

Wien wächst – Wien wohnt
4. November 2014

Altbau in Wien

Zahlen Daten
Rechtliche Rahmenbedingungen
Probleme durch Spekulation

Walter Rosifka
AK-Konsumentenpolitik



wien.arbeiterkammer.at

Zahlen Daten

- In Wien gibt es 650.000 Hauptmietwohnungen
 - 215.000 Gemeindewohnungen (33,1%)
 - 155.000 Genossenschaftswohnungen (23,8%)
 - 280.000 private Mietwohnungen (43,1%)



WIEN

Zahlen Daten

- Von den 280.000 privaten Hauptwohnungen wurden ca 215.000 vor 1945 errichtet; fast 100% davon vor 1919.

Gründerzeit bis 1914/1919 - Zinshausboom

Zwischenkriegszeit - Gemeindebauboom



WIEN

Zahlen Daten

- Es gibt ca 20.000 Gründerzeithäuser, wobei ca 5000 davon in manchen Zählungen nicht mehr vorkommen, weil Wohnungseigentum begründet wurde.

Zahlen Daten

■ Wohnungsumschlag

Während bei Genossenschafts- und Gemeindewohnungen ca 5,5% des Bestandes pro Jahr wiedervermietet werden, ist dieser Wert im privaten Segment in Wien 10,5%.



WIEN

Zahlen Daten

**Pro Jahr werden in Wien 52.000
Hauptmietverträge neu abgeschlossen,
davon 28.000 über private Mietwohnungen,
davon 18.000 im Altbau**

**Wohnungsalbbaubestand hat für die Versorgung der
Wohnungsuchenden also große Bedeutung**



Die rechtlichen Rahmenbedingungen



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Historie - Mietengesetz

- Mietengesetz 1922 (Kündigungsschutz, Preisschutz)
- Novelle 1955: Bei Neuvermietung freier Marktzins, in Wien aber nur bei Wohnungen mit mehr als 2000 FK
- Novelle 1968: Bei Neuvermietung freier Marktzins
- Zinsstopppgesetz 1974: Bei Neuvermietung von Substandardwohnungen Obergrenze von 4 S/m²



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

MRG ab 1.1.1982

- Kündigungsschutz für (fast) alle,
- Mietobergrenzen nur für einen (bezogen auf Ö: kleineren; bezogen auf Wien: größeren) Teil der Mietverhältnisse



WIEN

Geltungsbereich MRG

§ 1 Abs 4: Die §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II.

Hauptstückes, gelten für

1. Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,

3. Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Obergrenze des Hauptmietzinses nach MRG

ab 1.1.1982:

- **Kategoriemietzins**
- **angemessener Mietzins**

Ab 1.1.1986: jede Kat A Wohnung konnte zum angemessenen Hauptmietzins vermietet werden.



WIEN

§ 16 Abs 1: „angemessener Mietzins“

- Eine mietzinsbegrenzende Funktion ging dem angemessenen Mietzinses also bereits mit den ersten einschlägigen Entscheidungen des OGH Mitte/Ende der 80er Jahre weitgehend verloren, er bietet keine substantielle Beschränkung der Mietzinshöhe. *Stabentheiner, wobl 2012, 91ff (100f).*



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Rechtsprechung und andere Faktoren führen zu exorbitanten Mietsteigerungen

- Ende der 80er Jahre EXPO-“Hysterie“
 - Wohnungsverluste bei Sanierungen
(Zusammenlegungen)
 - Haushaltszuwachs (bei relativ konstanter
Bevölkerung)
- ➔ Preis- und Mietenexplosion
- Statt netto 24,40/26,90 ATS/m² (KAT A Betrag)
wurden 100 bis 120 ATS/m² verlangt.



WIEN

Richtwertsystem als Antwort

■ 1.3.1994 Richtwertsystem:

„... soll nach den Ausführungen im
Arbeitsübereinkommen der
Regierungsparteien vom Dezember 1990 den
Auswüchsen der Mietenentwicklung der
letzten Zeit **taugliche Begrenzungen**
entgegensetzen...” 1268, BlgNR 18.GP



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Keine taugliche Begrenzung

- Richtwertsystem ist schon prinzipiell nicht geeignet, „Auswüchsen“ taugliche Begrenzungen entgegenzusetzen.

Begründung: Über den Lagezuschlag schlagen die Auswüchse des Marktes voll durch.

Bei bereits seit Jahrzehnten ausfinanzierten Häusern dürfen die aktuellen Preisentwicklungen von unbebauten Grundstücken einfließen!



WIEN

Unklare Gesetzesbestimmungen

- Aber auch dort, wo es ohne Lagezuschlag funktionieren könnte, hat das System eklatante Schwächen:

Das Mietrechtsgesetz zählt die Merkmale, die bei der Richtwertmietzinsberechnung werterhöhend oder wertvermindernd sein können, nur ungenau auf.

Auch die mögliche Höhe der Zuschläge und Abstriche ist im Gesetz nicht festgelegt.



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Widersprüchliche Judikatur

■ Wien 82m² große Kategorie-A-Wohnung

Hauptmietzins in der Höhe von € 604,64 vereinbart.

Das Erstgericht stellte den zulässigen Hauptmietzins nach dem Richtwertsystem mit monatlich € 459,80 fest.

2. Instanz: € 547,52.

Oberste Gerichtshof: € 481,09

Drei verschiedene Gerichte waren in diesem Fall beschäftigt und sie kamen zu drei verschieden hohen gesetzmäßigen Hauptmietzinsen, die sich um 20 Prozent unterschieden.



Zusammenfassung

- Richtwertmieten gleich hoch wie frei vereinbarte Marktmieten (WIFO 2012)
- Befristete Mietverträge sind genauso teuer wie unbefristete (WIFO 2012)
- Gesetzwidrig überhöhte Mieten sind die Regel
- Risiko Mieter, kaum Risiko Vermieter



WIEN

Mieten“begrenzung“?

- Bei Neuvermietung einer Kat A Wohnung galt seit 1968 (seit 46 Jahren) keine „wirkliche“ Mietzinsbegrenzung ausgenommen der Zeitraum 1.1.1982 bis 1.1.1986 (und in diesen 4 Jahren auch nur dann, wenn sie nicht größer als 90m² war).



WIEN

Überproportionale Preissteigerungen

- **Zinshauspreise in 10 Jahren um 150%
gestiegen (IFIP 2012)**
- **Hauptmietzinse im Altbaubestand
überproportional gestiegen, in Wien
dreimal so stark wie der VPI (Tockner 2012)**



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Bilanz

- **Richtwertsystem in der derzeitigen Form ist schon im Prinzip keine taugliche Begrenzung der Marktauswüchse**
- **Dort wo es funktionieren könnte (Gründerzeit), wird es in der Praxis von den Vermietern missachtet.**

Praktische Konsequenz = Spekulation

Weil man eben trotz gesetzlicher Begrenzung in der Praxis das verlangt, was der Markt hergibt, herrscht extremer Druck auf die Altm Mieter (auch auf die, die vor 35 oder 40 Jahren zum freien Mietzins abgeschlossen haben)



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Drängen und Drohen (aus einer OGH Entscheidung)

- 2Ob1/12d: ... kündigte die klagende Partei (Vermieter) eine Wohnungs- und Hausbegehung zur Aufnahme von Mieterdaten an,

Bei dieser Gelegenheit wurde die Beklagte (Mieterin) nach ... intensivem Drängen und der Drohung, ansonsten wegen Vernachlässigung des Mietgegenstands „hinausgeklagt“ zu werden, dazu veranlasst, eine vorbereitete Auflösungsvereinbarung zu unterschreiben.



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Ausmietungsprofis sorgen für enorme Wertsteigerung der Liegenschaft

Auszug aus der homepage eines Ausmietungsprofis

■ Überlassen Sie die Ausmietung uns Profis!

Wir haben uns auf die seriöse Mieterbetreuung und Ausmietung von Zinshäusern, die generalsaniert bzw. deren Grundstücke neubebaut werden sollen, spezialisiert.

Dies führt mit marktkonformen Ausmietungsbudgets und gut geplanter Vorgangsweise zu einer enormen Wertsteigerung der Liegenschaft.



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Referenzen

• 1020 Franzensbrückenstraße • 1020 Fugbachgasse • 1020 Lilienbrunnungasse •
1030 Barichgasse • 1060 Aegidigasse • 1060 Clusiusgasse • 1070 Kaiserstraße
• 1090 Borschkegasse • 1100 Hasengasse • 1100 Muhrengasse • 1100
Römerthalgasse • 1110 Kaiser-Ebersdorferstraße • 1110
Schubertgasse/Säulengasse • 1120 Schallergasse • 1150 Geibelgasse • 1150
Holochergasse • 1150 Hugelgasse • 1150 Märzstraße • 1150 Märzstraße • 1160
Habichergasse • 1160 Hasnerstraße • 1160 Paletzgasse • 1170 Antonigasse •
1170 Blumengasse • 1170 Mayssengasse • 1170 Schumanngasse • 1170
Wattgasse • 1200 Bäuerlegasse • 1200 Klosterneuburgerstraße • 1200
Othmargasse • 1200 Wallensteinstraße • 1220 Hausgrundweg



Täuschen und unter Druck setzen

... in geeigneten Fällen auf ca. € 30.000,- beliefen. Anfang des Jahres 2007 habe die beklagte Partei das Miethaus, in dem sich die gegenständliche Wohnung befinde, erworben und den Mietern schriftlich bekannt gegeben, dass am 22.03.2007 in der Zeit von 17.00-20.30 Uhr eine Wohnungsbegehung stattfinden werde, bei der alle Probleme und Fragen persönlich besprochen werden könnten. Die Mieter sollten für diese Begehung ihre Meldezettel, Mietverträge etc. parat halten. Am besagten Tag seien



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Täuschen und unter Druck setzen

**Einigen Mietern wurden bei dieser Begehung
Auflösungsvereinbarungen untergejubelt, mit
der Begründung, sie hätten keinen
„richtigen“ Mietvertrag.**

**Dann erhielten sie auf 5 Jahre befristete
Verträge.**

**Unmittelbar danach erschien folgendes
Inserat:**



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

Objektart: Zinshaus

Bezeichnung: Zinshausanteil mit vielen Befristungen

Ort: 1200 Wien, Brigittenau

Engerthstrasse

Kaufpreis: € 750.000,00

Nutzfläche: 818,55 m²

Objektbeschreibung: Hierbei handelt es sich um ein Jahrhundertwendehaus im 20. Bezirk. Durch die hohe Anzahl der Befristungen ist eine Renditesteigerung in den nächsten Jahren durchaus möglich.



AK-Forderungen

- **Einheitlicher Geltungsbereich des MRG**
Differenzierungen nur bei einzelnen Bestimmungen



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

AK-Forderungen

- Klare gesetzliche Mietenbegrenzung in einem Richtwertsystem neu (sollte für alle Mietverhältnisse gelten, ausgenommen Geschäftsräume und frei finanziert errichtete Wohnungen, die nicht älter sind als 20 Jahre):

Die Zuschläge müssen gesetzlich der Art und Höhe nach klar festgelegt und begrenzt werden.

Der höchstzulässige Mietzins netto soll nicht mehr als 20 Prozent des Richtwertes betragen dürfen. (in Wien wären das 6,48 €/m² netto, bzw ca 9,33 €/m² brutto).



AK-Forderungen

- Gesetzliche Verpflichtung für den Vermieter, die Zu- und Abschläge im Mietvertrag der Art und Höhe nach genau anzugeben.
- Lagezuschlag aus dem Gesetz streichen: Die Art der Zuschläge muss auf bauliche Merkmale des Hauses und der Wohnung basieren. Zuschläge für Investitionen der öffentlichen Hand, zum Beispiel U-Bahn oder Schulen, dürfen nicht zu Mietsteigerungen führen.



AK-Forderungen

■ Wirksame Sanktionen

- **Gesetzwidrig überhöhte Mieten und BK in doppelter Höhe zurückzahlen**
- **Anwendung strafrechtlicher Vorschriften**
- **Immaterieller Schadenersatz und Geldstrafen, wenn Mieter in schikanöser Weise belästigt/beeinträchtigt werden**



WIEN

Wien wächst – Wien wohnt
4. November 2014

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



WIEN

wien.arbeiterkammer.at