

Arbeiterkammer Wien
Abteilung Konsumentenpolitik
Prinz-Eugen-Straße 20-22
A-1041 Wien
Tel: ++43-1-501 65/2144 DW
Fax: ++43-1-501 65/2693 DW
Internet: www.ak-konsumentenschutz.at
E-Mail: konsumentenpolitik@akwien.at



17/2015
April 2015

NETTOANGEBOTSMIETEN IN WIENER ALTBAUTEN

EINE AUSWERTUNG VON 200 WOHNUNGSINSERATEN¹

Lukas Tockner

ISBN: 978-3-7063-0544-0

¹ Mit herzlichem Dank an Sabrina Petrsek und Miriam Süssür für die Erhebung der Inserate.

Über 210.000 Wiener Haushalte leben in privaten Altbaumietwohnungen

Im Jahr 2011 gab es in Wien 854.000 Hauptwohnsitze. Wien hat verglichen mit den restlichen Bundesländern in Österreich mit Abstand die höchste MieterInnenquote.

Hauptwohnsitze in Wien 2011				
Hauptwohnsitze in 1.000	Eigentum und Verwandte der Eigentümer	Hauptmiete	Untermiete	Sonstige Rechtsverhältnisse
854	20,2%	74,1%	2,0%	3,7%
Quelle: Mikrozensus, Statistik Austria.				

Der Anteil der Haushalte in Hauptmiete beträgt 74,1 Prozent. Die Kategorie Eigentum und Verwandte der EigentümerInnen hat dem gegenüber lediglich einen Anteil von 20,2 Prozent an den Hauptwohnsitzen. Sie gliedert sich in Hauseigentum mit einem Anteil von 6 Prozent, Wohnungseigentum mit einem Anteil von 13,6 Prozent und Verwandte der EigentümerInnen mit einem Anteil von 0,6 Prozent. Schließlich wohnen noch 2 Prozent der Wiener Haushalte in Untermiete und 3,7 Prozent wohnen in sonstigen Rechtsverhältnissen.

Für diese Untersuchung sind insbesondere die Haushalte in den privaten Altbaumietwohnungen von Interesse. In der folgenden Tabelle findet sich daher eine Aufschlüsselung der HauptmieterInnen nach VermieterInnentyp.

Hauptmietwohnungen in Wien 2011				
Privat vor 1945 errichtet	Privat nach 1945 errichtet	Gemeinde	Genossenschaft	Gesamt
210.839	55.835	202.816	162.952	632.442
Quelle: Mikrozensus, Statistik Austria.				

Von den gut 632.000 Haushalten die zur Hauptmiete in Wien leben, befanden sich 2011 rund 211.000 in privaten, vor 1945 errichteten Mietwohnungen. Das sind die klassischen Altbauten, die bis auf wenige Ausnahmen dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und damit dem Richtwertmietzinssystem unterliegen. Private Hauptmietwohnungen die nach 1945 errichtet wurden gibt es in der Hauptstadt rund 56.000. In den Gemeindewohnungen gab es 2011 laut Mikrozensus rund 203.000 HauptmieterInnenhaushalte und bei gemeinnützigen Bauvereinigungen rund 163.000. Nun ist neben dem Bestand an Altbauwohnungen auch der jährliche Umschlag von eben diesen von Interesse. Die Daten des Mikrozensus ergeben einen etwas unscharfen Blick auf die jährlichen Neuvermietungen in den gerade beschriebenen Segmenten der Mietwohnungsversorgung.

Neuvermietungen in Wien 2011				
Privat vor 1945 errichtet	Privat nach 1945 errichtet	Gemeinde	Genossenschaft	Gesamt
17.583	10.139	13.027	11.240	51.989
Gelb markierte Werte unterliegen Schwankungsbreiten die größer als +/- 20 % sind.				
Quelle: Mikrozensus, Statistik Austria.				

In den privaten Wiener Altbaumietwohnungen gab es im Jahr 2011 schätzungsweise 17.600 Neuvermietungen. Aufgrund der diesbezüglich geringen Stichprobe im Mikrozensus kann diese Zahl aber beträchtlichen Schwankungen unterliegen, die größer als +/- 20 Prozent sind. Ein Vergleich mit den Vorjahren zeigt, dass die Zahl der Altbauneuvermietungen doch gewissen Schwankungen unterworfen ist. Im Jahr 2010 betrug sie rund 20.500, im Jahr 2009 lediglich rund 15.300 und im Jahr 2008 wiederum etwa 20.000. Das ergibt im mehrjährigen Durchschnitt etwa 18.500 Neuvermietungen in Wiener Altbauten pro Jahr.

Die Stichprobe der Erhebung

Mit welchen Nettomieten sind diese 18.500 Haushalte bei ihrem Wohnungswechsel konfrontiert? Der gesetzliche Richtwert liegt in Wien aktuell bei 5,39 €/m². Dazu dürfen die VermieterInnen noch den Lagezuschlag verlangen, der im Wesentlichen zwischen 0 und 3,04€/m² variiert, lediglich im 1. Bezirk dürfen 7,99 €/m² verlangt werden.

Exkurs zum Lagezuschlag:

Der Lagezuschlag berechnet sich nach Gesetz und Judikatur folgendermaßen:

§ 16 Abs. 3 MRG: Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 3 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 v.H. der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

Laut OGH (5 Ob 241/00b) ist dies wie folgt zu berechnen: Feststellung der in dieser Gegend üblichen Grundpreise für unbebaute, aber für Wohnbauten geeignete Grundstücke durch einen Realitäten-SV und – allenfalls mit Hilfe eines Bau-SV – der Umlegung dieser Preise auf die unter Berücksichtigung der Bauvorschriften erzielbaren Wohnnutzflächen. Von der Differenz zwischen dem auf diese Weise errechneten und dem der Richtwertfestsetzung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs 2 und 5 RichtWG), der aus dem gem. § 4 Abs. 1 RichtWG mit dem Richtwert kundgemachten Prozentanteil rückgerechnet werden kann, bilden schließlich 0,33% den Lagezuschlag bzw –abstrich.

Zur Veranschaulichung ein praktisches Beispiel: Laut aktueller Lagezuschlagskarte in Wien der Magistratsabteilung 25 (vgl. Magistratsabteilung 25: 2014) sind derzeit in den Bezirken innerhalb des Gürtels rund um den ersten Bezirk Grundstückspreise pro Quadratmeter Wohnnutzfläche von rund 1.200 € üblich. Der im aktuellen Wiener Richtwert enthaltene Grundkostenanteil beträgt derzeit rund 278 € pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. In der Gegend beispielsweise um das Museumsquartier im siebten Wiener Gemeindebezirk ergibt sich damit folgender Lagezuschlag: $1.200 \text{ €} - 278 \text{ €} = 922 \text{ €}$, dieser Wert multipliziert mit 0,0033 ergibt rund 3,04 €/m² und Monat.

Über ein Jahr entsprechen die derart berechneten Lagezuschläge einer Verzinsung der jeweils aktuellen Grundstückspreise in der Höhe von 3,96 Prozent. Hierbei handelt es sich wohlgermerkt um einen *realen* Zinssatz, da eine Wertsicherungsvereinbarung bezüglich des Lagezuschlages zulässig ist.

Schließlich gibt es noch Zu- und Abschläge die mit den Ausstattungsmerkmalen der jeweiligen Wohnung variieren. Gibt es einen Lift, dann ist ein Zuschlag möglich, ebenso wenn die Wohnung vor dem Bezug frisch saniert wurde. Abschläge gibt es beispielsweise wenn kein Kellerabteil vorhanden ist, oder wenn die Wohnung in einem höheren Stock liegt und kein Lift vorhanden ist. Das Problem an der Sache ist, dass die Zuschläge weder im Gesetz geregelt sind und auch in den Mietverträgen nicht angeführt werden müssen. Das verschafft den VermieterInnen Spielraum und führt dazu, dass das Richtwertsystem keine effektive Mietzinsbegrenzung darstellt. Studien der Arbeiterkammer und des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung haben diesen Fakt mehrfach belegt.

Der Spielraum der Vermieter wird auch durch die Sachverständigen und die Gerichte begünstigt: Nach den Gesetzesmaterialien orientieren sich die Höhen der Richtwerte (= Miete für die Normwohnung) „an gut ausgestatteten geförderten Neubauwohnungen“. Dass die Sachverständigen trotzdem sogar für Telefon-, Waschmaschinen- und Geschirrspüleranschluss Zuschläge rechnen, weil deswegen eine höhere Ausstattung als die Normwohnung vorliegen würde, kann wohl nur mit der Nähe der Sachverständigen zur Immobilienwirtschaft erklärt werden. Leider vertrauen aber auch die Gerichte diesen Gutachten in der Regel „blind“.

Rosifka / Postler haben 2010 gezeigt, dass bei 150 überprüften Altbaumietverträgen, selbst unter Anwendung der die Vermieter ohnehin begünstigenden Praxis der Sachverständigen, in 148 Fällen ein überhöhter Nettomietzins verlangt wurde (vgl. Rosifka / Postler 2010). Tockner hat 2012 dargelegt, dass die Nettomieten in Altbauten zwischen 2000 und 2010 beinahe dreimal so stark wie die allgemeine Teuerung gestiegen sind (vgl. Tockner 2012). Das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung hat ebenfalls 2012 festgestellt, dass österreichweit bei Neuvermietungen zwischen privaten Altbauwohnungen die dem Richtwertsystem unterliegen und freien Marktmieten kein Unterschied besteht (vgl. Kunnert / Baumgartner 2012). Eine Analyse von Wiener Altbauwohnungsinseraten hat gezeigt, dass die Nettoangebotsmieten markant über den geschätzten zulässigen Richtwertmietzinsen liegen, insbesondere im befristeten Segment (vgl. Tockner 2013). In Summe legen diese Studien den Schluss nahe, dass die VermieterInnen von Altbauwohnungen weitgehend ungeachtet des Richtwertsystems jene Mieten verlangen, welche der Markt hergibt.

Um diesen Fakt weiter zu bekräftigen hat die Arbeiterkammer nun erneut 200 Mietvertragsinserate für Altbauwohnungen in Wien analysiert. Um eine repräsentative Stichprobe für die die ganze Stadt zu erhalten wurde auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen der Registerzählung 2011 der Statistik Austria eine Verteilung der Wohnungen auf die einzelnen Gemeindebezirke festgelegt.

In der Tabelle zeigt sich, dass die meisten Altbauten in den Bezirken Leopoldstadt, Landstraße, Rudolfsheim und Ottakring stehen. Weitere Bezirke mit einem großen Anteil an der Stichprobe sind Margareten, Alsergrund, Favoriten und Brigittenau.

Wiener Altbauwohnungen in Mehrparteienhäusern nach Bezirken		
	Wohnungen vor 1919 errichtet	Fallzahl bei einer Stichprobe von 200
Gesamt	308.843	
1. Innere Stadt	7.931	5
2. Leopoldstadt	25.426	16
3. Landstraße	26.242	17
4. Wieden	11.293	7
5. Margarethen	17.814	11
6. Mariahilf	11.050	7
7. Neubau	13.769	9
8. Josefstadt	10.504	7
9. Alsergrund	18.052	12
10. Favoriten	19.107	12
11. Simmering	4.520	3
12. Meidling	13.225	9
13. Hietzing	4.284	3
14. Penzing	13.484	9
15. Rudolfsheim	23.191	15
16. Ottakring	25.314	16
17. Hernals	13.700	9
18. Währing	15.441	10
19. Döbling	7.474	5
20. Brigittenau	15.524	10
21. Floridsdorf	6.379	4
22. Donaustadt	2.717	2
23. Liesing	2.402	2
Kontrolle	308.843	200
Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011 – GWZ: Wohnungen, AK-Berechnungen.		

Als Grundlage für die Stichprobe wurden die vor 1919 errichteten Wohnungen herangezogen. Der Grund dafür ist, dass in der Zwischenkriegszeit der Großteil der neu errichteten Wohnungen in Wien Gemeindewohnungen waren und daher die relativen Anteile der Bezirke etwas verzerrt gewesen wären, hätte man die vor 1945 errichteten Wohnungen herangezogen.

Des Weiteren wurde bei der Erhebung der Inserate darauf geachtet, dass knapp die Hälfte der Angebote befristete Mietwohnungen darstellen. Das ergibt sich aus dem Durchschnitt der Neuvermietungen laut Mikrozensus, wo im Schnitt der Jahre 2008 bis 2010 rund 47 Prozent der Mietverträge in Wiener Altbauten befristet abgeschlossen wurden. Im Segment der Wiener Altbauwohnungen sind die Befristungen also weniger häufig als bei den gesamten privaten Mietwohnungen in Österreich, wo rund zwei Drittel der Verträge befristet abgeschlossen werden (vgl. Tockner 2012). Die Inserate wurden bei zwei großen österreichischen Immobilienplattformen im Internet – zwischen Dezember 2014 und März 2015 – erhoben.

Ergebnisse der Auswertung

Bei der Auswertung der 200 Altbauinserate wurden die diversen Ausstattungsmerkmale – soweit sie in den jeweiligen Inseraten ersichtlich waren – und ein durchschnittlicher Lagezuschlag berücksichtigt. In fast allen Inseraten waren Merkmale wie Stockwerkslage, Vorhandensein eines Lifts und etwaiger Erstbezug nach Sanierung ersichtlich. Ferner waren deutlich weniger häufige zuschlagsrelevante Merkmale wie Freiflächen (Balkon oder Terrasse), ein zweites WC oder eine Hauszentralheizung in der Regel ersichtlich. Abschlagsseitig wurde neben höherer Stockwerkslage bei Nichtvorhandensein eines Lifts vor allem das mit gewisser Häufigkeit auftretende Klo im Bad berücksichtigt. In der Mehrheit der Inserate gab es keine Information über das Vorhandensein eines Kellerabteils. Hier wurde allerdings angenommen, dass in der Regel ein Kellerabteil vorhanden ist und daher kein Abschlag verrechnet.

Nachdem in den Inseraten weit überwiegend keine exakte Adresse enthalten war, wurde für die gesamte Stichprobe ein durchschnittlicher Lagezuschlag über das ganze Wiener Stadtgebiet herangezogen. Die Basis dafür stellt die Lagezuschlagskarte der MA 25 dar.

Bezüglich etwaiger Zu- und Abschläge aufgrund von Ruhelage, respektive erhöhter Lärmbelastigung, können keine Aussagen getroffen werden.

In den beiden folgenden Tabellen sind die Ergebnisse für die unbefristet inserierten Altbauwohnungen einerseits und die befristeten Altbauwohnungen andererseits ersichtlich.

Bei den 110 unbefristet angebotenen Altbauwohnungen beläuft sich die Summe der in den jeweiligen Inseraten ersichtlichen Zu- und Abschläge auf rund 5,9 Prozent. Ausgehend vom aktuellen Wiener Richtwert in der Höhe von 5,39 €/m² ergibt dies einen durchschnittlichen Zuschlag auf Basis der Wohnungsmerkmale von 0,32 €/m². Da der durchschnittliche Lagezuschlag im Stadtgebiet 1,34 €/m² beträgt, ergibt sich über die gesamte Stichprobe ein geschätzter zulässiger Richtwertmietzins von 7,05 €/m².

Unbefristete Inserate: zulässiger Richtwertmietzins und Angebotsmieten			
	in Prozent	in €/m ²	in €/Wohnung
Aktueller Wiener Richtwert		5,39	
Summe der Zu- & Abschläge (Merkmale 110 Inserate)	5,87%	0,32	
Durchschnittlicher Lagezuschlag im Stadtgebiet	24,86%	1,34	
Geschätzter zulässiger Richtwertmietzins		7,05	
Durchschnittliche Angebotszinse (gewichtet)		8,31	
Differenz pro m ²		1,26	
Unrechtmäßiger Aufschlag	18%		
Überzahlung pro Monat inkl. Umsatzsteuer (72m ² Wohnung)			100
Überzahlung pro Jahr inklusive Umsatzsteuer (72m ² Wohnung)			1.200
Medianes Jahresnettoeinkommen Unselbstständige 2013			19.057
Quelle: Rechnungshof 2014, AK-Berechnungen.			

Dem gegenüber wurden die Wohnungen im Schnitt um 8,31 €/m² angeboten. Dieser Wert ist quadratmetergewichtet, um die in der Regel etwas weniger teuren größeren Wohnungen adäquat zu berücksichtigen. Daraus folgt ein (unrechtmäßiger) Aufschlag von 1,26 €/m² beziehungsweise von 18 Prozent.

Im Schnitt hatten die unbefristet inserierten Altbauwohnungen eine Fläche von 72m². Für MieterInnen bedeutet dies im Schnitt eine Überzahlung von 100 € pro Monat (überhöhter Hauptmietzins plus gesetzlicher Umsatzsteuer), beziehungsweise 1.200 € pro Jahr. Gemessen am medianen Jahresnettoeinkommen 2013 der unselbstständig Beschäftigten in Österreich beträgt die Überzahlung rund 6,3 Prozent. Das heißt der bzw. die mittlere Unselbstständige würde bei Anmietung einer durchschnittlichen unbefristeten Wiener Altbauwohnung über drei Wochen im Jahr für die unrechtmäßige Überzahlung arbeiten gehen müssen.

In der Stichprobe der 90 befristet inserierten Altbauwohnungen ergibt sich ein durchschnittlicher Zuschlag aufgrund der angeführten Wohnungsmerkmale von rund 8,1 Prozent. Das entspricht 0,44 €/m².

Befristete Inserate: zulässiger Richtwertmietzins und Angebotsmieten			
	in Prozent	in €/m ²	in €/Wohnung
Aktueller Wiener Richtwert		5,39	
Summe der Zu- & Abschläge (Merkmale 90 Inserate)	8,11%	0,44	
Durchschnittlicher Lagezuschlag im Stadtgebiet	24,86%	1,34	
Geschätzter zulässiger Richtwertmietzins		7,17	
Abzüglich 25% Befristungsabschlag		5,38	
Durchschnittliche Angebotszinse (gewichtet)		8,69	
Differenz pro m ²		3,31	
Unrechtmäßiger Aufschlag	62%		
Überzahlung pro Monat inkl. Umsatzsteuer (71m ² Wohnung)			259
Überzahlung pro Jahr inklusive Umsatzsteuer (71m ² Wohnung)			3.108
Medianes Jahresnettoeinkommen Unselbstständige 2013			19.057
Quelle: Rechnungshof 2014, AK-Berechnungen.			

Der durchschnittliche Lagezuschlag beträgt wiederum 1,34 €/m². Von dem daraus resultierenden Richtwertmietzins in der Höhe von 7,17 €/m² ist noch der Befristungsabschlag in Abzug zu bringen. Daraus folgt ein geschätzter rechtmäßiger Hauptmietzins von 5,38 €/m².

Dem gegenüber wurden die befristeten Altbauwohnungen um 8,69€/m² angeboten. Dieser Wert wurde wiederum quadratmetergewichtet. Die Differenz zum geschätzten zulässigen Richtwertmietzins beträgt damit satte 3,31 €/m² beziehungsweise 62 Prozent.

Die befristet angebotenen Altbauwohnungen waren mit 71m² durchschnittlich geringfügig kleiner als die unbefristeten. Für MieterInnen bedeutet die Differenz von 3,31 €/m² im Schnitt eine Überzahlung von 259 € pro Monat (unrechtmäßiger Hauptmietzins plus gesetzliche Umsatzsteuer), beziehungsweise über 3.100 € pro Jahr. Hier beträgt die Überzahlung gemessen am Medianeinkommen 2013 satte 16,3 Prozent.

Der bzw die mittlere Unselbstständige würde also bei Anmietung einer durchschnittlichen befristeten Wiener Altbauwohnung rund *achteinhalf* Wochen im Jahr für die Überzahlung arbeiten gehen müssen.

Vergleich aktuelle und frühere Erhebung

Vor zwei Jahren hat die AK eine vergleichbare Studie durchgeführt, welche auf der Auswertung von 150 Inseraten von Wiener Altbauwohnungen beruhte. Das Ergebnis waren damals geschätzte unrechtmäßige Aufschläge bei unbefristet angebotenen Wohnungen im Ausmaß von 32 Prozent. Bei befristet inserierten Altbauwohnungen betrug der geschätzte unrechtmäßige Aufschlag 81 Prozent (vgl. Tockner 2013).

In der folgenden Tabelle wird begründet, warum die Ergebnisse der aktuellen Auswertung weniger drastisch, obgleich nach wie vor markant sind.

Vergleich: aktuelle Erhebung und Erhebung 2013			
	2013 (150 Inserate)	2015 (200 Inserate)	Steigerung
Angebotszinse (gewichtet)	8,17€/m ²	8,49€/m ²	3,9%
Verbraucherpreisindex 2010 (1/2013 – 1/2015)	106,6	109,1	2,3%
Durchschnittlicher Lagezuschlag	0,80€/m ²	1,34€/m ²	67,5%
Quelle: Statistik Austria, AK-Berechnungen.			

Der Vergleich zeigt, dass die angebotenen Altbauwohnungen auf den Quadratmeter gerechnet in den letzten beiden Jahren um 3,9 Prozent teurer wurden. Die Steigerung der Nettoangebotsmieten liegt damit über der allgemeinen Teuerung im Vergleichszeitraum.

Zwischenzeitlich gab es auch eine Erhöhung der Richtwerte mit 1. April 2014, wie üblich im Ausmaß der kumulierten Inflation der beiden vorangegangenen Jahre. Demgemäß wurde der Wiener Richtwert von 5,16 €/m² auf 5,39 €/m² erhöht. Wie ist es also möglich, dass die geschätzten unrechtmäßigen Aufschläge im Vergleich merklich zurückgegangen sind?

Ursächlich dafür ist der massive Anstieg der Lagezuschläge im Zuge der letzten Richtwertvalorisierung. Wie die Tabelle zeigt, ist der durchschnittliche Lagezuschlag im Stadtgebiet um rund zwei Drittel gestiegen. Hier wird offensichtlich, wie ungerecht die aktuelle Konstruktion des Lagezuschlages in § 16 Abs. 3 MRG ist. Die derzeit gültige Rechtslage ermöglicht es AltbauwohnungsbesitzerInnen bei Neuvermietungen auf Basis der aktuellen Marktpreise für Grundstücke den Lagezuschlag festzusetzen. Die Grundstückspreise wurden in den letzten beiden Jahren aber ausschließlich von dem zunehmenden Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt aufgrund des starken Zuzuges und der anhaltenden Vermögensumschichtung besser gestellter Haushalte nach dem Motto „Grundbuch statt Sparbuch“ getrieben. Wo ist die Leistung der einzelnen VermieterInnen, welche höhere (reale) Hauptmietzinse rechtfertigen würde? Eine Korrektur dieser Rechtslage ist im Rahmen einer Mietrechtsreform dringend erforderlich.

Zusammenfassung

Die erneute Auswertung von diesmal 200 Altbauwohnungsinseraten zeigt, dass auf die Richtwertregelungen im Mietrechtsgesetz in der Regel keine Rücksicht genommen wird und die Nettomieten den freien Mietzinsen sehr nahe kommen. Laut Immobilienpreisspiegel 2014 der Wirtschaftskammer beträgt der Nettomietzins bei frei vereinbarten Mieten 9,12€ pro Quadratmeter (vgl. Fachverband der Immobilientreuhänder 2014). Die angebotenen Nettomieten im Altbau sind im Durchschnitt viel zu hoch, besonders krass ist die Situation bei befristet angebotenen Wohnungen. Das Richtwertsystem stellt folglich keine effektive Begrenzung der Mieten dar. Dabei heißt es doch in den erläuternden Bemerkungen zu § 16 MRG, dass es die Absicht des Gesetzgebers war, eine „taugliche Mietenbegrenzung“ gegen die Auswüchse des Marktes zu schaffen.

Rund 18.500 Haushalte ziehen jedes Jahr in Wien in eine private Altbauwohnung. Damit diese Menschen zu einer gerechten, rechtmäßigen und leistbaren Miete kommen, ist nun endlich eine große Mietrechtsreform nötig.

Literatur

Fachverband der Immobilientreuhänder (2014), „Pressekonferenzunterlage zur Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2014“, *Wirtschaftskammer Österreich*, Wien.

Kunnert, Andrea und Josef Baumgartner (2012), „Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnpolitik“, *WIFO Studie im Auftrag der AK Wien*, Wien.

Magistratsabteilung 25 (2014), „Lagezuschläge in Wien ab 1. April 2014“, *Zugriff am 3. April 2015 unter: <http://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauenwohnen/wohnbautechnik/berechnung/lagezuschlag.html>*.

Rechnungshof (2014), „Bericht des Rechnungshofes über die durchschnittlichen Einkommen der gesamten Bevölkerung“, Wien.

Rosifka, Walter und René Postler (2010), „Die Praxis des Richtwertmietzinssystems“, *Studie der Arbeiterkammer Wien*, Wien.

Tockner, Lukas (2012), „Mietensteigerungen in Österreich und Wien“, *Studie der Arbeiterkammer Wien*, Wien.

Tockner, Lukas (2013), „Nettoangebotsmieten in Wiener Altbauten“, *Studie der Arbeiterkammer Wien*, Wien.