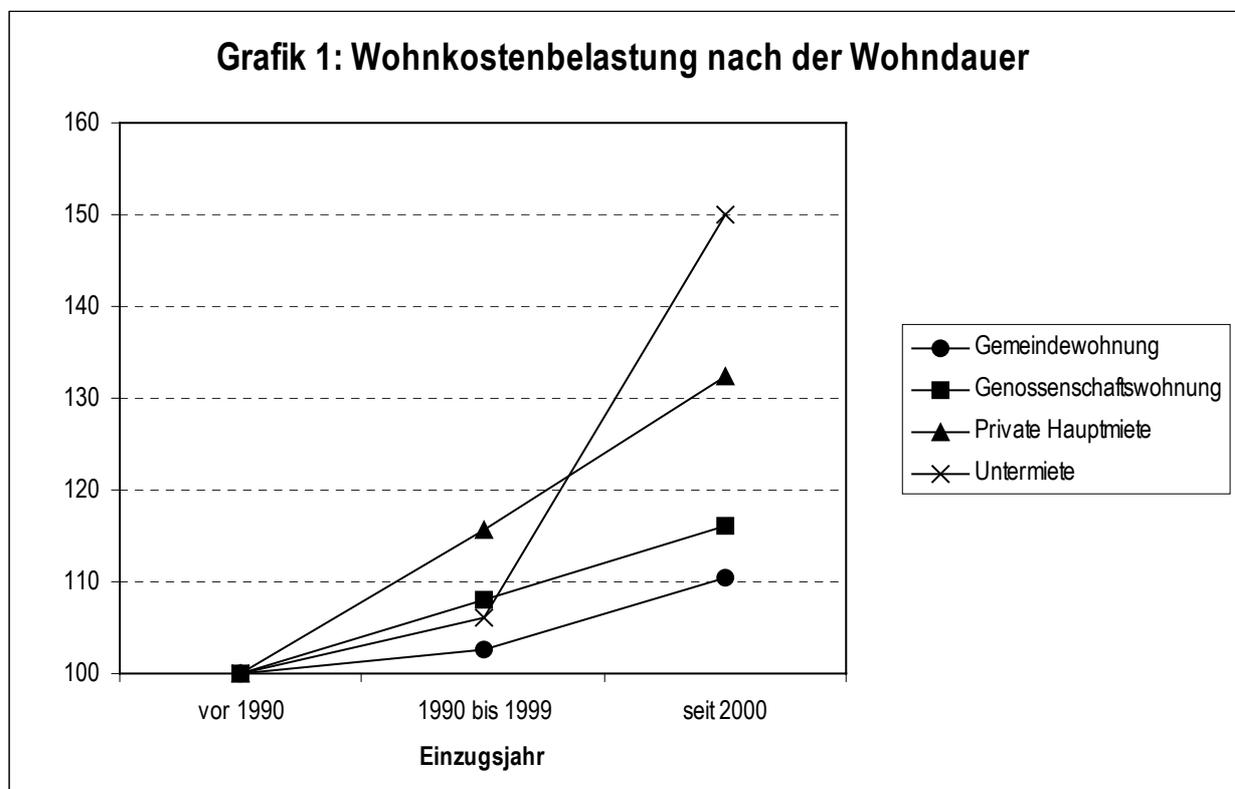


## Mietrecht und Preissteigerungen bei privaten Mietwohnungen

### 1. Aktuelle Lage

Als der Autor dieser Zeilen vor gut 20 Jahren Recherchen für eine europäische Vergleichsstudie zur Wohnsituation durchführte, ergab die Durchsicht aller damals vorhandenen einschlägigen Statistiken, dass der Anteil der Wohnkosten am Einkommen der in privaten Mietwohnungen lebenden Haushalte im Jahr 1981 in Österreich durchschnittlich rund 10% betrug. Legte man die damals hierzulande recht häufigen Ablösezahlungen auf monatliche Wohnkosten um, dann erhöhte sich der genannte Wert auf einen Anteil von etwa 13%. Wer heute nach einer aktuellen Vergleichszahl sucht, kann auf die EU-SILC-Daten des Jahres 2004 zurückgreifen<sup>1</sup> und kommt dabei zu folgendem Resultat:

Hauptmieter von privaten Mietwohnungen geben im Schnitt derzeit gut 26% des Haushaltseinkommens für das Wohnen aus, und bei Untermietern beträgt der entsprechende Anteil gar 29%. Dabei muß man aber berücksichtigen, daß es eine deutliche Differenzierung der Belastung in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohndauer gibt. Wie Grafik 1 zeigt, gilt in allen Teilssegmenten des Mietwohnungsbestands, ganz besonders aber bei den privaten Mieten die Regel: wer später kommt, hat höhere Wohnkostenbelastungen auf sich zu nehmen. In diesem Sinne müssen die seit dem Jahr 2000 eingezogenen Hauptmieter von privaten Mietwohnungen mit einer Wohnkostenbelastung des Haushaltseinkommens in der Höhe von knapp 30% leben, während sich bei einem vor dem Jahr 1990 gelegenen Einzugsdatum ein Vergleichswert von „nur“ 23% ergibt. Bei den Untermietern betragen die entsprechenden Werte 32% und 22%.



<sup>1</sup> EU-SILC: EU-Statistics on Income and Living Conditions

Da sich in den angegebenen Belastungsziffern neben den Wohnkosten auch die unterschiedlichen Einkommen der Haushalte niederschlagen, ist es sinnvoll anhand der folgenden Tabelle 1 auch die Wohnkosten selbst etwas genauer unter die Lupe zu nehmen: Es zeigt sich dabei, daß private Haupt- und Untermietwohnungen nicht nur im Schnitt deutlich teurer sind als kommunale und gemeinnützige Mietwohnungen, sondern auch eine wesentlich stärkere Abhängigkeit der Mietenhöhe von der jeweiligen Wohndauer aufweisen. Während die erst vor kurzem eingezogenen Gemeinde- und Genossenschaftsmieter nur rund 15% höhere Wohnkosten haben als die bereits seit mehr als 15 Jahren in den Wohnungen des genannten Typs lebenden Haushalte, beträgt die entsprechende Kostendifferenz bei den privaten Haupt- und Untermieten 45 bzw. 49%.

**Tabelle 1: Wohnkosten nach der Wohndauer**

Wohnungstyp und Rechtsverhältnis	Miete in € pro m2			insgesamt
	Einzug ...			
	vor 1990	1990 bis 1999	seit 2000	
Miete einer Gemeindewohnung	5,95	6,74	6,87	6,42
Miete einer Genossenschaftswohnung	6,24	7,31	7,15	6,82
Sonstige Hauptmiete	5,83	7,68	8,45	7,36
Untermiete	5,75	7,26	8,57	7,36

Wohnungstyp und Rechtsverhältnis	Einzug vor 1990: Miete pro m2 = 100			Gemeinde- whg.=100
	vor 1990	1990 bis 1999	seit 2000	insgesamt
Miete einer Gemeindewohnung	100	113	116	100
Miete einer Genossenschaftswohnung	100	117	115	106
Sonstige Hauptmiete	100	132	145	115
Untermiete	100	126	149	115

Wenn junge, bei der raschen Erstversorgung mit Wohnraum häufig auf den privaten Sektor angewiesene Haushalte mit Wohnkostenbelastungen von nahezu einem Drittel ihres Einkommens konfrontiert sind und alle aktuellen Meldungen von den Wohnungsmärkten der Ballungszentren darauf hindeuten, daß die Preisentwicklung bei den Neuvermietungen weit von einer Abschwächung ihrer Dynamik entfernt ist<sup>2</sup>, dann wird klar, daß das Wohnen in privaten Mietwohnungen für allem für junge Haushalte des unteren Einkommensbereiches nur mehr sehr schwer leistbar ist bzw. in naher Zukunft definitiv unleistbar zu werden droht.

Fragen wir nach den Ursachen dieses nicht nur aus sozialpolitischen Gründen äußerst unbefriedigenden Zustands<sup>3</sup>, so müssen wir einen Blick auf die jüngere Entwicklung im heimischen Mietrecht werfen, denn der Preis für das Wohnen im privaten Sektor ist wesentlich durch die mietrechtlichen Rahmenbedingungen bestimmt.

<sup>2</sup> Vgl. die Ausführungen im 4. Abschnitt

<sup>3</sup> erinnert sei hier auch an die volkswirtschaftliche Relevanz der hier aufgezeigten Fakten: Falls jemand auf der Suche nach der in den letzten Jahren schmerzlich vermißten Inlandsnachfrage ist, könnte er wohl in den Kassen der Vermieter der weit über 600.000 privaten Haupt- und Untermietwohnungen einen nicht unerheblichen Teil der fehlenden Kaufkraft finden.

## 2. Ausgangssituation

Ausgangspunkt unserer historischen Betrachtung sind die ersten Jahre nach dem Ende des zweiten Weltkriegs, in denen der Wohnungsmarkt wie in den meisten anderen stark von Kriegszerstörungen betroffenen Staaten Europas mit Hilfe von strengen Preisregelungen, Kündigungsschutzbestimmungen und öffentlicher Vergabe der Wohnungen umfassend bewirtschaftet wird. Während man die Lenkung der Wohnungsvergabe als eine vorübergehende Notmaßnahme bald aufhebt, verteidigt die österreichische Sozialdemokratie entsprechend ihrer ideologischen Grundposition, daß die Wohnung keine Ware sein soll, den Kündigungsschutz und die Preisregulierung sehr zäh. Lange Zeit bleibt bei den privaten Altmietwohnungen ein noch auf die Notzeiten des Ersten Weltkriegs zurückweisender Preisstop in Kraft, welcher die Mieten sowohl für bestehende Vertragsverhältnisse als auch für Neuvermietungen auf niedrigem Niveau einfriert.

Die Hauptproblematik dieser Preisregelung besteht darin, daß sie ein ausgedehntes Ablöseunwesen hervorbringt, dessen Opfer vor allem junge Wohnungssuchende sind, da sie zum einen mit hohen Anfangskosten konfrontiert werden und andererseits infolge des bei jüngeren Haushalten relativ häufigen Wohnungswechsels nicht in den Genuß der Amortisierung ihrer Anfangszahlungen kommen. Ein weiterer Nachteil der Preisregulierung hängt eng mit dem eben angeführten Problem zusammen: Das Zusammenspiel von niedrigen laufenden Kosten und hohen Erwerbsausgaben führt zu einer Hortung von Wohnraum als Reserve für möglich spätere Verwendung (häufig für heranwachsende Kinder) und verringert so das Volumen des Angebots an billigen Wohnungen.

Ein Ende der Ablösemisere verspricht die erste bürgerliche Alleinregierung der Nachkriegszeit, als sie im Jahr 1968 die Preise bei der Neuvergabe von privaten Mietwohnungen freigibt. Die Folgen dieses Schrittes sind in Summe äußerst negativ: Erstens geht die Häufigkeit von Ablöseforderungen weniger als erwartet zurück, zweitens motiviert die Ungleichbehandlung von bestehenden und neu beginnenden Mietverhältnissen erst recht zur Reservehaltung von aktuell nicht benötigtem Wohnraum und drittens wird bei den Neuvermietungen eine sprunghafte Preiserhöhung (im Durchschnitt auf das Sechsfache des zuvor gegebenen Preisniveaus) ausgelöst, die eine deutliche Spaltung des Marktes in billige Altmietverträge und teure Neuverträge hervorbringt, welche wieder primär die den Wohnungsmarkt neu betretenden jüngeren Haushalte belastet.

In der ab 1970 folgenden langen Periode sozialistischer Alleinregierungen werden dann zunächst im Jahr 1974 in einem ersten Schritt die ärgsten Preisauswüchse bei den Neuvermietungen im untersten Qualitätssegment beseitigt, indem man eine Preisobergrenze für neu zur Vermietung gelangende Substandardwohnungen festsetzt. 1981 schließlich dehnt man diese Preisregelung auf alle neu zur Vermietung gelangenden privaten Altmietwohnungen aus, wobei je nach Ausstattungsstandard der Wohnung mit WC, Dusche/Bad und moderner Komfortheizung vier Qualitätskategorien mit entsprechend gestaffelten Preisobergrenzen unterschieden werden.

Zur Verringerung der Spaltung des Marktes in billige Alt- und teure Neuverträge wird einerseits eine Inflationsklausel etabliert, welche bei bestehenden Mietverhältnissen Preisanpassungen im Ausmaß der Steigerungen beim Index der Lebenshaltungskosten ermöglicht. Andererseits bezieht man diese bestehenden Mietverhältnisse nun auch in modifizierter Form in die Kategorienregelung ein:

- Macht der Hauptmietzins weniger als zwei Drittel der jeweils zutreffenden Kategorienpreisgrenze aus, dann kann er im Rahmen eines für Instandhaltungsarbeiten zweckgewidmeten „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages“ bis auf zwei Drittel jener Grenze angehoben werden.
- Liegt eine seit dem Jahr 1968 (also nach der Preisfreigabe) neu vermietete Wohnung vor, bei welcher die Miete um mehr als das Eineinhalbfache über der jeweils zutreffenden Preisobergrenze beträgt, dann ist auf Antrag des Mieters eine Reduktion der Miete auf die 150%-Marke vorzunehmen.

Wichtigster Mangel der Wohnrechtsreform von 1981 ist die Zulassung zahlreicher Ausnahmen von der eben skizzierten Preisregelung. Sie betreffen unter anderem

- Wohnungen mit mittlerer oder guter Ausstattung ab einer bestimmten Größe
- Wohnungen mit ursprünglich schlechter Ausstattung, deren Qualität durch den Vermieter mit erheblichem Eigenmittelaufwand verbessert wurde
- vom Wohnungseigentümer weiter vermietete Eigentumswohnungen, die nach 1945 erbaut wurden
- Wohnungen, die für die Dauer von weniger als einem halben Jahr vermietet werden.

Bei den beiden erstgenannten Wohnungstypen darf ein vom Gesetz nicht näher definierter „angemessener“ Mietzins verlangt werden, bei den beiden anderen ist völlig freie Mietenbildung möglich. In einer im Jahr 1984 durchgeführten Analyse von Wohnungsangebotsannoncen in Wiener Tageszeitungen zeigt sich, daß 41% der hier angebotenen privaten Altmietwohnungen unter eine der angeführten Ausnahmeregelungen fallen.

Unbeschadet dieser Einwände ist zu resümieren, daß es Österreichs Sozialdemokraten bis etwa zur Mitte der achtziger Jahre gelingt, im Sektor der privaten Altmieten ein im internationalen Vergleich niedriges Niveau der Wohnkosten aufrecht zu erhalten. Wenn wir verstehen wollen, wie bzw. wieso sie dies politisch durchsetzen können, müssen wir uns einige Wechselbezüge zwischen der Mietenpolitik im Sektor der privaten Mietwohnungen und anderen Politikbereichen vergegenwärtigen.

Neben makroökonomischen Zusammenhängen wie der Funktion von niedrigen Wohnkosten für die Stabilisierung der Inlandsnachfrage und für die unter dem Gesichtspunkt der internationalen Konkurrenz wichtige Begrenzung der Lohnanstiege sind vor allem Wechselbezüge zwischen der Mietenpolitik und anderen wohnungspolitischen Handlungsfeldern zu bedenken. Zwei davon sollen hier erwähnt werden:

Bei dem einen handelt es sich um die Relation zwischen der Mietenpolitik und der übrigen Bestandspolitik, in deren Kontext sich die Frage stellt, wie es gelingt, trotz relativ niedriger Mieteinnahmen eine vergleichsweise gute Erhaltung der alten Wohnungsbestände sicher zu stellen. Die Antwort auf diese Frage muß auf ein ganzes Bündel von bestandserhaltenden wohnrechtlichen Rahmenbedingungen verweisen, in welches die skizzierte Mietenpolitik eingebettet ist. Es sind vor allem sechs derartige Rahmenbedingungen hervorzuheben:

- Ein intakt gebliebener Kündigungsschutz erzeugt enge Bindungen der Mieter an ihre Wohnungen, was einerseits die Bereitschaft zur Inangriffnahme von Wohnungsverbesserungen hebt und andererseits die Ausbreitung von Vernachlässigungstendenzen bremst.
- Abbruchspekulationen werden dadurch erschwert, daß die Hauseigentümer den von einem Abbruch bedrohten Mietern Ersatzwohnungen anzubieten haben.

- Wesentliche Teile des Mietertrags (seit 1981 der gesamte Mietertrag!) sind mehrjährig für die Hausinstandhaltung zweckgebunden.
- Größere Instandsetzungsarbeiten, deren Finanzierung durch die zweckgebundene Mietzinsreserve nicht gesichert ist, können durch eine auf zehn Jahre befristete, ebenfalls zweckgebundene Mieterhöhung finanziert werden.
- Die Mieter haben das Recht, notwendige Instandhaltungen zu erzwingen und unnötige Veränderungen zu verhindern.
- Im Rahmen der kommunalen Schlichtungsstellen ist ein Verfahren zur amtlichen Kontrolle der Hausinstandhaltung institutionalisiert.

Beim zweiten der hier zu erwähnenden Wechselbezüge zwischen der Mietenpolitik im privaten Sektor und anderen Zweigen der Wohnungspolitik handelt es sich um die Relation zur Wohnbauförderungspolitik. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, daß die Aufrechterhaltung eines niedrigen Niveaus der Mieten im privaten Sektor Teil eines unausgesprochenen wohnungspolitischen Deals zwischen den heimischen Unter- und Mittelsschicht Haushalten ist, der folgende Konturen aufweist:

Die Haushalte beider Gruppen finanzieren durch ihre Steuermittel ein System von Wohnbauförderungen das in relativ hohem Ausmaß der Mittelschicht zugute kommt. Denn wegen intensiver Eigenheimförderung und hoch angesetzter Einkommensgrenzen beim großvolumigen sozialen Wohnbau können die Haushalte der mittleren Einkommensgruppe in Österreich stärker von den Wohnbauförderungsmitteln profitieren als in vielen anderen Staaten Europas. Aber auch jene Unterschicht Haushalte, denen es nicht bzw. erst nach längerer Wartezeit gelingt, eine billige geförderte Wohnung zu erhalten, gehen bei diesem Tauschhandel nicht leer aus. Denn die behutsame Mietenpolitik im Sektor der privaten Mieten sorgt lange Zeit für ein im internationalen Vergleich großes Angebot an preisgünstigen private Altwohnungen.

Ein im Rückblick sehr wichtiger Teilaspekt des erwähnten Interessenausgleichs besteht in dem Umstand, daß das durch gesetzliche Maßnahmen niedrig gehaltene Preisniveau im privaten Sektor die Voraussetzung dafür bildet, daß man im - Unterschied etwa zur Bundesrepublik Deutschland - keine Subjektförderung für private Mietwohnungen etablieren muß, was Fördermittel für den Neubau von Sozialwohnungen frei macht. Das dadurch sicher gestellte kontinuierlich hohe Volumen eines mit öffentlichen Mitteln gestützten und ebenfalls strenger Preisregulierung unterliegenden Wohnungsneubaues vermindert im Gegenzug bei den privaten Altwohnungen den vom Markt ausgehenden Preisdruck und bildet so eine wichtige flankierende Unterstützung für die gesetzlichen Maßnahmen der Mietenregulierung.

### **3. Entwicklung seit der Mitte der achtziger Jahre**

Die Veränderungen, welche etwa seit der Mitte der achtziger Jahre den eben skizzierten wohnungspolitischen Interessenausgleich zunehmend in Frage stellen, sind nicht nur sehr vielfältig sondern liegen auch auf ganz verschiedenen Ebenen. Wir können uns hier nur auf die Entwicklungen im Sektor der privaten Mieten konzentrieren, müssen aber zuerst kurz an die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen für den in der Folge nachzuzeichnenden Prozeß erinnern.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Umstrukturierung der heimischen Wohnungspolitik ist der kontinuierliche Rückgang der politischen Stärke der Sozialdemokratie, augenfällig dokumentiert durch den Übergang von ihrer Alleinregierung zu einer zunächst kleinen und

dann großen Koalition, die schließlich von einem bürgerlich-rechtspopulistischen Regierungsbündnis abgelöst wird. Dieser Wandel auf der kleinen österreichischen Bühne der Politik ist eingebettet in den weltweiten Trend des Vormarsches neoliberaler politischer Konzepte und führt in praktisch allen Zweigen der Volkswirtschaft zu einem tendenziellen Rückzug des Staates zugunsten eines zunehmend freieren Spiels der Marktkräfte. Im Wohnungswesen zeigt sich diese Tendenz am deutlichsten im Sektor der privaten Mietwohnungen, wo neben einer allmählichen Liberalisierung der Preisbildung auch eine Erosion des Mieterschutzes stattfindet.

Der schrittweise Abbau der Preisbindung von privaten Mietwohnungen konzentriert sich zunächst auf die gut ausgestatteten Wohnungen der Kategorie A. Diese werden in der MRG-Novelle des Jahres 1985 aus der Kategoriepreisregelung herausgenommen, um den Hauseigentümern einen Anreiz zur Durchführung von Standardanhebungen zu geben, was zwar gelingt, aber äußerst negative Folgen für die Leistbarkeit und Sicherheit des Wohnens hat. Vor dem Hintergrund einer aus demographischen Gründen<sup>4</sup> sowie im Gefolge des Zusammenbruchs der kommunistischen Regime Ost- und Südosteuropas stark steigenden Wohnungsnachfrage führt nämlich die Preisfreigabe der gut ausgestatteten Wohnungen nicht nur zu enormen Preissteigerungen bei Neuvermietungen sondern auch zu einer Verstärkung des Drucks auf die über kostengünstige Altverträge verfügenden Bestandsmieter, welche nicht selten mit äußerst zweifelhaften Methoden zur Aufgabe ihrer Mietverhältnisse genötigt werden sollten.<sup>5</sup>

Um die Leistbarkeit des Wohnens, als eines der Kernanliegen ihrer Wohnungspolitik sicherzustellen, bewegen die Sozialdemokraten den bürgerlichen Koalitionspartner im Jahr 1993 zu einer grundlegenden Umgestaltung der Preisregelung im Bereich der privaten Märkte, welche auch wieder die gut ausgestatteten Wohnungen in das Regelwerk einbezieht. Der Erfolg ist aber nur ein scheinbarer, weil rein formaler: Es gelingt zwar, den Kreis der von der Regelung erfaßten Wohnungen wieder auf das obere Qualitätssegment auszuweiten, der Preis für dieses Zugeständnis der inzwischen erstarkten politischen Interessenvertretung des privaten Wohnungskapitals besteht aber in einer sehr weitgehenden Eliminierung der Regulierungskraft der neuen Bestimmung.

Denn das nun an die Stelle der alten Kategoriepreisregelung tretende sogenannte Richtwertsystem, das verschiedenste qualitätsbezogene Zu- und Abschläge zu bzw. von einem am Preisniveau im geförderten Neubau orientierten, gesetzlich festgelegten Richtwert vorsieht, hat, wie mehrere vom SRZ durchgeführte Studien zeigen<sup>6</sup>, nur sehr schwache Preisdämpfungseffekte. Hauptursache für diesen Mangel ist das extrem unübersichtliche, hinsichtlich der Korrektheit seiner Anwendung praktisch kaum nachprüfbare System von qualitätsbezogenen Zu- und Abschlägen. Abgesehen davon sieht auch die neue Regelung wieder eine Reihe von Ausnahmen (betreffend vor allem große und nach 1945 errichtete Wohnungen) vor. Wenn es im Verlauf der neunziger Jahre allmählich zu einer Beruhigung der Preisentwicklung im privaten Sektor kam, so ist dies weniger der neuen Richtwertregelung zu danken, als vielmehr der wesentlich verstärkten Neubautätigkeit, welche zu einem deutlichen Rückgang des Nachfrageüberhangs führt und damit auch im Sektor der

<sup>4</sup> Zu jener Zeit betreten die Kinder des Babybooms der sechziger Jahre erstmals den Wohnungsmarkt.

<sup>5</sup> Die Auswüchse der damals vor allem in Wien um sich greifenden Sanierungs- und Abbruchspekulation sind einer jener Punkte, an denen sich exemplarisch zeigt, wie leicht die auf gesetzlicher Ebene angesiedelte strukturelle Gewalt in verschiedenste Formen manifester physischer Gewalt (von bewußt geduldetem baulichem Verfall über aktive Sachbeschädigungen bis hin zu körperlicher Bedrohung von nicht auszugswilligen Bestandsmietern) umschlägt.

<sup>6</sup> Vgl. etwa Czasny, K., Schneider G. (2005), Seite 10

Rückgang des Nachfrageüberhangs führt und damit auch im Sektor der privaten Altmieten den Druck von den Preisen nimmt.

Neben der genannten Umstellung der Regelung für Neuvermietungen sieht die Mietrechtsreform des Jahres 1994 auch eine wichtige Mieterhöhungsmöglichkeit bei laufenden Verträgen vor: Konnte davor beim Eintritt eines nahen Verwandten in den Mietvertrag eines ausziehenden oder verstorbenen Hauptmieters nur dann eine Anhebung des Mietzinses auf das dem aktuellen Ausstattungsstandard entsprechende gesetzlich mögliche Niveau vorgenommen werden, wenn die zum aktuellen Ausstattungszustand führenden Investitionen nicht von dem aus dem Vertrag ausscheidende Mieter selbst stammten, so darf nun in jedem Fall eine Anhebung auf die vom Richtwertgesetz für das aktuelle Ausstattungsniveau vorgesehene Höhe vorgenommen werden.<sup>7</sup>

Abgesehen von diesen unmittelbar auf die Preisregelung bezogenen Veränderungen im Mietrecht bildet die immer stärkere Zurückdrängung von unbefristeten, das heißt potentiell lange andauernden Mietverhältnissen einen wesentlichen Hebel zur Vergrößerung des Markteinflusses auf das allgemeine Mietenniveau im privaten Sektor. Waren bis in die siebziger Jahre hinein die meisten privaten Mietverhältnisse unbefristet, so wird heute bei einem guten Teil aller Neuvergaben von privaten Mietwohnung nur noch ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen, wobei die Mindestdauer der Befristung derzeit drei Jahre beträgt.<sup>8</sup> Ähnliche Folgen für die Entwicklung des Preisniveaus hat natürlich auch die immer stärkere Durchlöcherung des einst sehr umfassenden Kündigungsschutzes. Sie resultiert nicht aus gesetzlichen Verschlechterungen von bestehenden Kündigungsbestimmungen, sondern daraus, daß immer größere Teile des Bestands an privaten Altmietwohnungen vom Geltungsbereich der betreffenden Regelungen ausgeschlossen werden. Zuletzt betraf dies etwa sämtliche in Ein- und Zweifamilienhäusern gelegene Wohnungen mit neu abgeschlossenen Mietverträgen.

Zwei weitere wohnrechtliche Veränderungen mit negativen Auswirkungen auf die Mietenhöhe im privaten Sektor führen zur Verringerung der für Instandhaltungsarbeiten zur Verfügung stehenden Mietzinsreserve und verstärken damit die durchschnittliche Wohnkostenbelastung, da sie die im Sanierungsfall von den Mietern aufzubringenden Summen erhöhen. Die erste der beiden Maßnahmen betrifft die gänzliche Aufhebung der Zweckwidmung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeträge für vor 1994 angemietete Wohnungen. Bei der zweiten einschlägigen „Reform“ handelt es sich um eine 40%ige Reduktion jenes Betrages der aus den jährlichen Mietzinseinnahmen in die für allfällige Instandsetzungsarbeiten bereit zu haltende Mietzinsreserve überzuführen ist.

Die letzte der hier anzuführenden Gesetzesänderungen mit deutlichen indirekten Effekten für das Niveau der Wohnkostenbelastung im Altmietsektor beinhaltet eine massive Verschlechterung der Position der jeweiligen Verlierer von Wohnrechtsprozessen: Aufgrund einer mit Beginn des Jahres 2005 in Kraft tretenden Novelle des wohnrechtlichen Außerstreitbegleitgesetzes laufen nunmehr alle Mieter, welche die Höhe ihres Mietzinses durch die Schlichtungsstellen überprüfen lassen, in jenen Fällen, in denen es zu keiner außergerichtlichen Einigung mit dem Vermieter kommt, in Gefahr, bei einer Niederlage im anschließenden Gerichtsverfahren, zusätzlich zu den eigenen Anwaltskosten auch die Kosten für den gegneri-

---

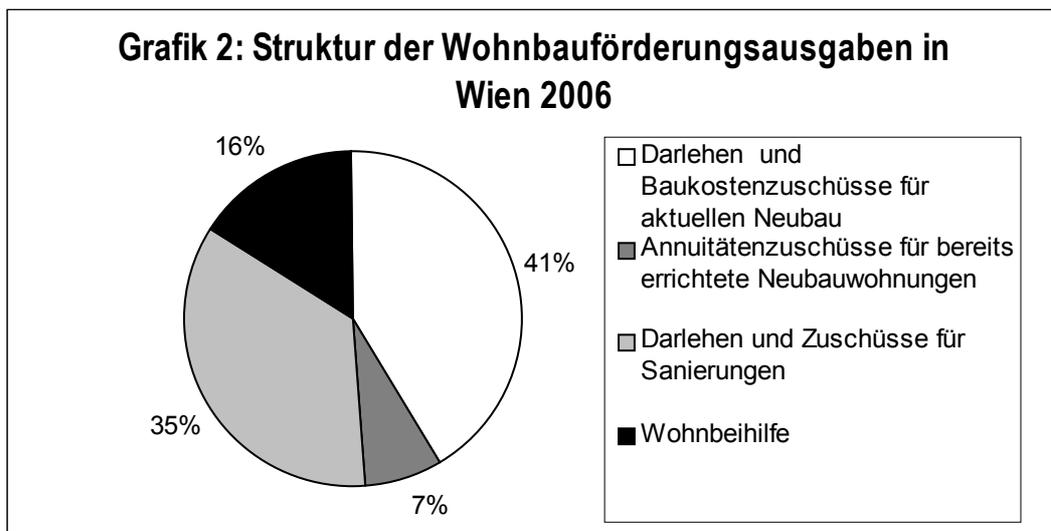
<sup>7</sup> Vgl. Köppl. F., Rosifka, W. (1995), Seite 46

<sup>8</sup> Die heimische Befristungssituation ist aus der Sicht der Mieter deutlich ungünstiger als in Deutschland: dort darf der Vermieter nur beim Vorliegen ganz bestimmter, im Mietvertrag anzuführender Gründe (etwa Eigenbedarf oder eine absehbare Sanierung) befristet vermieten.

schen Anwalt tragen zu müssen. Dies führt zur Verringerung des Risikos Vermieters bei einer Umgehung der wie erwähnt ohnehin äußerst unpräzisen Zu- und Abschlagsbestimmungen des Richtwertgesetzes und damit zu einer noch weiteren Schwächung von dessen Regulierungskraft.

#### 4. Ausblick

Die erwähnten wohnrechtlichen Schritte zur Stärkung der Position der Vermieter liefern nicht nur die Erklärung für den im 1. Abschnitt dargestellten Anstieg der Wohnkostenbelastung, sondern bilden auch die Voraussetzung für einen schon bald zu erwartenden weiteren Preisschub. Dieser wird fast zwangsläufig in den Ballungszentren, vor allem aber in Wien erfolgen, wenn sich die Prognosen der Demographen betreffend eine kontinuierliche Fortsetzung der Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße und eine künftig konstant hohe Zuwanderung bewahrheiten. Im Unterschied zum oben beschriebenen Nachfrageüberhang in den achtziger Jahren hat sich jedoch mittlerweile die finanzielle Situation der Wohnbauförderung aus mehreren Gründen bedeutend verschlechtert, was Schwierigkeiten bei der Ankurbelung des Neubaus zur Abdeckung der Zusatznachfrage machen wird. Eine der wichtigsten Ursachen für diese Verringerung des Reaktionspotentials der Wohnbauförderung liegt in den im vorangehenden Abschnitt beschriebenen wohnrechtlichen Entwicklungen:



Quelle: Rechnungsabschluß 2006

Sie öffneten den Sektor der privaten Mietwohnungen den Markteinflüssen so weit, daß die im 2. Abschnitt erwähnte Beschränkung der Subjektförderung auf den Bereich des geförderten Wohnbaues nicht länger durchzuhalten war. Vor allem in den Ballungszentren kam es in der Folge zu einer so starken Erhöhung der Wohnbeihilfeausgaben, daß nunmehr, wie Grafik 2 für die Bundeshauptstadt zeigt, genau jene Fördermittel fehlen, die man sehr bald dringend zur Ausweitung der Neubautätigkeit benötigen wird.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Am Rande sei erwähnt, daß die Preisentwicklung im privaten Altwohnungssektor nicht nur die künftig erforderliche Ausweitungen des Neubauvolumens erschweren wird, sondern sich schon jetzt (und auch bereits in der jüngsten Vergangenheit) äußerst negativ auf die **Qualität** des geförderten Wohnungsneubaues auswirkt: Die guten Renditemöglichkeiten im privaten Altbestand haben nämlich die Nachfrage nach Altimmobilien und Grundstücken im innerstädtischen Bereich so stark angekurbelt, daß der geförderte Wohnbau praktisch zur Gänze in unzureichend erschlossene Randzonen oder in Stadtgebiete mit minderer Wohnqualität abgedrängt wird. Ein Bild vom Ernst der Lage gibt die Wiener Zeitung vom 20. 3. 2007, die über den geplanten Neubau von 300 geförderten Wohnungen auf ei-

Daß die zusätzliche Subjektförderung letztlich nur zur weiteren Anheizung des Preisauftriebes führt, ist eine bittere Ironie, die von Vertretern einer möglichst weitgehenden Liberalisierung des Mietrechts konsequent geleugnet wird und hier deshalb durch Anrufung eines unverdächtigen Zeugen bestätigt werden soll. Vor den Vorhang tritt daher abschließend Jörg Wippel, geschäftsführender Gesellschafter eines der großen, in der Bundeshauptstadt tätigen gewerblichen Wohnbauträger, um im Hinblick auf die im Gefolge der Liberalisierung des Mietrechts in der Bundeshauptstadt durchgeführte Ausweitung der Wohnbeihilfezahlungen auf den Sektor der privaten Mieten folgendes zu festzuhalten: „Seit es in Wien eine deutlich verstärkte Subjektförderung gibt, sind die Wohnungspreise deutlich gestiegen.“ Denn jetzt gilt: „Der Konsumentenpreis ist abhängig vom Einkommen des Mieters und kann im Bedarfsfall durch Subjektförderung weiter reduziert werden.“<sup>10</sup>

### **Zitierte Literatur**

CZASNY, K., SCHNEIDER, G. (1995): Angebotsspiegel für den privaten Mietwohnungsmarkt Wiens; Studie im Auftrag der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50

KÖPPL, F., ROSIFKA, W. (1995): statistische Analyse der neuen Mietzinsregelungen im privaten Althausbestand, in: Erste Bewertung der Mietrechtsreform, Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien

---

ner von hochrangigen Bahnstrecken eng umzingelten Fläche berichtet, welche von den Umweltexperten des Rathauses aus lärmtechnischer Sicht und wegen der permanenten Erschütterungen durch vorbeifahrende Züge als ungeeignet für eine Wohnnutzung angesehen wird.

<sup>10</sup> ImmobilienStandard, 3.2.2007