträgen erreicht die Wiener Wohnen im Mittel nicht die Richtwertmiete. Die Neuvertragsmiete für Kategorie A Wohnungen liegt bei 5,81 €/m². Zuzüglich Umsatzsteuer und kalter Betriebskosten liegt die Bruttokaltmiete bei Neuverträgen für Kategorie A Wohnungen bei 8,90 €/m². Laut des Mikrozensus zahlen Mieter, die in den letzten vier Jahren einen Mietvertrag mit der Wiener Wohnen abschlossen, im Mittel aber nur 8,00 €/m² Bruttokalt. Der Abstand zwischen dem Mikrozensus-Angaben und den Angaben der Wiener Wohnen zur Neuvermietungsmiete dürfte zum einen darauf zurückzuführen sein, dass nicht alle neuvermieteten Wohnungen vorher auch „aufkategorisiert“ (sanier) wurden. Vor allem aber dürfte der Differenz eine unterschiedliche Definition von Neuvermietung zugrunde liegen. Die Angaben der Wiener Wohnen beziehen sich auf „echte“ Neuvermietungen, der Mikrozensus aber ordnet auch z.B. Mietvertragsübernahmen von Altverträgen den Neuvermietungen zu.

Insgesamt aber folgt aus der Analyse natürlich, dass das Bestandmietenniveau der Wiener Wohnen mit durchschnittlich 3,90 €/m² nettokalt tatsächlich sehr niedrig ist. Die Bruttokaltmiete ist mit 6,80 €/m² allerdings nicht mehr so niedrig und die Neuvertragsmiete Bruttokalt mit 8,90 €/m² nicht mehr sehr ungewöhnlich niedrig.

Die Wiener Wohnen dürfte nicht nur das größte Wohnungsunternehmen Europas sein, sondern sicherlich mit Abstand auch das Unternehmen mit den niedrigsten Mieten. Es ist erstaunlich, dass die Wiener Wohnen dies trotz ihrer umfangreichen Öffentlichkeitsarbeit nicht kommuniziert.

Gleichzeitig sind die Rechte der Mieter in Gemeindewohnungen äußerst großzügig ausgestaltet. So werden Gemeindewohnungen grundsätzlich unbefristet vermietet und Mieter haben umfangreiche Rechte für die Weitervergabe ihres Mietvertrages. Dazu zählt neben der Möglichkeit der Direktvergabe von Wohnungen (vgl. Kapitel 4.6) auch

das Eintrittsrecht von Verwandten in einen Mietvertrag bei Tod des vorherigen Mieters.³⁴

4.3 Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung

Die Ausgaben für Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen sind grundsätzlich gesetzlich geregelt. Nach unserem Verständnis unterliegen sämtliche Wohnungen der Wiener Wohnen dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG), da sie entweder vor 1953 gebaut wurden oder danach mit Förderung gebaut wurden.

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes folgen die höchstzulässigen Mieten einer Art Kostenmiete. In dieser Kostenmiete ist ein Beitrag für die Instandsetzung (sog. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) enthalten. Dieser Betrag wird – abzüglich der unterjährigen Ausgaben – der sog. Mietzinsreserve zugeführt. Die Mietzinsreserve ist dabei objektspezifisch, d.h. zu jedem Objekt führt die Wiener Wohnen ein eigenes Konto auf dem sich die Beiträge ansammeln. Diese Mittel der Mietzinsreserve stehen für die Instandhaltung und Modernisierung des Objektes zur Verfügung.

Die Berechnungsmethodik dieses Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags ist nicht ganz klar. Laut eines Interviewpartners wurde er einmalig im Zuge der Einführung des Richtwertmietensystems im Jahre 1994 berechnet und soll 0,80 €/m² und Monat betragen. Diese Größenordnung ergibt sich auch aus dem Bericht des Rechnungshofes, nach dem die Wiener Wohnen 2015 95 Mio. € an „Erhaltungs-, Verbesserungs- und Instandhaltungsbeiträgen“ eingenommen hat. Bezogen auf die vermietete Fläche entspricht dies 0,59 €/m² und Monat.

Reicht die Mietzinsreserve nicht für notwendige Erhaltungsarbeiten aus – was insbesondere bei mehreren größeren Schäden möglich ist – so wird in einer Art Sonderumlage die Miete zeitweise erhöht (§ 18-Verfahren). Leider veröffentlicht die Wiener Wohnen keine Angaben zur Häufigkeit einer solchen Umlage, aber nach Aussage unserer Gesprächspartner wird davon durchaus Gebrauch gemacht.

Sofern freie Mittel übrigbleiben, können diese für Verbesserungsmaßnahmen am und im Objekt genutzt werden.

Sanierung

In der Praxis saniert die Wiener Wohnen ihre Gebäude gesamthaft nach Baujahrgängen, d.h. sämtliche Teile des Gebäudes werden in einem Zuge saniert. Wurden bis in die 2000er Jahre noch die Vorkriegsbauten saniert – noch in den 1980er Jahren seien Wohnungen ohne eigenes WC im Altbaubestand der Wiener Wohnen durchaus üblich gewesen – so würden derzeit vorrangig die Wohnungen aus den Baujahren der 1950er bis 1960er Jahre saniert, zum Teil auch schon die Gebäude der 1970er Jahre. Die Gebäude der 1980er Jahre hingegen werden im Allgemeinen noch nicht als sanierungsbedürftig angesehen, d.h. der Sanierungszyklus beträgt im Bestand der Wiener Wohnen 40 bis 50 Jahre.

³⁴ Bis März 2019 war dabei auch die Vergabe von Wohnungen an entfernte Verwandte wie Großneffen oder Schwiegereltern möglich (der Standard vom 14. Juli 2016, <https://www.derstandard.at/story/2000041084033/wiener-wohn-ticket-zuzuegler-muessen-laenger-warten>), seitdem können nur noch Verwandte in direkter Linie oder Geschwister (<https://www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/wohnungsweitergabe/erweiterte.html>) eine Wohnung auf direktem Wege erhalten.

Leider veröffentlicht die Wiener Wohnen keine Zeitreihe ihrer Investitionen in den Wohnungsbestand. Verfügbar ist wieder nur der Bericht des österreichischen Rechnungshofes³⁵ aus dem Daten für die Jahre 2011 bis 2016 verfügbar sind.

Für Sanierungen ganzer Wohngebäude weist der Rechnungshofbericht für die Jahre 2011 bis 2016 einen zwischen 85,35 Mio. € und 128,10 Mio. € schwankenden Sanierungsaufwand aus, im Mittel der Jahre von 104 Mio. €. 2016 waren es 87,5 Mio. €. Dies scheint in etwa auch heute noch die Größenordnung zu sein. In einer E-Mail vom 11.9.2019 verwies die Wiener Wohnen auf Rückfrage auf:

- 14 Sanierungsprojekte, die in 2018 abgeschlossen wurden, mit einem Gesamtvolumen von 66 Mio. €
- 15 Sanierungsprojekte, die in 2018 begonnen wurden, mit einem Gesamtvolumen von 124,5 Mio. €³⁶

Modernisierung

Neben der Sanierung ganzer Wohngebäude, werden einzelne Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln „aufkategorisiert“, d.h. erstmals Bäder oder Zentralheizungen eingebaut.

Derzeit verfügen 16,7% der Wohnungen der Wiener Wohnen noch nicht über eine Zentralheizung und weitere 17,9% der Wohnungen weder über eine Zentralheizung noch über ein Badezimmer, vgl. Abbildung 16.

Für die Modernisierungen einzelner Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln weist der Rechnungshofbericht von 2011 bis 2016 sinkende Aufwendungen aus. Betragen diese im Jahre 2011 noch 278 Mio. €, so waren es 2016 nur noch 84,60 Mio. €.

In einem nicht öffentlich verfügbaren Dokument, das Geschäftsbericht genannt wird, lassen sich vereinzelt etwas aktuellere Zahlen finden. Demnach wurden im Jahr 2018 von 8840 wegen Wiedervermietung leerstehenden Wohnungen 1400 Wohnungen aufkategorisiert. Die anderen Wohnungen wurden bei „Wiedervermietung dem Mietrechtsgesetz entsprechend adaptiert.“, was immer das auch bedeuten mag. Dafür wurden ca. 150 Mio. € aufgewendet. An anderer Stelle im Papier werden die gesamten Investitionen der Wiener Wohnen allerdings nur mit 139 Mio. € angegeben.

In jüngster Zeit ist die Wiener Wohnen – laut Aussage des Sprechers der Stadtbaurätin Kathrin Gaál – dazu übergegangen, freigewordene Wohnungen bei Mieterwechsel weniger aufwendig zu sanieren.³⁷

³⁵ Bericht des Österreichischen Rechnungshofes (Reihe Wien 4/2018)

³⁶ Zudem waren 2018 74 Projekte mit einem Sanierungsvolumen von 695 Mio. € in der Sanierung. Das Verhältnis von neuem / abgeschlossenem Projektvolumen und Volumen der Projekte in der Sanierung überrascht, da es rund 6,5 fache so hoch ist. Dies ließe den Schluss zu, dass die Sanierungen im Mittel 6,5 Jahre dauern. Es sei denn, es wäre derzeit gerade ein besonders großes Projekt in der Sanierung. Davon ist uns aber nichts bekannt.

³⁷ Daneben wurde auch die Weitergabemöglichkeit an entfernte Verwandte (Großneffen, etc.) eingeschränkt. Der ehemalige Wohnbaurat Michael Ludwig hat im o.g. Interview vom 14.7.2015 die Zahl dieser Fälle mit jährlich 300 angegeben.

Instandhaltung

Laut dem genannten Rechnungshofbericht wurden für Instandhaltung im Zeitraum 2011 und 2016 schwankend zwischen 169 Mio. € und 206 Mio. € aufgewendet. Im Jahre 2016 waren es 188,1 Mio. €.

Bezogen auf die vermietete Wohnfläche von 13.441.914 m² laut Selbstdarstellungsflyer aus dem Mai 2016 entspricht dies Instandhaltungsausgaben von 13,99 €/m².

Der Instandhaltungsbedarf ist erheblich vom Zustand des Gebäudebestandes abhängig. Große Wohnungsunternehmen in (West-) Deutschland investieren typischerweise eher 17 bis 18 €/m² Wohnfläche. Dabei dürfte aber der Instandhaltungsbedarf der Wiener Wohnen höher sein als bei westdeutschen Wohnungsunternehmen dürfte, denn:

- Der Wohnungsbestand der Wiener Wohnen wird nur in einem Zyklus von 40 bis 50 Jahren gesamthaft saniert, und nicht in kleineren Schritten bauteilweise. Diese Sanierungsstrategie der Wiener Wohnen bringt es mit sich, dass der Anteil sanierungsbedürftiger Gebäude mit höherem Instandhaltungsbedarf größer ist.
- Der weit überwiegende Wohnungsbestand ist 40 Jahre und älter, da seit den 1980er Jahren kaum mehr neue Wohnungen durch die Wiener Wohnen gebaut wurden. Es fehlen daher die Wohngebäude mit noch niedrigem Instandhaltungsbedarf.
- Die Sozialstruktur der Mieter bedingt vermutlich höhere Ausgaben für Instandhaltung (und Betreuung), vgl. Kapitel 4.7.

Im Ergebnis gehen wir davon aus, dass die Instandhaltungsausgaben bei der Wiener Wohnen vermutlich zu niedrig sind und dass sich ein Instandhaltungsstau aufbaut.

4.4 Neubau

Die Wiener Wohnen hat seit dem Jahr 2004 keine neuen Wohnungen mehr gebaut und auch in den 1980er und 1990er Jahren nur wenige, vgl. Abbildung 14.

In den 1980er und 1990er Jahren ließ sich das geringe Neubauvolumen noch begründen mit einem stagnierenden Bedarf – die Zahl der Einwohner sank oder stagnierte. Spätestens aber seit den 2000er Jahren wuchs die Einwohnerzahl der Stadt Wien sehr deutlich, vgl. Abbildung 1, und damit auch der Wohnungsbedarf.

Trotzdem beschloss die Stadt Wien erst 2015, wieder selbst in Neubauten zu investieren. Zwischen 2017 und 2020 sollen 4000 Wohnungen neu errichtet werden. Im Vergleich zum Neubauvolumen von gemeinde- bzw. landeseigenen Unternehmen in deutschen Städten ist dieses Bauvolumen gering, siehe Abbildung 19.

Abbildung 19: Neubauleistung kommunaler Unternehmen in ausgewählten Städten

Stadt	Wohnungsunternehmen	jährl. Neubau pro 1000 Einwohner	Jahre
Wien	WIGEBA	0,54	2017-2020
München	Gewofag; GWG München	1,01	2018-2022
Berlin	6 landeseigene Wohnungsunternehmen	2,24	2017-2021
Hamburg	SAGA	1,10	2017

Quelle: Geschäftsberichte der Wohnungsunternehmen; Wiener Wohnen

empirica

Überraschend ist allerdings, dass der Neubau nicht durch die Wiener Wohnen selbst finanziert und gebaut wird. Vielmehr wurde 2015 dafür die WIGEBA (Wiener Gemeindegewohnungsbaugesellschaft), eine 100% kommunale Gesellschaft, gegründet.³⁸

4.5 Leerstand

Leider veröffentlicht die Wiener Wohnen keine Angaben zur Zahl und Struktur des Leerstands.

In den Antworten auf zwei Anfragen^{39 40} des Gemeinderates aus den Jahren 2016 und 2018 wurde der Wohnungsleerstand wie folgt beziffert:

- 31.12.2013: 1,91% (4019 Wohnungen, davon 274 seit mehr als 12 Monaten)
- 31.12.2014: 2,31% (4870 Wohnungen, davon 327 seit mehr als 12 Monaten)
- 31.12.2015: 2,68% (5656 Wohnungen, davon 927 seit mehr als 12 Monaten)
- 28.06.2016: 3,00% (6327 Wohnungen, davon 1465 seit mehr als 12 Monaten)
- 31.12.2017: 4,25% (8908 Wohnungen, davon 3323 seit mehr als 12 Monaten)
- 15.03.2018: 4,11% (8611 Wohnungen, davon 3458 seit mehr als 12 Monaten)

Die Angaben werden von der Opposition als zu niedrig kritisiert⁴¹ und tatsächlich passen sie nicht ganz zu Angaben aus der Selbstdarstellung der Unternehmung.

In der Selbstdarstellungsbroschüre der Wiener Wohnen vom Mai 2016 heißt es: „13.441.914 Quadratmeter vermietete Fläche verwaltet Wiener Wohnen. Dies entspricht der Fläche einer 4 Meter breiten Straße von Madrid nach Stockholm.“

³⁸ <https://www.wienerwohnen.at/gemeindebauneu.html>

³⁹ <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2018/zu-pgl-197170-2018-kvp-gf.pdf>

⁴⁰ <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2016/zu-pgl-1540-2016-0001-kvp-gf.pdf>

⁴¹ https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20180512_OTS0007/woelbitschulm-tausende-leerstehende-gemeindewohnungen-in-wien

In derselben Selbstdarstellungsbroschüre der Wiener Wohnen vom November 2018 heißt es: „12.933.009 Quadratmeter vermietete Fläche verwaltet Wiener Wohnen. Dies entspricht der Fläche einer 4 Meter breiten Straße von Madrid nach Stockholm.“

Damit ist die vermietete Fläche zwischen Mai 2016 und November 2018 um 509.000 m² gesunken und die Leerstandsquote – falls keine Wohnungen verkauft oder abgerissen wurden – ist in diesem Zeitraum um 3,8%-Punkte gestiegen. Werden die Angaben der Wiener Wohnen auf die Anfrage des Gemeinderates zum 30.6.2016 zugrunde gelegt, müsste Ende 2018 der Leerstand bei 6,8% gelegen haben. Dies entspricht dann knapp 15.000 Wohnungen.

In jedem Falle ist der Leerstand überraschend hoch für einen Wohnungsbestand in einer stark wachsenden Stadt. Diese Leerstandshöhe lässt sich auch nicht mit Modernisierungen (Aufkategorisierungen) bei Mieterwechsel erklären, da laut Geschäftsbericht im Jahre 2018 nur 1400 Wohnungen aufkategorisiert wurden.

Inwieweit dies an strukturellen Vermietungsschwierigkeiten bei Teilen des Wohnungsbestandes oder langwierigen Vermietungsprozessen liegt, kann nicht beurteilt werden. Wir halten es für denkbar, dass in Teilen des Wohnungsbestandes der Wiener Wohnen strukturelle Vermietungsschwierigkeiten bestehen. Zu denken ist dabei vor allem an Nachkriegsgebäude mit Instandhaltungstau (vgl. Kapitel 4.3) in sozial schwachen Nachbarschaften (vgl. Kapitel 4.8) in wenig zentralen Lagen.

4.6 Zugänge zu einer Gemeindewohnung

Eine Reihe von Voraussetzungen beschränken den Zugang zu einer Wohnung der Wiener Wohnen sowie zu den 30% der geförderten Wohnungen, die von der Wiener Wohnen mitverwaltet werden.

Zum ersten bestehen Einkommensobergrenzen. Bei einem Ein-Personen-Haushalt darf das Nettoeinkommen 46.450 € p.a. nicht übersteigen. Bei einem Zwei-Personen-Haushalt beträgt die Obergrenze 69.220 € p.a. Diese Obergrenzen sind zum einen sehr hoch⁴² und zum anderen müssen sie nur zum Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung unterschritten werden; eine Fehlbelegungsabgabe existiert nicht.

Zum zweiten sind nur Personen mit österreichischer, gleichgestellter Staatsangehörigkeit (EU, Schweiz, Norwegen, Island, Lichtenstein, Flüchtlinge nach Anerkennung oder EU-Daueraufenthaltsrecht) anspruchsberechtigt.

Zum dritten ist ein Haushalt nur dann anspruchsberechtigt, wenn er zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 2 Jahre lang durchgehend am selben Hauptsitz in Wien gemeldet war. Zudem muss er auch zum Zeitpunkt der Bewilligung noch an derselben Adresse wie bei der Antragstellung gemeldet sein und darf nicht zwischenzeitlich umgezogen sein. Da bis zur Zuteilung einer Wohnung im Mittel anderthalb Jahre vergehen (siehe unten), ist es de facto notwendig, mehr als drei Jahre am vorherigen Wohnsitz gewohnt zu haben. Diese Mindestzeiten gelten dabei für jede Person, die in die Wohnung einziehen möchte, d.h. falls eine Wienerin mit einem Salzburger gemeinsam einen

⁴² In Berlin beispielsweise erhalten nur Haushalte einen Wohnberechtigungsschein (WBS) für den Bezug einer Sozialmietwohnung, wenn das Einkommen unter 16.800 € (Ein-Personen-Haushalte) bzw. 25.200 € (Zwei-Personen-Haushalte) liegt (vgl. § 9 Abs. 2 WoFG und der Berliner Verordnung GVBl. 18, 166).

Haushalt in einer Gemeindefwohnung gründen will, ist dies nicht möglich, da der Salzburger nicht anspruchsberechtigt ist.

Zum vierten muss ein begründeter Wohnbedarf (oft auch Vormerkgrund genannt) bei Antragstellung vorliegen ([Wohnberatung Wien 2019](#)). Dies sind:

- Obdachlosigkeit, drohende Obdachlosigkeit.
- Krankheits- und rollstuhlbedingter Wohnbedarf.
- Altersbedingter Wohnbedarf.
- Überbelag: bei einem Wohnraum ab zwei anrechenbaren Personen; bei zwei Wohnräumen ab drei anrechenbaren Personen; bei drei Wohnräumen ab fünf anrechenbaren Personen; bei vier Wohnräumen ab sieben anrechenbaren Personen; bei fünf Wohnräumen ab neun anrechenbaren Personen. Als Wohnraum gelten alle Räume mit mehr als 8 m² und Fenster.
- Getrennter Haushalt: Ehepartner oder Lebensgefährten leben an unterschiedlichen Wiener Adressen und bei Zusammenzug würde Überbelag entstehen.
- Jungwienerinnen- bzw. Jungwienervormerkung: Menschen die unter 30 Jahre alt sind, über keine eigene Wohnung verfügen und seit 10 Jahren bei den Eltern hauptgemeldet sind.
- Individuelle Vormerkgründe (z.B. Trennung, berufliche Veränderung) können nur bei einem Wechsel innerhalb der Bestände der Wiener Wohnen nach mindestens fünfjähriger Wohndauer in der bisherigen Wohnung geltend gemacht werden.
- Alle Vormerkgründe beruhen also auf einem akuten Wohnungsbedarf. Ein potentieller Wohnungsbedarf reicht nicht aus, um antragsberechtigt zu sein. So reicht der bloße Wille, nach Wien ziehen zu wollen, der Wunsch einen gemeinsamen Haushalt bilden zu wollen oder eine derzeit zu hohe Mietbelastung nicht aus. Vielmehr muss der Mietinteressent bereits in Wien wohnen, ein Paar bereits verheiratet sein oder die zu hohe Mietbelastung bereits zu einer drohenden Obdachlosigkeit geführt haben um einen Antrag stellen zu dürfen.

Zum fünften müssen „geklärte Familienverhältnisse“ vorliegen. Gemeinsam anspruchsberechtigt für eine Wohnung sind nur Verwandte in gerader Linie über maximal drei Generationen (z.B. Großeltern, Eltern, Kinder) und die (Ehe-)Partnerin oder der (Ehe-)Partner. Geschwister stellen keine Verwandten in gerader Linie dar. Die Gründung einer WG oder anderer Haushaltsformen ist daher nicht möglich.

Zum sechsten dürfen keine Mietschulden bei der Wiener Wohnen bestehen.

Werden diese Voraussetzungen erfüllt und durch geeignete Belege nachgewiesen, erhält der Antragsteller ein personalisiertes „Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf“, früher Vormerkschein genannt. (Hinweis: Es existieren auch einfache Wiener Wohntickets, d.h. ohne begründeten Wohnbedarf. Diese berechtigen zur Vormerkung für eine Wohnung im geförderten Wohnungsbestand, siehe Kapitel 5.)

Die Ausstellung des „Wiener Wohn-Tickets“ ebenso wie die Prüfung der Voraussetzungen werden von der Wohnberatung Wien durchgeführt, einer anderen städtischen Stelle die für die Wohnungsvergabe aller Wohnungen der Wiener Wohnen aber auch der geförderten Wohnungen (vgl. Kapitel 5) zuständig ist.

Die Wohnberatung berät die Mietinteressenten auch über die Art der Wohnung, für die sich die Interessenten vormerken wollen. Eine Beratung ist notwendig, da das Zuteilungssystem komplex ist. Wohnungen sind nun mal kein homogenes Gut, sondern unterscheiden sich in Größe, Zuschnitt, Ausstattung, Miethöhe und Lage und es gilt, die Wohnwünsche mit den Wohnungsangeboten in Übereinstimmung zu bringen. Daher existieren z.B. diverse Regelungen zur Wohnungsgröße⁴³ und zur Ausstattung (z.B. Aufzug bei rollstuhlbedingtem Wohnungsbedarf). Außerdem spielt die zu erwartende Mietkostenbelastung eine Rolle, diese darf nicht zu hoch sein. Auch können die Interessenten Wünsche z.B. in Bezug auf den Bezirk angeben. Eine Beratung ist notwendig, da die geäußerten Wohnwünsche strategisch abgewogen sein müssen. Zu eng gefasste Kriterien können zu sehr langen Wartezeiten führen.

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt grundsätzlich nach dem klassischen Allokationsmechanismus „Wartezeit“, d.h. einer Reihung nach dem Datum der Ausstellung der „Wiener Wohntickets“ wobei die Mietinteressenten mit dem ältesten Ausstellungsdatum, die oben auf der Liste stehen, eine Wohnung zugeteilt bekommen. Seit 2015 werden langjährige Wiener allerdings mit Bonusmonaten bevorzugt. Pro fünf Jahre Hauptwohnsitz in Wien rückt der Interessent um drei Monate auf der Liste nach oben (insgesamt aber nicht mehr als neun Monate).

Ist nun ein Mietinteressent nach oben auf die Liste gerückt, wird ihm ein Besichtigungsschein mit einem Wohnungsangebot zugestellt. Der Besichtigungsschein ist befristet. Wird die Frist nicht eingehalten, verfällt der Wohnungsantrag, d.h. der Interessent muss erneut das beschriebene Verfahren durchlaufen und reiht sich wieder unten auf die Liste ein.

Der Mietinteressent darf die erste angebotene Wohnung ablehnen. Wenn er auch die zweite Wohnung ablehnt, dann verfällt sein Wohnungsantrag, d.h. der Interessent muss erneut das beschriebene Verfahren durchlaufen und reiht sich wieder unten auf die Liste ein. Interessenten mit Jungwienerinnen- bzw. Jungwienervormerkung müssen bereits das erste Angebot annehmen.

Nach dem beschriebenen Wartezeitverfahren werden allerdings nur 63% aller Wohnungen vergeben, vgl. Abbildung 20, da andere Vergabeverfahren existieren, die vorrangig behandelt werden.

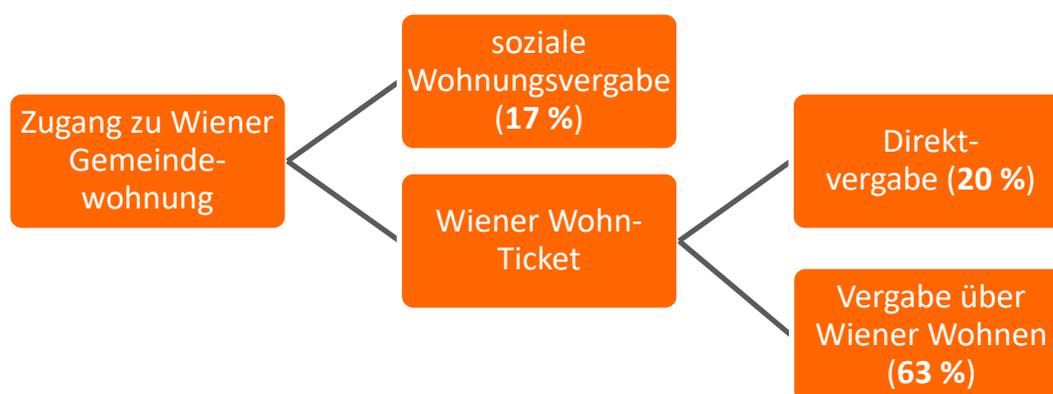
Für Härtefälle wurde der zweite Vergabebeweg „Soziale Wohnungsvergabe“ geschaffen, d.h. für Obdachlose, von Obdachlosigkeit bedrohte Personen z.B. durch Mietrückstände (sofern diese nicht bei der Wiener Wohnen sind) oder bei Trennung/Scheidung, Bewohner von Jugendheimen, betreuten Wohngemeinschaften oder sonstigen sozialen Ein-

⁴³ Grundsätzlich sind nur Wohnungen zulässig, bei der die Wohnraumzahl der Zahl der Haushaltsmitglieder entspricht. Aber es gibt Ausnahmen: Ein Wohnraum mehr als Haushaltsmitglieder ist bei Jungwiener-Vormerkung, bei Krankheitsvormerkung und beim einem Wohnungswechsel von Groß auf Klein möglich. Eine kleinere Wohnung – die vielleicht schneller oder eher im gewünschten Bezirk liegt – ist möglich. So dürften zwei Personen auch eine Einzimmerwohnung anmieten, drei Personen eine Zweizimmerwohnung anmieten, vier Personen eine Dreizimmerwohnung anmieten. Fünf Personen können ebenfalls eine Dreizimmerwohnung anmieten, aber nur wenn sie mehr als 75 qm hat.

richtungen. Liegt ein Härtefall vor, dann leitet die Wohnberatung Wien den Antrag weiter an die „Soziale Wohnungsvergabe“, eine anderen Stelle. Dort wird der Antrag von einem Expertenkreis geprüft, umfangreiche Unterlagen sind beizufügen⁴⁴. Bei der sozialen Wohnungsvergabe soll es maximal einen Monat von der Antragsstellung bis zur schriftlichen Entscheidung über die Erteilung einer Wohnung dauern. Allerdings kann die soziale Wohnungsvergabe nur von Menschen in Anspruch genommen werden, die zusätzlich zu den oben genannten Voraussetzung seit mindestens fünf Jahren ihren Lebensmittelpunkt in Wien haben. Über diesen Vergabeweg werden 17% aller Wohnungen vergeben.

Neben dem Wartezeitverfahren und der „Sozialen Wohnungsvergabe“ existiert auch die Direktvergabe. Über diesen Vergabeweg werden 20% aller Wohnungen vergeben. Bei der Direktvergabe überträgt der bisherige Bewohner seine Wohnung auf seinen Nachmieter, der aber ebenfalls über ein Wiener Wohnticket verfügen muss. Der größere Teil der Direktvergaben dürfte im Bekanntenkreis erfolgen. Ein Teil der direkt vergebenen Wohnungen wird über die privaten Plattformen wie z.B. willhaben.at und bazar.at angeboten. Der Vorteil für den vorherigen Mieter bei der Direktvergabe, ist, dass der Zustand der Wohnung, ihre Ausstattung, Abstandzahlungen und andere Konditionen direkt mit dem Nachmieter verhandelt werden können (siehe hierzu auch Kapitel 3.7).

Abbildung 20: Zugangsmöglichkeiten zu Wiener Gemeindewohnung, 2013



Quelle: Verband Wiener Wohnungslosenhilfe⁴⁵; eigene Darstellung

empirica

Die Wartedauer zwischen Erteilung des Wiener Wohn Tickets und einem Wohnungsangebot ist abhängig von der Zahl der gültigen „Wohntickets“, d.h. wie lange die Vormerk-

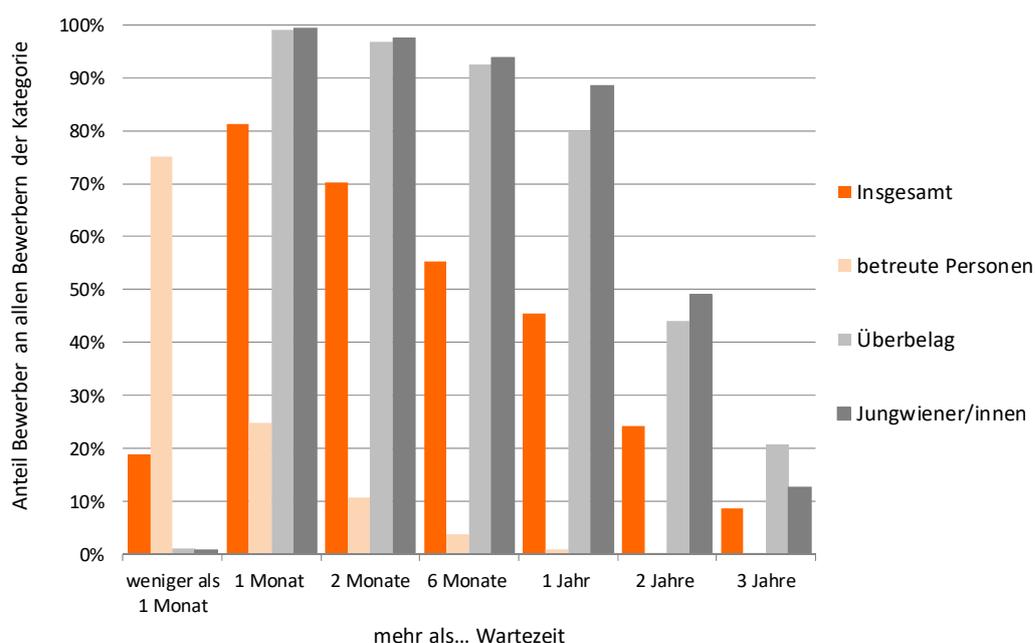
⁴⁴ Z.B. muss drohende Obdachlosigkeit durch Scheidung durch die Vorlage des rechtskräftigen Scheidungsbeschlusses und -vergleichs nachgewiesen werden. D.h. die Scheidung muss vor der Antragstellung auf eine neue Wohnung erfolgt sein. Entsprechend überrascht es nicht, dass es im Zeitraum 2009 bis 2011 nur 185 Wohnungszuweisungen wegen Scheidung (Familiensplitting genannt) gab, während Statistik Austria die Zahl der Scheidungen in Wien im gleichen Zeitraum auf 14.233 beziffert.

⁴⁵ Verband Wiener Wohnungslosenhilfe; Leistbares Wohnen (Seite 20), Situationsbericht 2017; Download unter: https://www.samariterbund.net/fileadmin/user_upload/wwh_situationsbericht_2015_web.pdf

liste ist, und der Zahl der verfügbaren freien Wohnungen. Leider veröffentlicht die Wiener Wohnen keine Angaben zur Zahl und Struktur der Personen mit gültigem Wohnticket oder zur Zahl und Struktur der verfügbaren Gemeindewohnungen.

Verfügbar ist nur ein Bericht des Stadtrechnungshofes aus dem Jahr 2013, dass die Wohnungsvergabe der Wiener Wohnen für den Zeitraum 2009 bis 2011 behandelt⁴⁶. Demnach wurden im Zeitraum 2009 – 2011 durchschnittlich nur 8.834 neu vermietet, was 4 % des damaligen Bestandes pro Jahr entspricht. Die durchschnittliche Wartezeit betrug demnach gut 14 Monate. Allerdings beziehen sich diese Angaben noch auf alle Vergaben, d.h. inkl. der sozialen Vergabe, die speziell für eine schnelle Versorgung der Härtefälle geschaffen wurde. Ohne Berücksichtigung dieser Gruppe liegt die durchschnittliche Wartezeit bei 18,1 Monaten (Vormerkgrund Überbelag) bzw. 18.3 Monaten (Vormerkgrund Jungwiener/-innen)⁴⁷. 80% aller Mietinteressenten mit Vormerkgrund „Überbelag“ warten mehr als ein Jahr, 45% mehr als 2 Jahre, vgl. Abbildung 21. Aber auch in diesen Angaben sind noch die 20% der Direktvergaben enthalten.⁴⁸

Abbildung 21: Verteilung der Wartezeit bis zur Zuteilung einer Gemeindewohnung für verschiedene Bewerbergruppen, 2009-2011



Lesehilfe: In den Jahren 2009-2011 mussten 45 % aller Bewerber mehr als ein Jahr auf die Zuteilung einer Gemeindewohnung warten.

Quelle: Bericht des Wiener Stadtrechnungshofes zur Prüfung der Wohnungsvergabe bei Wiener Wohnen (2013); eigene Berechnung **empirica**

⁴⁶ Stadtrechnungshof; Unternehmung „Stadt Wien - Wiener Wohnen“, Prüfung der Wohnungsvergabe, Tätigkeitsbericht 2012; Download unter: <http://www.stadtrechnungshof.wien.gv.at/berichte/2012/lang/04-16-KA-III-StW-WW-1-13.pdf>

⁴⁷ Diese Angaben stellen eine Untergrenze dar. Die Struktur der Daten im Prüfbericht lässt keine genaue Angabe zu.

⁴⁸ In einigen Fällen betrug die Wartezeit sogar ein Vielfaches: im Bericht erwähnt der Rechnungshof den Fall einer Frau, der im Jahr 2011 eine Gemeindewohnung zugewiesen wurde, nachdem sie im Jahr 1992 einen entsprechenden Antrag wegen Überbelags gestellt hatte.

Die Entwicklung der Wartezeiten seither kann nicht abschließend beurteilt werden.

In einem Interview am 14.7.2015 gab der damalige Wohnbaustadtrat und heutige Bürgermeister Michael Ludwig an, dass 25.000 Personen auf eine Gemeindewohnung warteten, jährlich 9.000 bis 11.000 Wohnungen vergeben wurden und die durchschnittliche Wartezeit eineinhalb bis zwei Jahre betrug.⁴⁹

Die Entwicklung der Wartezeiten seither ist nicht eindeutig. Die Zahl der durch Fluktuation wiedervermietbaren Wohnungen hat sich seither nicht erhöht. Im Geschäftsbericht 2018 wird angegeben, dass im Jahr 2018 8.840 Wohnungen wiedervermietet wurden.

Trotzdem scheint sich aber die Wartezeit verkürzt zu haben. Auf Anfrage der Kronenzeitung vom 28.4.2019 vermeldet der Sprecher der neuen Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál, dass sich die Warteliste auf eine Gemeindewohnung von 24.000 im Jahr 2017 seither auf 12.500 fast halbiert hätte und begründet dies hauptsächlich mit der schnelleren Vermietung freigewordener Wohnungen, da diese nicht mehr so aufwendig saniert werden würden.⁵⁰

Daraus folgt zweierlei. Eine Verkürzung der Wiedervermietungszeiten aufgrund weniger aufwendiger Sanierungen bei Mieterwechsel ist für sich genommen nur ein einmaliger Effekt auf die Wartedauer, führt aber ceteris paribus nicht zu einer dauerhaften Verkürzung der Wartefristen. Eine dauerhafte Verkürzung der Wartezeiten könnte aber dann entstehen, wenn aufgrund der eingeschränkten Sanierungen die Nachfrage nach Gemeindewohnungen sinkt. Dies könnte auch die gestiegenen Leerstände erklären (vgl. Kapitel 4.5). Auch die sich verschiebende Sozialstruktur der Neumieter der Wiener Wohnen würde sich damit erklären lassen, d.h. sozial bessergestellte Haushalte fragen seltener Gemeindewohnungen nach als früher, vgl. Kapitel 4.7.

Und es bedeutet auch, dass die Wiener Wohnen ihre Modernisierungstätigkeit am aktuellen Rand weiter eingeschränkt hat.

4.7 Mieterstruktur

Leider liegen kaum empirischen Daten über die sozio-ökonomische Mieterstruktur der Wiener Wohnen vor.

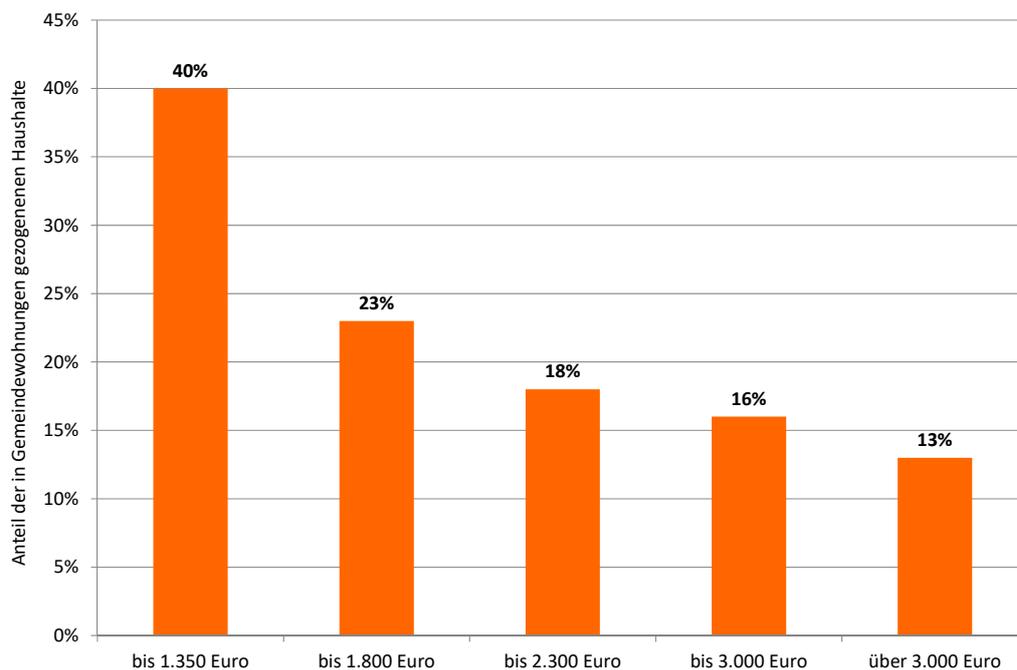
Eine Studie des Instituts für empirische Sozialforschung (IFES)⁵¹ über die Wohnsituation junger Arbeitnehmer im Auftrag der Arbeiterkammer aus dem Jahr 2013 zeigt, dass 40% der jungen Arbeitnehmer mit einem Monatsnettoeinkommen von unter 1350 € im Gemeindebau wohnen und dieser Anteil mit dem Einkommen sinkt. Bei Einkommen von über 3000 € beträgt der Anteil noch 13%.

⁴⁹ <https://www.derstandard.at/story/2000041084033/wiener-wohn-ticket-zuzuegler-muessen-laenger-warten>

⁵⁰ Daneben wurde auch die Weitergabemöglichkeit an entfernte Verwandte (Großneffen, etc.) eingeschränkt. Der ehemalige Wohnbaurat Michael Ludwig hatte im o.g. Interview vom 14.7.2015 die Zahl dieser Fälle mit jährlich 300 angegeben. <https://www.krone.at/1911854>

⁵¹ Institut für empirische Sozialforschung GmbH; Mietenbelastung junger Arbeitnehmer/-innen in Wien, Studienbericht 2018 Archivnummer 21.917.002

Abbildung 22: Anteil junger Arbeitnehmer unter 35 Jahren in Gemeindewohnungen in abhängig vom Einkommen



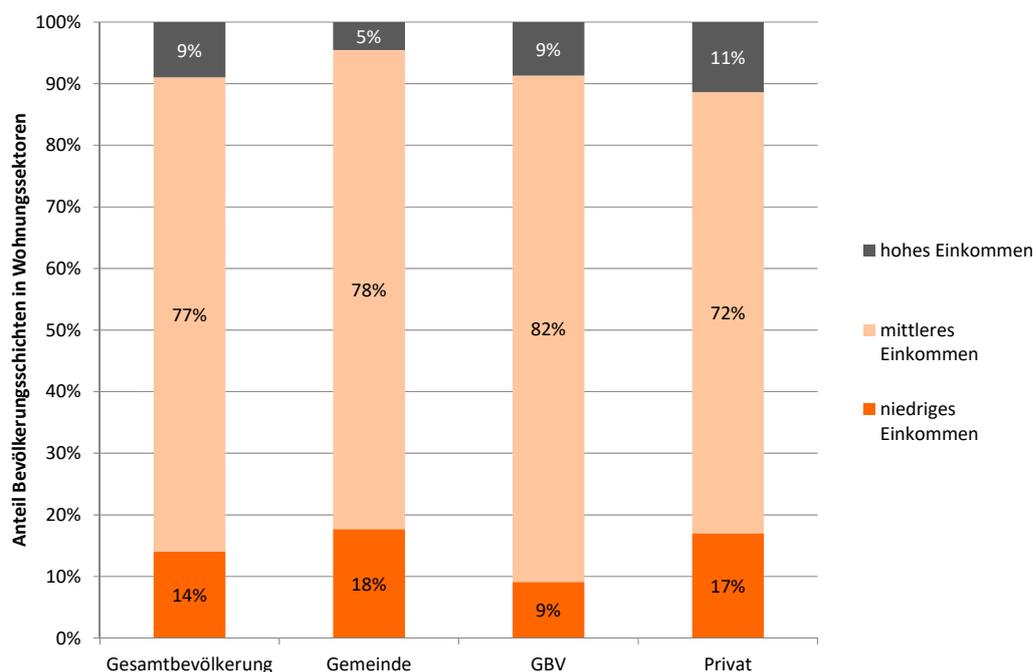
Quelle: IFES (2013); eigene Darstellung

empirica

Bauer und Gutheil-Knopp-Kirchwald⁵² haben die soziale Zusammensetzung in den einzelnen Segmenten des Wohnungsmarkts zumindest für ganz Österreich untersucht. Da aber 73% aller Gemeindebauwohnen Österreichs in der Stadt Wien liegen, sind die Ergebnisse zumindest für diesen Sektor gut übertragbar. Demnach bezieht der größte Teil der Mieter in Gemeindebauten ein mittleres Einkommen zwischen 60% und 180% des Medianeinkommens. Hohe Einkommen sind im Gemeindebestand zwar unterrepräsentiert, aber nicht ausgeschlossen. Haushalte mit geringen Einkommen sind überrepräsentiert. Unsere Gesprächspartner haben diesen Befund bestätigt, er ist unstrittig.

⁵² Bauer, Eva und Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde; Die soziodemographische Zusammensetzung von Haushalten in österreichischen Wohnungsbeständen: Ein Blick auf langfristige Trends, GBV Festschrift Wurm „Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft 2019.“

Abbildung 23: Bevölkerungsschichten in den verschiedenen Wohnungssektoren in Österreich, 2013⁵³



Quelle: EU-SILC (2013); eigene Berechnung

empirica

Anmerkung: Die Studie bezieht sich auf Gesamtösterreich, hat aber gerade in Bezug auf Gemeindewohnungen eine hohe Aussagekraft für Wien, weil laut Tockner (2017) knapp 73% aller österreichischen Hauptmietverhältnisse in österreichischen Gemeindewohnungen in Wien verortet sind.

Diese breite Öffnung des Gemeindebaus ist erklärter politischer Wille und soll für eine soziale Durchmischung der Mieterschaft sorgen. Dies gilt auch für die Nicht-Berücksichtigung der Einkommensentwicklung nach dem Einzug: „Das ist von uns auch ausdrücklich so erwünscht, es darf sich für die Menschen auch lohnen, wenn sie Erfolg haben“, kommentierte dies eine Vertreterin von Wiener Wohnen

Allerdings verschiebt sich die Sozialstruktur in den Beständen der Wiener Wohnen zunehmend in Richtung sozial schwacher Haushalte.

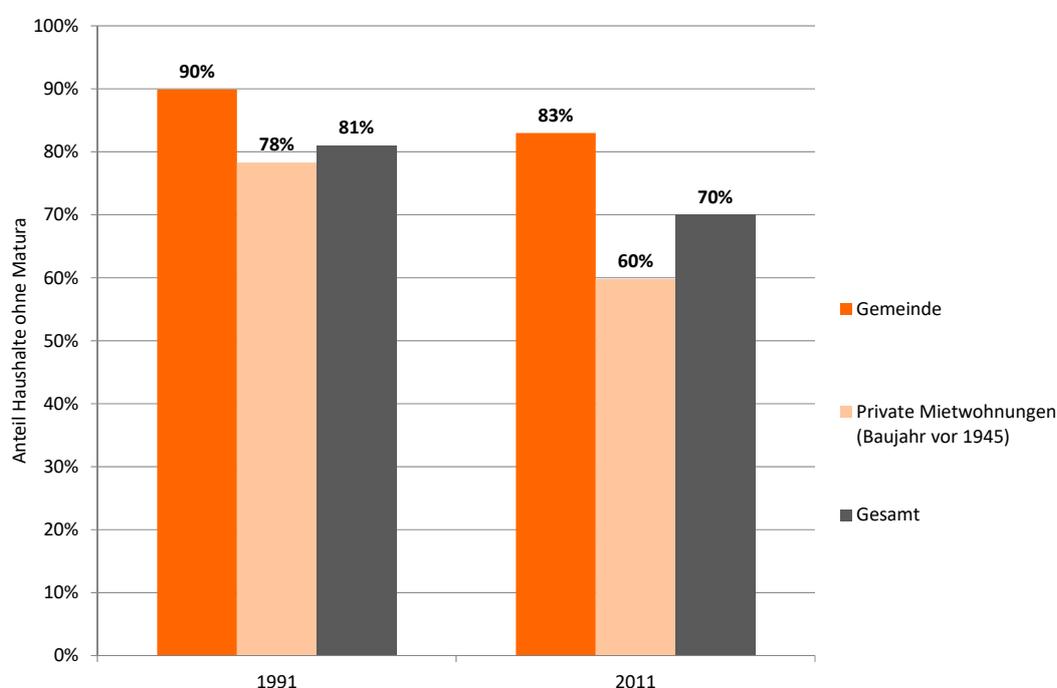
Bauer und Gutheil-Knopp-Kirchwald haben die Veränderungen der soziodemografischen Zusammensetzung in den verschiedenen Wohnungssektoren für ganz Österreich zwischen 1991 und 2011 untersucht. Der Zeitvergleich bezieht sich auf den Anteil der Personen mit Matura (Abitur). Ein Zeitvergleich des Bildungsniveaus ist zunächst schwierig, da der Anteil der Personen mit Matura in Österreich in den letzten Jahrzehnten deutlich gestiegen ist. Dies gilt auch für die Bewohner der österreichischen Gemeindebauten, hier ist der Anteil der hochschulzugangsberechtigten Bewohner um 7 % gestiegen. Der Vergleich in Abbildung 24 mit den Bewohnern des privaten Mietsektors und der Gesamtbevölkerung insgesamt zeigt aber, dass dieser Anstieg unterdurchschnittlich war. Die relative Position der Gemeindebaubewohner hat sich also verschlechtert. Der Anstieg muss dabei vor dem Hintergrund der niedrigen Fluktuationsrate gesehen werden.

⁵³ Haushalte mit einem Einkommen zwischen 60% und 180% des Einkommensmedian.

Eine niedrige Fluktuation könnte dazu führen, dass der Altersdurchschnitt in den Gemeindebauten steigt und der Überhang von Personen ohne Matura dann eine einfache Folge des höheren Altersdurchschnitts ist, da der Anteil früherer Geburtsjahrgänge mit niedrigeren formalen Bildungsabschlüssen dann höher ist. Doch Bauer und Gutheil-Knopp-Kirchwald zeigen, dass der Überhang älterer Bewohner in den Gemeindewohnungen zwischen 1991 und 2011 sogar abgenommen hat. Die Zunahme des Überhangs von Personen ohne Matura in den Gemeindewohnungen lässt sich daher so nicht erklären, sondern ist Folge der Mieterstruktur bei Wiedervermietung.

Die niedrige Fluktuationsrate verlangsamt daher die Entwicklung und ist nicht ursächlich dafür. Der Anstieg des Überhangs um 4%-Punkte bedeutet daher, dass Wiedervermietungen relativ häufig an Personen ohne Matura erfolgen.

Abbildung 24: Anteil der Bevölkerung ohne Matura (=Hochschulzugangsberechtigung) in verschiedenen Wohnungssektoren, Österreich



Quelle: Bauer und Gutheil-Knopp-Kirchwald, 2019; eigene Darstellung

empirica

Weitere Daten zum Bildungsniveau liegen nicht vor, vor allem nicht zu Daten von formal Niedrigqualifizierten, z.B. ohne Schulabschluss oder ohne Ausbildung. Unsere Gesprächspartner der Wiener Wohnen aber bestätigten die Tendenz zu sozialschwachen Haushalten in der Wiedervermietung.

Verfügbar sind allerdings Daten zur Zahl der Personen mit Migrationshintergrund in Gemeindebauten aus dem Migrationsmonitor⁵⁴ der Stadt Wien. Personen mit Migrationshintergrund weisen im Mittel ein niedrigeres Bildungsniveau auf.

⁵⁴ Magistratsabteilung 17 – Integration und Diversität; 4. Wiener Integrations- und Diversitätsmonitor 2013-2016, Wien, 2017; Download unter: <https://www.wien.gv.at/menschen/integration/datenfakten/monitoring.html>

Zwischen 2007 und 2016 sank demnach der Anteil der Mieter ohne Migrationshintergrund von 53% auf 43%, während der Anteil der Mieter aus Drittstaaten von 36% auf 46% stieg. Der Anteil der Mieter aus Staaten der EU/EFTA blieb mit etwa 11% praktisch konstant.

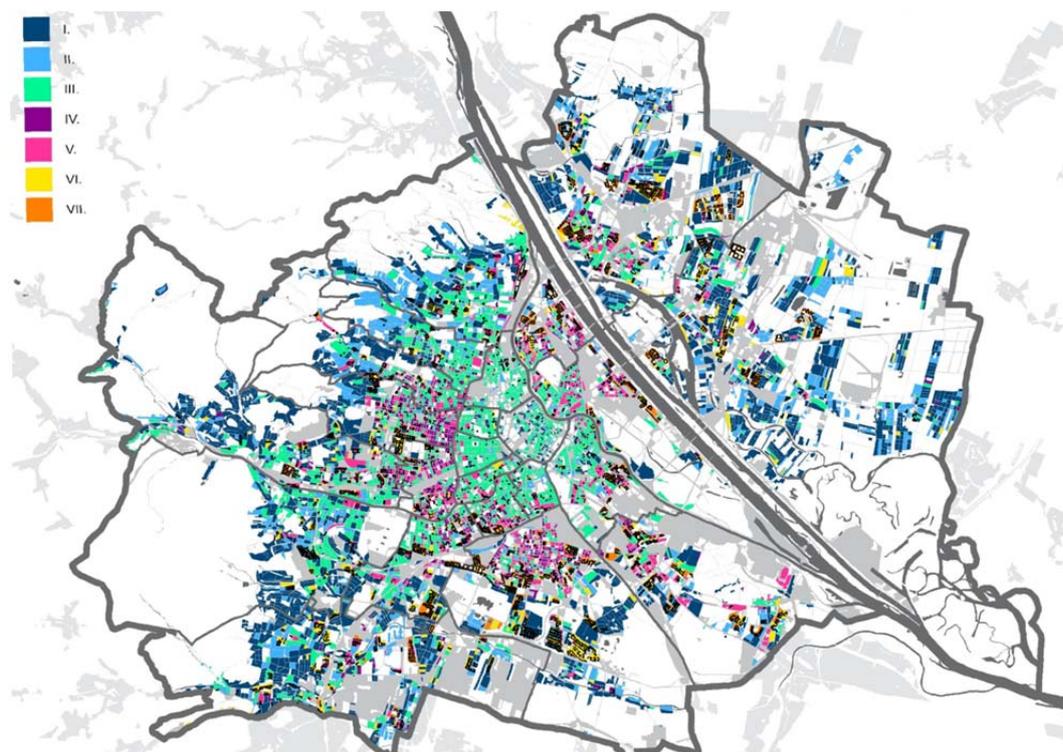
Angesichts dieser deutlichen Verschiebung um 10%-Punkte innerhalb von neun Jahren bei einer Fluktuationsrate von 6%, bedeutet dies, dass der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund aus Drittstaaten bei Wiedervermietung in der Größenordnung von rund 60% zwischen 2007 und 2016 gelegen haben muss.⁵⁵

Zuletzt stehen Daten aus dem Sozialraumatlas der Stadt Wien auf der sehr kleinen Ebene der 6.650 Baublöcke zur Verfügung. Der Sozialraumatlas basiert auf diversen Sozialindikatoren von Arbeitslosigkeit über „Pflichtschulkinder mit Laufbahnverlusten“ bis „Bestand älterer PKW“ und ordnet jeden Baublock sieben verschiedenen Clustern zu. Die Cluster I bis III (Farben: dunkelblau, hellblau, grün) sind sozial unauffällig, die Cluster IV bis VII (lila, pink, gelb, orange) hingegen sozial schwache Baublöcke.

Die folgende Karte zeigt den Sozialatlas mit den eingezeichneten Beständen der Wiener Wohnen. Erkennbar ist eine durchaus dramatische Situation. Überdeutlich wird, dass die Bestände der Wiener Wohnen fast ausschließlich in sozial schwachen Baublöcken liegen oder diese bilden. Nur sehr wenige Gebäude der Wiener Wohnen – meist in den zentralen Bezirken – liegen in sozial unauffälligen Baublöcken. Wir entschuldigen uns für die schwer zu erkennende Darstellung, georeferenzierte Daten liegen nicht vor. Die Karte musste durch die Überlagerung von zwei Karten erstellt werden.

⁵⁵ Die Stadt Wien hat auf die Entwicklung reagiert und 2015 einen „Wien-Bonus“ bei der Wohnungsvergabe eingeführt. Langjährige Wiener rücken pro fünf Jahre Hauptwohnsitz in Wien um 3 Monate auf der Interessentenliste nach vorne (max. 9 Monate). Dies dürfte die Entwicklung etwas verzögern.

Abbildung 25: Baublöcke nach Zugehörigkeit zu sozialräumlichen Clustern 2012 und Bestände der Wiener Wohnen



Quelle: Sozialatlas Wien; Wiener Wohnen; eigene Darstellung

empirica

Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass die Wiener Wohnen fast ausschließlich Wohnungen in sozial belasteten Nachbarschaften im Angebot hat. Da zudem vermutlich ein Instandhaltungsstau in den Beständen der Wiener Wohnen besteht (vgl. Kapitel 4.3), dürften die Bestände der Wiener Wohnen zunehmend von sozial stärkeren Haushalten gemieden werden – was wiederum den steigenden Anteil sozial schwacher Mieter erklärt.

Natürlich dürfte es erhebliche Unterschiede innerhalb des Bestandes geben. Ein Teil des Bestandes, z.B. die berühmten Bauten aus der Zwischenkriegszeit, wird weiterhin für sozial stärkere Haushalte interessant sein, andere, z.B. dezentral gelegene Großsiedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren mit Instandhaltungsstau dafür umso weniger.

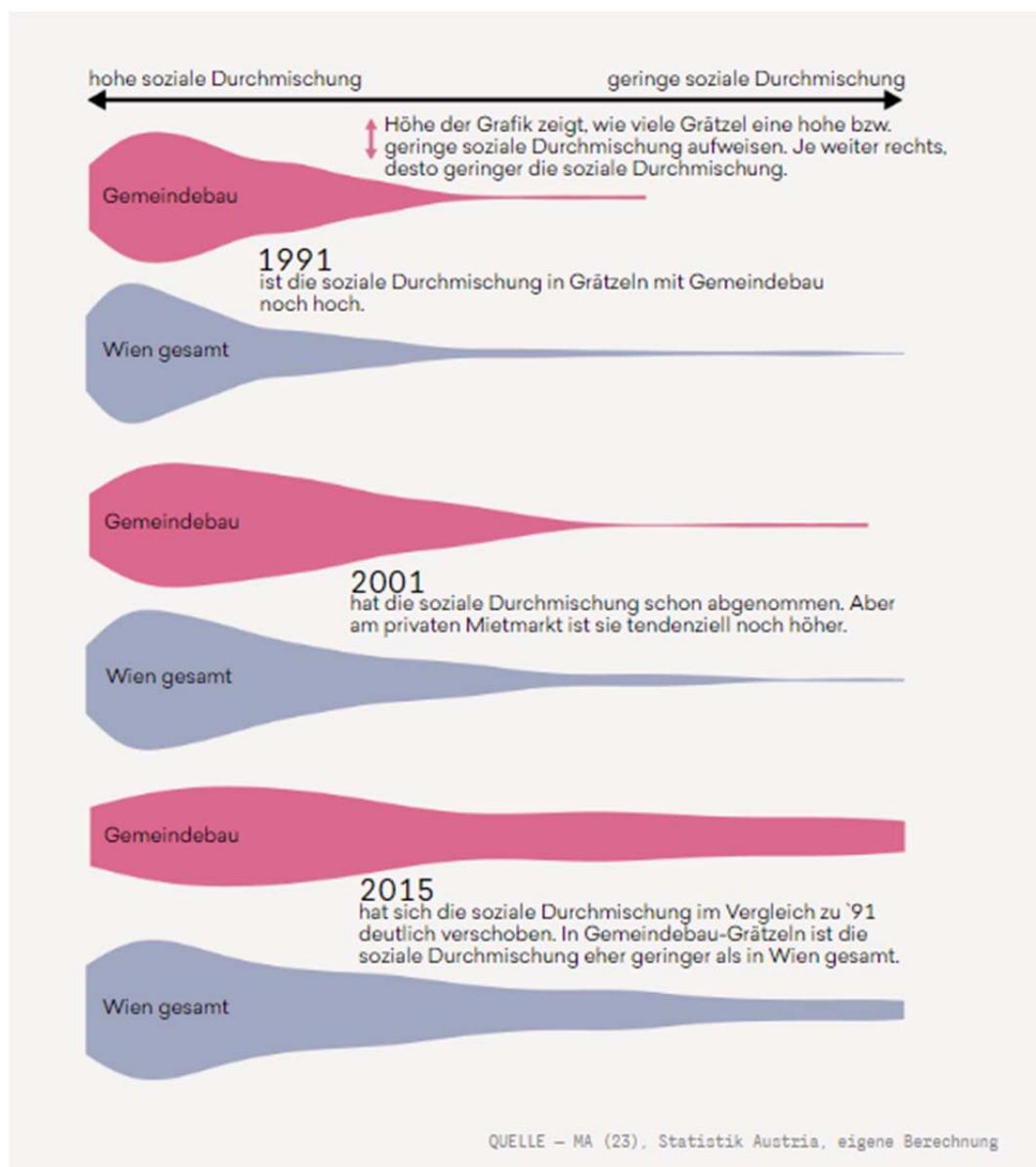
Wir können nicht beurteilen, ob dies der Grund für die vergleichsweise hohen Leerstände in den Beständen der Wiener Wohnen ist, d.h. ob es bereits strukturelle Leerstände in den Beständen gibt, vgl. Kapitel 4.5.

Diese Entwicklung hin zu sozial schwachen Mietern in sozial schwachen Nachbarschaften konterkariert aber die Bemühungen um eine hohe soziale Durchmischung. Dies war nicht immer so. Noch 1991 war die Durchmischung im Gemeindebau höher als in Wien gesamt. Dies aber hat sich seither gedreht. Zwar hat die soziale Durchmischung in ganz Wien abgenommen, aber in den Gemeindewohnungen in besonders starkem Ausmaß. Der Anteil sozial hoch durchmischter Baublöcke (Grätzel) ist im Gemeindebau heute niedriger als in der Gesamtstadt, 1991 war es andersrum, vgl. Abbildung 26.

Diese Entwicklung ist dramatisch. Wird nicht massiv gegengesteuert, so könnten die Bestände der Wiener Wohnen in Zukunft Ursache weiterer sozialer Segregation sein,

wenn sie für die Mittelschichten keinen adäquaten Angebote in allen ihren Beständen mehr vorhält und eine Vermietung in weiten Teilen des Bestandes nur noch an sozial schwache Haushalte gelingt.

Abbildung 26: Soziale Durchmischung im Wiener Gemeindebau und im restlichen Wien



Anmerkung: Ein Grätzel ist die kleinste statistische Einheit in Wien und umfasst meist mehrere Häuserblöcke. Insgesamt gibt es 1.350 Grätzeln in Wien. Als Gemeindebau-Grätzel definiert addendum die 97 Nachbarschaften, in denen es mehr als 170 Gemeindewohnungen gibt.

Quelle: addendum (2018) auf Grundlage von Daten der Wiener Magistratsabteilung 23 und Statistik Austria

4.8 Finanzielle Lage der Wiener Wohnen

Die Wiener Wohnen verwaltet in einer stark wachsenden Stadt einen Wohnungsbestand aus der Vorkriegszeit und insbesondere aus den 1950er Jahren bis in die 1980er Jahre. Seit nunmehr 14 Jahren hat die Wiener Wohnen nicht in den Neubau investiert und in den 20 Jahren zuvor waren die Neubauinvestitionen gering.

Angesichts dieses Wohnungsportfolios wäre ein finanziell sehr stabiles Unternehmen zu erwarten gewesen, da die Neubaudarlehen im Wesentlichen getilgt sein sollten. Erhebliche Barreserven ständen für umfangreiche Sanierungen, Modernisierungen und Neubau zur Verfügung.

Es liegen keine Rechenschaftsberichte, keine Bilanz, keine Gewinn- und Verlustrechnung vor. Auf Rückfrage wurde uns von der Abteilung „International Relations“ der Wiener Wohnen per E-Mail mitgeteilt, dass „wir das von Ihnen gewünschte Datenmaterial nicht aus der Hand geben.“ Der „Geschäftsbericht“ ist nicht öffentlich und entspricht nicht dem, was üblicherweise unter einem Geschäftsbericht verstanden wird. Ansonsten existieren nichtöffentliche Finanzpläne für die jeweiligen Folgejahre.

Diese schwache Datengrundlage vorweggeschickt, deuten aber eine Reihe von Indizien darauf hin, dass die finanzielle Lage der Wiener Wohnen schwierig ist:

- Das durchschnittliche Mietniveau ist mit 3,91 €/m² nettokalt (2018) sehr niedrig.
- Die Ausgaben für Instandhaltung sind mit durchschnittlich 14,00 €/m² vermutlich zu niedrig im Vergleich zum Alter und Zustand des Wohnungsbestandes und der Sozialstruktur der Mieter.
- Mehr als 1/3 aller Wohnungen sind noch Wohnungen der Kategorien B (ohne Zentralheizung) oder C (ohne Zentralheizung, ohne Bad). Selbst Wohnungen ohne WC innerhalb der Wohnung existieren noch, wenn auch nur ein paar.⁵⁶
- Die Modernisierung von Wohnungen der Kategorie B und C ist jüngst reduziert worden.
- Der Wohnungsleerstand ist mit mindestens 4%, vermutlich eher knapp 7%, hoch.
- Die Sozialstruktur der Mieter verschiebt sich – trotz der eingebauten Bremse niedriger Fluktuation – dramatisch in Richtung sozial schwacher Mieter, die soziale Durchmischung nimmt deutlich ab.
- Die Wiener Wohnen investiert seit nunmehr 14 Jahren nicht mehr in den Neubau von Wohnungen und auch in den 20 Jahren zuvor nur in geringem Umfang.
- Die Stadt Wien hat 2015 den Bau neuer Gemeinde Wohnungen beschlossen aber damit nicht die Wiener Wohnen beauftragt. Vielmehr wurde dafür eine neue Gesellschaft (WIGEBA GmbH) gegründet.
- Die Bilanz weist – laut Rechnungshofbericht – im Jahre 2016 einen kumulierten Bilanzverlust von 827 Mio. € oder das 1,6-fache der Jahresmietzinslöse aus.

⁵⁶ Allerdings ist davon auszugehen, dass häufig die Mieter hier auf eigene Kosten und eigenes Risiko selbst investiert haben.

Der Jahresüberschuss war Anfang des Jahrzehnts negativ und zwischen 2014 und 2016 dann minimal positiv. Aktuellere Zahlen sind nicht verfügbar.

- Die Liquidität ist niedrig. Der nicht öffentliche Wirtschaftsplan für 2018 sah eine geplante Liquidität von 65 Mio. € zu Jahresende vor, nach 18 Mio. € 2017. Die Liquidität war damit geringer als ein Monatsumsatz (Miete + Betriebskosten) in Höhe von 82 Mio. €. Als finanziell solide gilt eine Mindestliquidität von drei bis vier Monatsumsätzen.

Eine Insolvenz der Wiener Wohnen ist zum einen juristisch nicht möglich, da die Wiener Wohnen keine eigene Rechtspersönlichkeit ist, sondern ein Amt der Stadt Wien.

Zum anderen ist eine Insolvenz wegen Überschuldung unwahrscheinlich. Der Schuldenstand ist laut Finanzplan 2018 mit 2,8 Mrd. € oder gut 210 €/m² Wohnfläche im Vergleich zur Bilanzsumme gering, auch wenn angesichts des alten Wohnungsportfolios erstaunlich ist, dass überhaupt noch Darlehen bestehen.

Entsprechend hoch ist die Eigenkapitalquote mit rund 65%. Eine hohe Eigenkapitalquote senkt natürlich das Insolvenzrisiko. Aber eine solche hohe Eigenkapitalquote ist auch ein Ausdruck geringer aktivierbarer Investitionen in den Wohnungsbestand.

Im Ergebnis dürfte die Wiener Wohnen finanziell ausgezehrt sein. Neubauten können nicht finanziert werden. Die hohe Eigenkapitalquote schützt die Unternehmung zwar vor einer Überschuldung, aber die extrem niedrige Liquidität bereitet Sorge. Die Wiener Wohnen scheint dadurch gezwungen, die Ausgaben für die Instandhaltung niedrig zu halten.

Eine Insolvenz aufgrund einer eingetretenen Zahlungsunfähigkeit ist juristisch nicht möglich, da die Unternehmung ein Eigenbetrieb der Stadt Wien ist. Aber die Stadt Wien muss dann bei Liquiditätsengpässen nachschießen. Ob dies bereits der Fall ist, kann nicht beurteilt werden.

5. Geförderte Wohnungen

Dieser Sektor wird in der (deutschen) Öffentlichkeit häufig mit „Sozialwohnung“ betitelt, auch wenn er nur sehr bedingt mit dem deutschen Sozialwohnungssystem vergleichbar ist.

Der Sektor besteht aus den drei Untersektoren der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, der Wohnungsbaugenossenschaften und privater Wohnungsbauträger geförderter Wohnungen.

Allen drei Sektoren ist zum einen gemein, dass sie sich den gleichen Regelungen z.B. in Bezug auf die Miethöhe, die Zugangsvoraussetzungen und den zulässigen Gewinn unterwerfen. Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften sind dabei vollständig gleichgestellt⁵⁷ und werden in 5.1 zusammen behandelt. Die privaten Bauträger werden in Kapitel 5.2 behandelt.

⁵⁷ Wir entschuldigen uns vorsorglich für die Gleichsetzung von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften, aber wir haben im Verlauf der Bearbeitung und der Interviews keine Unterschiede gefunden.

Zum zweiten ist den drei Untersektoren gemein, dass hier neue Wohnungen errichtet werden, während im Gemeindebau und im privaten Altbaubestand keine neuen Wohnungen entstehen.

Zum dritten ist allen drei Untersektoren gemein, dass sie für den Neubau beträchtliche öffentliche Förderungen erhalten. Tatsächlich fließt die gesamte Neubauförderung ausschließlich in diesem Sektor.

5.1 Gemeinnützige Bauvereine, Genossenschaften

Dieser Sektor umfasst sämtliche Wohnungen im Eigentum der 186 anerkannten gemeinnützigen Bauvereinigungen. Davon sind 98 Genossenschaften und 88 sind als GmbHs oder AGs organisiert. Neue gemeinnützige Bauvereinigungen wurden in den letzten 20 Jahren nicht gegründet. Zusammen bewirtschafteten sie im Jahr 2016 knapp 180.000 Wohnungen. Dies entspricht rund 21 % des Wohnungsmarktes bzw. 26 % des Mietwohnungsmarktes in Wien.⁵⁸

Das Wohngemeinnützigkeitsgesetz aus dem Jahr 1979 bildet die rechtliche Grundlage der gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Die Gemeinnützigkeit zeichnet auf den ersten Blick aus, dass die Miete auf einem Kostenprinzip beruht, mit einer Eigenkapitalverzinsung auf maximal 3,5 %, in Hochzinszeiten maximal 5 %. Zudem müssen Gewinne oberhalb dieser Grenzen wieder in den Wohnungsbau reinvestiert werden und sind steuerfrei.

Wohnungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen können nur von Haushalten angemietet werden, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten, weshalb diese Wohnungen auch häufig als Sozialwohnungen bezeichnet werden. Diese Einkommensgrenzen sind im Vergleich zu den Einkommensgrenzen deutscher Sozialwohnungen sehr hoch und reichen bis in die obere Mittelschicht hinein. Ein-Personen-Haushalte dürfen maximal 46.450 € netto jährlich verdienen, Zwei-Personen-Haushalte 69.220 €. In Berlin liegt die Einkommensgrenze beim Bezug einer Sozialmietwohnung bei 16.800 € (Ein-Personen-Haushalte) bzw. 25.200 € (Zwei-Personen-Haushalte)⁵⁹. Die Einkommensgrenzen müssen nur zum Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung unterschritten werden; eine Fehlbelegungsabgabe existiert nicht.

Die gemeinnützigen Bauvereine dürfen nur zwei Drittel ihrer Mieter selbst auswählen. Ein Drittel der Wohnungen werden hingegen zentral von dem Wiener Wohnservice, einer Behörde der Wiener Stadtverwaltung vergeben und unterliegen somit zusätzlich den strengen Zugangsvoraussetzungen, die auch bei Wiener Gemeindewohnungen gelten (Nationalität, Wohnbedarf, Wohndauer in Wien, etc.), vgl. Kapitel 4.6.

5.1.1 Miethöhe

Das Mietniveau im gemeinnützigen Wohnungsmarktsegment ist vergleichsweise niedrig. Im Bestand liegen die Mieten (bruttokalt) im Mittel bei 7,40 €/m². Dies ist nur etwas

⁵⁸ Häufig wird dieser Sektor nur etwas unscharf mit dem Begriff „Genossenschaft“ betitelt, siehe z.B. Statistik Österreich 2017 (Tabellenband Wohnen).

⁵⁹ § 9 Abs. 2 WoFG und der Berliner Verordnung GVBl. 18, 166

höher als im Gemeindebau, aber deutlich niedriger als im Altbau (10 €/m²) oder im freien Mietmarkt (12,1 €/m²), vgl. Abbildung 27.

Abbildung 27: Bruttokaltmieten im Bestand und bei neuen Verträgen in verschiedenen Wohnsektoren; 2018

Wohnungstyp	Bestandsmieten	Neuvertragsmieten*
Gemeindewohnungen	6,84 €	8,00 €
GBV-Wohnungen	7,41 €	8,60 €
regulierte Altbauwohnungen	10,05 €	10,82 €
frei finanzierte Wohnungen	12,07 €	12,90 €

* Neuvertragsmieten im Zeitraum 2015 - 2018

Quelle: Mikrozensus gemäß Auswertungen des ÖVI

empirica

Die Miethöhe im geförderten Wohnungsbau folgt einem Kostenmietprinzip. Unter anderem fließen in die Berechnung der Miete folgende Kosten mit ein⁶⁰:

- Annuität (Tilgung plus Zinsen) für aufgenommene Kredite beim Bau des Wohngebäudes und Kauf des Grundstücks, bzw. Grundstückspacht
- Erhaltungs- und Verbesserungsbetrag für anfallende Instandhaltungskosten; diese betragen bei Neubauten 0,50 €/m² und steigen dann bis auf 2 €/m², abhängig vom Alter des Gebäudes.
- Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals (Zins ist 3,5–5 %, siehe Abbildung 31).
- Rücklagenbildung für Mietausfälle bei Leerständen
- Weitere kleinere Beiträge

Nach vollständiger Tilgung der Darlehen sinkt die Miete auf 80% der Richtwertmiete des günstigsten Bundeslandes Österreichs (sog. Auslaufannuität). Dies ist das Burgenland mit einer Richtwertmiete von derzeit 5,30 €/m², also rund 4,20 €/m² bzw. gut 6,50 €/m² bruttokalt.

5.1.2 Eigenmittelbeitrag

Die vergleichsweise niedrigen Mieten erklären sich auch damit, dass der Mieter neben der Miete eine weitere Zahlung leisten muss: den Eigenmittelbeitrag (auch Finanzierungsbeitrag genannt).

Der Eigenmittelbeitrag ist eine Einmalzahlung des Mieters und beteiligt den Mieter an der Finanzierung seiner Wohnung. Der Oberste Gerichtshof (Entscheidung 5 Ob 178/00p vom 19.12.2000) hat diese Eigenmittelbeiträge als Mietvorauszahlung eingestuft. Bei Wohnkostenvergleichen sind diese zu berücksichtigen.

Der Eigenmittelbeitrag beträgt grundsätzlich bei Erstbezug 100% der anteiligen Grundstückskosten und 12,5% der Baukosten. Der Eigenmittelbeitrag wird allerdings begrenzt

⁶⁰ Arbeiterkammer Wien; Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen, Broschüre 2017; Download unter: https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Wohnrecht_Mieter_Genossenschaft_2017.pdf

durch die Förderrichtlinien der Stadt Wien, die Höchstbeträge für Bau- und Bodenkosten setzt. So dürften die Grundstückskosten 300 €/m² Wohnfläche nicht übersteigen, was aber in der Praxis üblich ist (siehe dazu weiter Kapitel 8). Auch die Baukosten sind begrenzt, wobei die Grenzen abhängig sind von der Größe des Bauvorhabens, der Ausstattungsart und der Nutzung.

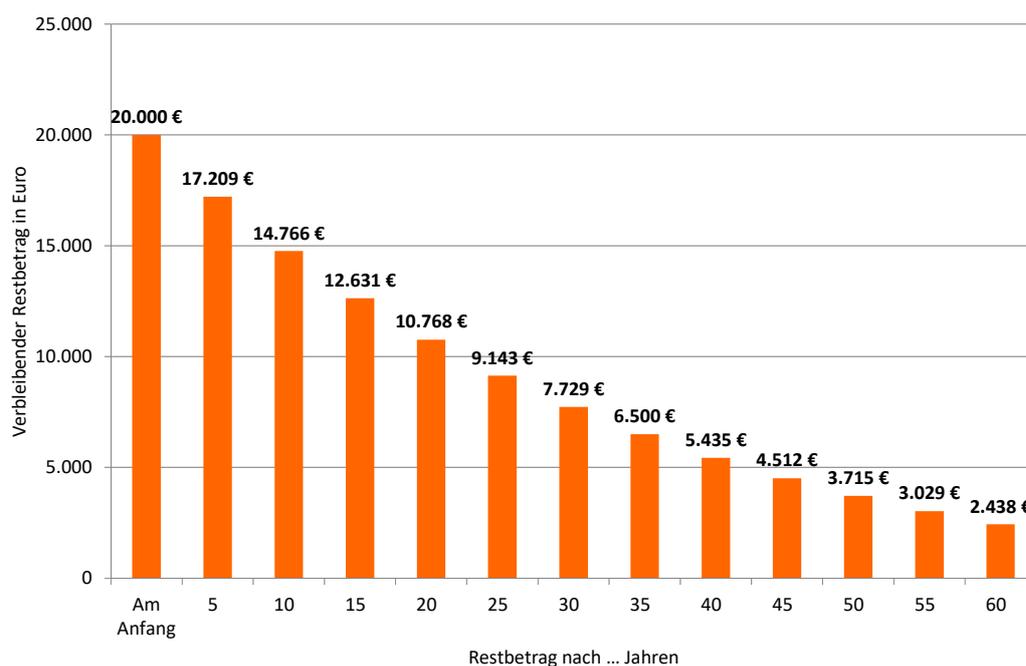
Der typische Eigenmittelbeitrag bei normal geförderten Wohnungen ohne Superförderung (Smart-Wohnungen) beträgt laut unserer Gesprächspartner bei Erstbezug 500 €/m², d.h. für eine 70 m² Wohnung 35.000 Euro. Davon entfallen typischerweise 300 €/m² Wohnfläche auf den Bodenanteil und 200 €/m² auf den Baukostenanteil. Der Eigenmittelbeitrag ist bei Mietvertragsabschluss als Einmalzahlung fällig.

Da die Baukosten erst nach Abschluss des Bauvorhabens bekannt sind, zu diesem Zeitpunkt aber typischerweise längst alle Wohnungen vergeben sind, ist dem Mietinteressenten zum Zeitpunkt seiner Interessensbekundung (Vormerkung) die Höhe des Eigenmittelbeitrages nicht abschließend bekannt.

Bei Auszug bekommt der Mieter den Eigenmittelbeitrag erstattet, reduziert allerdings um 1% pro Jahr („Verwohung“). Ein Inflationsausgleich findet nicht statt.

Ausgehend von einem Mieter ohne Liquiditätsbeschränkungen lassen sich die Kosten für den Eigenmittelbeitrag auf einen monatlichen Wert umrechnen. Bei 500 €/m² Eigenbeitrag und 1% Verwohung erhöhen sich die monatlichen Mietkosten um 0,42 €/m² ($500 \cdot 0,01/12$) ohne Berücksichtigung der Inflation. Wird von einer Inflation von 2% ausgegangen, so müssen 1,25 €/m² und Monat als realer Kaufkraftverlust des Eigenmittelbeitrages zur Miete hinzugerechnet werden.

Auch wenn der Mieter bei Auszug den nicht verwohten Teil des Finanzierungsbeitrages zurückerhält, muss für eine Bewertung des Prinzips des Eigenmittelbeitrages von einer lebenslangen Mieterschaft in einer geförderten Wohnung ausgegangen werden – entweder weil der Mieter lebenslang in ein und derselben geförderten Wohnung wohnt oder weil er innerhalb des geförderten Wohnungsbestandes umzieht. Wird daher von einer insgesamt 60-jährigen Mieterschaft im geförderten Wohnungsbau ausgegangen, so verwohnt der Mieter seinen Finanzierungsbeitrag praktisch vollständig, vgl. Abbildung 28.

Abbildung 28: Schwund des Eigenmittelbeitrages bei geförderten Wohnungen

Anmerkung: 1% „Verwohnung“, 2% Inflation

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Unterstützung bei der Finanzierung des Eigenmittelbeitrages

Der Eigenmittelbeitrag wird als Eintrittshürde für einkommensschwächere bzw. vermögensarme Haushalte kritisiert.

Die Stadt Wien hat darauf reagiert und bietet als Subjektförderung Eigenmittlersatzdarlehen für einkommensschwache Haushalte an.

Es existieren zwei verschiedene Eigenmittlersatzdarlehen: einmal ein Ersatzdarlehen für die Baukosten und ein weiteres für die Bodenkosten.

Mit dem Eigenmittlersatzdarlehen für die Baukosten kann ein Teil der Eigenmittel finanziert werden. Die Höhe des Eigenmittlersatzdarlehens für Baukosten ist abhängig vom Einkommen des Haushaltes und nicht von den Baukosten. In jedem Fall aber deckt das Eigenmittlersatzdarlehen nicht die gesamten Eigenmittel für Baukosten ab, sodass weiterhin ein meist vierstelliger Rest verbleibt. Anspruch auf ein Eigenmittlersatzdarlehen für die Baukosten haben nur Haushalte, die eine Einkommensobergrenze nicht überschreiten. Diese Einkommensobergrenze ist abhängig von der Größe der Wohnung (z.B. 2 Personen: max. 70 m²), der Laufzeit der Eigenmittlersatzdarlehens (5 bis 20 Jahre) und dem Alter der Haushaltsmitglieder und liegt z.B. für einen Einpersonenhaushalt und 20 Jahren Laufzeit bei einem Jahreseinkommen von 19.900 € netto; bei 5 Jähriger Laufzeit 33.230 €. Das Darlehen wird mit etwas über 1% verzinst⁶¹. Steigt das Einkommen oder ändert sich die Haushaltszusammensetzung, wird die Annuität erhöht oder die

⁶¹ Halbjährliche Verzinsung mit 0,5% Zinssatz.

sofortige Rückzahlung des Darlehens verlangt. Eine Absenkung der Annuität, z.B. bei gesunkenem Einkommen, ist aber nicht möglich.

Da der Baukostenanteil der Eigenmittel typischerweise nur 200 von 500 €/m² beträgt, reicht das Darlehen aber nur für einen Teil des gesamten Eigenmittelbeitrages. Der größere Teil muss daher in der Regel weiterhin aus eigenem Vermögen finanziert werden.

Für Wohnungen älter als 20 Jahre, bei denen die Eigenmittel daher nur noch 80% des Ausgangswertes betragen, kann kein Eigenmittlersatzdarlehen aufgenommen werden.

Für besondere Gruppen existiert zusätzlich noch ein Ersatzdarlehen für den Bodenkostenanteil. Auch dieses Darlehen ist ebenfalls mit etwas über 1% verzinst. Es beträgt maximal 200 €/m² Wohnfläche und deckt daher üblicherweise wieder nicht den gesamten Bodenanteil des Eigenbeitrags ab. Anspruch auf ein Ersatzdarlehen für den Bodenkostenanteil haben nur Haushalte, die ein Ersatzdarlehen für die Baukosten erhalten haben und zusätzlich zu einer der beiden folgenden Gruppen gehören:

- Jungfamilien, in denen alle Haushaltsmitglieder unter 40 Jahre alt sind und mindestens drei Kinder oder ein behindertes (Behinderungsgrad > 45%) Haushaltsmitglied haben. In diesem Falle wird das Darlehen die ersten 10 Jahre gestundet und ist dann innerhalb von 10 Jahren zurückzuzahlen.
- Alleinstehende bis 30 Jahre: Rückzahlbar innerhalb von 10 Jahren.

Darlehen für einkommensschwache Haushalte sind aber natürlich zweischneidig, da die Darlehensraten zusätzlich zu den direkten Wohnkosten von im Mittel 8,00 €/m² bruttokalt (vgl. Abbildung 27) zu zahlen sind. Die monatliche Annuität ist abhängig von der Höhe des Darlehens und der Laufzeit. Bei einem Einkommensersatzdarlehen für Baukosten von z.B. 200 € / m² und 20-jähriger Laufzeit liegt die monatliche Annuität bei 0,90 €/m² und Monat, bei 5-jähriger Tilgung bei 3,42 €/m² monatlich. Wird zusätzlich das Ersatzdarlehen für den Bodenanteil in Anspruch genommen, verdoppeln sich die monatlichen Raten.

Diese zusätzliche Belastung könnte die Zielgruppe der einkommensschwachen Haushalte überfordern. Daher existiert neben einer Einkommensobergrenze auch eine Einkommensuntergrenze.⁶² Diese liegt für einen Einpersonenhaushalt bei 933,06 € Nettomonatseinkommen, für Zweipersonenhaushalte bei 1.398,97 €.⁶³

Zum Vergleich: Die relative Armutsgrenze (Armutgefährdungsschwelle, <60% Medianeinkommen) liegt in Österreich bei einem Einpersonenhaushalt bei 1.259 €, für einen Zweipersonenhaushalt bei 1.888 €.

Das Eigenmittlersatzdarlehen ist damit nach Erfahrung der Autoren vermutlich die einzige Subjektförderung, die ein Mindesteinkommen voraussetzt, welches zudem Haushalte unterhalb der Armutsgrenze im wesentlichen ausschließt.

Angesichts des sehr engen Zuschnitts der Darlehenskriterien in Bezug auf das Einkommen (größer als 11.196 €, kleiner als 19.900 € bei 20 Jahren Laufzeit, 33.230 € bei 5 Jahren Laufzeit), förderbare Fläche, Baualter (Wohnung jünger als 20 Jahre) und insbeson-

⁶² <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen/mindesteinkommen.html>

⁶³ http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/armut_und_soziale_eingliederung/index.html

dere auch der Darlehenshöhe (typischerweise 200 € von 500 € Eigenmittelbeitrag) überrascht es nicht, dass die Eigenmittlersatzdarlehen kaum in Anspruch genommen werden. Laut Amann⁶⁴ wurden im Jahr 2016 nur Eigenmittlersatzdarlehen in einem Volumen von 11 Mio. € ausgereicht.

Ältere geförderte Wohnungen

Für ältere geförderte Wohnungen – sofern nicht durch die Mieter die Mietkaufoption ausgeübt wurde, vgl. Kapitel 5.1.4 – ist der Eigenmittelbeitrag überwiegend oder ganz „verwohnt“. Die Eingangshürde des hohen Eigenmittelbeitrages existiert daher dort nicht oder nicht mehr. Zudem ist bei älteren geförderten Wohnungen auch der Förderkredit zurückgezahlt und die Miete sinkt auf die sogenannte Auslaufannuität von rund 4,20 €/m² nettokalt bzw. gut 6,50 €/m² bruttokalt. Diese Wohnungen sind damit – neben den Gemeindewohnungen – ein weiteres Subsegment mit günstigen Wohnungen.

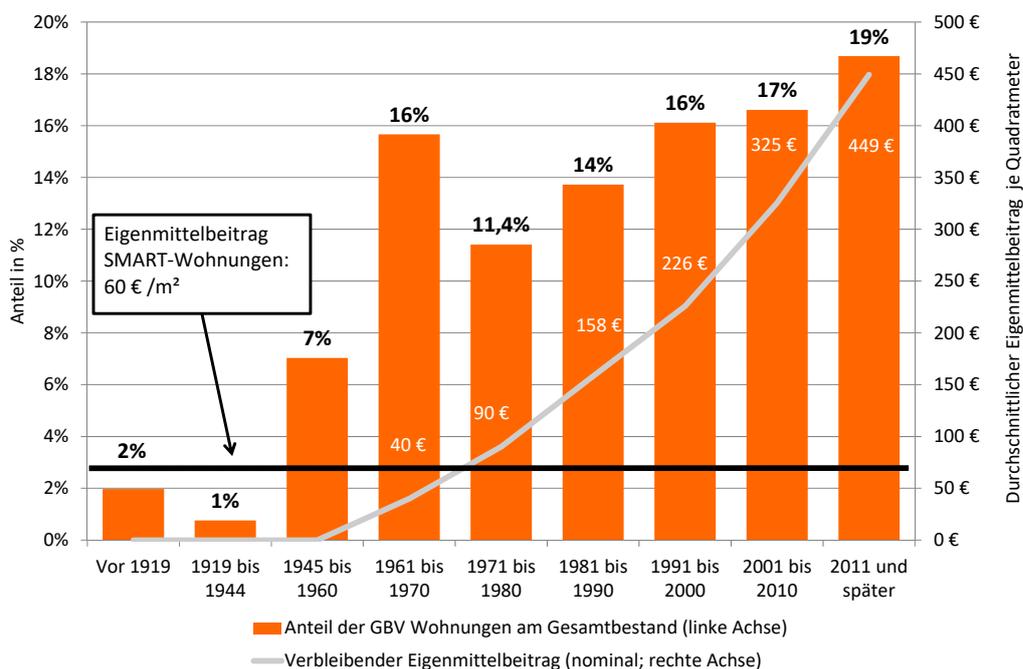
Leider existiert keine Erhebung zur Höhe der Eigenmittelbeiträge. Daher wird mittels einer Modellrechnung versucht, die mittleren verbliebenen Eigenmittelbeiträge für die verschiedenen Baujahrgänge zu schätzen.⁶⁵ Demnach ist der Eigenmittelbeitrag für die Baujahrgänge vor 1971 zwischenzeitlich auf Werte von unter 60 €/m² gefallen, dem Eigenmittelbeitrag der SMART-Wohnungen (vgl. Kapitel 5.1.5). Das wären rund 47.000 Wohnungen und damit rund 27% des Wiener GBV-Wohnungsbestandes oder rund 7% des gesamten Mietwohnungsbestandes in der Stadt Wien.

Diese älteren Wohnungen stellen damit ein besonders kostengünstiges Segment des Wohnungsmarktes dar. Für die sozioökonomische Zusammensetzung der Bewohner vergleiche Kapitel 5.4.

⁶⁴ Siehe Fußnote 25.

⁶⁵ In einem ersten Schritt werden die früheren Baukosten mittels des Baukostenindex geschätzt. Der Baukostenindex von Statistik Austria spiegelt allerdings nur die Entwicklung der Baukosten wider. Hilfsweise wird daher angenommen, dass Bau- und Bodenkosten sich analog entwickelt haben. Zudem haben sich die Regelungen über die jeweils anrechenbaren Baukosten im Laufe der Zeit geändert, was ebenfalls unberücksichtigt bleibt (siehe hierzu auch Matznetter, Walter; Wohnbauträger zwischen Staat und Markt, Campus Verlag, Frankfurt und New York, 1991). In einem zweiten Schritt wurde die seit Bau „verwohnten“ Anteile der Eigenmittelbeiträge berechnet. Bis zum Jahr 2000 wurde der Eigenmittelbeitrag um 2% pro Jahr verwohnt, aber die Eigenmittelbeiträge wurden jährlich um die Inflationsrate erhöht. Seither wird 1% pro Jahr verwohnt, aber ein Inflationsausgleich findet nicht mehr statt.

Abbildung 29: Verbleibender Eigenmittelbeitrag in Wiener GBV-Bestand gemäß Modellrechnung



Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 2011; eigene Berechnung und Darstellung

empirica

5.1.3 Förderung

Die Förderung für die normalen geförderten Wohnungen (mit Eigenbeitrag, ohne Superförderung) besteht aus einem nachrangigen Förderdarlehen in Höhe von 510 bis 700 €/m² Wohnfläche und hängt von der Größe des Bauvorhabens ab. Bei Kleinprojekten und für höhere ökologische Standards kann die Darlehenssumme weiter erhöht werden. Das Förderdarlehen ermöglicht einen 100% Beleihungsauslauf, deckt also die Differenz zwischen den Gestehungskosten und der Finanzierung aus den Eigenmittelbeiträgen der Mieter. Die Laufzeit liegt zwischen 30 und 40 Jahren. Der Zinssatz beträgt 1% und ist über die gesamte Laufzeit festgeschrieben. Der Bauträger muss daher beim Bau geförderter Wohnungen kein Eigenkapital einsetzen.

In manchen österreichischen Bundesländern werden Bauprojekte auch durch verlorene Zuschüsse gefördert. Dies ist in Wien aber nur bei Sanierungen der Fall, Neubauprojekte werden laut übereinstimmender Aussagen unserer Interviewpartner mittlerweile ausschließlich durch Darlehen gefördert.⁶⁶

Das Förderdarlehen ist nicht nur nachrangig in Bezug auf den grundbuchlichen Rang sondern auch in Bezug auf die Tilgung. Mit der Tilgung muss erst dann begonnen werden, wenn andere Darlehen bereits vollständig getilgt wurden. Bis dahin sind nur Zinsen zu zahlen. Die Rückzahlung soll innerhalb von 35 Jahren abgeschlossen sein.

⁶⁶ Siehe Amann, Wolfgang, Jurassovich, Sandra und Mundt, Alexis; Berichtsstandard Wohnbauförderung 2017, Bericht im Auftrag des Landes Wien 2017, S. 50. Download unter: <http://iibw.at/documents/2017%20IIBW.%20Wien.%20Berichtsstandard%20WBF.pdf>

Angesichts des aktuellen Zinsniveaus scheint die Förderintensität des Förderdarlehens sehr gering zu sein. Dies ist aber mit Blick auf die Nachrangigkeit, den Beleihungsauslauf (100%), die Kreditlaufzeit (> 30 Jahre), die Zinsbindungsdauer (> 30 Jahre) und die anfängliche Tilgungsstundung nicht der Fall. Wir verorten den Marktzins angesichts der Konditionen bei über 3%, falls überhaupt eine Finanzierung möglich ist.

Auch die Superförderung für Smart-Wohnungen, vgl. Kapitel 5.1.5, ist ein Förderdarlehen in Höhe von zusätzlich 150 €/m² Wohnfläche und 1% Zins. Im Gegensatz zur Förderung der normalen geförderten Wohnungen wird die Tilgung grundsätzlich nicht für die ersten Jahre gestundet. Allerdings kann bei einem niedrigen Einkommen der Mieter bis zu 0,70 €/m² der Tilgung doch zunächst gestundet werden.

Die Struktur der Förderung muss vor dem Hintergrund des Kostenmietprinzips gesehen werden. Die Miete setzt sich u.a. aus den Annuitäten der verschiedenen Darlehen zusammen. Eine Tilgungsstundung führt daher vorübergehend zu einer niedrigeren Miete, sodass über die Laufzeit der Darlehensverträge die Miethöhe gesteuert werden kann. Spätestens mit der Einkommensabhängigkeit der Miete bzw. Tilgung bei der Superförderung aber wird es zwingend notwendig, die Annuitäten der Darlehen auf jede einzelne Wohnung herunterzubrechen (sog. Allotierung des Darlehens), um die Miete berechnen zu können. Aufgrund der Einkommensabhängigkeit der Miete und damit der Tilgung differiert die Annuität und damit die Restschuld von Wohnung zu Wohnung. Da zudem – um die soziale Treffsicherheit zu gewährleisten⁶⁷ – die Einkommensverhältnisse des Mieters periodisch zu prüfen sind, ändert sich regelmäßig die Annuität, die der Vermieter auf den Förderkredit zu leisten hat. Die Kombination aus Kostenmiete und Einkommensabhängigkeit der Miete führt daher zu einem erheblichen administrativen Aufwand, der uns auch angesichts der maximalen vorübergehenden Mietsenkung von 0,70 €/m² unverhältnismäßig erscheint und vermutlich mit einer Subjektförderung deutlich effizienter zu erreichen wäre.

5.1.4 Mietkauf

Eine Besonderheit im Segment der geförderten Wohnungsbaus ist eine Kaufoption der Mieter für ihre Wohnung (Art. 1 §15 c Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz, WGG).

Jeder Mieter hat einen gesetzlichen Anspruch auf den Erwerb seiner geförderten Wohnung. Voraussetzung ist lediglich, dass das Wohngebäude älter als fünf Jahre⁶⁸ aber jünger als 30 Jahre ist und dass der Eigenmittelbeitrag wenigstens gut 70 €/m²⁶⁹ betragen hat.

Kaufberechtigt sind zudem nur Mieter, sofern sie eine Staatsbürgerschaft aus einem EU-Land oder aus der Schweiz, Norwegen, Island oder Lichtenstein haben. Ausländer aus Drittländern müssen mindestens fünf Jahre ununterbrochen legal in Österreich gewohnt haben und ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) über ihre Integrationsleistung in Bezug auf Sprach-, Werte- und Orientierungswissen nachweisen können (Art 1, §8, Nr. 4 WGG).

⁶⁷ <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/superfoerderung.html>

⁶⁸ Das Mindestalter des Gebäudes wurde jüngst von 10 auf fünf Jahre gesenkt.
<https://www.derstandard.de/story/2000101693841/eigentum-statt-miete-regierung-reformiert-gemeinnuetzigkeit>

⁶⁹ 50 / m² im Jahr 2000, valorisiert

Die Kaufoption besteht bei allen geförderten Wohnungen unabhängig von der Rechtsform des Bauträgers (Gemeinnützige Baugesellschaft, Genossenschaft, gewerblicher Bauträger).

Die Wohnung ist dem Mieter laut WGG zum „Verkehrswert“ anzubieten. Dieser entspricht aber nicht dem Marktpreis sondern ist gesetzlich geregelt und muss durch ein Wertgutachten nachgewiesen werden. Die Stadt Wien prüft die Gutachten und genehmigt den Verkauf. Der „Verkehrswert“ folgt tatsächlich einem Kostenprinzip und setzt sich aus den Bau- und Bodenkosten abzüglich Eigenbeitrags der Mieter und zwischenzeitlicher Tilgung zusammen. Allerdings sind die Bau- und Bodenkosten valorisiert, d.h. der sog. Verkehrswert ist mit der Inflation gestiegen.

Die Kaufoption ändert die Natur des geförderten Wohnungsbaus wesentlich. Aufgrund der Kaufoption in Kombination mit dem Eigenmittelbeitrag ist der geförderte Wohnungsbau in Wien (Österreich) mit einem Mietkaufmodell zu vergleichen und nicht mit einer deutschen Sozialwohnung. Der Eigenmittelbeitrag entspricht dem, was man dann in Deutschland Eigenkapital nennen würde. Die laufenden Mietzahlungen dienen wohnungsspezifisch der Tilgung des Fremdkapitals. Aufgrund der gesetzlichen Fixierung des Kaufpreises auf die Bau- und Bodenkosten zum Bauzeitpunkt und der Förderung ist dieses Mietkaufmodell sehr attraktiv für die Mieter bzw. Eigentümer.

Will der Käufer der Wohnung die Wohnung nach dem Kauf nicht mehr selbst bewohnen sondern vermieten, unterliegt die Miete nicht dem Kostenmietprinzip. Dies ist zwar folgerichtig, da der größte Kostenbestandteil – die Annuität der (Förder-)Kredite – mit dem Kauf der Wohnung nicht mehr existiert, sondern durch den Kaufpreis zurückgezahlt worden ist. Aber es bedeutet, dass die Mietwohnung nunmehr keinen Beschränkungen in Bezug auf die Miethöhe unterliegt, sondern zum Teilsegment der freien Wohnungen zu zählen ist. Die Politik plant aber nach unserem Kenntnisstand eine weitere Reform und will zukünftig verkaufte Wohnungen dem Mietrechtssystem (Vollanwendungsbereich) unterwerfen, vgl. Kapitel 6.

Leider wird statistisch nicht nachgehalten welcher Anteil der geförderten Wohnungen an die Mieter veräußert wird, obwohl der Kaufpreis durch die Stadt Wien genehmigt werden muss. Die Aussagen der Gesprächspartner variieren zwischen einem Drittel und zwei Dritteln. Die Aussage „ein Drittel“ bezog sich vermutlich aber auf alle geförderten Wohnungen und nicht nur auf die Wohnungen mit kaufberechtigten Haushalten. Da aber nicht alle Haushalte kaufberechtigt sind und insbesondere Smart-Wohnungen keine Kaufoption beinhalten, dürften vermutlich eher 2/3 aller geförderten Wohnungen mit kaufberechtigten Haushalten nach 5 bis 20 Jahren an die Mieter veräußert werden.

Die Stadt Wien hat Smart-Wohnungen indirekt von der Kaufoption ausgenommen, in dem sie in den Förderrichtlinien den höchstmöglichen Eigenbeitrag knapp unterhalb des Mindesteigenbeitrages für den gesetzlichen Anspruch des Mietkaufs festgesetzt hat.

5.1.5 Neubau

Der Neubau von geförderten Wohnungen erfolgt in aller Regel auf städtischen Grundstücken, bzw. auf Grundstücken des Wohnfonds (vgl. Kapitel 8). Die Grundstücksvergabe erfolgt durch Bauträgerwettbewerbe. Der Wohnfonds schreibt ein Projekt mit konkreten Angaben zur Nutzungsstruktur inkl. einer vorgegebenen Quote für geförderten Wohnungsbau aus (z.B. 2/3 geförderte Wohnungen). Die Bauträger – gemeinnützige oder private – reichen ein Konzept ein, das neben Angaben zum Städtebau und Architektur

auch Angaben zum Eigenmittelbeitrag, zur Miete etc. enthält. Ein Beurteilungsgremium entscheidet in mehreren Stufen über die Vergabe.

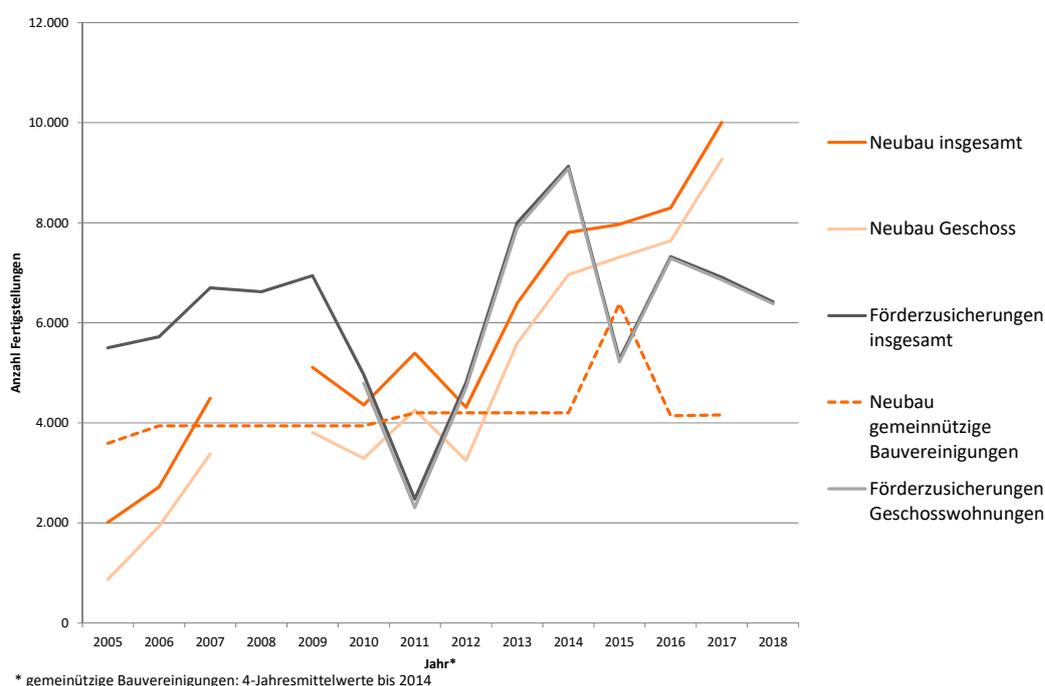
Nach unserem leider nur beschränkten Eindruck – wir haben uns nur eine Handvoll Projekte anschauen können – sind die Neubauten geförderter Wohnungen von durchaus hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität und vergleichbar mit einem gehobenen Eigentums-/Selbstnutzerstandard in Deutschland. Diese Einschätzung haben auch unsere Gesprächspartner geteilt.

Aufgrund der starken Stellung des Wohnfonds auf dem Grundstücksmarkt (vgl. Kapitel 8) ist ein größeres Neubauprojekt mit ausschließlich freifinanzierten Wohnungen praktisch ausgeschlossen und der geförderte Wohnungsneubau dominiert den Wohnungsneubau in Wien, zumindest im Geschosswohnungsbau.

Leider wird die Zahl der neugebauten geförderten Wohnungen in Wien nicht statistisch nachgehalten, sodass ein direkter Vergleich zu den Baufertigstellungen nicht möglich ist. Aber zumindest existiert eine Statistik der Förderzusicherungen. Damit ist nur ein grober, mehrjähriger Vergleich möglich, da der Zeitverzug zwischen Förderzusicherung und Fertigstellung einen direkten Vergleich verhindert.

Im Jahresdurchschnitt der Jahre 2010 bis 2017 wurden jährlich 5.900 Geschosswohnungen errichtet mit zuletzt stark steigender Tendenz. Im gleichen Zeitraum wurden im Jahresmittel für 6.000 Geschosswohnungen Förderzusicherungen ausgesprochen.

Abbildung 30: Fertigstellungen Neubau, Förderzusicherungen, 2005 bis 2018



Quelle: Statistik Austria; Berichtsstandards Wohnbauförderung des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen; eigene Darstellung **empirica**

Der Tatsache, dass die Zahl der Förderzusicherungen im Zeitraum 2010 bis 2017 sogar etwas höher liegt als die Zahl der Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau, messen wir keine besondere Bedeutung zu. Ein Teil dürfte sich damit erklären lassen, dass nicht jede Förderzusicherung auch tatsächlich zu einem Neubau führt. Vor allem aber vermu-

ten wir einen einfachen statistischen Effekt, der auf dem Zeitverzug zwischen Förderzusicherung und Fertigstellung bei insgesamt steigendem Bauvolumen basiert. In den nächsten Jahren dürfte vermutlich die Zahl der Fertigstellungen höher sein als die Zahl der Förderzusagen. In der Umkehrung bedeutet dies trotzdem, dass nur wenige frei finanzierte Geschosswohnungen in den letzten Jahren errichtet wurden.

5.2 Private geförderte Wohnungen

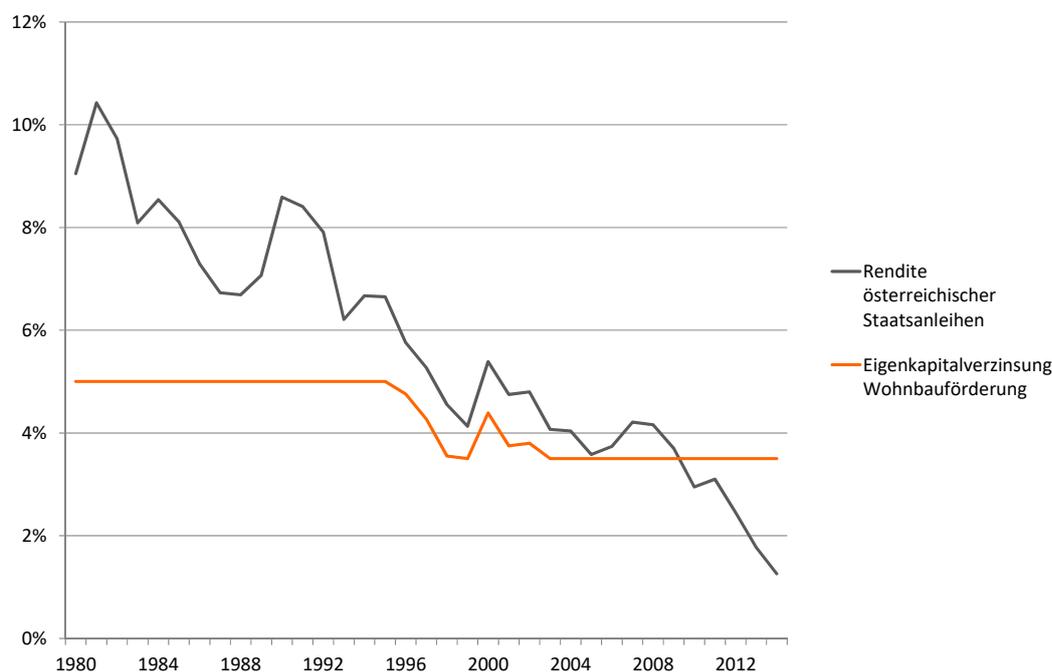
Neben den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften werden auch von privaten Bauträgern geförderte Wohnungen errichtet.

Der Anteil der privaten Bauträger an allen geförderten Wohnungen lässt sich nicht präzise ermitteln, da die Fertigstellungen geförderter Wohnungen nicht statistisch nachgehalten werden. Im Vergleich der Zahl der Förderzusicherungen insgesamt und der Fertigstellungen geförderter Wohnungen der gemeinnützigen Unternehmen laut Verbandsfrage des GBV, lag der Anteil der der gemeinnützigen in den letzten sieben Jahren bei rund 70%. Der Anteil der privaten mithin bei 30%. Am aktuellen Rand ist der Anteil der privaten vermutlich auf 50% gestiegen, vgl. Abbildung 30.

Der hohe Anteil privater Bauträger im Neubau geförderter Wohnungen überrascht, da grundsätzlich die Mieten und Verkaufspreise an die Bau- und Bodenkosten gebunden sind. Erträge sind zwar bei den Baubetreuungshonoraren (3% der Baukosten sind zulässig), den Eigenleistungen des Bauträgers und bei tatsächlichen Baukosten unterhalb der in der Konzeptvergabe genannten Baukosten möglich, aber daraus dürfte kein echter Anreiz für private Bauträger erwachsen.

Die zulässige Eigenkapitalrendite von 3,5% mag zwar angesichts der aktuellen Niedrigzinsen vergleichsweise attraktiv erscheinen und erklären, warum die Fertigstellungszahlen privater Bauträger dieses Sektors in den letzten Jahren angestiegen sind. Aber eine Eigenkapitalrendite – nicht Gesamtkapitalrendite – von 3,5% ist angesichts der Risiken des Bauträgersgeschäfts trotzdem insgesamt unattraktiv.

Abbildung 31: Relative Attraktivität der Eigenkapitalverzinsung im gemeinnützigen Sektor, 1980 - 2014



Quelle: Österreichische Kontrollbank AG; eigene Berechnungen

empirica

Der Investitionsanreiz dürfte daher auf der einen Seite damit zu tun haben, dass geeignete, größere Bauflächen praktisch nur durch den Wohnfonds Wien mit Bauträgerwettbewerb (vgl. Kapitel 5.1.5 und Kapitel 8) verfügbar sind. Dies würde zwar erklären, warum auch geförderte Wohnungen entstehen, wenn private Bauträger bauen, aber nicht, warum private Bauträger überhaupt in Wien investieren und sich nicht auf andere Länder/Städte konzentrieren oder in ganz anderen Märkten engagieren.

Wir vermuten den Investitionsanreiz privater Bauträger daher in der Valorisierung des Verkaufspreises an die Mieter oder andere Erwerber, der Erhöhung des Verkaufspreises mit der Inflationsrate. Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt in der Kombination aus Eigenbeitrag der Mieter, Kapitalmarktdarlehen und Förderdarlehen zu 100%, d.h. es wird kein Eigenkapital eingesetzt. Da der Verkaufspreis aber den inflationsgesicherten Gestehungskosten entspricht, liegt er um die zwischenzeitliche Inflation höher als die Gestehungskosten zum Bauzeitpunkt. Bei einer Inflation von 1,5% und einem Verkauf nach 10 Jahren, liegt der Gewinn daher bei 15% des Bauvolumens – bei null Eigenkapitaleinsatz. Hinzu kommen möglicherweise geringfügige Gewinne aus den Baubetreuungshonoraren, den Eigenleistungen und Baukosten unterhalb der kalkulierten Baukosten im Rahmen der Bauträgerwettbewerbe. Laut Aussage eines privaten Bauträgers ist diese Rendite auskömmlich, vor allem, da praktisch kein Vermietungs- und Vermarktungsrisiko bestehe.

Gelingt der Verkauf an Mieter oder andere nicht, dann verbleibt die Wohnung im Eigentum des Bauträgers, sodass der Bauträger hier zunächst keinen Gewinn macht. Da die Verwaltungskosten in Österreich auf die Mieter umgelegt werden können (vgl. Kapitel 3.2), entsteht aber auch kein Verlust durch die Weitervermietung. Nach Rückzahlung des Förderdarlehens fallen die geförderten Wohnungen aber „aus der Bindung“ um den deutschen Jargon des sozialen Wohnungsbaus zu verwenden. Zwar darf nach unserem

Verständnis die Miete in laufenden Mietverträgen nicht angepasst werden, aber bei einer anschließenden Wiedervermietung unterliegt die Wohnung nicht mehr dem Kostenmietprinzip des geförderten Wohnungsbaus. Vielmehr ist nach Rückzahlung der Förderkredite bei Wiedervermietung der Wohnung die Miethöhe nicht mehr reguliert und die Wohnungen können zur freien Marktmiete wiedervermietet oder verkauft werden⁷⁰. Das Förderdarlehen hat allerdings eine Laufzeit von 30 bis 40 Jahren, kann aber auch vorfällig zurückgezahlt werden.

Die vorfällige Rückzahlung des Kredites geschieht auch regelmäßig bei einem Verkauf der Wohnung an den Mieter, der daher seine Wohnung ebenfalls danach zur freien Marktmiete vermieten kann. Der dadurch entstehende Gewinn fällt dann aber nicht beim Bauträger an.

5.3 Smart-Wohnungen

Smart-Wohnungen sind eine spezielle Unterart der geförderten Wohnungen in Wien. Sie entsprechen in weiten Teilen dem, was in Deutschland unter einer Sozialwohnung verstanden wird. Smart-Wohnungen wurden 2012 eingeführt.

Zwar existiert bei Smart-Wohnungen auch ein Eigenmittelbeitrag. Dieser beträgt aber maximal 60 €/m² sodass der Eigenmittelbeitrag stets nur vierstellig ist. Die Bruttokaltmiete liegt bei maximal 7,50 €/m² und soll auch nach der Rückzahlung der Förderdarlehen niedrig bleiben. Es wird aber noch mindestens 20 Jahre dauern, bis dieser Fall bei den ersten Smart-Wohnungen ab Baujahr 2012 erstmals auftritt.

Der sonst von Mieter zu zahlende Eigenbeitrag wird durch zusätzliche Förderkredite an die Bauträger ersetzt, auch „Superförderung“ genannt.

Zugangsberechtigt sind nur Haushalte, die neben den Grundvoraussetzungen (Einkommen) auch die strengeren Zugangsvoraussetzungen des Gemeindebaus (Nationalität, Wohndauer, begründeter Wohnbedarf, etc.) erfüllen, vgl. Kapitel 4.6.

Bei Smart-Wohnungen ist die maximale Wohnungsgröße vorgegeben, z.B. darf eine 2-Zimmer-Wohnung maximal 55 m² Wohnfläche haben. Größtmöglich sind zwar 100 m² Wohnfläche mit fünf Zimmern, aber Mitte 2019 wurde die Landesbauordnung dahingehend geändert, dass die durchschnittliche Wohnfläche aller Smart-Wohnungen maximal 65m² betragen darf.

Die vergleichsweise geringen Wohnflächen erfordern eine besonders kompakte Bauweise. Typischerweise existiert daher kein Eingangsflur oder dieser geht direkt in das erste, große Zimmer über, das Verkehrsfläche, Küche und Wohnzimmer in einem ist. Die meist direkt angrenzenden weiteren Zimmer sind mit rund 10 m² klein, die Bäder meist innenliegend. Ein Balkon ist üblich, Kellerabteile oder andere Stauräume nicht.

Da Smart-Wohnungen erst seit 2012 errichtet werden, ist der Bestand mit bislang 2400 fertiggestellten Wohnungen gering, weitere knapp 2600 waren Mitte 2019 im Bau. Zukünftig sollen jährlich 2500 bis 3000 neue hinzukommen.⁷¹ Um die höheren Zahlen zu

⁷⁰ Nach Aussage unserer Interviewpartner. Die gesetzliche Regelung findet sich vermutlich in dem völlig unverständlichen Art. 1 § 20 WGG („Anwendung mietrechtlicher Bestimmungen“).

⁷¹ <https://www.derstandard.de/story/2000104350352/smart-wohnungen-wien-foerdert-kleines-zuhause>

erreichen, soll ab Herbst 2019 eine „Smart-Quote“ von 50% im geförderten Neubau eingefordert worden sein.

5.4 Soziale Zusammensetzung in geförderten Wohnungen

Angesichts der hohen finanziellen Eingangshürden in den geförderten Wohnungsbau bei gleichzeitigen (hohen) Einkommensobergrenzen überrascht es nicht, dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte mit 9% nur halb so hoch ist wie im Gemeindebau (18%) oder im privaten Wohnungsmarktsegment (17%). Der Anteil der Haushalte mit mittlerem Einkommen⁷² liegt in den geförderten Wohnungen gemeinnütziger Baugesellschaften mit 82% höher als im Gemeindebau (78%) oder im privaten Wohnungsmarktsegment (72%), siehe auch Abbildung 23.

Der geförderte Wohnungsbau konzentriert sich auf die Mittelschicht. Dies ist unstrittig. Kurt Stürzenbecher, Gemeinderat (SPÖ) und Vorsitzender des Wohnausschusses der Stadt, fasst dies treffend zusammen: „Das heißt, dass die Wohnbauförderung wirklich eine Mittelstandsförderung ist. Dass nicht nur die Armen davon profitieren, sondern auch der Mittelstand bis in die obere Mittelschicht hinein.“⁷³ Ähnlich Karl Wurm, GBV Obmann: „Ich hab überhaupt nichts am Hut mit einer Wohnungspolitik die da heißt: nur die Einkommensschwächsten dürfen gefördert werden. Das ist ein circulus vitiosus.“⁷⁴

Das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung⁷⁵ zeigt, dass nur 33 % der Empfängerhaushalte weniger als das Medianeinkommen verdienen, während knapp 37 % der Haushalte in geförderten Wohnungen dem oberen Einkommensviertel angehören. Das unterste Quartil ist mit 9,8% deutlich unterrepräsentiert. Die Fokussierung des geförderten Wohnungsbaus hat sich dabei in den Jahren zuvor erhöht. Im Jahr 2000 hatten immerhin noch 40 % der Empfängerhaushalte ein Einkommen unterhalb des Median.

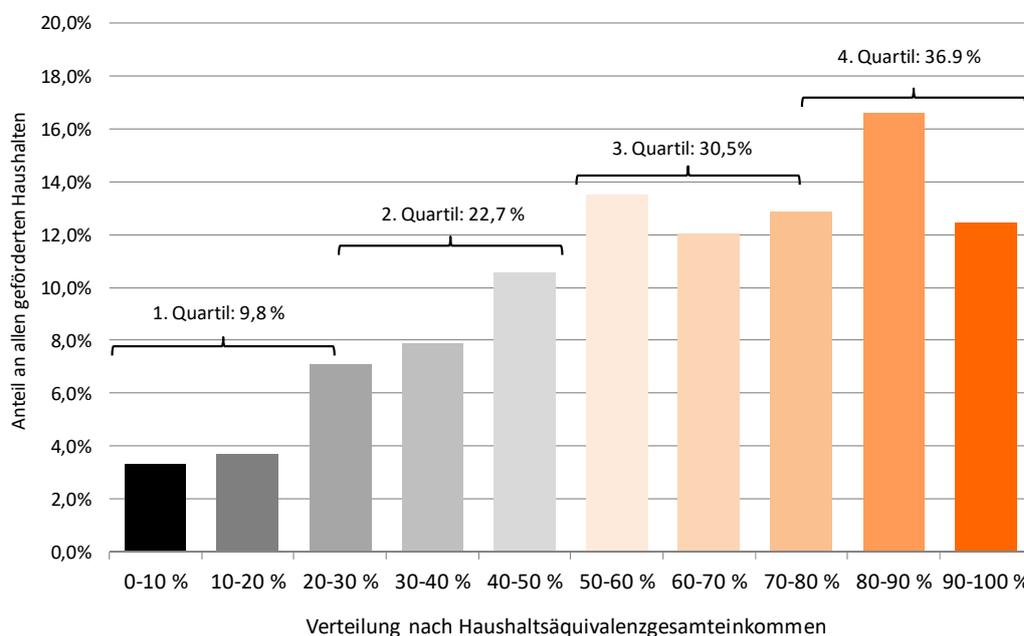
⁷² Haushalte mit einem Einkommen zwischen 60% und 180% des Einkommensmedian.

⁷³ Beitrag im Deutschlandfunk vom 20.09.2018 von Srdjan Govodarica: https://www.deutschlandfunkkultur.de/niedrige-mieten-in-wien-wohnen-als-menschenrecht.2165.de.html?dram:article_id=428567

⁷⁴ <https://www.gbv-aktuell.at/news/66-wohnbau-reportage-2017>

⁷⁵ Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung; Umverteilung durch die öffentlichen Haushalte in Österreich, WIFO-Studie, 2016.

Abbildung 32: Verteilung der Haushalte mit Bezug eines Wohnbauförderdarlehens nach Haushaltseinkommen, Österreich, 2010



Lesehilfe: Die 10 % der Haushalte, die zu den einkommensstärksten 20 % aber nicht zu den stärksten 10 % gehören, stellen knapp 16,5 % der Empfängerhaushalte von Wohnbauförderdarlehen.

Quelle: WIFO (2016, Seite 184); eigene Darstellung.

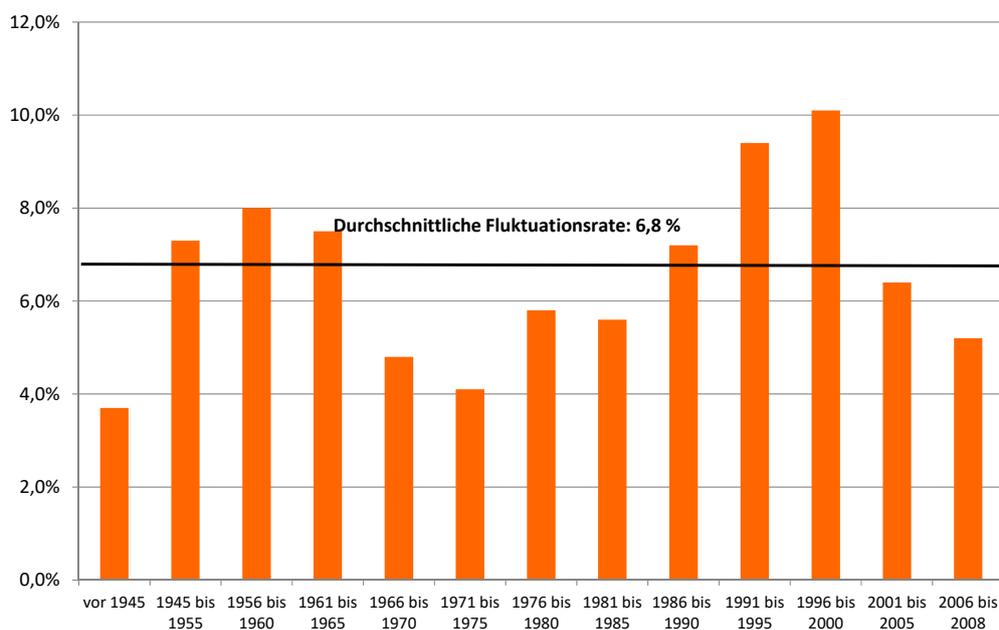
empirica

Allerdings beziehen sich diese Angaben auf Österreich insgesamt. Gerade bei der Wohnraumförderung gibt es aber Unterschiede zwischen den einzelnen Bundesländern. So fördern die Länder Nieder- und Oberösterreich anders als Wien auch zu mehr als einem Drittel den Bau von Eigenheimen. Diese Förderung dürfte vermutlich in höherem Maße einkommensstärkeren Schichten zukommen als die Förderung des Geschosswohnungsbaus. Dadurch sind die hier abgebildeten Zahlen sicherlich nicht vollständig repräsentativ für Wien, aber die Grundaussage eines Wohnungsbaus für die Mittelschicht ist unstrittig.

Zur Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte könnten aber die älteren geförderten Wohnungen gemeinnütziger Baugesellschaften und Genossenschaften beitragen, deren Eigenmittelbeitrag nur noch niedrig ist und die Mieten nach Rückzahlung der Förderdarlehen nur noch bei rund 4,20 €/m² nettokalt bzw. gut 6,50 €/m² bruttokalt liegen.

Leider aber sind bei den Baualtersklassen von Mitte der 1960er bis Mitte der 1980er Jahre dieses Subsegmentes die Fluktuationsraten (Wiedervermietungsrate) besonders niedrig bei nur rund 4% pro Jahr, so eine Untersuchung des GBV-Verbandes im Jahr 2008 für Österreich insgesamt.

Abbildung 33: Fluktuationsraten im Wohnungsbestand gemeinnütziger Bauvereinigungen, Österreich, 2008



Anmerkung: Das Originaldiagramm lag nur in Papierform vor. Alle Angaben sind deswegen nur ungefähr.

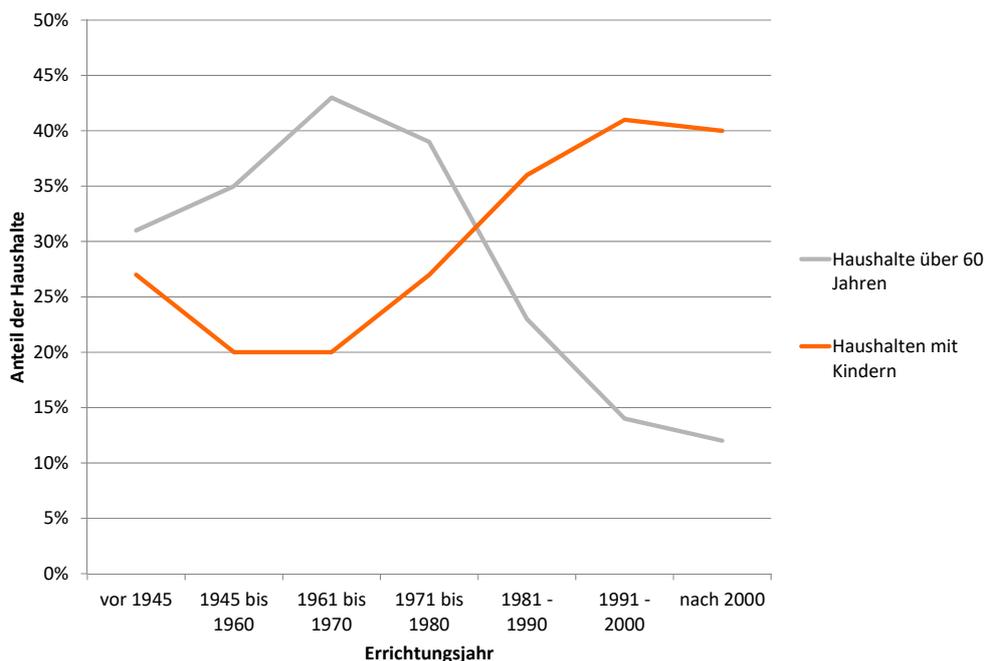
Quelle: GBV, 2008 (unveröffentlicht); eigene Darstellung.

empirica

Bei noch älteren Wohnungen steigt die Fluktuationsrate dann aber wieder auf Werte bis zu 8% pro Jahr.

Dieses Fluktuationsmuster ist einfach zu erklären und wird mit Daten aus der Studie von Gutheil und Bauer (siehe Fußnote 52) zur Altersstruktur der Bewohnerschaft gestützt, vgl. Abbildung 34. Die Wohnungen werden von jüngeren Haushalten (mit Kindern) bezogen, die dort bleiben. Entsprechend steigt das Durchschnittsalter an und die Fluktuationsrate ist niedrig. Die Fluktuationsrate steigt daher erst bei alten Wohnungen mit dem Tod der Bewohner wieder.

Abbildung 34: Altersstruktur im Wohnungsbestand gemeinnütziger Bauvereinigungen, Österreich, 2008



Quelle: Gutheil und Bauer (2019); eigene Darstellung

empirica

Die langen Wohndauern belegen zum einen die hohe Qualität der geförderten Wohnungen. Zum anderen aber bedeutet dies auch, dass die älteren geförderten und nunmehr günstigen Wohnungen belegt sind und nicht von einkommensarmen Haushalten angemietet werden können. Wird die durchschnittliche Fluktuationsrate der vor 1980 gebauten Wohnungen von 5,9 % auf den Wohnungsbestand der GBV Wohnungen in Wien angewendet, heißt dies, dass jährlich nur rund 3.500 GBV Wohnungen frei werden und neu vermietet werden können. Inwieweit diese Wohnungen dann auch verstärkt an einkommensärmere Haushalte vermietet werden, kann mangels Daten nicht beurteilt werden. Vergleiche auch die Ausführungen zu den Ablösezahlungen in Kapitel 3.7.

6. Private regulierte Mietwohnungen (Altbauten)

6.1 Regulation der Mieten

Wohnungen mit Baujahren bis 1953⁷⁶ und einer Wohnfläche zwischen 30m² und 130m² unterliegen dem sogenannten Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). In diesem Kapitel werden nur die Altbauten im privaten Eigentum behandelt. Zu den Altbauten im Eigentum der Stadt Wien siehe Kapitel 4. Wohnungen mit Baujahr nach 1945 werden entweder in Kapitel 5 (geförderte Wohnungen) oder in Kapitel 7 (nicht geförderte Wohnungen) behandelt.

⁷⁶ Eigentumswohnungen nur bis Baujahr 1945

Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist die Miethöhe auf die sogenannte Richtwertmiete gesetzlich gedeckelt. Die Richtwertmiete wurde einmalig bei der Einführung des Mietrechtsgesetzes im Jahre 1994 bestimmt und wird seither mit der Inflationsrate fortgeschrieben. Die erst- und einmalige Berechnung der Richtwertmiete im Jahre 1994 wirkt daher bis heute nach. Die damalige Berechnung der Richtwertmiete wurde im parallel erlassenen Richtwertgesetz kodifiziert. Das Richtwertgesetz folgt einer Art Kostenmietprinzip für eine Normwohnung (WC, Bad, Vorraum, Küche, mind. ein Zimmer, Zentralheizung) und berücksichtigt Herstellungswerte, Grundstückswerte und anderes.

Den Bundesländern wurde die Berechnung der Richtwertmiete überlassen. Das Ergebnis der damaligen Berechnungen überrascht. Demnach war bzw. ist bis Kostenmiete in Wien die zweitniedrigste aller Bundesländer. Nur im strukturschwachen Burgenland an der Grenze zu Ungarn war die Kostenmiete niedriger, in allen anderen Bundesländern zum Teil deutlich höher. Heute, fortgeschrieben mit der Inflationsrate (valorisiert) liegen die sog. Richtwertmieten zwischen 5,30 €/m² im Burgenland und 8,92 €/m² in Vorarlberg. In Wien beträgt die Richtwertmiete derzeit 5,81 €/m².

Abbildung 35: Richtwertmieten im Jahr 2019

Bundesland	Richtwert (in Euro/m ²)
Burgenland	5,30 €
Kärnten	6,80 €
Niederösterreich	5,96 €
Oberösterreich	6,29 €
Salzburg	8,03 €
Steiermark	8,02 €
Tirol	7,09 €
Vorarlberg	8,92 €
Wien	5,81 €

Quelle: Kundmachung der Bundesministerin für Justiz vom 12. März 2019, BGBl. II Nr. 70

empirica

Diese Richtwertmiete kann in einem zweiten Schritt durch Zuschläge erhöht werden bzw. durch Abschläge gesenkt werden. Zuschläge (bzw. Abschläge) sind möglich, falls die Wohnung überdurchschnittlich im Vergleich zur definierten Standardwohnung ist und können für die Ausstattung der Wohnung, die Ausstattung des Gebäudes, die Lage im Gebäude, die Lage innerhalb eines Stockwerkes, den Grundriss, den Erhaltungszustand, die Art des Mietvertrages (befristet/unbefristet) und die Zweckbestimmung der Wohnung erhoben werden.

Dieses Zuschlagssystem ist aufgrund der vielen unbestimmten Rechtsbegriffe (z.B. Lage, Erhaltungszustand, Grundriss) und der mangelnden Definition der Standardwohnung schwierig in der Handhabung. So ist z.B. nicht definiert, ob die Standardwohnung ein Kellerabteil enthält oder nicht, sodass unklar bleibt, ob ein vorhandener Keller einen Zuschlag begründet, oder ein fehlender Keller einen Abschlag. Entsprechendes gilt für

den Grundriss und die anderen Kriterien. Vergleiche hierzu ausführlich Pichlmaier (2013)⁷⁷.

Von besonderer Bedeutung ist auch ein möglicher Zuschlag für die Lage – Abschläge sind hingegen nicht möglich. Bei der Lagebeurteilung wurde im Gegensatz zu den anderen Zu- und Abschlägen ein Vergleichsmaßstab definiert, wenn auch ein ungewöhnlicher.

Demnach ist ein Lagezuschlag zulässig, „wenn die Liegenschaft, auf der sich eine Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 16 Abs. 4 Mietrechtsgesetz)“. Die Definition der durchschnittlichen Lage ist damit entscheidend, diese erfolgt in §2 Abs. 3 des Richtwertgesetzes. Demnach ist auf die „allgemeine Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens“ abzustellen, was aber auch noch keinen Referenzwert für eine durchschnittliche Lage setzt. Der Referenzwert wird erst im nächsten Satz gesetzt. Höchstens durchschnittlich sind demnach Gründerzeitviertel⁷⁸, wenn die Wohnungen im Viertel überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen ohne Zentralheizung, Bad und WC⁷⁹ waren – und zwar im Jahr der Errichtung. Eine höchstens durchschnittliche Lage wird also definiert anhand des Ausstattungsgrades der Wohnungen vor 100 bis 140 Jahren – entsprechende historische Datensätze sollen vorliegen.

Diese Regelung führt dazu, dass in Gründerzeitvierteln kein Lagezuschlag genommen werden kann, da diese typischerweise noch ohne Zentralheizung, Bad und WC gebaut wurden. Gerade diese Viertel sind aber heute meist besonders begehrte Lagen. Höhere Lagekategorien gibt es daher nur im herrschaftlichen Zentrum (vor der Gründerzeit erbaut) und am Stadtrand. Übertragen auf Berlin hieße dies, dass Marzahn oder Gropiusstadt in einer höheren Lagekategorie lägen als z.B. Prenzlauer Berg, da der Prenzlauer Berg nun mal per Definition zur untersten Kategorie⁸⁰ gehörte.

Die Höhe der Lagezuschläge folgt wieder dem Kostenmietprinzip, sie ergeben sich aus den (heutigen) Bodenpreisen.

Die Stadt Wien gibt jährlich eine Karte mit Empfehlungen für die Obergrenzen der Lagezuschläge heraus, vgl. Abbildung 36. Deutlich erkennbar ist, dass die Gründerzeitviertel um die herrschaftliche Innenstadt keinen Lagezuschlag erhalten, während in den dezentraleren Teilen Lagezuschläge ausgewiesen werden.

Vor allem fällt die relative Höhe der Lagezuschläge im Vergleich zur Richtwertmiete von 5,81 €/m² auf. Im ersten Bezirk ist der Lagezuschlag mit € 12,21 €/m² mehr als doppelt so hoch wie die Grundmiete, sodass sich die zulässige Miete auf 18,02 €/m² addiert. Aber auch in anderen Teilen der Stadt ist der Lagezuschlag vergleichsweise hoch, sodass Richtwertmieten von über 10 €/m² möglich sind – jeweils vor Berücksichtigung anderer Zuschläge. Die hohe Bedeutung der Lagefaktoren ist nicht weiter überraschend, sondern zwingend in einem Kostenmietssystem mit merkwürdig niedriger Grundmiete.

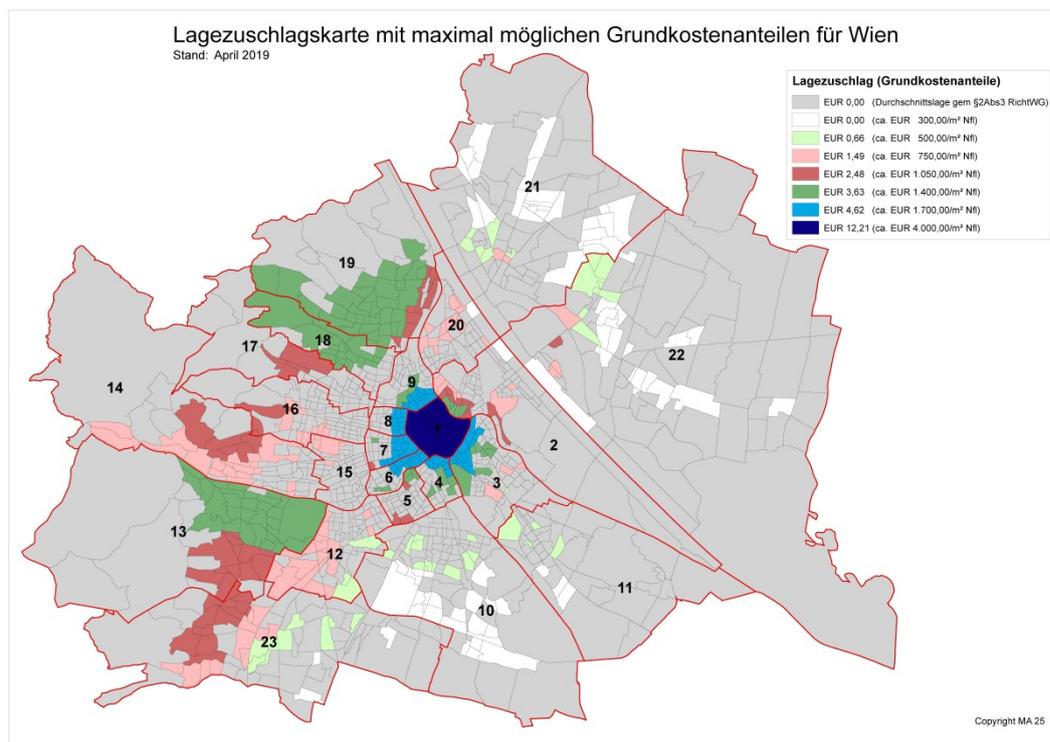
⁷⁷ Pichlmaier, Michael; Miete, Lage, Preisdiktat: Strukturelle Effekte der Lageregulierung im mietrechtlich geschützten Wiener Wohnmarkt, Forschungsergebnisse der Wirtschaftsuniversität Wien No. 57, Wien, 2013

⁷⁸ Baujahre von 1870 bis 1917

⁷⁹ Sog. Kategorie D Wohnungen, vgl. Kapitel 4.1

⁸⁰ Da nur Zuschläge erhoben werden, keine Abschläge, ist die durchschnittliche Lage die unterste Kategorie.

Abbildung 36: Lagezuschlagskarte der Stadt Wien



Quelle: Kundmachung der Bundesministerin für Justiz vom 12. März 2019

empirica

Trotz der hohen Komplexität des Richtwertsystems inkl. seiner diversen Zu- und Abschläge ist es weiterhin unterkomplex im Vergleich zur Realität und lässt sehr weiten Interpretationsspielraum zu. Dies zeigte sich bereits sehr kurz nach Einführung des Systems in einer bemerkenswerten Studie. Dirnbacher/Rustler auf der einen Seite sowie Heindl (1994)⁸¹ auf der anderen Seite bewerteten dieselben Wohnungen, insgesamt sieben. Ihre Ergebnisse unterscheiden sich dramatisch um durchschnittlich 42% und in der Spitze um 94%.

Seither hat es zwar eine Vielzahl von Gerichtsentscheidungen hierzu gegeben, diese scheinen aber nicht zu mehr Transparenz und Rechtssicherheit geführt zu haben, sondern sie haben das System nur weiter verästelzt. So hat der Oberste Gerichtshof z.B. entschieden, dass für Parkettboden kein Zuschlag gerechtfertigt ist, wohl aber für hochwertiges Parkett wie Sternparkett.⁸² Für Fischgrätenparkett hingegen wieder nicht.⁸³

Die Stadt Wien müht sich zwar, die Intransparenz zu vermindern indem sie die o.g. Lagekarte und zudem auch einen Katalog mit Zu- und Abschlägen bezüglich Ausstattung und Lage im Gebäude herausgibt sowie einen Online-Mietenrechner betreibt. Aber diese Tools können nur Empfehlungscharakter haben, da die Stadtverwaltung als Exekutive natürlich nicht das Parlament als Legislative oder die Judikative aushebeln kann. Gerade

⁸¹ Dirnbacher, Wolfgang; Heindl, Peter; Rustler, Peter; Der Richtwertmietzins. Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, Studie für den Österreichischen Verband der Immobilientreuhänder, Wien, 1994

⁸² Zitiert nach: Arbeiterkammer Wien, „Mietrecht für Mieter“, 8. überarbeitete Auflage, 2018, S. 71, Download unter: https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Mietrecht_fuer_Mieter_2018.pdf

⁸³ Kauscheck, Erich R., „Mietrecht – es ist keine Geheimwissenschaft“, Interview im Kurier vom 18.4.2010; Download unter: <http://www.ttplaw.at/Files/Kurier-Interview%20Dr.%20Kauscheck%2018.4.2010.pdf>

im Fall der Lagezuschlagskarte ist die Hilfestellung der Stadtverwaltung eher kontraproduktiv, weil sie eine Klarheit suggeriert, die die gesetzlichen Regelungen mit ihrem Verweis auf eine notwendige Einzelfallprüfung nicht hergeben.

Dieses Problem hat sich in jüngster Zeit verschärft. Als Reaktion auf ein Urteil des Obersten Gerichtshofes im Januar 2018 hat die Stadt Wien das Verfahren für die Ermittlung durchschnittlicher Lagen ohne Zuschläge, auf der die Empfehlung basiert, jüngst deutlich verändert. Bei der Ermittlung wurden die Merkmale öffentlicher Verkehr, medizinische und gastronomische Versorgung, Bildungseinrichtungen, Grünanlagen und Grundkosten herangezogen. Daraufhin stieg der Anteil der Zählgebiete ohne Zuschläge von 42 % auf 67 %, die sich daraus ergebenden Empfehlungen für Richtwertmieten sanken also über Nacht ganz erheblich. Die Folgen sind noch nicht absehbar.

6.2 Tatsächlich gezahlte Mieten

Die hochkomplexe Diskussion um Zu- und Abschläge ist aber ohnehin nicht sehr fruchtbar, da im Mietvertrag nicht aufgeschlüsselt werden muss, wie die letztendlich verlangte Miete zustande gekommen ist. So muss ein Lagezuschlag bei Vertragsabschluss gar nicht konkret begründet, oder gar durch die Empfehlung der Wiener Stadtverwaltung belegt werden – ein genereller Verweis auf eine „verkehrsgünstige Lage mit Grünblick“ oder „Nähe zu Universität und Rathaus“ genügt. Erst im Streitfall wird dann über einen Gutachter die notwendige Einzelfallprüfung vorgenommen, die Klarheit über den Lagezuschlag schaffen soll.

Die Arbeiterkammer bewertet daher das Richtwertsystem sehr treffend: „Die gesetzlichen Vorschriften zum Richtwertsystem sind so ungenau und damit ungenügend, dass sie in der Praxis keine nachvollziehbare Begrenzung und Berechnung des Hauptmietzinses ermöglichen.“⁸⁴

Die Folge ist, dass das komplexe Richtwertsystem in der Praxis nur eine sehr begrenzte Rolle spielt. In einer Studie wurde für 150 Mietverträge eine Richtwertmiete ausgerechnet und mit der tatsächlich gezahlten Miete verglichen⁸⁵. Demnach war bei 98,67 % die tatsächlich vereinbarte Miete höher als die Berechnungen. Die „MieterHilfe“ hat sogar 40.000 Wohnungsinserate auf Onlineplattformen analysiert und vermeldet, dass bei 80% der angebotenen Altbauwohnungen die geforderten Mieten höher wären als die berechneten.

Wie weit verbreitet Differenzen zwischen den Berechnungsergebnissen und den tatsächlichen Mieten sind, zeigt ein uns vorliegender Mietvertrag aus dem Jahr 2016. Der Vermieter ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Ausweislich des Online-Richtwertmietenrechners der Stadt Wien liegt die Richtwertmiete dieser Wohnung inkl. aller Zu- und Abschläge bei 7,86 €/m² nettokalt ohne Umsatzsteuer. Der Mietvertrag aber weist 9,90 €/m² aus; zuzüglich 10% Umsatzsteuer und kalter Betriebskosten beträgt die Bruttokaltmiete € 12,55 €/m².

⁸⁴ Arbeiterkammer Wien, „Mietrecht für Mieter“, 8. überarbeitete Auflage, 2018, S. 71, Download unter: https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Mietrecht_fuer_Mieter_2018.pdf

⁸⁵ Rosifka, Walter; Posterler, René; Die Praxis des Richtwert-Mietzinssystem: Ergebnisse einer Untersuchung über Mietvertragsabschlüsse in Wien, Studie der Arbeiterkammer Wien, Wien, 2010; Download unter: https://www.arbeiterkammer.at/infopool/akportal/Studie_Richtwertmieten2011.pdf

Naturgemäß lässt sich eine Differenz zwischen zwei Werten auf zweierlei Weise interpretieren. Entweder ist der eine Wert zu hoch oder der andere zu niedrig. Welcher Wert der „wahre“ ist, ist dabei eine eher philosophische Frage. Rosifka hat im Zusammenhang mit den Befristungsabschlägen von 25% einmal sehr pointiert die Richtwertmiete als „irgendwas“ beschrieben. („Ein Befristungsabschlag von irgendwas ergibt irgendwas.“)⁸⁶

Die Miethöhe im Altbausegment lässt sich daher nicht aus dem rechtlichen Rahmen ableiten, sondern muss empirisch ermittelt werden. Laut österreichischem Mikrozensus lag 2018 die durchschnittliche Bestandsmiete für normale Wohnungen, die dem Richtwertmietsystem unterliegen, bei 9,20 €/m² bruttokalt (Kategorie A, Baujahr bis 1960, < 130 m², Gebäude mit drei und mehr Wohnungen, nicht Gemeinde oder geförderter Wohnungsbau). Die Verwendung der Klassengrenze „Baujahr bis 1960“ entspricht leider nicht ganz dem Vollanwendungsbereich des MRG (Baujahr bis 1949 bzw. 1953), da aber in den 1950er Jahren praktisch keine privaten Mietwohnungen errichtet wurden, ist die Unschärfe sehr gering.

Damit ist auch ein direkter Vergleich mit dem deutschen Mikrozensus zulässig, der die Baujahrgangsklassen bis 1948 und nach 1948 unterscheidet. Demnach war das Bestandsmietenniveau im Jahre 2014 in Hamburg und Berlin niedriger als in Wien. Für München liegt zwar der direkte Vergleichswert nicht vor, aber das Bestandsmietenniveau dürfte in München rund 1 €/m² höher als in Wien liegen.

Abbildung 37: Bestandsmieten (bruttokalt) in Altbauten; Wien, Hamburg, Berlin, Bremen und München, 2014

	Wien		Hamburg	Berlin	Bremen	München
Altbaumiete (vor 1960)*	9,20 €	Altbaumiete (vor 1949)	8,94 €	7,52 €	6,86 €	
		Miete alle Baujahre	8,67 €	7,55 €	7,06 €	10,33 €

* Das Richtwertsystem gilt nur für Wohnungen mit Baujahr bis 1949 bzw. 1953. Diese Jahresabgrenzungen finden sich leider nicht im Mikrozensus, sodass die Abgrenzung etwas unscharf ist. Allerdings wurden in den 1950er Jahren von privater Seite praktisch keine Mietwohnungen gebaut, sodass die Unschärfe vermutlich gering ist.

Quelle: Österreichischer Mikrozensus gemäß Auswertungen des ÖVI; destatis Fachserie 5- Heft 1: Wohnsituation der Haushalte gemäß Zusatzerhebung 2014 empirica

Im Jahr 2018 lag die durchschnittliche Bruttokaltmiete in den Wiener Altbauten bei 10,00 €/m², 9% höher als vier Jahre zuvor. Leider liegen die Werte für 2018 für die deutschen Vergleichsstädte in der Untergliederung nach Baujahrgang noch nicht vor.

Auch eine Fokussierung der Analyse auf neu abgeschlossene Mietverträge im Altbausegment ist leider nicht möglich, da die deutschen Vergleichszahlen fehlen. In Wien wurden für Altbauwohnungen, deren Mietvertrag in den Jahren 2015 bis 2018 abgeschlossen wurde, 10,80 €/m² gezahlt. Es könnte, angesichts des deutlichen Mietanstieges in den deutschen Städten, daher sein, dass Hamburg und Berlin in den letzten vier

⁸⁶ Der Standard (2012): <https://www.derstandard.at/story/1326503690110/wohnungsmieten-arbeiterkammer-will-befristungsunwesen-zurueckdraengen>

Jahren in etwa zum Altbaumietniveau der Stadt Wien von unten kommend aufgeschlossen haben und München etwas darüber liegt.

Im Ergebnis dürfte das gesamte, extrem komplizierte, streitanfällige Richtwertmietensystem als Mietbegrenzungsinstrument überwiegend ins Leere laufen.

Die Stadt Wien bemüht sich nach Kräften, dem von ihr in wesentlichen Teilen geformten System – zweitniedrigste Richtwertmiete in Österreich, Lagekarte, Zuschlagskatalog – zu mehr Bedeutung zu verhelfen. So fordert die Stadt Wien die Mieter aktiv auf, ihre Mieten überprüfen zu lassen. Sie hat dazu – parallel zu den auch in Deutschland existierenden Mieterberatungsstellen der Mietervereine – eine eigene Beratungsstruktur aufgebaut. Die „Mieterhilfe“ der Stadt Wien unterhält z.B. eine Beratungsstelle, eine kostenlose Telefonhotline und mobile Beratungsteams. Sie bietet diverse Online-Tools wie einen Betriebskostenrechner, einen Ablöserechner, einen Makler-Provisionsrechner, einen Mietenrechner an. Daneben existieren noch die städtischen Institutionen „Wohnberatung Wien“, „WohnService Wien“, „wohnpartner Wien“ und die „Prüfstelle für Wohnhäuser“, wobei die Zuständigkeiten etwas verwirrend sind.

Vor allem hat die Stadt Wien auch eine Art eigene Gerichtsbarkeit aufgebaut: die „Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten“. Die Schlichtungsstelle ist eine niedrigschwellige Instanz bei Streitigkeiten. Der Mieter muss nur einen formlosen Antrag auf Überprüfung seiner Miete stellen. Die Schlichtungsstelle informiert dann den Antragsgegner, bestellt ein Gutachten in der Regel bei der „Städtischen Prüfstelle für Wohnhäuser“, setzt gegebenenfalls eine mündliche Schlichtungsverhandlung an oder – falls es zu keiner Einigung kommt – entscheidet schließlich selbst. Diese Entscheidung kann dann innerhalb von vier Wochen am Bezirksgericht angefochten werden und das weitere Verfahren unterliegt dann der ordentlichen Gerichtsbarkeit. Wenn das Bezirksgericht nicht angerufen wird, stellt die Entscheidung der Wiener Schlichtungsstelle einen vollstreckbaren Exekutionstitel dar. Das gesamte Verfahren ist für die Beteiligten kostenlos.

Im Jahre 2018 wurden – neben weiteren Streitigkeiten – bei der Schlichtungsstelle 4.567 Anträge auf Mietzinsüberprüfungen (=Senkung) und 22 Anträge auf Mietzinserhöhungen gestellt⁸⁷. Im Jahre 2012 wurde in 90% aller Entscheidungen ein nach Meinung der Schlichtungsstelle zu hoher Mietzins festgestellt und in 80% dieser Fälle konnte eine außergerichtliche Einigung erzielt werden⁸⁸.

Zudem haben in den letzten Jahren private Prozessfinanzierer (z.B. Mietheld.at, Mietfuchs.at) diesen Markt entdeckt und bieten gegen Erfolgsbeteiligung von typischerweise 30%⁸⁹ an, das Verfahren zur Mietsenkung zu betreiben. Laut unseren Experteninterviews und Zeitungsberichten wird flächendeckend im Altbaubestand mittels Hauswurfsendung

⁸⁷ Siehe Leistungsbericht 2018 der Abteilung Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (MA50): <https://www.wien.gv.at/statistik/leistungsbericht/ma50/index.html><https://www.wien.gv.at/statistik/leistungsbericht/ma50/index.html>

⁸⁸ Pressemitteilung des Presse- und Informationsdienstes der Stadt Wien (MA 53): https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20130410_OTS0053/mietstreitigkeiten-hohe-erfolgsquote-fuer-schlichtungsstelle

⁸⁹ <https://www.derstandard.at/story/2000050902775/wie-fuechse-und-helden-fuer-miete-runter-kaempfen>

und Direktansprache⁹⁰ für den Service geworben. Erfolgsquoten von über 90% werden angegeben.

Zusammengenommen ist das Richtwertsystem auf der einen Seite extrem komplex und damit nicht geeignet, für Rechtssicherheit zu sorgen. Die Stadt Wien nutzt das System – im Gegensatz zu den anderen Bundesländern – zusätzlich, um die Mieten auf ein niedriges Niveau zu begrenzen. Diese Kombination führt zu Ausweichbewegungen der Marktteilnehmer, sodass das Mietrechtssystem in Wien auf breiter Front unterlaufen wird. Gleichzeitig ist es extrem einfach, eine Mietsenkung nach Vertragsunterzeichnung durchzusetzen.

Überraschend ist daher vor allem, dass im Jahre 2018 nur 4.567 Anträge auf Mietzinsüberprüfungen (=Senkung) bei der Schlichtungsstelle eingegangen sind. Bei einem Wohnungsbestand von geschätzt gut 230.000 Wohnungen in diesem Segment versuchen also weniger als 2% der Mieter pro Jahr, ihre Miete zu senken. Angesichts der hervorragenden Erfolgsaussichten scheint dies sehr niedrig.

In den Experteninterviews wurde versucht, dieses Missverhältnis von verschiedenen Seiten mit einer spezifisch österreichischen oder Wiener Mentalität zu erklären – man würde Streit vermeiden und lieber in einem direkten Gespräch versuchen, eine Lösung zu finden. Angesichts der sehr schlechten Verhandlungsposition der Vermieter aber hieße dies, dass zwar kontinuierlich zu hohe Mieten vereinbart werden würden, aber diese dann im Nachgang regelmäßig nachverhandelt würden. Was wiederum bedeuten würde, dass häufig die tatsächlich gezahlten Mieten niedriger wären als die vereinbarten. Dies überzeugt uns aber nicht.

Wir gehen vielmehr davon aus, dass die Verhandlungsposition der Vermieter tatsächlich besser ist. Die bessere Verhandlungsposition dürfte sich wiederum aus dem österreichischen Mietrecht ergeben. Am wichtigsten dürfte dabei die Möglichkeit der sachgrundlosen Befristung sein.

Laut Tockner (2017)⁹¹ waren im Jahr 2015 62 % aller neuen Mietverträge für privat vermietete Wohnungen befristet, typischerweise auf drei Jahre. Die Popularität befristeter Mietverträge nimmt dabei weiter zu, 2015 waren erst 33,8 % der Bestandsmietverträge insgesamt befristet.

Ein Vorgehen gegen einen Richtwertmietzins durch den Mieter mag daher zwar zu einer Mietsenkung führen. Aber in der Folge dürfte der Mietvertrag nach Ablauf der Befristung vermutlich häufig nicht wieder erneuert werden. Interviewpartner wiesen uns darauf hin, dass auch die finanzierenden Banken auf Befristungen bestehen würden, da sonst das Risiko von dauerhaften Mietsenkungen zu hoch wäre.

Neben der Befristung der Mietverträge könnten auch die vergleichsweise geringen Vermieterpflichten sowie die sog. §18 MRG Verfahren (vgl. Kapitel 3.5) die Verhandlungsposition der Vermieter stärken.

Im Ergebnis sind die in der Praxis im regulierten Altbaubereich gezahlten Mieten in etwa vergleichbar oder leicht höher als in Hamburg und Berlin und etwas niedriger als in

⁹⁰ <https://kurier.at/chronik/wien/der-kampf-fuer-geringere-miete-kann-teuer-werden/277.024.977>

⁹¹ Tockner, Lukas; Mieten in Österreich und Wien 2008 bis 2016; Gutachten der Arbeiterkammer Wien, Wien, 2017; Download unter: https://www.arbeiterkammer.at/infopool/wien/Mieten_in_Oesterreich_und_Wien_2008_bis_2016.pdf

München. Unter Berücksichtigung der höheren Pflichten der Mieter und der Mietvertragsbefristung, die dem Interesse des Mieters an einem beständigen und sicheren Mietverhältnis entgegenläuft, ist der Altbaumieter in Wien schlechter gestellt als in Hamburg oder Berlin.

Und die Regulierung des Altbaubestandes in Wien macht deutlich, dass die Miethöhe nicht die einzige relevante Zielgröße der Wohnungspolitik sein sollte, sondern dass daneben weitere Faktoren wie Sicherheit des Mietvertrages oder Investitionen in den Wohnungsbestand berücksichtigt werden sollten.

Ein Gesprächspartner machte das sehr deutlich: „Natürlich wünschen wir uns die Wiener Mieten und die deutschen Mieterrechte gleichzeitig.“ Forderungen nach einem Befristungsverbot und anderen Ausweitungen der Mieterrechte in Österreich werden erhoben. Es würde der Tradition entsprechen, wenn das System in naher Zukunft wieder reformiert werden würde.

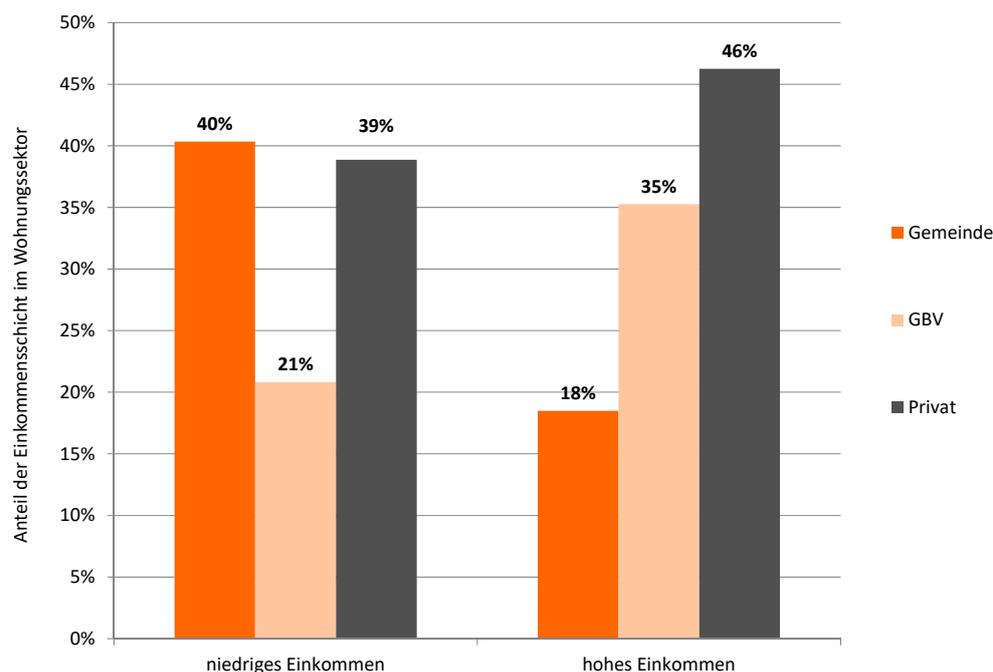
Bei der Bewertung des Altbausegmentes des Wiener Mietwohnungsmarktes sollte beachtet werden, dass die Regulierung der Altbaumieten nicht erst mit dem Richtwertmietensystem etabliert wurde, sondern mit dem „Friedenskronenzins“. Der Friedenskronenzins wurde 1917 von Kaiser Franz Joseph per Notverordnung eingeführt, um während des ersten Weltkrieges und ausbleibenden Solds zu verhindern, dass die Angehörigen der Soldaten aus ihren Häusern vertrieben werden. Der Friedenskronenzins legte die Miete auf 1 Krone/m² nominal fest. Der Friedenskronenzins aber blieb nach dem ersten Weltkrieg erhalten und wird seither regelmäßig reformiert, das Prinzip einer Mietdeckelung aber blieb. 1929, 1933, 1951, 1968, 1982, 1985, 1994 wurden wesentliche Reformen durchgeführt; dazwischen weitere kleinere oder größere Veränderungen und Richterrecht. Das heutige Richtwertmietzinssystem ist daher das Ergebnis von 100 Jahren Optimierung und kein „erster Versuch“.

6.3 Wohnungs- und Mieterstruktur

Der Altbaubestand in Wien scheint in zwei Teilmärkte zu zerfallen: auf der einen Seite ein Substandardsegment mit zum Teil erheblichem Instandhaltungs- und Modernisierungstau und auf der anderen Seiten ein modernisierter Altbaubestand. Diese Polarisierung drückt sich auch in der Bewohnerstruktur aus: der private Sektor hat sowohl den höchsten Anteil von Bewohnern mit hohem Einkommen an allen Sektoren und gleichzeitig einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil Bewohner mit niedrigem Einkommen⁹²:

⁹² Teilweise lassen sich diese Ergebnisse auch dadurch erklären, dass der private Sektor in dieser Erhebung auch die nicht-regulierten Wohnungen mit Baujahr nach 1945 und den Neubau enthält. Dort sind die Mieten höher und der Anteil der Bewohner mit hohem Einkommen naturgemäß hoch (siehe auch Kapitel 3.1). Angesichts der geringen Größe dieses Sektors (weniger als 10 % des Mietmarktes insgesamt) kann das aber mit Sicherheit nicht alleine erklären, dass der private Sektor stark überdurchschnittlich viele Bezieher hoher Einkommen beherbergt.

Abbildung 38: Soziale Polarisierung im privaten Sektor, 2013



Definition Einkommen: niedriges Einkommen: < 60 % des Medianeinkommens; hohes Einkommen: > 180 % des Medianeinkommens.

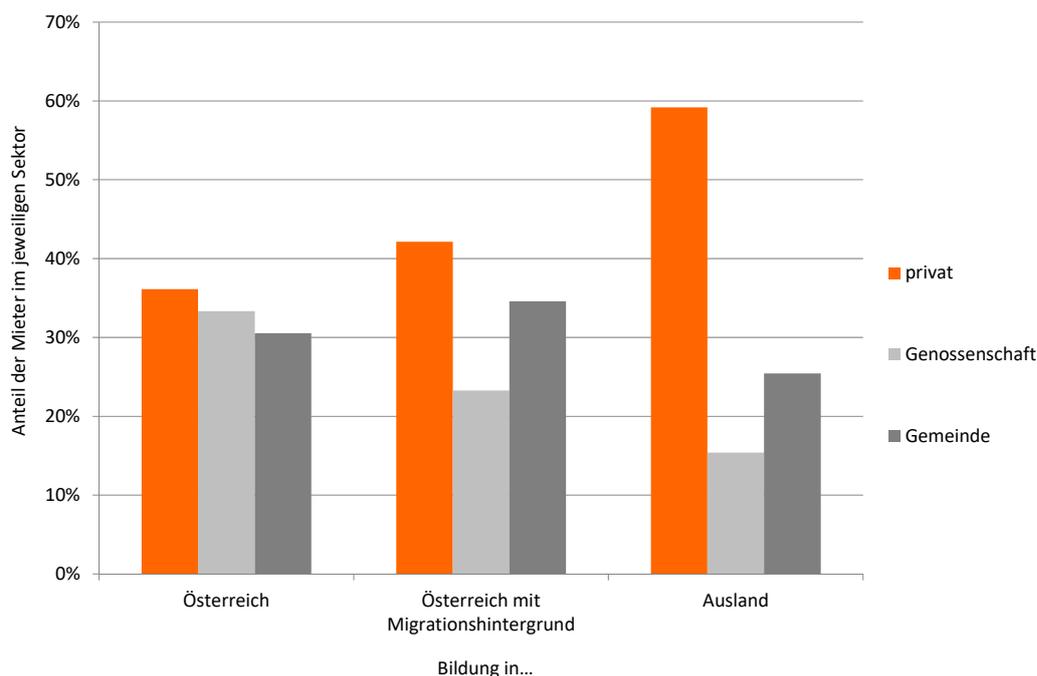
Quelle: Wohnen 2013 (EU-SILC 2013), Tab 25 (Tabellenband); aus ÖVI (2015); Leistbare Mieten - leistbares Leben; eigene Darstellung **empirica**

Das Substandardsegment wird dabei überwiegend von Haushalten mit Migrationshintergrund bewohnt. In einer Studie zu den Wohnverhältnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen ermittelten Kohlbacher und Reeger, dass zu Beginn der 2000er Jahre 39,2 % der aus der Türkei eingewanderten Haushalte in Wien in Substandard-Wohnungen lebten, während es nur 4,2 % der Haushalte mit österreichischem Pass waren.⁹³

Auch im Jahr 2016 wohnten Haushalte mit Migrationshintergrund noch weit überdurchschnittlich oft im privaten Segment. Grund dafür dürften die formalen Zugangshürden bei den Gemeindewohnungen und die finanziellen Zugangshürden bei den gemeinnützigen Wohnungen sein.

⁹³ Kohlbacher, Josef, Reeger Ursula; Wohnverhältnisse und Segregation. In: Fassmann, Heinz (ed.), 2. Österreichischer Migrations- und Integrationsbericht. Klagenfurt: Drava, 305–327, 2007

Abbildung 39: Verteilung der Mieterschaft auf verschiedene Mietsektoren, 2016



Quelle: Magistratsabteilung 17 - Integration und Diversität; Wiener Integrations- und Diversitätsmonitor 2013-2016; Wien 2017; Download unter: <https://www.wien.gv.at/menschen/integration/daten-fakten/monitoring.html> **empirica**

Die Konzentration der Haushalte mit Migrationshintergrund im privaten (Substandard-) Segment ist auch mit deutlich schlechteren Wohnbedingungen verbunden. So haben laut dem Wiener Integrations- und Diversitätsmonitor 2013-2016 Einwanderer nach 1997 40 % weniger Wohnraum pro Kopf zur Verfügung als Bewohner ohne Migrationshintergrund.

7. Frei finanzierte Mietwohnungen

Das mit knapp 10 % kleinste Marktsegment ist das Segment des privaten, frei finanzierten Mietwohnungsbaus. Entstanden nach dem zweiten Weltkrieg, unterliegt er nicht dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, sondern nur dem Teilanwendungsbereich.

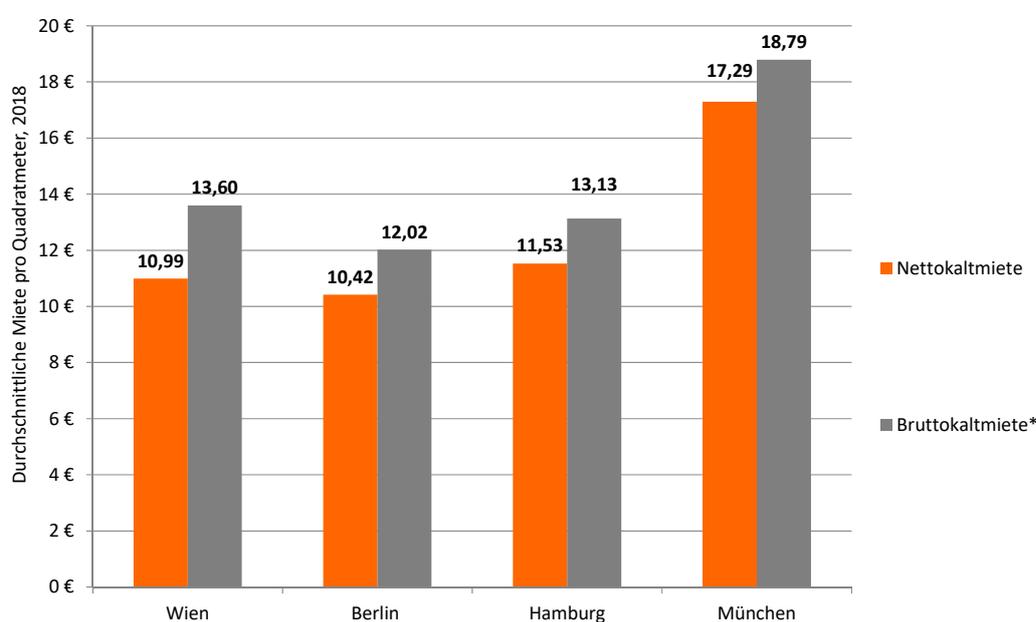
Dieses Marktsegment wird manchmal auch als nicht-reguliertes Wohnungsmarktsegment bezeichnet. Dies ist natürlich nicht ganz richtig, aber die Regulierungsdichte ist deutlich geringer als in den anderen Marktsegmenten.

Nicht-reguliert ist vor allem die Miethöhe bei Neuvermietungen. Mietobergrenzen oder andere Eingriffe in den Preismechanismus existieren nicht. Regulierungen existieren hingegen in Bezug auf Mieterhöhungen in laufenden Verträgen, Mieterhöhungen nach Modernisierung oder im Kündigungsschutz. Inwieweit diese aber eine materielle Rolle spielen, ist unklar, denn auch in diesem Marktsegment können Mietverträge befristet werden.

Im Vergleich zu den deutschen Metropolen ist dieses Marktsegment daher weniger reguliert als der deutsche (frei-finanzierte) Wohnungsmarkt, insbesondere im Vergleich zu den Metropolen mit Mietpreisbremse.

Da bei Neuverträgen die Miethöhe nicht reguliert ist, können die Neuvertragsmieten dieses Sektors als Markt- oder Knappheitsmiete interpretiert werden, die Auskunft über den Anspannungsgrad des gesamten Wohnungsmarktes gibt. Demnach liegt der Anspannungsgrad des Wohnungsmarktes in Wien zwischen Hamburg und München. Die Neuvertragsmieten – bruttokalt aufgrund der besseren Vergleichbarkeit, siehe Kapitel 3.2. – liegt mit 13,60 €/m² etwas höher als in Hamburg mit 13,13 €/m² und niedriger als in München mit 18,79 €/m².

Abbildung 40: Angebotsmieten (Bestandswohnungen) freifinanzierter Wohnungen, Wien und Vergleichsstädte, 2018



* Bei der Bruttokaltmiete wurden jeweils die durchschnittlichen Nebenkosten laut Mikrozensus zugrundegelegt.

Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht BUWOH/EHL, 2019; empirica-Preisdatenbank (Datenbasis empirica-systeme); eigene Berechnungen **empirica**

8. Bodenpolitik in Wien

Wien betreibt eine sehr aktive Bodenpolitik. Wichtigster Akteur ist der wiener wohnfonds, vormals Wiener Bodenbereitstellungsfonds. Der wiener wohnfonds erwirbt Liegenschaften, entwickelt die Flächen zu Bauland und stellt diese dann Bauträgern und -Entwicklern günstig unter Auflagen zur Verfügung.

Der wohnfonds verfügte im Namen der Stadt Wien zum Ende des Jahres 2018 über eine Fläche von 3,25 Mio. m²⁹⁴, was für den Neubau von rund 45.000 Wohnungen ausreichen

⁹⁴ Tätigkeitsbericht 2018 des wohnfonds_Wien; Download unter: www.wohnfonds.wien.at/media/file/96_ppi_wfw_Tatigkeitsbericht_2019-1_-_fr_Website.pdf

soll. Das ist beträchtlich. Ziel des wohnfonds ist die Errichtung von 4.000 Wohnungen pro Jahr auf ihren Flächen, sodass bereits der heutige Bodenvorrat für gut 10 Jahre ausreichend ist. Laut wohnfonds wurden im vorvergangenen Jahr von den insgesamt rund 7.600 errichteten Geschosswohnungen 5.000 auf Liegenschaften des wohnfonds errichtet.⁹⁵

Der Liegenschaftsbesitz des wohnfonds stammt zu gleichen Teilen aus zwei Quellen. Zum einen werden dem Fonds städtische Flächen zu einem symbolischen Preis übertragen, beispielsweise ehemalige Bahnhofsgelände.

Zum zweiten erwirbt der wohnfonds für 180-250 € / m² Bodenfläche Bauerwartungsland, das anschließend in enger Zusammenarbeit mit der für die Flächenwidmung zuständigen Magistratsabteilung 21 in Bauland umgewidmet wird.

Diese sehr niedrigen Ankaufpreise ergeben sich aus der sehr guten Verhandlungsposition des wohnfonds.

Entscheidend für die gute Verhandlungsposition ist, dass der wohnfonds bei Bauerwartungsland als Monopsonist (nur ein möglicher Käufer) auftreten kann. Diese Monopsonistenposition ergibt sich aus einer Reihe von Gründen.

Zum ersten hat der wohnfonds bereits einen großen Flächenbestand, sodass er ohne Zeitdruck verhandeln kann.

Zum zweiten wird erst durch die Umwidmung aus Bauerwartungsland höherpreisiges Bauland und dies liegt in der Hand der Magistratsabteilung 21, die sich mit dem wohnfonds eng abstimmt. De facto kann der wohnfonds also drohen, dass keine Umwidmung stattfindet, sollte der Eigentümer nicht verkaufen, und dann bleibt das Grundstück auf absehbare Zeit Bauerwartungsland, wird also weiter landwirtschaftlich o.ä. genutzt.

Natürlich liegt die Umwidmung zu Bauland auch in deutschen Gemeinden in deren Ermessen. Im Unterschied zu vielen deutschen Gemeinden ist die Verhandlungsposition Wiens aber glaubhaft, da – drittens und entscheidend – in Wien Bauerwartungsland in großer Menge im Flächennutzungsplan ausgewiesen worden sein soll. In vielen deutschen Gemeinden hingegen wird die Ausweisung von Wohnbauland aus Umweltschutz- und anderen Gründen restriktiv gehandhabt. Die Folge ist, dass die Gemeinden nicht glaubhaft drohen können, bei Nichtverkauf eine andere Fläche zu entwickeln. Der Monopsonist steht faktisch einem Monopolisten gegenüber.

Der Wohnfonds bzw. die Stadt Wien achtet auch darauf, dass sie eine starke Verhandlungsposition gegenüber Eigentümern von kleineren „Blockiergrundstücken“ behält. Solange der wohnfonds in einem Gebiet bereits größere aber nicht alle Flächen erworben hat, wird das Gebiet noch nicht abschließend überplant. Daher kann oder muss der verkaufsunwillige Eigentümer des Blockiergrundstücks damit rechnen, dass gerade sein Grundstück eine Straßenfläche oder ein Spielplatz werden könnte – mit der Folge eines entsprechend geringen Verkaufspreises.

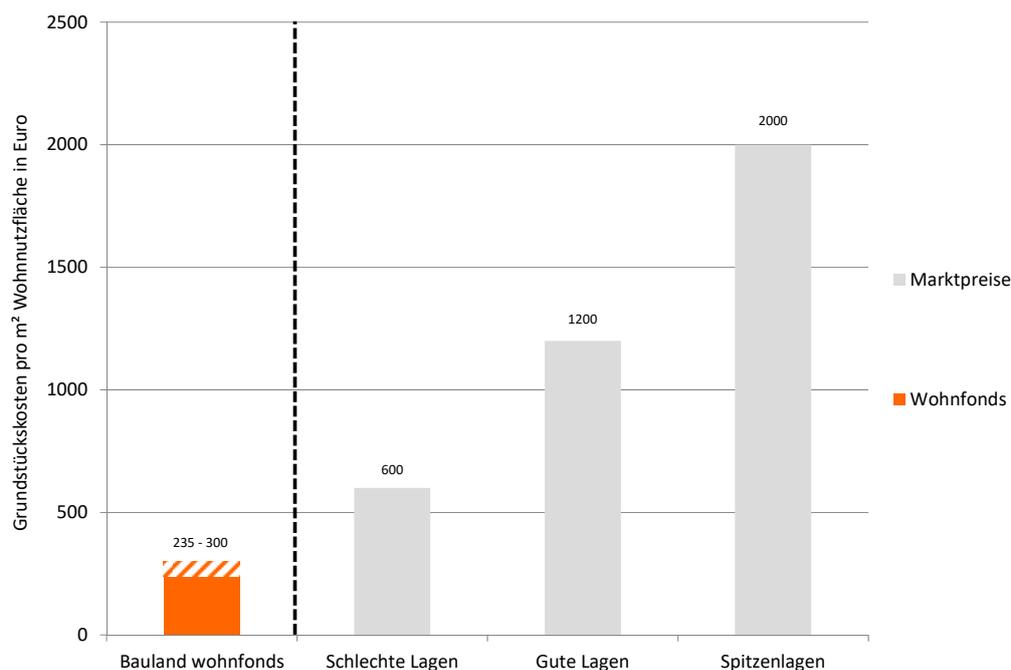
Nachdem der wohnfonds Eigentümer des Bauerwartungslandes geworden ist, schafft er zusammen mit der Magistratsabteilung 21 Baurecht, z.T. finanziert er die Infrastruktur.

⁹⁵ Auch wenn diese Angaben nicht ganz zu den Angaben der Baufertigstellungsstatistik passen, vgl. Kapitel 2, stimmt in etwa die Größenordnung.

Die Kosten für Vermessung, Baurechtgestaltungskosten, Naturschutz und Infrastruktur liegen laut Aussage des wohnfonds bei rund 40 €/m² Wohnfläche.

Anschließend veräußert der wohnfonds die Flächen für 240 – 300 €/m² Wohnfläche. Der wohnfonds ist damit in der Lage, sich selbst zu finanzieren bei einem Ankaufpreis von im Mittel 90 bis 125 €/m² Bodenfläche (50% zu 180 bis 250 €/50 % Übertragungen von der Stadt Wien), Investitionen von im Mittel 40 €/m² Wohnfläche und einem Veräußerungserlös von 240 – 300 €/m² Wohnfläche.

Abbildung 41: Bodenpreise in Wien, 2014



Quelle: Wien wächst - Wien wohnt; Arbeiterkammer Wien, 2015, Seite 42; eigene Darstellung **empirica**

Der Verkaufspreis liegt damit weit unterhalb der sonst üblichen Bodenpreise, was es dem wohnfonds / der Stadt Wien erlaubt, den Bauträgern Auflagen bei der Bodennutzung zu machen.

Darüber hinaus werden die Grundstücke im Rahmen von Bauträgerwettbewerben vergeben. Die Angebote werden dann von einer interdisziplinären Jury nach den Kriterien Architektur, Ökonomie, Ökologie sowie soziale Nachhaltigkeit bewertet.

Bestandteil der Bewerbung ist üblicherweise die Zusage der Bewerber, im Erfolgsfall eine öffentliche Förderung für mindestens 50% der Wohnungen zu beantragen und sich damit dem in Kapitel 5 „Geförderte Wohnungen“ beschriebenen System der relativ geringen Kostenmiete und hohen Eigenmittelbeiträgen zu unterwerfen. 50% der geförderten Wohnungen sind zudem als SMART-Wohnungen zu errichten, dem Wohnungstyp, der weitgehend mit den deutschen Sozialwohnungen zu vergleichen ist und 2012 eingeführt wurde.

Seit dem 1. Januar 2019 existiert eine neue Flächenkategorie „Geförderter Wohnbau“ in der Flächenwidmung (Flächennutzungsplan). Fortan soll neu ausgewiesenes Bauland mit mehr als 5.000 Quadratmeter Wohnfläche ausschließlich in diese Kategorie umgewidmet werden. Diese Flächen müssen im Regelfall zu zwei Dritteln mit geförderten Woh-

nungen bebaut werden.⁹⁶ Gleichzeitig muss der Bauträger spätestens bei Baubeginn nachweisen, dass er den für den geförderten Bau vorgesehenen Teil des Grundstücks für höchstens 188 Euro/m² Baulandfläche erworben hat. Nur das verbleibende Drittel der Liegenschaft darf weiterhin zu Marktpreisen gehandelt und erworben werden.

Die Reform soll es Bauträgern ermöglichen, auch den Kauf solcher Grundstücke zu finanzieren, die nicht vom wohnfonds zu stark verbilligten Preisen über Bauträgerwettbewerb angeboten wurden. Bei der Regelung, dass künftig zwei Drittel der Wohnungen gefördert gebaut werden müssen, war sicherlich auch von Bedeutung, dass zuletzt die Rolle der Wohnbauförderung abgenommen hatte (siehe Abbildung 30).

Die Reform stellt eine konsequente Fortsetzung der Logik des Wiener Fördersystems dar. Da die Mieten bei geförderten Wohnungen einem Kostenprinzip folgen, aber die Bodenkosten gestiegen sind, wurde es notwendig, den Bodenpreis zu regulieren. Ob das gelingt, ohne dass es zu unerwünschten Nebenwirkungen kommt, bleibt abzuwarten. Für eine Evaluierung der Reform ist es zu früh.

9. Zusammenfassung und Fazit

9.1 Zusammenfassung

Der Wohnungsmarkt in Wien besteht aus (mindestens) vier Teilmärkten. Jeder der Teilmärkte unterliegt einem anderen Mietrechtsregime, wobei die rechtlichen Unterschiede als auch die Marktergebnisse zwischen den Teilmärkten sehr groß sind. „Die“ Wiener Wohnungspolitik gibt es daher nicht.

Private Altbauten

Im Marktsegment der privaten Altbauten (rund 34% des Mietwohnungsbestandes) wurde im Jahre 1917 als Notmaßnahme während des ersten Weltkrieges die Miethöhe gesetzlich begrenzt. Seither wird die Höhe und Struktur der Begrenzung regelmäßig reformiert, das Prinzip einer Mietdeckelung aber blieb bis heute erhalten. Die zulässige „Richtwertmiete“ folgt einer Art Kostenmietprinzip. Die Feststellung der Bau- und Bodenkosten obliegt den Bundesländern. Überraschenderweise hat das Bundesland Wien festgestellt, dass die Bau- und Bodenkosten in Wien niedriger sind, als in fast allen anderen Teilen Österreichs, sodass die höchstzulässige „Richtwertmiete“ in Wien besonders niedrig ist.

Allerdings sind diverse Ab- und Zuschläge für Lage, Ausstattung und vieles mehr zulässig, die auch in ihrer Höhe sehr relevant sind und in Summe höher sein können als die Grundmiete. Das System der Ab- und Zuschläge hat sich in den letzten Jahrzehnten soweit verkompliziert, dass die zulässige Höhe der Miete für eine Wohnung heute schlicht unbekannt ist. Miet-Gutachten für eine Wohnung kommen zu völlig unterschiedlichen Ergebnissen, sodass das Mietrechtssystem praktisch keine Rolle spielt. Die Arbeiterkammer beklagt, dass bei 98,67 % die tatsächlich vereinbarte Miete höher war, als die von der Arbeiterkammer berechnete Miete.

⁹⁶ Der Standard (2018); Geförderter Wohnbau: Neue Widmungskategorie in Diskussion: <https://www.derstandard.at/story/2000092792650/geforderter-wohnbau-neue-widmungskategorie-in-diskussion>

Die Stadt Wien müht sich nach Kräften, dem Richtwertsystem zu mehr Bedeutung zu verhelfen. So fordert die Stadt Wien die Mieter aktiv auf, ihre Mieten überprüfen zu lassen. Sie hat dazu – parallel zu den auch in Deutschland existierenden Mieterberatungsstellen der Mietervereine – eine eigene Beratungsstruktur und sogar eine Art eigene Gerichtsbarkeit aufgebaut; die „Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten“. Die Schlichtungsstelle ist eine niedrigschwellige Instanz bei Streitigkeiten. Der Mieter muss nur einen formlosen Antrag auf Überprüfung seiner Miete stellen. Die Schlichtungsstelle informiert dann den Antragsgegner, bestellt ein Gutachten in der Regel bei der „Städtischen Prüfstelle für Wohnhäuser“, setzt gegebenenfalls eine mündliche Schlichtungsverhandlung an und entscheidet schließlich selbst, falls es zu keiner Einigung kommt. Diese Entscheidung kann innerhalb von vier Wochen am Bezirksgericht angefochten werden und das weitere Verfahren unterliegt dann der ordentlichen Gerichtsbarkeit. Wenn das Bezirksgericht nicht angerufen wird, stellt die Entscheidung der Wiener Schlichtungsstelle einen vollstreckbaren Exekutionstitel dar. Das gesamte Verfahren ist für die Beteiligten kostenlos.

Trotz dieses niedrigschwelligen Angebots und der hervorragenden Erfolgsaussichten – in 90% aller Entscheidungen wurde ein nach Meinung der Schlichtungsstelle zu hoher Mietzins festgestellt und in 80% dieser Fälle konnte eine außergerichtliche Einigung erzielt werden – wird es nur selten in Anspruch genommen.

Dies dürfte unter anderem an einer weiteren Besonderheit des österreichischen Mietrechts liegen: der sachgrundlosen Befristung von Mietverträgen. Von dieser Möglichkeit wird auch weitgehend Gebrauch gemacht. Typischerweise werden privat vermietete Wohnungen für drei Jahre befristet vermietet und anschließend befristet verlängert. Zumindest, wenn das Vermieter-Mieter-Verhältnis nicht getrübt wurde.

Im Ergebnis ist die tatsächlich gezahlte durchschnittliche Bestandsmiete (bruttokalt) in Wiener Altbauten mit 9,20 €/m² etwas höher als in Hamburg (8,94 €/m²), deutlich höher als in Berlin (7,52 €/m²) aber niedriger als in München (ca. 10,40 €/m²).

Die gesetzliche Fiktion niedriger Mieten hat dazu geführt, dass die Mieter in Wien weit mehr Pflichten übernehmen als in Deutschland. So übernimmt der Mieter sämtliche Investitionen für alle Teile der Wohnung, die er berühren kann: Neufliesen der Bäder, Austausch von kaputten Fenstergriffen oder Glasscheiben, etc. Auch sämtliche Wartungsarbeiten an der Heiztherme, am Warmwasserboiler, an den Elektroinstallationen sind in Österreich Aufgabe des Mieters. Der Vermieter ist in den meisten Altbauten nur für die allgemeinen Teile des Gebäudes (Mauern, Dach, Wände, Decken) zuständig und für weitere Arbeiten nur bei ernsten Schäden oder bei erheblicher Gesundheitsgefährdung und das nur, falls der Vermieter Heizung, Bäder, Elektrik etc. eingebaut hat, was häufig nicht der Fall ist. Bei größeren Instandhaltungsinvestitionen – wie z.B. die Neueindeckung des Daches – kann zudem vorübergehend die Miete erhöht werden, auch wenn dieser Fall in der Praxis vermutlich selten ist. Auch sind sämtliche Nebenkosten, z.B. für die Wohnungsverwaltung, auf die Mieter umlegbar, sodass die kalten Betriebskosten in Wien mit 2,35 €/m² und Monat zwischen 0,75 €/m² und 0,85 €/m² höher sind, als in den deutschen Metropolen.

In der Zusammenschau ist der Mieter im Mittel im Teilmarkt der privaten Altbauten in der Praxis schlechter gestellt als in den deutschen Metropolen. Trotz einer vergleichbaren Bruttokaltmiete muss er weit höhere Investitionspflichten übernehmen und vor allem ist sein Mietverhältnis höchst unsicher. Außerdem ist das hochkomplexe System sehr streitanfällig.

Gemeindewohnungen

Die „Wiener Wohnen“ ist nach eigenen Angaben die größte kommunale Wohnungsunternehmung mit knapp 210.000 Wohnungen oder 31% des Mietwohnungsbestandes der Stadt Wien. Rund 27% des Gemeindewohnungsbestandes sind Altbauten aus der Zwischenkriegszeit, darunter auch z.B. der berühmte Karl-Marx-Hof. Knapp 60% des Bestandes sind aus den 1950er bis 1970er Jahren, meist größere Siedlungen in eher dezentraler Lage. In den letzten 40 Jahren hat die Wiener Wohnen nur noch wenige Wohnungen errichtet, 2004 wurde der Neubau völlig eingestellt.

Anrecht auf eine Gemeindewohnung haben nur Mietinteressenten, die eine Reihe von Voraussetzungen erfüllen. Die wichtigsten sind die Staatsangehörigkeit (EU, Schweiz, Norwegen, Island, Lichtenstein, Flüchtlinge nach Anerkennung oder EU-Daueraufenthaltsrecht), ein Hauptwohnsitz in Wien unter der gleichen Adresse seit de facto mindestens drei Jahren für jedes Haushaltsmitglied und ein begründeter, akuter Wohnungsbedarf. So reicht der bloße Wille, nach Wien ziehen zu wollen, der bloße Wunsch, einen gemeinsamen Haushalt bilden zu wollen, oder eine derzeit zu hohe Mietbelastung nicht aus. Darüber hinaus müssen „geklärte Familienverhältnisse“ vorliegen. Gemeinsam anspruchsberechtigt für eine Wohnung sind nur Verwandte. Die Gründung einer WG oder andere Haushaltsformen sind daher nicht möglich. Daneben existieren weitere Voraussetzungen, z.B. darf das Einkommen bestimmte Obergrenzen nicht überschreiten, die aber recht hoch sind (z.B. Single unter knapp 4000 € netto monatlich).

Erfüllt ein Mietinteressent die Voraussetzungen, darf er sich auf einer Warteliste vormerken lassen. Die Wartezeit variiert je nach Begründung des Wohnungsbedarfs. Bei akuten Härtefällen existiert ein Schnellverfahren, bei dem eine Wohnung in der Regel nach vier Wochen zugeteilt worden sein soll. Außerdem werden 20% der Wohnungen direkt durch den Vermieter vergeben; entsprechend hilfreich ist ein großer Bekanntenkreis bei der Wohnungssuche. Bei nicht-akutem Wohnungsbedarf (z.B. Überbelegung der bisherigen Wohnung) beträgt die Wartezeit im Mittel 18 Monate. Die Wartezeit wird für langjährige Wiener mit „Bonusmonaten“ verkürzt. Rutscht der Interessent auf der Warteliste nach oben, erhält er ein Wohnungsangebot. Das erste Wohnungsangebot darf er ablehnen, wenn er das zweite auch ablehnt, reiht er sich wieder unten auf der Liste ein. Jungwiener unter 30 Jahren müssen bereits das erste Angebot annehmen.

Über diese Informationen hinaus veröffentlicht die Wiener Wohnen leider kaum weitere Informationen. Die Wiener Wohnen unterhält eine Abteilung „International Relations“ aber diese gibt praktisch keine weiteren Zahlen „aus der Hand“ (Zitat). Tatsächlich ist die Wiener Wohnen keine eigene Rechtspersönlichkeit, sondern ein Eigenbetrieb der Stadt Wien. Sie ist daher nicht verpflichtet, Rechenschaftsberichte, Bilanzen oder Gewinn- und Verlustrechnungen vorzulegen und tut dies auch nicht. Nicht einmal rudimentäre Rahmendaten wie die Höhe der Mieten werden veröffentlicht. Ein „Geschäftsbericht“ genanntes Papier ist nicht öffentlich und entspricht nicht dem, was üblicherweise unter einem Geschäftsbericht verstanden wird. Auch dem Stadtrat stehen kaum Informationen zur Verfügung.

Trotzdem lassen sich aus anderen Quellen wie dem Mikrozensus, Rechnungshofgutachten und hier und da veröffentlichten Informationsfetzen genügend Fakten für eine Analyse zusammentragen.

Das Bestandsmietenniveau lag 2018 bei rund 3,90 €/m² nettokalt. Damit dürfte die Wiener Wohnen nicht nur das größte Wohnungsunternehmen Europas sein, sondern sicherlich mit Abstand auch das Unternehmen mit den niedrigsten Nettokaltmieten. Es ist

erstaunlich, dass die Wiener Wohnen dies trotz ihrer umfangreichen Öffentlichkeitsarbeit nicht kommuniziert.

Inklusive kalter Nebenkosten von 2,54 €/m² und 10 % Umsatzsteuer liegt die Bruttokaltmiete bei rund 6,80 €/m², was immer noch niedrig ist, aber im Rahmen vieler größerer Wohnungsunternehmen in Deutschland.

In der Neuvermietung verlangt die Wiener Wohnen allerdings höhere Nettokaltmieten, nach eigener Auskunft die Wiener Richtwertmiete von 5,81 €/m² ohne Zu- und Abschläge. Zuzüglich kalter Betriebskosten und Umsatzsteuer kann eine Standardwohnung derzeit für rund 8,90 €/m² bruttokalt angemietet werden. Dies ist etwas niedriger als in anderen Marktsegmenten.

Die niedrigen Bestandsmieten bei gleichzeitig relativ hohen Neuvertragsmieten sind zum einen Folge einer geringen Fluktuationsrate und zum anderen Folge einer Gesetzgebungstradition in Österreich, nach der Reformen im Mietrecht immer nur für neugeschlossene Mietverträge gelten. Die Folge ist, dass nur rund 1/3 aller Wohnungen zur aktuellen Richtwertmiete vermietet sind, 2/3 aller Wohnungen aber im alten System des niedrigeren Kategoriemietzinses von vor 1994 oder noch älteren Mietsystemen vermietet sind.

Dies versetzt die Wiener Wohnen in einer prekäre Lage. Die niedrigen Mieteinnahmen erlauben keine umfangreichen Investitionen in den Wohnungsbestand. So sind derzeit noch mehr als 1/3 aller Wohnungen Kategorie B (ohne Zentralheizung) oder C (ohne Zentralheizung, ohne Bad), mit entsprechend geringen Mieten von 2,70 €/m² oder 1,80 €/m². Auch wenn in den meisten Fällen hier die Mieter selbst Abhilfe geschaffen haben dürften, fehlen der Wiener Wohnen die Mieteinnahmen. In der Folge sind die Ausgaben für Instandhaltung mit durchschnittlich 14 €/m² p.a. vermutlich zu niedrig im Vergleich zum Alter und Zustand des Wohnungsbestandes und der Sozialstruktur der Mieter. Ein Instandhaltungsstau baut sich auf.

Die Folge davon ist, dass sich in den letzten Jahren die Sozialstruktur der Mieter – trotz der eingebauten Bremse niedriger Fluktuation – dramatisch in Richtung sozial schwacher Mieter verschiebt und die soziale Durchmischung abnimmt. So dürften zwischen 2007 und 2016 rund 60% der Neumieter der letzten Jahre einen Migrationshintergrund aus Drittstaaten gehabt haben und der Anteil der Personen mit relativ niedrigem Bildungsniveau steigt. Die Bestände der Wiener Wohnen liegen laut Sozialraumatlas der Stadt Wien fast ausschließlich in sozial schwachen Baublöcken oder bilden diese. Nur wenige Gebäude der Wiener Wohnen – meist Vorkriegsbauten in den zentralen Bezirken – liegen in sozial unauffälligen Baublöcken. Hohe Einkommensgrenzen schließen zwar sozial stärkere Haushalte nicht aus, gewährleisten aber natürlich nicht, dass diese die Wohnungen auch nachfragen. Eine soziale Entmischung ist die Folge.

Der Wohnungsleerstand ist mit mindestens 4%, vermutlich eher knapp 7%, hoch und steigend. Es ist möglich, dass die Wiener Wohnen bereits Vermietungsschwierigkeiten in Teilen des Bestandes hat – in den eher dezentralen Beständen der 1950er bis 1970er Jahre in sozial auffälligen Baublöcken, die die Mehrheit des Bestandes ausmachen. Eine Neuvertragsmiete (bruttokalt) von 8,90 €/m² könnte in diesen Beständen zunehmend weniger marktfähig sein. Gegen Vermietungsschwierigkeiten spricht zwar die lange Warteliste. Aber bei der Interpretation der Warteliste ist zu berücksichtigen, dass die Registrierung kostenlos ist und rund 27% des Bestandes attraktive Altbauten aus der Zwischenkriegszeit in recht zentralen Lagen sind – die ebenfalls zum Preis von 8,90 €/m² angeboten werden.

Angesichts des alten Wohnungsbestandes wäre eine praktisch entschuldete Unternehmung mit hohem Jahresüberschuss und hoher Liquidität zu erwarten gewesen. Tatsächlich aber ist die Wiener Wohnen finanziell ausgezehrt. Der Jahresüberschuss war Anfang des Jahrzehnts negativ und zwischen 2014 und 2016 dann minimal positiv. Die Bilanz wies 2016 einen kumulierten Bilanzverlust von 827 Mio. € oder das 1,6-fache der Jahresmietzinserlöse aus. Aktuellere Zahlen sind nicht verfügbar. Die Liquidität ist niedrig. Der nicht öffentliche Wirtschaftsplan für 2018 sah eine geplante Liquidität von 65 Mio. € zu Jahresende vor, nach 18 Mio. € 2017. Die Liquidität war damit geringer als ein Monatsumsatz (Miete + Betriebskosten) in Höhe von 82 Mio. €. Als finanziell solide gilt eine Mindestliquidität von drei bis vier Monatsumsätzen.

Die Folge ist, dass die Wiener Wohnen seit geraumer Zeit kein Akteur in der Stadtentwicklung mehr ist – der Neubau wurde 2004 endgültig eingestellt und in den 20 Jahren zuvor war er gering. Dies ist insbesondere deshalb überraschend, da die Stadt Wien nach 80 Jahren Bevölkerungsrückgang seit dem Jahr 2000 wieder wächst: Die Wiener Wohnen stellte den Neubau also just in dem Moment ein, als der Wohnungsbedarf stieg. In den letzten Jahren wurde zudem die Modernisierung von Substandardwohnungen (Kategorie B und C) nach Mieterwechsel reduziert und ein Instandhaltungsstau scheint sich aufzubauen.

2015 beschloss die Stadt Wien, selbst wieder in den Neubau von Wohnungen zu investieren. Allerdings wurde dafür nicht die Wiener Wohnen beauftragt, sondern eigens eine neue, zu 100% kommunale Gesellschaft, die Wiener Gemeindewohnungsbaugesellschaft mbH, gegründet.

Eine Insolvenz der Wiener Wohnen ist juristisch nicht möglich, da die Wiener Wohnen keine eigene Rechtspersönlichkeit ist, sondern ein Eigenbetrieb der Stadt Wien. Aber die Stadt Wien müsste bei Liquiditätsengpässen nachschießen. Ob dies bereits der Fall ist oder war, kann angesichts der schwachen Datenlage nicht beurteilt werden.

Im Ergebnis ist ein großer kommunaler Wohnungsbestand natürlich besser als kein großer kommunaler Wohnungsbestand. Aber das Beispiel Wiener Wohnen zeigt auch, dass es je nach politischer Praxis schwierig sein kann, kommunale Wohnungsbestände nachhaltig wirtschaftlich zu führen. Dies gilt insbesondere, wenn der kommunale Wohnungsbestand als Eigenbetrieb direkt von der Stadt verwaltet wird und öffentlich keinerlei Rechenschaft ablegen muss.

Deutschen Städten kann daher nicht empfohlen werden, dem Wiener Beispiel zu folgen – ganz abgesehen von der Frage, woher die ganz erheblichen Mittel für den Aufbau des Wohnungsbestandes kommen sollen.

Geförderte Wohnungen

Das Segment der geförderten Wohnungen umfasst rund 26% des Mietwohnungsbestandes. Dieses Marktsegment wächst dank Neubau. Im Jahresdurchschnitt der Jahre 2010 bis 2017 wurden jährlich 5.900 Geschosswohnungen errichtet. Dies entspricht zwischen 60% und 80% des gesamten Geschosswohnungsneubaus. Bauträger und Eigentümer der geförderten Wohnungen sind gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Genossenschaften aber auch private Bauträger. Die städtebauliche und architektonische Qualität der geförderten Neubauwohnungen ist hoch. Sie entspricht eher dem höheren Eigentumssegment in Deutschland.

Dieser Sektor wird in der (deutschen) Öffentlichkeit häufig mit „Sozialwohnung“ betitelt, was aber nur sehr bedingt richtig ist.

Vergleichbar mit deutschen Sozialwohnungen sind geförderte Wohnungen zwar im Hinblick auf existierende Einkommensobergrenzen, Neuvertragsmieten von im Mittel 8,60 €/m² bruttokalt, die einem Kostenmietprinzip folgen, und hoher Förderung.

Trotzdem sind die geförderten Wohnungen insgesamt nicht vergleichbar mit den deutschen Sozialwohnungen und dienen auch einem anderen Zweck.

Zum einen sind die Einkommensobergrenzen fast dreimal so hoch wie z.B. in Berlin und liegen bei knapp 4000 € netto im Monat für Ein-Personen-Haushalte.

Zum zweiten müssen Mietinteressenten einen Beitrag zur Finanzierung leisten. Der sog. Eigenmittelbeitrag beträgt typischerweise bei Erstbezug 500 €/m², d.h. für eine 70 m² Wohnung 35.000 Euro und ist bei Mietvertragsabschluss fällig.

Zum dritten hat fast jeder Mieter seit dem Jahr 2000 einen gesetzlichen Anspruch auf den Erwerb seiner geförderten Wohnung zwischen fünf und 30 Jahren nach Fertigstellung. Der Kaufpreis folgt wieder einem Kostenprinzip und setzt sich aus den Bau- und Bodenkosten zuzüglich Inflationsrate seit Bau abzüglich Eigenmittelbeitrag der Mieter und zwischenzeitlicher Tilgung zusammen. Die Kaufoption besteht bei allen geförderten Wohnungen unabhängig von der Rechtsform des Bauträgers (Gemeinnützige Baugesellschaft, Genossenschaft, gewerblicher Bauträger). Aufgrund der gesetzlichen Fixierung des Kaufpreises auf die Bau- und Bodenkosten zum Bauzeitpunkt und der Förderung ist dieses Mietkaufmodell sehr attraktiv für die Mieter insbesondere in Zeiten steigender Immobilienpreise. Wie viele der geförderten Wohnungen von ihren Mietern gekauft werden, wird statistisch nicht nachgehalten. Unsere Gesprächspartner waren sich uneinig, derzeit üben vermutlich 2/3 der kaufberechtigten Haushalte ihre Kaufoption aus.

Kaufberechtigt sind alle Mieter sofern sie eine Staatsbürgerschaft aus einem EU-Land oder aus der Schweiz, Norwegen, Island oder Lichtenstein haben. Ausländer aus Drittländern müssen mindestens fünf Jahre ununterbrochen legal in Österreich gewohnt haben und ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) über ihre Integrationsleistung in Bezug auf Sprach-, Werte- und Orientierungswissen nachweisen können.

Angesichts der hohen finanziellen Eingangshürden im geförderten Wohnungsbau bei gleichzeitigen (hohen) Einkommensobergrenzen, die nur bei Mietvertragsabschluss zu unterschreiten sind, überrascht es nicht, dass gut 2/3 der aktuell geförderten Haushalte mehr als das Medianäquivalenzeinkommen beziehen und sogar 36,5% dem oberen Einkommensquartil angehören. Der Anteil der Haushalte mit höherem Einkommen ist seit dem Jahr 2000 gestiegen.

Haushalte ohne ausreichendes Eigenkapital und mit niedrigen Einkommen können zur Finanzierung des Eigenmittelbeitrages Eigenmellersatzdarlehen als Subjektförderung erhalten, mit denen aber in der Regel nur ein Teil der Eigenmittel finanziert werden kann. Darlehen für einkommensschwache Haushalte sind aber natürlich zweischneidig, da die Darlehensraten zusätzlich zu den direkten Wohnkosten zu zahlen sind. Die monatliche Annuität liegt abhängig von der Darlehenshöhe und der Laufzeit bei 0,90 €/m² und 3,42 €/m² monatlich. Sollen die Eigenmittel vollständig über Ersatzdarlehen finanziert werden, so verdoppeln sich die monatlichen Raten.

Diese zusätzliche Belastung könnte die Zielgruppe der einkommensschwachen Haushalte überfordern. Daher existiert neben einer Einkommensobergrenze auch eine Einkommensuntergrenze, die je nach Haushaltstyp in etwa auf der Höhe der relativen Armutsgrenze in Österreich liegt. Das Eigenmittlersatzdarlehen ist damit nach Erfahrung der Autoren vermutlich die einzige Subjektförderung, die ein Mindesteinkommen voraussetzt, welches zudem Haushalte unterhalb der Armutsgrenze im wesentlichen ausschließt. Entsprechend des sehr engen Zuschnitts der Darlehenskriterien mit Einkommensober- und Untergrenzen und weiteren Beschränkungen überrascht es nicht, dass 2016 nur Eigenmittlersatzdarlehen in einem Volumen von 11 Mio. € ausgereicht wurden.

Im Ergebnis könnte der geförderte Wohnungsbau in Wien durchaus ein interessantes Modell für Deutschland sein, da er überwiegend dem politischen Ziel einer Erhöhung der Eigentümerquoten dient. Zumindest wenn öffentliche Gelder in ausreichendem Maße vorhanden sind.

Mit dem Zielen des deutschen sozialen Wohnungsbaus ist das derzeitige Modell der geförderten Wohnungen in Wien hingegen nicht vereinbar.

Smart-Wohnungen

Vergleichbar mit dem sozialen Wohnungsbau in Deutschland ist eine spezielle Unterart des geförderten Wohnungsbaus in Wiens, die sog. Smart-Wohnungen. Smart-Wohnungen wurden 2012 eingeführt.

Smart-Wohnungen zeichnen sich durch einen sehr niedrigen Eigenmittelbeitrag von rund 60 €/m² aus, also 3.000 € für eine 50 m² Wohnung. Der sonst vom Mieter zu zahlende Eigenbeitrag wird durch zusätzliche Förderkredite an die Bauträger ersetzt, „Superförderung“ genannt. Eine Kaufoption für die Mieter besteht nicht.

Zugangsberechtigt sind nur Haushalte, die neben den Grundvoraussetzungen (Einkommen) auch die strengeren Zugangsvoraussetzungen des Gemeindebaus (Nationalität, Wohndauer, begründeter Wohnbedarf, etc.) erfüllen. Die Miete folgt wieder dem Kostenmietprinzip und liegt bei 7,50 €/m² bruttokalt.

Smart-Wohnungen könnten im Vergleich zu deutschen Sozialwohnungen vor allem aufgrund ihrer kostengünstigen Bauart ein interessantes Architekturmodell für Deutschland sein. Smart-Wohnungen zeichnen sich durch kleine Wohnflächen aus, die in den Förderbestimmungen vorgeschrieben sind (2 Zimmer max. 55 m²; 5 Zimmer max. 100 m², durchschnittlich max. 65 m²). Die vergleichsweise geringen Wohnflächen erfordern eine besonders kompakte Bauweise. Typischerweise existiert daher kein Eingangsflur oder geht dieser direkt in das erste, große Zimmer über, das Verkehrsfläche, Küche und Wohnzimmer in einem ist. Die meist direkt angrenzenden weiteren Zimmer sind mit rund 10 m² klein, die Bäder meist innenliegend. Ein Balkon ist üblich, Kellerabteile oder andere Stauräume nicht.

Da Smart-Wohnungen aber erst seit 2012 errichtet werden, ist der Bestand mit bislang 2.400 fertiggestellten Wohnungen gering, weitere knapp 2.600 waren Mitte 2019 im Bau. Zukünftig sollen jährlich 2.500 bis 3.000 neue hinzukommen. Um die höheren Zahlen zu erreichen, soll ab Herbst 2019 eine „Smart-Quote“ von 50% im geförderten Neubau eingeführt worden sein.

Frei finanzierte Wohnungen (ohne Altbau)

Das mit knapp 10 % kleinste Marktsegment ist das Segment des privaten, frei finanzierten Mietwohnungsbaus. Entstanden nach dem zweiten Weltkrieg, unterliegt er nicht dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, sondern nur dem Teilanwendungsbereich.

Dieses Marktsegment ist in Bezug auf die Regulierung fast vergleichbar mit dem allgemeinen Wohnungsmarkt in Deutschland ohne Mietpreisbremse. Allerdings mit der wesentlichen Einschränkung, dass auch hier sachgrundlose Befristungen des Mietvertrages möglich sind.

Das Neuvertragsmietniveau liegt in diesem Sektor mit 13,60 €/m² bruttokalt etwas höher als in Hamburg mit 13,13 €/m² und niedriger als in München mit 18,79 €/m².

In der Gesamtzusammenschau ist der Mieter freifinanzierter Wohnungen in Wien etwas schlechter gestellt als in deutschen Metropolen, da bei vergleichbarem Mietniveau die Sicherheit des Mietverhältnisses aufgrund der möglichen Befristung niedriger ist.

Förderung

Die wohnungspolitischen Ausgaben in Wien sind deutlich höher als in deutschen Metropolen und konzentriert die Mittel auf die Objektförderung. So gibt die Stadt Wien pro Einwohner etwas mehr als doppelt so viel für die Neubauförderung aus als Berlin (2018/2019).

Die Subjektförderung ist hingegen ausgesprochen niedrig. In der Bedarfsorientierten Mindestsicherung, vergleichbar mit dem Arbeitslosengeld II in Deutschland, liegen in Wien die Mietobergrenzen für einen Einpersonenhaushalt mit 323 €/Monat bereits niedriger als in Berlin (404 €), Hamburg (481 €) oder München (660 €).

Extrem wird es aber bei größeren Haushalten. Die Mietobergrenzen sind praktisch unabhängig von der Haushaltsgröße. Die Mietobergrenze liegt bei sehr großen Haushalten mit sieben oder mehr Personen bei 377 €/Monat – wohlbemerkt pro Haushalt, nicht pro Person. Uns ist vollkommen schleierhaft, wie einkommensschwache Familien in Wien damit auskommen können.

Drittstaatsangehörige sind erst nach fünf Jahren anspruchsberechtigt.

Bodenpolitik

Ein mögliches Vorbild für Deutschland könnte die Bodenpolitik Wiens sein.

Die Stadt Wien betreibt eine sehr viel aktivere Bodenvorratspolitik als deutsche Städte. Der Bodenfonds verfügte zum Jahresende 2018 über einen Flächenvorrat, der für 10 Jahre ausreicht, obwohl der größere Teil des gesamten Geschosswohnungsneubaus auf Flächen des Bodenfonds realisiert wird. Größere Wohnungsbauprojekte können praktisch ausschließlich auf Flächen des Bodenfonds entstehen.

Der Bodenfond der Stadt Wien veräußert Wohnbauland zu Preisen von nur 240 – 300 €/m² Wohnfläche, was höchstens ein Viertel der Baulandpreise in deutschen Metropolen ist. Dies gibt der Stadt Wien über den Bodenfonds die Möglichkeit über Bauträgerwettbewerbe entscheidenden Einfluss auf die Art der Bebauung und in Kombination mit der Neubauförderung auf die Höhe der zukünftigen Mieten und Kaufpreise zu nehmen.

Entscheidend für den Erfolg des Bodenfonds ist es, dass der Bodenfonds beim Ankauf von Bauerwartungsland von privaten Eigentümern aus einer echten Monopsonposition heraus verhandeln kann. Eigentümer von Bauerwartungsland können faktisch nur an den Bodenfonds verkaufen, sodass dieser die Preise diktiert. Dies ist möglich, da die Ausweisung von Bauerwartungsland sehr großzügig erfolgt und daher verkaufsunwillige Eigentümer damit rechnen müssen, dass bei Nichtverkauf an anderer Stelle gebaut wird. In Deutschland hingegen, mit seiner Tradition der Baulandknappheit, sehen sich die Kommunen häufig einem faktischen Monopolisten gegenüber, der die Preise diktiert und warten kann.

Diese Bodenpolitik wäre es wert, ausführlich untersucht zu werden, da die Bodenpolitik im Rahmen dieser Studie zum Wiener Mietwohnungsmarkt nur cursorisch behandelt werden konnte.

9.2 Fazit

Die Stadt Wien verfolgt seit mehr als 100 Jahren eine kreative Wohnungspolitik, bzw. mehrere völlig verschiedene Wohnungspolitiken in unterschiedlichen Teilen des Wohnungsmarktes gleichzeitig. Alle Politiken aber zeichnen sich durch eine sehr viel höhere Eingriffstiefe der Politik aus.

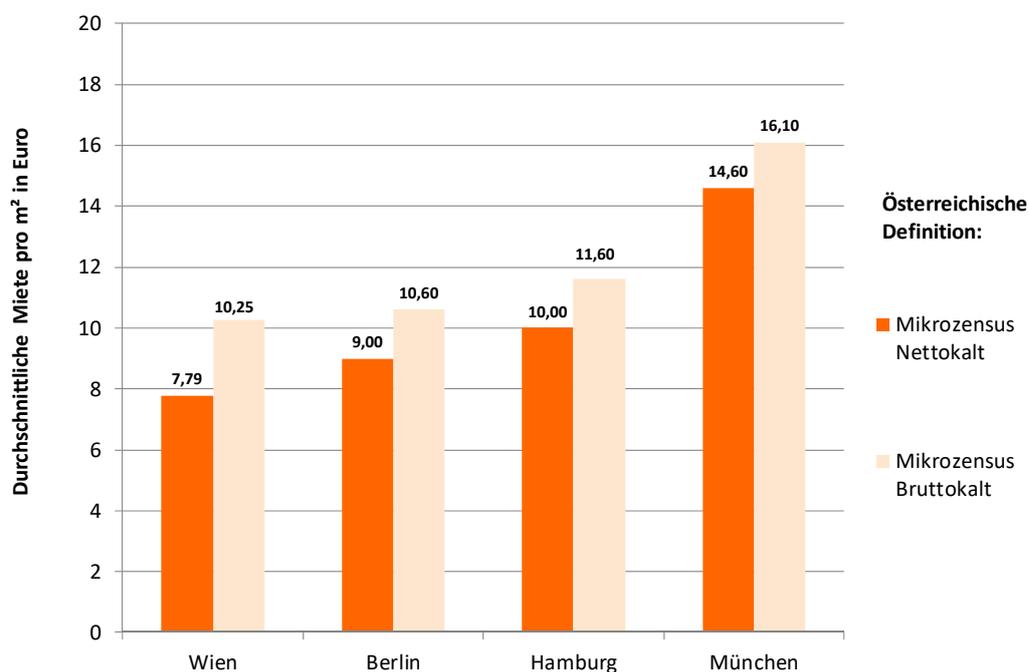
Eine Folge davon ist, dass gleichwertige Wohnungen zu völlig unterschiedlichen Konditionen in Bezug auf die Miethöhe, die Pflichten des Vermieters, die Zugangsmöglichkeiten und die Sicherheit des Mietverhältnisses vermietet sind.

Eine weitere Folge davon ist ein in allen Teilmärkten extrem komplexes, eigenständiges Mietrecht, das auch für Spezialisten kaum zu überschauen ist, geschweige denn für normale Mieter oder Vermieter. Mietvertragsstreitigkeiten und permanente Reformen im Detail sind an der Tagesordnung.

Eine weitere Folge sind hohe öffentliche Ausgaben in der Vergangenheit, um ein großes Wohnungsvermögen aufzubauen, als auch in der Gegenwart. Gleichzeitig ist die Subjektförderung insbesondere für größere Haushalte in der Mindestsicherung extrem niedrig.

In der Summe allerdings wohnt es sich trotz allem in Wien im Durchschnitt nicht günstiger als in deutschen Metropolen und erst recht nicht sicherer, hochwertiger oder stressfreier. Die Neuvertragsmieten (bruttokalt) über alle Teilmärkte hinweg sind in Wien unwesentlich niedriger als in Berlin und etwas niedriger als in Hamburg. Einzig zu München besteht ein deutlicher Abstand. Allerdings hat der Mieter in Wien, zumindest in einigen Teilmärkten, weitere Zahlungen zu leisten, sodass in der Summe die Wohnkosten in Wien in etwa den Wohnkosten in Hamburg entsprechen. Aufgrund der niedrigeren Einkommen ist die durchschnittliche Mietbelastung in Wien höher als in Hamburg.

Abbildung 42: Neuvertragsmieten, österreichische Definition, gesamter Bestand, Wien, Berlin, Hamburg, München, 2018



Quelle: Österreichischer Mikrozensus; Auswertungen des ÖVI und deutscher Mikrozensus 2018 **empirica**

Dass in der deutschen Diskussion der Eindruck entstanden ist, Wien wäre die „Hauptstadt des bezahlbaren Wohnens“ dürfte an Folgendem liegen.

Erstens an einer unterschiedlichen Datenbasis. Als „Neuvertragsmiete“ wird in Deutschland ein Wert bezeichnet, der nur aus den aktuellen Angeboten öffentlich annoncierter Wohnungen gewonnen wurde. In Wien wird als „Neuvertragsmiete“ ein Wert bezeichnet, der sich aus allen neuabgeschlossenen Mietverträgen der letzten vier Jahre ergibt. Die Wiener „Neuvertragsmiete“ ist daher eher mit der deutschen Mietspiegelmiete vergleichbar, die auch in Deutschland deutlich unter den deutschen „Neuvertragsmieten“ liegt.

Zum zweiten werden häufig die Nettokaltmieten verglichen. Da aber in Wien sämtliche Betriebskosten als Folge des Kostenmietprinzips auf die Mieter umgelegt werden können, fallen sie deutlich höher aus als in Deutschland. Zudem unterliegen Mieten einer ermäßigten Umsatzsteuerpflicht von 10%. Für einen sachgemäßen Vergleich müssen daher Bruttokaltmieten verglichen werden.

Zum dritten werden meist nur die Mieten verglichen, aber die anderen Konditionen (Sicherheit des Mietverhältnisses, Instandhaltung, Modernisierung) bleiben außen vor und diese sind in Wien viel oder sehr viel mieterunfreundlicher.

Zum vierten werden in praktisch allen journalistischen Beiträgen zum Thema Einzelbeispiele zur Illustration verwendet. Und tatsächlich existieren in Wien Mieterhaushalte, die zu traumhaften Konditionen in tollen Wohnungen wohnen. Aber – da der Durchschnittswert vergleichbar hoch ist – existieren eben auch genauso viele Mieterhaushalte die zu alptraumhaften Konditionen in abgewohnten Wohnungen wohnen. Man braucht

halt Glück, Ausdauer, Cleverness und einen großen Bekanntenkreis bei der Wohnungssuche.

Zum fünften sind der Wohnungsmarkt und die Wohnungspolitik extrem intransparent. Selbst rudimentäre Daten fehlen an vielen Stellen oder werden nicht publiziert. Zudem wandelt sich die Wohnungspolitik beständig. Allein während der Bearbeitung der Studie wurden zwei Detailreformen umgesetzt – vermutlich, es fällt schwer, den Überblick zu bewahren. Die Wohnungspolitik in der Stadt Wien kann daher nicht evidenzbasiert sein.

Und, last but not least, leistet sich das Wohnungsunternehmen der Stadt Wien eine eigene Marketingabteilung „International Relations“, die sehr aktiv ist und sogar internationale Wanderausstellungen zur Wohnungspolitik in Wien organisiert. Die Mieten folgen einem Kostenprinzip, sodass aber zumindest sämtliche mit der Wohnungsvermietung verbundenen Kosten auf die Mieter überwältigt werden können.

Im Ergebnis ist das Wiener Mietsystem nicht zu empfehlen. Es ist teuer, unsicher, streitanfällig, bürokratisch, intransparent und ungerecht gerade aus Sicht sozial schwacher Mieter, ohne dass die Wohnkosten in Wien niedriger wären als in deutschen Metropolen.