



universität  
wien

# DIPLOMARBEIT

Titel der Diplomarbeit

„Die Veränderung von Richtwertmieten in Wien  
zwischen 2002 und 2008“

Verfasserin

Sandra Eder

angestrebter akademischer Grad

Magistra der Naturwissenschaften (Mag.rer.nat.)

Wien, 2010

Studienkennzahl lt. Studienblatt: A 454

Studienrichtung lt. Studienblatt: Raumforschung und Raumordnung

Betreuerin / Betreuer: Univ. Prof. Dr. Heinz Faßmann



---

## **Erklärung**

Hiermit erkläre ich, dass ich diese Diplomarbeit selbstständig verfasst habe. Andere Hilfsmittel und Quellen, als in der Arbeit angegeben sind, habe ich nicht benutzt. Alle Stellen in meiner Arbeit, die wortwörtlich oder sinngemäß wiedergegeben wurden, habe ich mit den dementsprechenden Quellenangaben versehen. Dies gilt auch für alle Abbildungen, Tabellen und Karten. Diese Arbeit wurde weder in dieser noch in ähnlicher Form bereits im Rahmen einer Prüfung vorgelegt.

Ort, Datum

Unterschrift

---

## Danksagung

Diese Diplomarbeit wurde zwar eigenständig verfasst, jedoch wäre dies ohne die Hilfe einiger Personen nicht möglich gewesen. Deswegen möchte ich mich auf diesem Wege bei folgenden Personen bedanken:

Zunächst bedanke ich mich bei Prof. Dr. Heinz Fassmann für die Annahme meines Diplomarbeitsthemas und die Betreuung während der Erarbeitung.

Ebenfalls bedanken möchte ich mich bei der Magistratsabteilung 25 der Stadt Wien, die mir im Bezug zu den Lagezuschlägen weitergeholfen haben und mir Karten zu diesem Thema zu Verfügung gestellt haben.

Weiters bedanke ich mich bei allen Maklern, die so freundlich waren mir jegliche Auskünfte zu den angebotenen Wohnungen zu erteilen.

Zudem bedanke ich mich bei meinen lieben Eltern, die mich in jeglicher Hinsicht immer unterstützt haben und deren Unterstützung ich wohl nie so weit gekommen wäre. Auch meine lieben Freunde möchte ich noch erwähnen mit denen ich zumindest teilweise den oft langen und steinigen Weg zum Diplom gemeinsam verbracht habe.

Zuletzt bedanke ich mich noch bei David Hetzel für die vielen Beistrichsetzungen in meiner Arbeit.

---

## INDEX

Erklärung .....	I
<b>I VORWORT UND ERARBEITUNG DER FRAGESTELLUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>II THEORETISCHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Die Wohnsituation bis zum ersten Mieterschutzgesetz von 1922.....</b>	<b>3</b>
1.1 Die Wohnungsnot nach dem ersten Weltkrieg .....	3
1.1.1 Demographische Einflüsse auf die Wohnungswirtschaft .....	5
1.1.2 Ökonomische Einflüsse auf die Wohnungswirtschaft .....	6
1.2 Erste kaiserliche Verordnungen zum Schutz der Mieter .....	7
1.3 Das erste Mieterschutzgesetz 1922.....	9
<b>2 Der Mieterschutz von 1922 bis 1945 .....</b>	<b>11</b>
2.1 Die Mieterschutzgesetzesnovelle von 1929.....	11
2.2 Die Mieterschutzgesetzesnovelle von 1933 .....	13
2.3 Der Mieterschutz während des zweiten Weltkrieges.....	14
<b>3 Der Mieterschutz von 1946 bis 1982 .....</b>	<b>15</b>
3.1 Die Mietgesetznovelle von 1946 .....	15
3.2 Die Mieterschutzgesetzesnovellen der 1950er Jahre .....	17
3.3 Das Mietrechtsänderungsgesetz von 1967.....	19
3.4 Die Mietengesetznovelle von 1974.....	20
3.5 Das Mietrechtsgesetz von 1982 .....	20
3.5.1 Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes 1982 .....	22
<b>4 Der Mieterschutz von 1982 bis zur Einführung der Richtwerte .....</b>	<b>24</b>
4.1 Das dritte Wohnrechtsänderungsgesetz mit dem Richtwertgesetz .....	25
4.1.1 Das Richtwertgesetz .....	27
<b>5 Der Mieterschutz von 1993 bis zur Gegenwart.....</b>	<b>30</b>
5.1 Die Wohnrechtsnovelle 1997 und die Mietrechtsnovelle 2001 .....	30
5.2 Die Wohnrechtsnovelle 2006.....	32
5.3 Der aktuelle Mieterschutz .....	33

---

5.4	Exkurs: Die Entwicklung des Wohnungsangebotes, der Wohnungsnachfrage und des allgemeinen Mietpreises in Wien von 1991 bis heute .....	38
<b>III</b>	<b>EMPIRISCHE UNTERSUCHUNG .....</b>	<b>43</b>
<b>6</b>	<b>Richtwertmieten im Vergleich 2002 bis 2008 .....</b>	<b>43</b>
6.1	Exkurs: Die Entwicklung des Richtwerts in Österreich und Wien .....	43
6.1.1	Die Entwicklung der Richtwerte in Österreich und Wien von 1994 bis 2008 .....	44
6.2	Studie „Richtwertmieten in Wien“ 2002.....	47
6.3	Erhebung der Stichproben.....	48
6.4	Eigene Datenerhebung und sich daraus ergebende Probleme.....	49
<b>7</b>	<b>Darstellung der Ergebnisse von 2002 und 2008.....</b>	<b>50</b>
7.1	Allgemeine Verteilung der Annoncen.....	50
7.1.1	Vergleich der Verteilung der Annoncen auf die Zeitungen .....	50
7.1.2	Verteilung der Annoncen auf die Bezirke.....	51
7.1.3	Vergleich der Verteilung der Annoncen auf Bezirksgruppen.....	53
7.1.4	Vergleich der Verteilung der Annoncen auf die Zuschlagszonen.....	56
7.1.5	Veränderung der Verteilung der Wohnungen nach Zuschlagszonen und Bezirksgruppen.....	57
7.1.6	Veränderung der Verteilung der Wohnungen nach Wohnungsgröße und Bezirksgruppen.....	59
7.2	Verteilung der Inserate nach Wohnungseigenschaften .....	62
7.2.1	Veränderung der Verteilung der Wohnungen nach der Wohnungsgröße nach Nutzfläche und Anzahl der Wohnräume .....	62
7.2.2	Veränderung der Verteilung der Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume und der Nutzfläche .....	63
7.2.3	Vergleich der Lage der Wohnung im Gebäude.....	64
7.2.4	Vergleich der Inserate nach Vorhandensein eines Aufzugs und der Stockwerkslage .....	64
7.2.5	Veränderung der Inserate nach Dauer des Mietvertrages .....	66
7.3	Höhe des Richtwertmietzinses .....	67
7.3.1	Vergleich der Bruttogesamtmieten nach Wohnungsgrößenklassen.....	67
7.3.2	Vergleich der Bruttogesamtmieten nach Nutzfläche .....	71

---

---

7.3.3	Vergleich der Bruttogesamtmiere pro m <sup>2</sup> nach Bezirken .....	72
7.3.4	Vergleich der Bruttogesamtmiere pro m <sup>2</sup> nach Bezirksgruppen.....	73
7.3.5	Vergleich der Nettomieten nach Wohnungsgrößenklassen .....	77
7.3.6	Vergleich der Nettomiete pro m <sup>2</sup> nach Anzahl der Wohnräume .....	81
7.3.7	Vergleich der Nettomiete pro m <sup>2</sup> nach Bezirken .....	83
7.3.8	Vergleich der Nettomiete pro m <sup>2</sup> nach Bezirksgruppen .....	84
7.3.9	Vergleich der Nettomiete pro m <sup>2</sup> nach Zuschlagszonen.....	89
7.3.10	Vergleich der Nettomiete pro m <sup>2</sup> nach Mietdauer und Zuschlagszonen .	93
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse und Ausarbeitung der Fragestellungen... 97</b>	
8.1	Höhe der Richtwertmieten und deren Entwicklung zwischen 2002 und 2008 .....	98
8.2	Räumliche Verteilung der Richtwertmieten in Wien im Vergleich 2002 und 2008 .....	99
<b>IV</b>	<b>ABSTRACT.....</b>	<b>102</b>
<b>V</b>	<b>VERZEICHNISSE.....</b>	<b>104</b>
<b>9</b>	<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>104</b>
<b>10</b>	<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>105</b>
<b>11</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>108</b>
<b>VI</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>114</b>
<b>VII</b>	<b>CURRICULUM VITÆ .....</b>	<b>119</b>



---

# I VORWORT UND ERARBEITUNG DER FRAGESTELLUNG

Wohnen ist ein essentielles Bedürfnis aller Menschen, und demnach auch von sehr breitem Interesse in der Gesellschaft. Betrachtet man Gesamtösterreich, so ist der Anteil des Wohneigentums mit 54% [MATZNETTER 2006] zwar sehr hoch, jedoch spielen Mietobjekte in den Städten eine weitaus größere Rolle. In Zeiten von wirtschaftlichen Unsicherheiten ist es von umso größerem Interesse wie hoch die jeweiligen Mieten ausfallen. Doch die Höhe der Mieten ist gesetzlich geregelt, was ihren Anfang durch kaiserliche Notverordnungen Ende des 19. Jahrhunderts nahm. Den kaiserlichen Notverordnungen folgte 1922 die Verabschiedung des ersten Mieterschutzgesetzes. In diesem Gesetz, das vor allem den Mietern<sup>1</sup> zu Gute kam, wurden restriktive Bestimmungen zur Höhe der Mietzinse festgeschrieben. Neben den Mietzinsbestimmungen wurden durch die Einführung dezidierter Kündigungsgründe willkürliche Kündigungen der Mieter stark eingeschränkt. Nach einigen Novellierungen des Mieterschutzgesetzes (ab den 1960er Jahren kamen erste Liberalisierungsversuche zum Tragen) war 1981 der Zeitpunkt gekommen, ein völlig neues Mietrechtsgesetz zu veröffentlichen. Die wichtigsten Elemente dieses Gesetzes bildeten die Unterteilung der Mietwohnungen in Ausstattungskategorien und die dafür vorgesehenen Kategoriemieten. Im Jahr 1993 wurde das für die Arbeit bedeutendste Gesetz – das Richtwertgesetz, Bundesgesetz BGBl 1993/800 (Art IX) über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung – erlassen. Im Richtwertgesetz wurden die Kategoriemieten durch Richtwerte ersetzt, die im Betrag des Hauptmietzinses nicht überschritten werden durften. Der Richtwert ist jedoch nur für Wohnungen mit bestimmten Merkmalen, etwa der Nutzfläche oder Ausstattung der Wohnung, anzuwenden. Zusätzlich zu diesen Richtwerten gibt es eine erhebliche Anzahl an Zu- und Abschlägen, die verlangt werden dürfen bzw. vom Hauptmietzins abgezogen werden müssen. Diese richten sich etwa nach der Lage der Wohnung oder ihrer Ausstattung. Das System der Zu- und Abschläge führt oft zu einer schwer durchschaubaren tatsächlichen Miethöhe.

---

<sup>1</sup> Es wurde versucht nach Möglichkeit geschlechtsneutrale Formulierungen zu wählen. Andernfalls folgt eine Form zur Darstellung beider Geschlechter, um zu häufig formulierte Ausdrücke, wie etwa „Mieterinnen und Mieter“ zu vermeiden

---

Die Arbeit beschäftigt sich im Folgenden mit der Entwicklung der Höhe der Richtwertmieten in Wien.

Folgende Fragestellungen werden bearbeitet:

- Wie hoch sind die Richtwertmieten in Wien?
- Wie ist die räumliche Verteilung der Mieten in Wien? (Gibt es Gebiete mit höheren und niedrigeren Mieten?)
- Bleiben die Mieten in bestimmten Gebieten hoch und in anderen Gebieten niedrig oder verändert sich die Lage?

Mit der Frage der Richtwertmiethöhen in Wien hat sich bereits das Institut Stadt Raum Zeit – Stadt und Regionalforschung GmbH im Auftrag der Arbeiterkammer im Jahr 2002 in der Studie „Richtwertmieten in Wien“ beschäftigt. In der Studie wurden anhand von Zeitungsinseraten aus den Immobilienteilen der Wiener Tageszeitungen „Kurier“, „Der Standard“ und „Die Presse“ die folgenden Kriterien zu den Richtwertmietwohnungen erhoben: Nettomiete, Bruttomiete, Wohnungsgröße (m<sup>2</sup>), Zimmeranzahl, Mietdauer, Lift, Stockwerk und Provisionshöhe. Es wurden ausschließlich Wohnungen berücksichtigt, die laut dem Richtwertgesetz von 1993 als Richtwertmietwohnung erkenntlich waren. Innerhalb eines Zeitraums von sieben Wochen wurde eine Anzahl von 300 geeigneten Wohnungen erhoben. Anhand der gesammelten Kriterien wurden die erhobenen Daten ausgewertet und tabellarisch oder anhand von Diagrammen dargestellt. Zusätzlich wurden die Zuschlagszonen (diese Auskunft über die Bewertung der Lage der Wohnung), die vom Magistrat Wien erstellt wurden, mit den erhobenen Wohnungen in Beziehung gesetzt. Um die Fragestellungen dieser Arbeit zu beantworten wurde diese Studie herangezogen und erneut durchgeführt. Somit kann die Entwicklung der Richtwertmieten im Zeitraum zwischen 2002 und 2008 dargestellt werden. Anhand der selbst erhobenen Daten werden die Ergebnisse der beiden Studien miteinander verglichen. Teile der Daten beider Studien werden zusätzlich anhand von Diagrammen und Karten dargestellt, um die räumliche Komponente der Fragestellungen hervorzuheben. Durch die Darstellung der Studien, und ihrem unmittelbaren Vergleich, werden die Fragestellungen der Arbeit beantwortet. Letztendlich werden einige Denkanstöße zur Entwicklung der Richtwertmieten in der Zusammenfassung Platz finden.

---

## **II THEORETISCHE GRUNDLAGEN**

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit der Entwicklung der gesetzlichen Grundlagen zum Mieterschutz. Grundsätzlich gab es eine Entwicklung von einer nicht vorhandenen, also völlig liberalen, Wohnungspolitik zu einer völlig vom Staat gesteuerten Politik. Ab den 1960er Jahren versuchte man diese Wohnungspolitik wieder zu liberalisieren, was in der Gegenwart zu einer Mischung aus liberaler und vom Staat gesteuerter Wohnungspolitik mündet. Bis Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts gab es keinerlei gesetzliche Beschränkungen bezüglich der Mietenhöhe und des Kündigungsschutzes. Die damalige Situation am Wohnungsmarkt wurde durch die völlig offene Preispolitik schnell untragbar, als Reaktion darauf kam man zum Entschluss Maßnahmen zu setzen, um diese Situation unter Kontrolle zu bekommen. Als erste Reaktion wurden die ersten noch kaiserlichen Notverordnungen zum Mieterschutz verabschiedet. Diesen Verordnungen folgte das Mietengesetz von 1922, das im Grunde seine Gültigkeit bis ins Jahr 1982 behielt, mit der Ausnahme einiger Novellen, die aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Lage nötig wurden. 1982 wurde das Mietrechtsgesetz vollkommen neu verfasst. Es wurde erstmals der Kategoriemietzins eingeführt, der nach der Ausstattung der Wohnungen einen Höchstbetrag für den Hauptmietzins festlegte. Da sich der Kategoriemietzins jedoch nicht behaupten konnte, wurde im Jahr 1993 das Richtwertgesetz erlassen, welches den Kategoriezins mit Ausnahme der Kategorie D Wohnungen ablöste. Im folgenden Kapitel soll ein Überblick über die Entwicklung des Mieterschutzes gegeben werden. Innerhalb der Beschreibungen der einzelnen Gesetze und ihrer Novellen wird ein Fokus auf den Mietzins und die Mietzinsvereinbarungen gelegt. Außerdem wird das Thema Kündigungsschutz in aller Kürze erwähnt werden.

### **1 Die Wohnsituation bis zum ersten Mieterschutzgesetz von 1922**

#### **1.1 Die Wohnungsnot nach dem ersten Weltkrieg**

Die Zeit nach dem ersten Weltkrieg war geprägt von einer ausgiebigen Wohnungsnot, die sich vor allem in den Wiener Arbeiterbezirken (außerhalb des Gürtels) bemerkbar machte. Diese Gegenden waren gekennzeichnet durch den Bau von Zinshäusern, in denen möglichst viele, sehr kleine Wohnungen errichtet wurden. Diese Wohnungen wurden von den Hauseigentümern zu völlig überbeuerten Preisen vermietet. Der

---

Großteil der Wohnungen hatte weder einen eigenen Wasseranschluss noch eine eigene Toilette<sup>2</sup>. Da die Miete einen beträchtlichen Teil eines Arbeitereinkommens in Anspruch nahm, wurden häufig Untermieter und Bettgeher aufgenommen, was zwangsläufig zu völligen Überbelegungen der kleinen Wohnungen führte. [KREISSEL 1993]

Jene Leute, die ein zu geringes oder gar kein Einkommen hatten (meist Tagelöhner und Obdachlose) wohnten in Massenquartieren, im Wald oder auch in der Kanalisation. Die folgenden Abbildungen bieten einen Einblick in eine Unterkunft in der Wiener Kanalisation und in ein Massenquartier.

**Abbildung 1:** Wohnen in der Kanalisation    **Abbildung 2:** Situation im Massenquartier



Quelle: Kläger E. 1908, S. 50



Quelle: Kläger E. 1908, S. 145

Der Krieg und die daraus entstandenen Folgen, vor allem jene des Zerfalls des monarchistischen Reiches, haben zweifellos Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerung und die Wirtschaft genommen. Beide wiederum bildeten wichtige Faktoren, die zur Wohnungsnot beigetragen haben.

---

<sup>2</sup> Es gab lediglich am Gang eine „Bassena“ (Waschbecken mit Kaltwasseranschluss) und eine Toilette, die sich mehrere Mieter teilen mussten.

---

### 1.1.1 Demographische Einflüsse auf die Wohnungswirtschaft

Die Veränderung der Wiener Bevölkerungsstruktur war einer der Hauptgründe für die damals vorherrschende Wohnungsnot. Die Bevölkerung wuchs zwischen 1900 und 1914 von 1 728 669 zwischenzeitlich auf 2 199 001 Einwohner an, sank aber dann kriegsbedingt bis ins Jahr 1923 auf 1 865 780 Einwohner. Obwohl die Bevölkerung deutlich abnahm, stieg der Wohnungsbedarf enorm an, dem einige Ursachen zu Grunde lagen. So stieg die Zahl der Eheschließungen während des ersten Weltkrieges rapide an. 1914 waren es noch 22 294 Eheschließungen und 1920 bereits 31 164. Hinzu kam noch eine beträchtliche Anzahl an illegal geschlossenen Ehen, die zu einem erhöhten Wohnungsbedarf beitrugen. Aufgrund der neuen staatlichen Abtrennung (Tschechien und Slowakei) kam es zu einer fehlenden Pendlerbewegung in Richtung Wien, andererseits kehrten aber viele Arbeiter aus den ehemals monarchistischen Staaten in ihre nun unabhängige Heimat zurück. Dennoch kamen nicht viele Wohnungen zurück auf den Markt, da es sich bei den Heimkehrern größtenteils um Untermieter und Bettgeher handelte. Abwanderer, die in Wien mit ihren Familien in eigenen Wohnungen wohnten, wanderten zunächst alleine aus Österreich aus und holten ihre Angehörigen erst nach, wenn bereits eine neue Existenz aufgebaut war. Gleichzeitig kam es zur Zuwanderung durch den Zerfall des bürokratischen und militärischen Apparates der Monarchie und durch den Rückzug der Beamten aus den unabhängig gewordenen Staaten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die kriegsbedingte Wanderungsbewegung der Bevölkerung ebenfalls zur Wohnungsnot beitrug. Auch die Verschiebung des Altersaufbaus zählte zu den Gründen der vorherrschenden Wohnungsnot. Bei den 0 bis 29-jährigen konnte man kontinuierliche Abnahmen verzeichnen (durch Geburtenrückgang, hohe Kindersterblichkeit und Kriegstote). Der Anteil der 30 bis 60-Jährigen verzeichneten hingegen eine Zunahme, und da diese Altersschicht vorrangig auf dem Wohnungsmarkt zu finden war, verschärfte sich die Situation auf diesem zusehends. Zuletzt ist noch die Veränderung der Sozialstruktur zu erwähnen. Grundsätzlich wurden familienfremde Mitbewohner, wie etwa Haus- und Dienstpersonal infolge der schlechten wirtschaftlichen Lage immer häufiger gekündigt. Ebenfalls gekündigt wurden oft Untermieter und Bettgeher, da aufgrund des Mietrechtsgesetzes die Mietzinse sanken, und so die ärmere Bevölkerungsschicht sich das Wohnen ohne zahlende Mitbewohner leisten konnte. [BAUBÖCK 1979]

---

Infolge der aufgezählten Faktoren kam es einerseits zu einer Zunahme der Haushalte zwischen 1910 und 1923 um 40.000 aber auch zu einem Bevölkerungsrückgang um 167.759 Personen. Dies bedeutete einerseits einen größeren Wohnungsbedarf und andererseits eine leichte Verbesserung des Wohnstandards durch die dadurch erfolgte Senkung der Belagsdichten. [BAUBÖCK 1979]

Geht man nach statistischen Daten, so müsste sich die Wohnsituation während des Krieges verbessert haben. Der Wohnungsbestand wuchs zwischen den Jahren 1900 und 1923 von 369 811 auf 535 067 an. Allerdings wurden damals zu den Wohnungen auch die im Krieg zahlreich umfunktionierten Büros und Kanzleien mitgezählt. Jedoch stieg die Zahl der leerstehenden Wohnungen tatsächlich kurzfristig an<sup>3</sup>, was größtenteils darauf zurück zu führen war, dass vor allem Familien, deren Verwandte in den Krieg ziehen mussten, sich ihre Wohnungen nicht mehr leisten konnten, und so zu anderen Verwandten oder Bekannten umsiedeln mussten. Aufgrund der großen Zahl der Kriegsheimkehrer sank der Leerstand (vor allem der Kleinwohnungen) gegen Null. Dadurch bekam vorwiegend die sozial schwächere Bevölkerungsschicht den Wohnungsmangel stark zu spüren. [EBENDA]

### **1.1.2 Ökonomische Einflüsse auf die Wohnungswirtschaft**

In der Nachkriegszeit wurde Österreich von ökonomischen Niederschlägen getroffen. Dies galt vor allem für Wien, das von nun an seinen Stand als Verwaltungs- und Handelszentrum der Monarchie verlor. Durch den Statusverlust und der damit verbundenen Verselbstständigung ehemals monarchistischer Staaten kamen der Industrie wichtige Rohstofflieferanten abhanden. Um die vorherrschende Inflation einzudämmen, machte sich Österreich in den Genfer Protokollen von 1922 von der Finanzkontrolle der Siegerstaaten des ersten Weltkriegs abhängig. 1929 rutschte auch Österreich in die Weltwirtschaftskrise. Zusätzlich wurde durch die Pleite der größten Österreichischen Bank „Kreditanstalt“ eine internationale Kreditkrise eingeleitet. Von diesen wirtschaftlichen Problemen konnte sich das Land bis zur Übernahme der austrofaschistischen Macht nicht mehr erholen. [EBENDA]

---

<sup>3</sup> 1914 standen 0,89 von 1000 Kleinwohnungen leer, 1971 waren es 1,60 von 1000.

---

Diese ökonomischen Faktoren hinterließen begreiflicher Weise auch ihre Spuren im Wohnungswesen. Sie äußerten sich primär im Stillstand der Wohnungsproduktion. So verzeichnete man 1913 noch einen Zuwachs von 13.988 Wohnungen, 1918 waren es jedoch nur mehr 85 Wohnungen, die neu errichtet wurden. Dieser Stillstand des privaten Massenwohnbaus dauerte bis 1934 an. Gründe, die mit den wirtschaftlichen Problemen einhergingen, waren etwa die starke Verteuerung des Baumaterials und vor allem die Geldknappheit, die in der Bevölkerung vorherrschte. Die Wohnungspreise stiegen aufgrund des zuwenig vorhandenen, jedoch benötigten, überschüssigen Kapitals enorm an. Vermieter verlangten daher Mieten, welche die Rückzahlung ihrer Kredite und die Abdeckung der Baukosten beinhalteten. Dieser Betrag überstieg jedoch das Einkommen eines gewöhnlichen Arbeiters. Die immer niedrigeren Einkommen wirkten sich direkt auf die drückenden Mietpreise aus, was wiederum dazu führte, dass keine neuen Wohnungen erbaut werden konnten. Für die Politik stellte dies einen Anstoß dar, in den Wohnungsmarkt anhand von Bestimmungen einzugreifen. Die Niedrighaltung der Mieten war demzufolge keine direkte Folge der wirtschaftlichen Lage, sondern von politischen Maßnahmen. Von diesem Zeitpunkt an änderte sich die so genannte „liberale“ Wohnungspolitik der Vorkriegszeit in eine immer mehr vom Staat gesteuerte Wohnungspolitik. [BAUBÖCK 1979]

## **1.2 Erste kaiserliche Verordnungen zum Schutz der Mieter**

Durch die oben genannten Umstände kam es zu den ersten so genannten kaiserlichen Notverordnungen. Sie waren wie bereits erwähnt mehr eine politische Maßnahme denn eine ideologische. Durch die großen Zinserhöhungen und die vermehrten Kündigungen litt auch die Moral der an der Front kämpfenden Soldaten, denn diese wussten nicht, ob ihre Familien daheim noch ein Dach über den Kopf hatten oder nicht. Die Regierung reagierte mit der Erstellung einer ersten Verordnung zum Mieterschutz. Diese unterlag jedoch einer zeitlichen Begrenzung bis zum 31. Dezember 1918. [SCHWIMMER 2008]

---

Die erste „Verordnung über den Schutz der Mieter“<sup>4</sup> wurde am 26. Jänner 1917 verabschiedet und war ausschließlich für 300 Orte der gesamten Monarchie und für Häuser, die ihre Baubewilligung vor dem 27. Jänner 1917 erhalten hatten gültig. Der Mieterschutz bezog sich in Wien lediglich auf Wohnungen mit einem Höchstjahresmietzins von 3000 Goldkronen. Zum Inhalt machte sich die Verordnung vor allem Bestimmungen den Mietzins betreffend. Dieser durfte nur um den Betrag erhöht werden, der die Betriebs- und Instandhaltungskosten und die seit Kriegsbeginn gestiegenen Steuern das Haus betreffend abdeckte. Der Anteil der Miete, an dem der Hausbesitzer verdient hatte wurde somit eingefroren. Von den allgemeinen Erhöhungen waren lediglich Familien von Soldaten und Kriegsdienstleistenden ausgeschlossen. Ergänzt wurde die Verordnung durch eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten. Die Kündigungsbestimmungen beschränkten sich auf Mietrückstände, wiederholte grobe Verstöße gegen die Hausordnung und den Eigenbedarf des Vermieters. Aufgrund der zeitlichen Bestimmung über das Baujahr der Häuser konnte der private Wohnbau erneut angekurbelt werden, da die neu erbauten Häuser nicht dem Zinsstopp unterworfen waren. [BAUBÖCK 1979, BLAAS et.al.1991]

Der zweite Erlass folgte am 21. Jänner 1918<sup>5</sup>. Der Geltungsbereich dieser Verordnung wurde von zuvor 120 Orten innerhalb Österreichs auf alle Orte ausgeweitet. In der zweiten Verordnung gab es keine Mietobergrenze mehr. Untermietzinse durften den Hauptmietzins nicht mehr überschreiten, außerdem wurde der Kündigungsschutz für die Mieter verbessert. So war etwa für den Vermieter der Eigenbedarf als Kündigungsgrund nur mehr möglich, sollte er die Wohnung selbst dringend benötigen und ohne Kündigung einen „bedeutenden Nachteil erfahren“. [BAUBÖCK 1979]

In der dritten Verordnung vom 26. Oktober 1918<sup>6</sup> kam es zu einer Ausdehnung des Sonderschutzes für Soldaten und ihre Familien. Jedoch wurde der Kündigungsschutz wieder etwas eingeschränkt. Die oft von Vermietern verlangte Ablöse, um dem Verbot der Mieterhöhungen zu entgehen, wurde verboten. Die Verordnung unterlag erstmals keiner zeitlichen Befristung mehr. [EBENDA]

---

<sup>4</sup> RGBl. 34/1917

<sup>5</sup> RGBl. 21/1918

<sup>6</sup> RGBl. 381/1918

---

### 1.3 Das erste Mieterschutzgesetz 1922

Am 7. Dezember 1922 wurde das Bundesgesetz über die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten<sup>7</sup>, auch Mieterschutzgesetz genannt, erlassen.

Aufgrund der, trotz Erlass der oben genannten Verordnungen, anhaltenden Wohnungsnot, war die Politik gezwungen, ein Gesetz zum Schutz der Mieter zu verfassen. Zu diesem Zweck wurde zum ersten Mal der Begriff des Friedenszinses eingeführt. Der Friedenszins hielt sich an die Höhe der Vorkriegsmieten, allerdings wurde er nicht voll valorisiert, was den Mietern mit einem niedrigen Einkommen entgegen kam. [SCHWIMMER 2008]

Das Mieterschutzgesetz war mit einem Umfang von 52 Paragraphen wesentlich ausführlicher als die bis dato gültige Verordnung mit 22 Paragraphen. Der hauptsächliche Inhalt beschränkte sich erneut auf Kündigungsbestimmungen für den Vermieter und Bestimmungen zur Höhe des Mietzinses. Das Gesetz gliederte sich in vier Teile: den Anwendungsbereich des Gesetzes, die Mietzinsbildung, das Kündigungsrecht und das Rechtsverfahren in Mietangelegenheiten.

Im Anwendungsbereich wurde festgelegt, dass das Gesetz lediglich auf Wohnungen, einzelnen Wohnungsbestandteilen und Geschäftsräumlichkeiten angewandt werden durfte. Im Gegensatz zur vorherigen Verordnung wurden die Bereiche durch genaue Definitionen festgelegt. So unterlagen etwa Hausgärten oder andere mitgemietete Grundstücke ebenfalls dem Mieterschutz. Eine Ausnahme bildeten Räume, die erst nach der Wirksamkeit des Gesetzes durch Um-, Auf- oder Zubauten neu gestaltet wurden. Diese waren genauso vom Anwendungsbereich ausgenommen wie Neubauten und Bauten mit einer nach dem 27. Jänner 1917 erteilten Baubewilligung. Wurden Häuser mit Hilfe von Krediten des Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds errichtet, waren diese ebenfalls ausgenommen. Der gesetzliche Mietzins (§2) setzte sich aus den drei Bestandteilen Grundmietzins, Instandhaltungszins und Betriebskosten zusammen. Der Grundmietzins deckte sich mit dem Betrag der Vorkriegsrente (allerdings nur der Zahl nach, da nicht mehr in Goldkronen, sondern in Papierkronen gezahlt wurde). Somit entsprach er ungefähr einem Anteil von 5% der Verzinsung des für den Hausbesitz

---

<sup>7</sup> RGBl. Nr. 872/1922

---

angelegten Kapitals. Der Hausherr musste anhand des einbehaltenen Grundzinses etwaige Hypotheken, die vor dem 28. Jänner 1917 abgeschlossen wurden, abbezahlen. Nach diesem Stichtag musste der Betrag aus dem Instandhaltungszins entnommen werden. Der Instandhaltungszins betrug das 150fache des Jahresmietzinses von 1914<sup>8</sup>.  
[SIX, 1923]

Er wurde für folgende drei Verwendungszwecke herangezogen:

*„Der Instandhaltung des Hauses durch die so genannten kleinen und großen Herstellungen (Reparaturen), der Verzinsung und Tilgung eigenen oder fremden Kapitals, das der Vermieter nach dem 27. Jänner 1917 (seit der Wirksamkeit der ersten Mieterschutzvorschrift) zur Bestreitung größerer Instandhaltungsarbeiten verwendet hat, und endlich der Deckung der Hausadministrationskosten“*  
[SIX 1923, S.35]

Kleinere Reparaturen innerhalb der Wohnungen wurden nicht abgedeckt. Sie mussten vom Mieter selbst bezahlt werden, da diese sonst den eingenommenen Instandhaltungszins überstiegen hätten. Gedeckt wurden lediglich Schäden, die auf den Bauzustand des Hauses zurück zu führen waren, wie etwa ein Rohrbruch.  
[SIX 1923]

Verglichen mit den kaiserlichen Mieterschutzverordnungen wurde das Kündigungsrecht für den Vermieter weitaus mehr eingeschränkt. Letztendlich wurden im Mieterschutzgesetz zwölf Kündigungsgründe angegeben. Zu den wichtigsten zählte vor allem das Versäumnis des Mieters, seinen Mietzins nach einer vom Vermieter veranschlagten Mahnung, zu bezahlen. Dies galt von nun an auch für Untermieter. Der Eigenbedarf als Kündigungsgrund war nur mehr in bestimmten Fällen anwendbar. So konnte der Vermieter kündigen, wenn er selbst, seine Kinder oder seine Enkel den Mietgegenstand dringend benötigten oder sie aus dem Betrag des einbehaltenen Mietzinses einen finanziellen Nachteil erfahren würden, sollte der Mieter nicht gekündigt werden. Aber auch die Kinder, Enkel, Eltern und Großeltern des Vermieters durften die Wohnung, sofern sie das Objekt dringend benötigten, benutzen, sollte der Vermieter eine geeignete Ersatzbleibe für den bisherigen Mieter anbieten können. Dies galt allerdings nur für Vermieter, die bereits vor dem 1. August 1914 im Besitz des Hauses waren. Kündigungen wegen gänzlicher Weitervermietung zu höheren Preisen

---

<sup>8</sup> Auch Friedenzins genannt, entsprach dem vereinbarten Monatszins vom 1. August 1914 multipliziert mit 12.

---

waren nur mehr für Geschäftsräume zulässig. Gekündigt musste generell über das Gericht werden, welches auch entschied, ob der Kündigungsgrund plausibel war. Der Betrag der verlangten Untermiete durfte weiterhin den des Hauptmietzinses nicht übersteigen und sollte eine angemessene Höhe haben. Das Gesetz wurde durch eine Mietkommission überprüft. Der volle Mietzins, der sich nach dem Mieterschutzgesetz richtete, durfte erst mit dem 1. Februar 1923 eingehoben werden. Bis dahin galten einige Übergangsbestimmungen. [SIX 1923]

Mit dem Mieterschutzgesetz von 1922 war die erste gesetzliche Grundlage für den Mieterschutz geschaffen. Dies diente zunächst vor allem den Mietern und wurde von den Hausbesitzern strikt abgelehnt. Doch alle Versuche, das Gesetz zu verhindern, scheiterten, und somit bildete es, mit der Ausnahme einiger Novellen, die Rechtsgrundlage bis ins Jahr 1982.

## **2 Der Mieterschutz von 1922 bis 1945**

Nach dem Erlass des ersten Mieterschutzgesetzes von 1922 gab es bereits im Jahr 1924 Bemühungen erste Änderungen zu vollziehen. Zunächst wollte man erreichen, dass der Grundmietzins und der Instandhaltungszins zusammengelegt werden, und den daraus entstehenden neuen Hauptmietzins um das 6000-fache erhöhen (Anm. durch die Inflation kam es zu einer Wertsenkung um das 14.000-fache). Zum Tragen kamen damals letztendlich nur Ausnahmebestimmungen zur Verhinderung etwaiger Hortungsabsichten. [AIXBERGER 2001]

### **2.1 Die Mieterschutzgesetzesnovelle von 1929**

Mit dem Erlass des Bundesgesetz betreffend die Förderung der Wohnbautätigkeit und Abänderung des Mietengesetzes<sup>9</sup> am 14. Juni 1929 wurde das Mietengesetz von 1922 mit den Novellen der Jahre 1925 und 1929 wiederverlautbart. Zu den größten Änderungen zählte nun doch die Zusammenlegung des Grundmietzinses und des Instandhaltungszinses zum neuen Hauptmietzins. Im Mietengesetz von 1922 hatte §2 zum gesetzlichen Mietzins eine Länge von 4,5 Zeilen dieser verlängerte sich aufgrund von regionalen Bestimmungen 1929 auf stattliche 45 Zeilen. Somit konnten beispielsweise in Wien ab dem 1. August 1929 20 Groschen pro Friedenskrone, ab dem

---

<sup>9</sup> BGBl.Nr. 200/1929

---

1. August 1930 24 Groschen und ab dem 1. August 1931 27 Groschen pro Friedenskrone für den Hauptmietzins verlangt werden. Die gesetzlichen Mietzinse wurden ebenso angehoben, da aufgrund der Inflation und des Zinsstopps das Wohnen de facto gratis geworden war. Die Hausbesitzer konnten teilweise mit den Zinseinnahmen die Instandhaltungskosten der Häuser nicht mehr abdecken. Deshalb wurde der Instandhaltungszins vom 150-fachen Friedenszins für das Jahr 1925 auf das 1700fache und für das Jahr 1926 auf das 2200-fache angehoben. Durch die deutliche Erhöhung des Mietzinses, und vor allem der Zusammenlegung des Grund- und Instandhaltungszinses, konnten Vermieter über die Durchführung von Instandhaltungsarbeiten wesentlich freier entscheiden. Die Relation des Mietzinses blieb, bis auf kleine Änderungen, bis zum Mietrechtsgesetz von 1982 aufrecht. Laut dem Mieterschutzgesetz 1922 waren jegliche Mietzinsvereinbarungen, die über dem gesetzlichen Mietzins lagen, so genannte gesetzeswidrige Vereinbarungen und somit ungültig. Nach der Novelle von 1929 waren Vereinbarungen den Mietzins betreffend unter bestimmten Voraussetzungen wieder erlaubt. [AIXBERGER 2001, PÖCHER 1989]

So war es möglich einen Betrag zu verlangen, ...*der auf das Jahr gerechnet, den in §2 allgemein vorgesehenen Hauptmietzins, ohne Berücksichtigung allfälliger Erhöhung nach §7, jeweils um höchstens 20 Groschen für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914 übersteigt.*

[MIETENGESETZ, RGBI.Nr. 872/1922 §16 Abs.1]

Für Wien galten freie Mietzinsvereinbarungen nur für Wohnungen mit einer Miete von mehr als 2000 Kronen Friedenszins oder Geschäftsräumen mit einer Miete über 4000 Kronen. Eine 3-jährige Mietzinsreserve, die zur Instandhaltung der Immobilie herangezogen werden kann, wurde eingeführt. [AIXBERGER 2001]

Zu den Betriebskosten kam die *Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung* [MIETENGESETZ RGBI.Nr. 872/1922 §2 Abs.2 Z.1] hinzu.

Die Mieter durften von nun an Einsicht beim Vermieter über die Höhe der Betriebskosten nehmen. [AIXBERGER 2001]

---

Die Novelle brachte einige Änderungen des Kündigungsschutzes mit sich. So wurde dem Mieter bei einem Mietzinsrückstand ein Zeitraum von acht Tagen gelassen, um diesen zu bezahlen. Ist der Mieter verstorben, durften bisher lediglich Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Geschwister in der Wohnung verbleiben. Anhand der neuen Bestimmungen der Novelle durften dies nun auch Lebensgefährtinnen der Mieter. Es wurde allerdings nur die weibliche Form angegeben, was die Lebensgefährten benachteiligte. Bei einer Nichtbenutzung des Mietgegenstandes durch den Mieter durfte der Vermieter von nun an kündigen. Er durfte auch kündigen, wenn er das Wohnhaus abreißen wollte und ein neues Haus mit mehr Wohnraum errichten wollte. [AIXBERGER 2001]

## **2.2 Die Mieterschutzgesetznovelle von 1933**

Die Novelle vom Jahr 1933 brachte nur einige kleinere Änderungen mit sich. Diese bezogen sich hauptsächlich auf den Friedenszins und freie Mietzinsvereinbarungen.

Der Friedenszins durfte bei Veränderungen des Mietgegenstandes (etwa Vergrößerung oder Verkleinerung), die nach dem 1. Mai 1930 stattfanden, innerhalb von sechs Monaten mittels eines Antrages angeglichen werden. Betreffend der Mietzinsvereinbarungen durfte der Hauseigentümer bei Neuabschluss eines Mietvertrages innerhalb einer bestimmten Frist mit dem Mieter eine freie Mietzinsvereinbarung treffen. Allerdings blieben die Bestimmungen, dass die freie Mietzinsvereinbarung an den Friedenszins gekoppelt werden musste, und dass Wien eigene Behandlungen erfuhr, erhalten. Auch für Großwohnungen, die geteilt wurden, oder Geschäftsräume, die in Mittel- oder Kleinwohnungen oder in Ledigenräume<sup>10</sup> umgebaut wurden, galt eine freie Mietzinsvereinbarung. Hauseigentümer, die Räume für zumindest ein Jahr selbst benutzten und dann vermieteten, erhielten für diese Räume völlige Freiheit vom Mieterschutzgesetz. Kam der Hauseigentümer einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung nach, einen Anschluss an die Wasserleitung und den Kanal zu errichten, so konnten die Kosten als Betriebskosten abgerechnet werden. [EBENDA]

---

<sup>10</sup> Mittelwohnungen hatten eine bewohnbare Fläche von über 60m<sup>2</sup> - 130m<sup>2</sup>, Kleinwohnungen unter 60m<sup>2</sup> und Ledigenräume mindestens 18m<sup>2</sup>

---

Zum Kündigungsrecht kam hinzu, dass Mieter von Wohnungen in Häusern, die im Besitz des Bundes waren, gekündigt werden durften, wenn die Verwendung dieser dem Interesse der Verwaltung dienen sollte. [AIXBERGER 2001]

### **2.3 Der Mieterschutz während des zweiten Weltkrieges**

Mit dem Anschluss Österreichs an das deutsche Reich traten zumeist die deutschen Reichsverordnungen in Kraft. Eine der wichtigsten Verordnungen bildete die Preisstoppverordnung von 1938<sup>11</sup>. Mit ihrem Erlass am 29. März 1938 wurde für das gesamte Staatsgebiet ein Verbot über jegliche Preissteigerung erlassen. Dies betraf die Preise von allen Gütern und Leistungen. Zur Vermeidung von Härten durfte der Reichskommissar jedoch Ausnahmen zulassen, die er in einer „Verordnung über die Mietzinsbildung im Lande Österreich“<sup>12</sup> auch gleich durchsetzte. In dieser Verordnung wurde erklärt, dass das Mieterschutzgesetz der Preisstoppverordnung nicht unterlag. Das bedeutete, dass das Mieterschutzgesetz seine volle Wirkung mit einer Ausnahme hatte: Bei freien Mietzinsvereinbarungen durfte nur mehr ein Zuschlag von den höchstens zugelassenen 20 Groschen verlangt werden. Zusätzlich wurden die Richtlinien für die Preisbildung und Preisüberwachung von 1939 erlassen. Es wurde festgelegt, dass Objekte die dem gesetzlichen Mietzins unterlagen, ebenfalls nur einer Erhöhung um 20 Groschen unterzogen werden durften. Zogen jedoch arische Mieter in eine Wohnung, die zuvor von nicht arischen Mietern bewohnt war, so musste diese Erhöhung von der Preisbehörde genehmigt werden. Somit wurden einerseits Hausbesitzer, die an Juden vermietet hatten, benachteiligt, da sie keinen Zuschlag verlangen konnten, und andererseits antisemitisches Gedankengut aufgrund der Benachteiligung jüdischer Mieter durchgesetzt. Diese Anordnung wurde erst ein Jahr nach Kriegsende, am 24. Juli 1946 wieder aufgehoben. Wurde vor dem 18. März 1938 ein freier Mietzins vereinbart, so durfte er bis zur Beendigung des Mietverhältnisses beibehalten werden. Danach musste jedoch der gesetzlich zulässige Zins verlangt werden. [EBENDA]

Die Kündigungsbestimmungen, in denen Juden unter Kündigungsschutz standen, wurden unverzüglich nach dem Anschluss Österreichs an das dritte Reich geändert, sodass zwischen März 1938 und Mai 1939 in Wien ungefähr 44.000 Wohnungen

---

<sup>11</sup> GBlÖ. Nr. 53/1938

<sup>12</sup> GBlÖ. Nr. 159/1938

---

„arisiert“ wurden. Dies geschah, obwohl Vermieter nie gesetzlich gezwungen wurden jüdische Mieter zu kündigen. [SCHWIMMER 2008]

Auf die Beschreibung weiterer Bestimmungen, die des Öfteren grausam und menschenverachtend waren wird in dieser Arbeit nicht eingegangen, da sie für die Fragestellungen keine weitere Relevanz haben.

### **3 Der Mieterschutz von 1946 bis 1982**

Die Nachkriegszeit stellte eine sehr schwierige Zeit dar, sowohl in wirtschaftlicher als auch in sozialer Hinsicht. Auch der Wohnungsmarkt war stark vom Krieg betroffen, da ein Großteil der Wohnungen beschädigt oder zerstört war. In den zahlreichen Novellen der späten 1940er und 1950er Jahre wurde versucht, für die Mieter dieser Häuser adäquate Lösungen zu finden, und einen Anreiz zu schaffen, den Wiederaufbau beziehungsweise die Renovierung beschädigter Häuser in Angriff zu nehmen.

#### **3.1 Die Mietgesetznovelle von 1946<sup>13</sup>**

Durch die Mietgesetznovelle vom 24. Juli 1946 wurde die Anordnung zur Ergänzung der ersten Verordnung über die Mietzinsregelung im Lande Österreich aufgehoben. Für Neuvermietungszuschläge wurden neue Beschränkungen festgesetzt. Diese galten grundsätzlich für alle Mietverhältnisse, außer für Wohnungen, deren Miete über 1200 Friedenskronen lag, jedoch nicht mehr Bewohner als Wohnräume hatten. Außerdem galten die Beschränkungen lediglich für Verträge, die zwischen dem 15. September 1946 und dem 1. August 1948 abgeschlossen wurden. Eine Verlängerung bis auf den 1. Juli 1950 erfuhr dieser Punkt im Jahr 1948. Wurde eine Wohnung neu vermietet, so durfte der Neuvermietungszuschlag bei so genannten begünstigten Personen nicht verlangt werden. Eine Person war dann begünstigt, wenn sie vor Abschluss des neuen Mietvertrages Mieter dieser Räumlichkeiten gewesen ist, und diese Räume durch Kriegseinwirkung oder aus rassischen oder politischen Gründen verloren hat. Neuvermietungszuschläge, die wie einst nicht verlangt werden durften, wenn Juden in den Räumlichkeiten gewohnt haben, oder Vormieter dieser waren, durften von nun an wieder verlangt werden. [AIXBERGER 2001]

---

<sup>13</sup> BGBl 160/1946

---

Mieter von zerstörten Wohnungen mussten nach dem Wiederaufbau oder einem Neubau des zerstörten Hauses bei der erneuten Vergabe der Wohnung bevorzugt behandelt werden. Für diese Wohnungen war grundsätzlich das Mietengesetz anzuwenden, außer der Hauseigentümer hatte ohne staatliche finanzielle Hilfe Auf-, Ein- oder Zubauten errichtet. Für Wohnungen, die dem Mietengesetz unterlagen, galten freie Mietzinsvereinbarungen nur bis zum Höchstbetrag des gesetzlichen Zinses und einem Aufschlag von höchstens 20 Groschen. Die verbliebenen Mietverhältnisse ließen sich unterscheiden in jene Objekte, die sich wesentlich verändert haben, und jene, die im Wesentlichen gleich geblieben sind. Veränderte Wohnungen unterlagen bezüglich des Mietzinses einem Höchstbetrag, welcher der Miete vom 18. März 1938 entsprach. Nicht veränderte Wohnungen unterlagen einer völlig freien Mietzinsvereinbarung, jedoch bildete der erste vereinbarte Zins die weitere Höchstgrenze. Auch Wohnungen, die nicht dem Mietengesetz unterlagen, waren, betreffend des Mietzinses nicht einschränkungsfrei. Wurden diese vor dem 18. März 1938 vermietet, so galt dieser Tag als Stichtag für den Höchstbetrag der Miete. War die Wohnung am 18. März 1938 nicht vermietet, so durfte eine freie Mietzinsvereinbarung getroffen werden. [AIXBERGER 2001]

Für Räume, die nicht dem Mietengesetz unterlagen, galten nun ebenfalls die Bestimmungen des Kündigungsschutzes, sofern sie bestimmten Verhältnissen entsprachen. Diese Verhältnisse ergaben sich aus Pachtverhältnissen, Unterpachtverhältnissen, gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken, Um-, Auf-, Ein- und Zubauten nach dem Wirksamkeitsbeginn der Novelle, mitgemieteten Gärten beziehungsweise sonstigen Grundstücken und wenn Häuser nach dem 27. Jänner 1917 ihre Baubewilligung erhalten haben. Für diese genannten Verhältnisse durften nur jene Paragraphen des Mietgesetzes angewendet werden, die das Kündigungsrecht betrafen (§19 bis §23 des Mietgesetzes). [ZINGHER 1946]

Mit dem Erlass dieser Novelle wurden des Weiteren Bestimmungen für kriegsbeschädigte Häuser kundgemacht. Bei einer Zerstörung des gesamten Wohnhauses durch Kriegseinwirkung wurden alle Mietverträge automatisch aufgekündigt. Ebenfalls gekündigt wurde, wenn die Räume der Wohnung so stark zerstört wurden, dass sie länger als ein Jahr (nach der Beschädigung) noch unbewohnbar waren. An beschädigten Häusern war der Eigentümer verpflichtet,

---

Instandhaltungsarbeiten durchzuführen. Die Kosten für die Wiederherstellung konnten, sofern die Wohnung bewohnbar war, vom Zins des Mieters abgezogen werden. War die Wohnung jedoch nur teilweise oder gar nicht bewohnbar, so reduzierte sich der Zins anteilmäßig oder die Zinsansprüche mussten gänzlich ausgesetzt werden. [ZINGHER 1946]

### **3.2 Die Mieterschutzgesetznovellen der 1950er Jahre**

Im Jahr 1950 wurde die Novelle von 1946 gänzlich aufgehoben. Für Neuvermietungszuschläge galten von nun an wieder die Bestimmungen der Mieterschutzgesetznovelle von 1933. Erstmals mussten Vermieter eine Aufstellung des Jahresmietzinses und der Verwendung der Hauptmietzinse der letzten fünf Jahre erbringen. Die Mieter durften seitdem auch Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die vom Vermieter zu verrichten waren, beantragen. [BLAAS et.al. 1991]

Nach der Mieterschutzgesetz Novelle von 1951<sup>14</sup> kam es zu einer allgemeinen Anhebung des Mietzinses. Da die eingenommenen Mietzinse nicht mehr ausreichten, um die Häuser instand zu halten, wurde der seit 1929 geltende Zins erhöht. 1929 wurde nach der Einführung der Reichsmark der festgesetzte Mietzins auf zwei Drittel der bisherigen Höhe gekürzt. Beim folgenden Währungswechsel in den Schilling wurde dieses Verhältnis jedoch nicht geändert, somit standen diese zwei Drittel den verzehnfachten Kosten für Material und Arbeitsleistungen gegenüber. Um dem zu entgehen, durfte von nun an jede Krone mit einem Schilling gleichgesetzt werden. Zuvor belief sich das Verhältnis zwischen 18 und 26 2/3 Groschen je Krone. Zusätzlich wurde in der Novelle festgelegt, dass die Vermieter einen Zuschlag verlangen durften, wenn Verbesserungsarbeiten den „gewöhnlichen Aufwand“ oder das zu „ordnungsgemäßen Erhaltung erforderliche Maß“ übersteigen sollte. [AIXBERGER 2001, BLAAS et.al. 1991]

Das Zinsstoppgesetz vom 1. Juli 1954<sup>15</sup> wurde für jene Räume geschaffen, die nicht dem Mietengesetz unterlagen. Der hauptsächliche Inhalt beschränkte sich auf ein Verbot von Mietzinserhöhungen ab dem 30. Juni 1954.

---

<sup>14</sup> BGBl. Nr. 228/1951

<sup>15</sup> BGBl. Nr. 132/1954

---

Dies wurde im §2 folgendermaßen dargestellt:

“Der am 1. Juni 1954 vereinbarte oder tatsächlich entrichtete Mietzins darf nur erhöht werden, wenn der...ermittelte Mietzins für die Instandhaltung der Liegenschaft nicht hinreicht.“ [ZINSSTOPGESETZ BGBl.Nr. 132/1954 §2]

Diese Bestimmung wurde aufgrund des Außerkrafttretens des bislang gültigen Preisregelungsgesetzes notwendig. Die Mietzinsbildung musste sich bei Räumen, die nicht dem Mietengesetz unterlagen, nach dem Preisregelungsgesetz richten. Bei jenen Räumen, die dem Mietengesetz unterlagen, musste der Mietzins nach dem Mietengesetz ermittelt werden. Gänzlich neu festgesetzt werden durfte der Zins bei einer grundlegenden Veränderung der Räume einer Wohnung. Wohnungen, die einen bedeutenden Kriegsschaden erlitten, unterlagen einer völlig freien Mietzinsvereinbarung. [CZECH, MICHLMAYR 1956, AIXBERGER 2001]

1955 folgte eine neue Mietengesetz-Novelle<sup>16</sup>, die vor allem zwei Dinge verdeutlichte. Zum einen eine Grundsatzregelung für außerstreitige Verfahren, und zum anderen eine grundlegende Änderung im Kündigungsrecht. Von nun an waren die Kündigungstatbestände wieder jene, die vor dem Anschluss an das dritte Reich Gültigkeit hatten. Zudem kam die Zulässigkeit freier Mietzinsvereinbarungen bei Neuvermietungen (§16 Abs.2 MG) für Wohnungen, die binnen vier Monaten neuvermietet wurden, oder Mietverhältnisse, die länger als sechs Monate bestanden, hinzu. Diese wurden allerdings durch den darauf folgenden Absatz auf Wohnungen beschränkt, deren Jahresmietzins 1914 einen bestimmten Betrag überstiegen, was für die meisten Wohnungen nicht zutraf. [ZINGHER 1956, CZECH MICHLMAYR 1956]

---

<sup>16</sup> BGBl. Nr. 241/1955

---

### **3.3 Das Mietrechtsänderungsgesetz von 1967<sup>17</sup>**

Die vorherige Novelle sollte mit dem neu erlassenen Mietrechtsänderungsgesetz von 1967 wiederum etwas gelockert werden. Vor allem war das Ziel, das Mietrecht zu liberalisieren und von der völligen Kontrolle des Staates abzukommen. Dafür wurden einige Veränderungen erarbeitet. So wurde der Mindestmietzins von 1914 aufgehoben und der Zeitraum für eine Wiedervermietung von vier auf sechs Monate angehoben. Zudem konnte man freie Vereinbarungsmöglichkeiten auch auf Wohnungen, die geteilt wurden, anwenden. Regionale Differenzierungen für freie Mietzinsvereinbarungen fielen gänzlich weg. Für eine Mietzinserhöhung mussten entweder Erhaltungsarbeiten dringend nötig gewesen sein oder eine Deckungsvereinbarung ohne weitere Voraussetzungen abgeschlossen werden. Der Vermieter durfte von nun an ohne Einverständnis der Mieter eine Leitungswasserschäden-Versicherung abschließen. Letztendlich wurden die Kosten für die Hausverwaltung nicht mehr über den Hauptmietzins, sondern über die Betriebskosten abgerechnet. [AIXBERGER 2001, BLAAS et.al. 1991]

Räume, die nach dem 31. Dezember 1967 ohne Unterstützung durch öffentliche Mittel errichtet wurden, unterlagen nicht mehr dem Kündigungsschutz. Die Mieter einer Wohnung mussten schutzwürdige Interessen vorzeigen. Sollten sie die Wohnung leer stehen lassen, weitervermietet haben oder keinen Eigenbedarf aufweisen, so wurden sie vom Kündigungsschutz ausgenommen. Wenn Wohnungen in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen eine Befristung von unter fünf Jahren im Mietvertrag stehen hatten, so kamen die Kündigungsbestimmungen nicht zum Tragen. Sollte ein Mieter eines Objektes, das nicht dem Mietengesetz unterlag, sich weigern, einer Erhöhung des Mietzinses auf den Betrag, der bei Anwendung der zinsrechtlichen Vorschriften des Mietengesetzes zu entrichten wäre, nachzukommen, so konnte dieser gekündigt werden. [BLAAS et. al. 1991]

---

<sup>17</sup> BGBl. Nr. 281/1967

---

### **3.4 Die Mietengesetznovelle von 1974<sup>18</sup>**

1974 folgte erneut eine Mietengesetznovelle, die vor allem im Bereich der Mietzinsbildung und –vereinbarung wirkte. Alle Mietzinserhöhungen wurden mit einer Obergrenze versehen. So sollte ein Mieter einer sanierten Altbauwohnung nicht mehr für die Miete aufwenden müssen, als ein Mieter einer geförderten Neubauwohnung. Eine Ausnahme bildeten Instandhaltungsarbeiten zur Erfüllung baubehördlicher Aufträge oder wenn zumindest ein Drittel der Bewohner diesen zugestimmt haben. Die Mietzinsvereinbarung für Substandardwohnungen wurde auf höchstens vier Schillinge pro Quadratmeter begrenzt. Sollte ein Mieter WC oder Wasseranschlüsse selbst in die Wohnung verlegt haben, so konnte er die finanziellen Aufwendungen bei Beendigung des Mietvertrages zurück verlangen. Dies entsprach den Errichtungskosten abzüglich einem Zwölftel dieser pro Jahr für die bereits bestehende Nutzung der Räume. Mieter einer Substandardwohnung, welche die benötigten und baubewilligten Verbesserungen nicht zuließen oder sie auch nicht selbst finanzieren wollten, konnten gekündigt werden. Mit der Mietengesetznovelle von 1974 wurde das Recht auf Mietzinsbeihilfe für bedürftige Mieter eingeführt. [BLAAS et.al. 1991]

### **3.5 Das Mietrechtsgesetz von 1982<sup>19</sup>**

Am 19. November 1981 vom Nationalrat beschlossen, trat das neue Mietrechtsgesetz mit dem 1. Januar 1982 in Kraft. Dies geschah vor allem, um die mittlerweile sehr komplexen Bestimmungen aus den verschiedenen Novellen, die sich teilweise widersprachen, zu verwerfen und das Gesetz gänzlich neu zu verfassen.

Folgende drei Zielsetzungen wurden festgelegt:

1. Der Mieter soll einen Kündigungsschutz und sozial gerechte Wohnungspreise erhalten.
2. Es werden Althausanierung und Wohnungsverbesserungen angestrebt.
3. Wohnungsleerstände sollen verhindert werden.

Der Geltungsbereich des Gesetzes betraf die Miete von Wohnungen, Wohnungsteilen und Geschäftsräumlichkeiten aller Art inklusive mitgemieteter Haus- und Grundflächen. Er umfasste grundsätzlich nur mehr die Raummiete, nicht mehr die Flächenmiete, wie sie im Mietengesetz von 1922 noch gegolten hat. Nicht den mietrechtlichen

---

<sup>18</sup> BGBl. Nr. 409/1974

<sup>19</sup> BGBl. Nr. 520/1981

Bestimmungen unterlagen Dienst-, Natural- und Werkwohnungen. Räume die nach dem 31. Dezember 1967 ohne Unterstützung durch öffentliche Mittel errichtet wurden, fielen dafür von nun an in den Geltungsbereich. Für einige Mietgegenstände galten entweder nur die Kündigungsbeschränkungen oder die Zinsbildungsvorschriften. In der folgenden Tabelle wird dargestellt, auf welche Objekte der Geltungsbereich vom Mietrechtsgesetz 1982 und Mietengesetz 1922 zutraf. [BLAAS et.al. 1991]

**Tabelle 1 :** Vergleich des Geltungsbereichs im Mietengesetz 1922 und Mietrechtsgesetz 1982

Mietrechtsgesetz	Mietengesetz
Nicht im Anwendungsbereich	
Mietgegenstände in Fremdenverkehrsbetrieben, Verkehrsunternehmen und Heimen	Fremdenverkehrsbetriebe, Heime, Lagerhäuser
Dienst-, Natural- und Werkwohnungen	Zweitwohnsitze auf höchstens ein halbes Jahr
Verträge über 6 Monate	Untermietverhältnisse, die nach dem 31.Juli 1925 abgeschlossen wurden, wenn der Hauptmieter zumindest einen Raum bewohnt
Zweitwohnungen	Frei finanzierte Räume, die nach dem 31. Dezember 1967 neu geschaffen wurden
Keine Preisregelung aber gültiger Kündigungsschutz	
Mietgegenstände Gemeinnütziger	Räume, die nach dem 23.Dezember 1922 geschaffen wurden
Ungeförderte Neubauten mit Baubewilligung nach dem 30.Juni 1953	Räume in Häusern mit Baubewilligung nach dem 27.Jänner 1917
Ein- und Zweifamilienhäuser	Sommerwohnungen
Eigentumswohnungen mit Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945	Räume, die nach dem 31.Juli 1925 vermietet wurden, vorher nicht vermietet oder vom Hauseigentümer selbst genutzt wurden

Quelle: Blaas W. et.al. 1991, S. 151

---

### 3.5.1 Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes 1982

Folgende Bestimmungen zum Kündigungsschutz und zu den Wohnungspreisen wurden erlassen. Im Kündigungsschutz gab es sowohl Einschränkungen als auch Erweiterungen. So kam ein Schutz für frei finanzierte Gebäude hinzu, jedoch fiel er für Zeitwohnsitze, Dienst-, Werks- und Naturalwohnungen weg. [BLAAS et.al. 1991]

In Bezug auf befristete Mietverträge<sup>20</sup> ist zu erwähnen, dass zunächst Halbjahresverträge prinzipiell aus dem MRG entfernt wurden. Für die Vermietung von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde keine Dauer der Befristung mehr vorgegeben. Mit der Kundmachung des neuen Gesetzes wurde eine Einjahresbefristung für alle Wohnungen ab sofort möglich. Lediglich alle Untermietverhältnisse konnten auf maximal 5 Jahre begrenzt werden. Eine Ausnahme bei den Befristungen gab es bei Lebensalter- und Studienerfolgsbezogenen Befristungen. Hier konnte die Befristungsdauer auf bis zu elf Jahre verlängert werden. Mit dem Ziel, die Mietpreisunterschiede bei bestehenden Mietverträgen zu mildern<sup>21</sup>, wurde der Kategoriemietzins eingeführt. Anhand des Kategoriemietzinses wurde ein maximaler Betrag für den Hauptmietzins festgelegt, der nicht überschritten werden durfte. Dieser galt für alle Neuvermietungen nach dem 31.Dezember 1981. Die Mietwohnungen wurden in vier Kategorien eingeteilt, von Kategorie A (entsprach der besten Kategorie) bis Kategorie D (entsprach den Substandardwohnungen). Je nach Kategorie wurde ein Schillingbetrag pro m<sup>2</sup> als Höchstgrenze des Hauptmietzinses festgelegt. [EBENDA]

Die Mietzinsobergrenzen setzten sich folgendermaßen zusammen:

**Tabelle 2:** Kategoriemietzins 1982

Kategorie A	22,00 Schillinge (entsprach 1,60 Euro)
Kategorie B	16,50 Schillinge (entsprach 1,20 Euro)
Kategorie C	11,00 Schillinge (entsprach 0,80 Euro)
Kategorie D	5,50 Schillinge (entsprach 0,40 Euro)

Quelle: *Blaas W. et. al. 1991*

---

<sup>20</sup> Der Unterschied befristeter zu unbefristeter Mietverträge liegt darin, dass befristete Verträge grundsätzlich durch den Zeitablauf und nicht durch eine Kündigung ablaufen

<sup>21</sup> Neuvermietete Wohnungen wiesen oft einen weit höheren Mietzins als bereits länger vermietet Wohnungen auf, da die älteren Mietverträge oft noch auf dem Friedenszins beruhten.

---

Somit wurde die Bindung an den historischen Mietzins 1914 (Friedenszins) aufgehoben. Nach dem 1. Jänner 1982 hatten Mieter die Möglichkeit, zu hohe Hauptmietzinse im Nachhinein mindern zu lassen. Sie konnten auf den eineinhalbfachen Betrag des zulässigen Hauptmietzinses des Mietrechtsgesetzes gemindert werden. Mieter bekamen außerdem die Möglichkeit, einen Wohnungstausch ohne Einverständnis der Vermieter zu vollziehen, sofern dies von beiden Seiten der Mieter gewünscht wurde. Dies war nur möglich, wenn beide Mieter mit diesem Weg ihre individuellen Wohnbedürfnisse befriedigen konnten. Der Vermieter hatte jedoch dann das Recht, den Mietzins auf den derzeit gültigen Kategoriemietzins anzuheben. [BLAAS et.al. 1991]

Die Bestimmungen zur zweiten Zielsetzung setzten sich hauptsächlich aus der Verwendung des Zinses zur Erhaltung der Wohnungen und Bestimmungen zu Verbesserungsarbeiten zusammen. Es bestand von nun an eine Erhaltungspflicht des Vermieters. Die dafür benötigten finanziellen Mittel sollten nicht, wie üblich aus Krediten, sondern aus den Mietzinsreserven der letzten zehn Jahre herangezogen werden. Der Vermieter unterlag auch einer Verbesserungspflicht, deren Finanzierung der Erhaltungspflicht entsprach. Unter der Bezeichnung der „nützlichen Verbesserung durch Vereinigung von Wohnungen“ kam eine neue Regelung hinzu. Sollte eine Kategorie D Wohnung frei werden und die Nachbarwohnung (ebenfalls Kategorie D) bewohnt sein, so musste der Vermieter dem Mieter der bewohnten Wohnung die freie Wohnung zur Zusammenlegung und Standardanhebung anbieten. Die Mietzinseinnahmen waren vom Vermieter zu 100% zu verrechnen, anders als im Mietengesetz von 1922, wo dies nur für den gesetzlichen Mietzins der Fall war. Der an die Erhaltungs- und Verbesserungsausgaben gebundene Betrag wurde als Investitionsprämie gesehen, die in der Höhe von 20% der Aufwendungen für die oben genannten Ausgaben lag. Im §9 stand, dass ein Mieter gesetzlich bestimmte Verbesserungen, auch baubewilligungspflichtige Arbeiten, ohne Einverständnis des Vermieters durchführen konnte. Die vom Mieter getätigten Aufwendungen durfte er laut §10 vom Vermieter zurückverlangen. Dies betraf Tätigkeiten, die in den letzten zwanzig Jahren durchgeführt wurden, jedoch wurde der gegenwärtige Wert des Aufwandes herangezogen. Auf der Seite der Vermieter wurde der Anreiz geschaffen Standardanhebungen durchzuführen, was mit einer Erhöhung des Hauptmietzinses abgegolten werden konnte. Stiegen die Kosten für die Erhaltungsarbeiten über die Mietzinsreserven der letzten zehn Jahre, so konnte ebenso eine Erhöhung des

---

Hauptmietzinses beantragt werden. Diese war allerdings auf zehn Jahre begrenzt. Die Berechnung der erhöhten Hauptmietzinse beruhte auf dem Kategoriemietzins, was dazu führte, dass nur der Zins der Mieter, die ohnehin eine sehr niedrige Miete zu zahlen hatten, erhöht wurde. Der neu eingeführte Erhaltungsbeitrag konnte dann verlangt werden, wenn größere Erhaltungsarbeiten anstanden. Seine Höhe belief sich auf höchstens zwei Drittel des Kategoriemietzinses, und er musste innerhalb der darauf folgenden zehn Jahre verwendet werden. [BLAAS et.al. 1991]

Bestimmungen, die der dritten Zielsetzung entsprachen, waren folgende: Sollten Objekte mehr als sechs Monate leerstehen, so musste der Vermieter für den ausstehenden Mietzins aufkommen. Auch die Betriebskosten musste er begleichen (allerdings vom ersten Monat an). Wurden gut ausgestattete, oder nach dem 31.Dezember 1967 aufgewertete Wohnungen nach sechs Monaten nicht weiter vermietet, so verfiel die Vermietbarkeit nach freier Vereinbarkeit. Grundsätzlich ist zu bemerken, dass aufgrund der befristeten Mietverträge und der Ausnahme der Zweitwohnungen ein Großteil des Leerstandes verhindert werden konnte. Dadurch kamen Wohnungen auf den Markt, deren Besitzer aus verschiedenen Gründen keine unbefristeten Hauptmietverträge abschließen wollten. [EBENDA]

## **4 Der Mieterschutz von 1982 bis zur Einführung der Richtwerte**

Nachdem das neue Mietrechtsgesetz 1982 in Kraft trat, vergingen lediglich drei Jahre bis zur nächsten bedeutenden Mietrechtsgesetznovelle. Einige Punkte, die im neuen Gesetz niedergeschrieben wurden, erwiesen sich als schwer durchsetzbar oder führten zu größeren Problemen in der Mieter- beziehungsweise Vermieterschaft.

1985 gab es erneut eine Mietrechtsgesetznovelle<sup>22</sup>. Durch die neue Möglichkeit der Vermieter, den Mietzins auf den Kategoriemietzins anzuheben, konnten sich plötzlich mehrere Mieter ihre Mietobjekte nicht mehr leisten. Dies galt vor allem für Mieter von Großwohnungen und Geschäftsräumen, da der Kategoriemietzins quadratmeterbezogen war. Vor allem durch diese Begebenheit stieg der Druck auf die damalige Regierung, in

---

<sup>22</sup> BGBl. Nr. 559/1985

---

dieser Beziehung zu handeln. Auch Erhaltungsbeiträge, die nicht für Erhaltungsarbeiten benötigt wurden und vom Vermieter gesammelt werden mussten, erwiesen sich als bedeutungslos, da sie beispielsweise auch nicht für Verbesserungsarbeiten herangezogen werden durften. Letztendlich wurde am 12. Dezember 1985 die Mietrechtsgesetznovelle verlautbart. Zum Inhalt machte sie sich vor allem die Veränderung der Zinsanpassungsklauseln, die Vereinfachung von Verbesserungen, um die Vereinbarung von Mietzinsen zu erleichtern, und eine verzögernde Regelung der Wertsicherung und Dynamisierung. Durch diese Novelle konnten einige Unklarheiten des Gesetzes beiseite geschafft werden, sodass das Gesetz in seiner Fassung bis heute weitgehend aufrecht geblieben ist. [WÜRTH 1985]

#### **4.1 Das dritte Wohnrechtsänderungsgesetz<sup>23</sup> mit dem Richtwertgesetz**

Bis zum Jahr 1990 stiegen die Mieten teilweise so stark an, dass erneut viele Menschen Probleme hatten, ihren Mietzins zu bezahlen. Deswegen ergriff die damalige Regierung folgende Maßnahmen:

- Aufgrund der immer undurchsichtigeren Wohnrechtssituation sollte ein „zusammenfassendes Bundeswohngesetz“ geschaffen werden. Als Ziel wurde eine „Rechtsbereinigung und Harmonisierung“ des Wohnrechts genannt.
- Im Mietrechtsgesetz sollten vor allem die unermüdlichen Steigerungen des Mietzinses verhindert werden. Dazu wurde der so genannte Richtwert eingeführt, der im weiteren Verlauf dieser Arbeit genauer beschrieben wird. Dieser Richtwert galt jedoch nur für Neuvermietungen von Wohnungen der Kategorie A bis Kategorie C, der Zins für Kategorie D Wohnungen durfte nur einhergehend mit dem Betrag, der zur Erhaltung des Hauses benötigt wurde, berechnet werden.

Im Parlament wurde nach Einbringung einiger Initiativanträge letztendlich das dritte Wohnrechtsänderungsgesetz, namentlich: „Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, das Wohnbauförderungsgesetz 1968 und das Wohnbauförderungsgesetz 1984 geändert werden und ein Richtwertgesetz (RichtWG)

---

<sup>23</sup> BGBl. Nr. 800/1993

---

geschaffen wird (3. Wohnrechtsänderungsgesetz – 3. WÄG), BGBl. Nr. 800/1993“, am 21. Oktober 1993 vom Nationalrat beschlossen.. [OSTERMAYER 1993]

Vom Inhalt des Wohnrechtsänderungsgesetzes ist, außer der Kundmachung des Richtwertgesetzes, vor allem die Einführung der „Dreijahresverträge“ erwähnenswert. Somit waren die vorherigen Bestrebungen im Mietrechtsgesetz, unbefristete Mietverträge abzuschließen, geändert worden. Befristete Mietverträge durften jedoch nur unter bestimmten Bedingungen abgeschlossen werden. Die neuen „Dreijahresverträge“ durften, wie bereits im Namen erwähnt, ausschließlich auf den Zeitraum von drei Jahren, und nicht länger oder kürzer, abgeschlossen werden. Nach Ablauf der drei Jahre endete der Vertrag automatisch ohne jegliche Kündigung. Bedingung war allerdings die genaue Zeiteinhaltung des Vertrages, jeder Monat darüber oder darunter machte den Vertrag unzulässig. Nach einmaliger Verlängerung änderte sich das Mietverhältnis automatisch in ein unbefristetes Verhältnis. Der Unterschied zu den unbefristeten Verträgen lag in der Höhe des zulässigen Mietzinses. Für befristete Verträge war ein Befristungsabschlag vom Hauptmietzins in der Höhe von 20% zu berechnen. Für unbefristete Verträge über Wohnungen der Kategorie A, B und C durfte hingegen der Mietzins an den Richtwert angepasst werden. Für Kategorie D Wohnungen durfte, sofern sie „unbrauchbar“ waren, lediglich der gleichwertige Kategoriemietzins verlangt werden. War diese „brauchbar“<sup>24</sup> konnte der Kategoriemietzins für Kategorie C Wohnungen verlangt werden. [OSTERMAYER 1994]

---

<sup>24</sup> Unter brauchbar war zu verstehen, dass der Zustand der Wohnung so gut war, um unmittelbar einziehen zu können und ohne Einschränkungen in der Wohnung leben zu können.

---

#### 4.1.1 Das Richtwertgesetz<sup>25</sup>

Wie bereits zuvor erwähnt, bildete das Richtwertgesetz einen erheblichen Teil des dritten Wohnrechtsänderungsgesetzes. Durch den neu eingeführten Richtwert wurde grundsätzlich der Kategoriemietzins abgelöst, mit der Ausnahme der Kategorie D Wohnungen, für die der angegebene Kategoriemietzins nicht überschritten werden durfte.

Im Richtwertgesetz wird der Begriff Richtwert folgendermaßen definiert:

*(1) Der Richtwert ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (§2) festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptzinses nach §16 Abs. 2 MRG*

*(2) Der Bundesminister für Justiz hat für jedes Bundesland einen Richtwert in Schillingbeträgen je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat für die mietrechtliche Normwohnung unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirates (§7) und die in §3 genannten Grundsätze durch Verordnung festzusetzen.*

[RICHTWERTGESETZ BGBl.Nr. 800/1993 §1 Abs 1&2]

Um den oben genannten Absatz 1 näher zu erläutern, muss an dieser Stelle §16 Abs.1 und 2 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Jahres 1993 näher dargestellt werden. In §16 Abs. 1 wird erklärt, bei welcher Art von Objekten die Bestimmungen zur Mietzinsbildung des Mietrechtsgesetzes weiterhin Geltung haben. Diese ergeben sich aus Mischobjekten zwischen Wohn- und Geschäftsräumen (sofern das Objekt hauptsächlich dem Wohnzweck bestimmt ist) Häusern, die nach dem 8. Mai 1945 ihre Baubewilligung erhalten haben, ebenso jene Objekte, die nach dem 8. Mai 1945 durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau (besonders Dachausbauten) entstanden sind Gebäude, die aufgrund des Denkmalschutzes im öffentlichen Interesse stehen, Wohnungen der Kategorie A und B, die mehr als 130 Quadratmeter Nutzfläche haben (mit einer Wiedervermietungsfrist von 6 Monaten) und Wohnungen, die seit über einem Jahr unbefristet vermietet sind, und für die bereits schriftliche Mietzinsvereinbarungen getroffen wurden. Für diese Objekte gilt der im Mietrechtsgesetz festgelegte Kategoriemietzins als Obergrenze. Entsprechen Mietgegenstände nicht den oben genannten Umständen, so unterliegen sie laut §16 Abs.2 des Mietrechtsgesetzes dem §1 des Richtwertgesetzes. Es wurde festgeschrieben, dass der Hauptmietzins für jene Wohnungen, sofern sie der Kategorie A, B oder C entsprechen, den Betrag, der sich am

---

<sup>25</sup> BGBl. Nr. 800/1993

---

Richtwert (inklusive allfällige Zu- und Abschläge) orientiert, nicht überschreiten darf. Diese Zu- und Abschläge wurden an die Bewertung der Wohnung hinsichtlich der „allgemeinen Verkehrsauffassung“ und der „Erfahrungen des täglichen Lebens“ angelehnt. [MIETRECHTSGESETZ BGBl.Nr. 800/1993 §16 Abs. 1]

Folgende Umstände zur Bewertung einer Wohnung wurden angegeben:

1. *Die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb des Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrißgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,*
2. *die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in §3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen , Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,*
3. *die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet oder deren Errichtungskosten er übernommen hat, durch einen entsprechenden Zuschlag,*
4. *die Lage (Wohnungsumgebung) des Hauses,*
5. *der Erhaltungszustand des Hauses,*
6. *die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.*

[MIETRECHTSGESETZ BGBl.Nr. 800/1993 §16 Abs.2]

Im §2 des Richtwertgesetzes wurde die mietrechtliche Normwohnung definiert. So hat sie eine Nutzfläche von 30 bis 130 Quadratmeter, befindet sich in einem „brauchbaren Zustand“ und hat wenigstens ein Zimmer, eine Küche oder Kochnische, ein Klosett, ein Vorzimmer und ein zeitgemäß standardisiertes Badezimmer. Außerdem verfügt sie über eine Etagenheizung oder eine „gleichwertige stationäre Heizung“ und befindet sich in einem Haus, das einen „ordnungsgemäßen Erhaltungszustand“ aufweist. Der

---

ordnungsgemäße Zustand ergibt sich aus dem Zustand der Außenfenster, des Daches, der Kamine und der Ver- und Entsorgungsleitungen, die soweit und noch über einen längeren Zeitpunkt in Ordnung sein müssen. Das Haus muss ebenfalls zumindest in einer durchschnittlichen Lage stehen. Eine Lage ist dann als durchschnittlich einzuschätzen, wenn sie einen überwiegenden Gebäudebestand von Häusern, die zwischen 1870 und 1917 erbaut wurden, aufweist, und in diesen Gebäuden bei der Bebauung schlecht ausgestattete (Kategorie D) Wohnungen zu finden waren. Somit sind in Wien vor allem die Gründerzeitviertel in den Bezirken 5., 15., 16., 17., und 18. sowie Teile des 2., 12. und 20. Bezirkes betroffen. Für diese durchschnittlichen Lagen dürfen keinerlei Lagezuschläge verlangt werden. [RICHTWERTGESETZ BGBl Nr.800/1993 §2]

Der Betrag des Richtwertes ist vom Herstellungswert einer *„gut ausgestatteten geförderten Neubauwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens vier Wohnungen“* [RICHTWERTGESETZ, BGBl.Nr. 800/1993 §3 Abs. 1] abhängig.

Der Grundkostenanteil richtet sich nach den Förderungssicherungen des jeweiligen Landes aus dem Jahr 1992. Auch die Baukosten haben sich nach den Förderungssicherungen zu richten, wenn es keine förderbaren Baukosten des Landes gibt nach denen sie sich richten sollen. Von den Baukosten ausgenommen sind Einstell- oder Abstellplätze, Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen und Gemeinschaftsanlagen oder -räume.

Der erste Richtwert war bis zum 28. Februar 1994 festzulegen und wurde mit 1. März 1994 wirksam.

---

Er wurde für die Bundesländer folgendermaßen veröffentlicht:

**Tabelle 3: Richtwert 1994**

Land	Richtwert
Burgenland	46,00 Schillinge (entsprach etwa 3,3 Euro)
Kärnten	58,90 Schillinge (entsprach etwa 4,3 Euro)
Niederösterreich	51,70 Schillinge (entsprach etwa 3,8 Euro)
Oberösterreich	54,60 Schillinge (entsprach etwa 4,0 Euro)
Salzburg	69,60 Schillinge (entsprach etwa 5,1 Euro)
Steiermark	69,50 Schillinge (entsprach etwa 5,1 Euro)
Tirol	61,50 Schillinge (entsprach etwa 4,5 Euro)
Vorarlberg	77,40 Schillinge (entsprach etwa 5,6 Euro)
Wien	50,40 Schillinge (entsprach etwa 3,7 Euro)

Quelle: Richtwertgesetz BGBl. Nr. 800/1993

Der Richtwert wird jedes Jahr vom Justizminister/ der Justizministerin erneut kundgemacht. Er/Sie muss ihn jedes Jahr an die bekannten Valorisationen anpassen. Am Ende des Kapitels erfolgt eine genauere Darstellung der Entwicklung der Richtwerte seit der Einführung bis zur Gegenwart.

## **5 Der Mieterschutz von 1993 bis zur Gegenwart**

Seit dem dritten Wohnrechtsänderungsgesetz bis zum aktuellen Mieterschutz gab es ein paar kleinere Novellen, in denen einige Änderungen zum tragen kamen. Prinzipiell war die Einführung der Richtwerte die wichtigste Neuerung für das aktuelle Mietrecht, dennoch werden die kommenden drei Novellen und ihr Inhalt kurz beschrieben.

### **5.1 Die Wohnrechtsnovelle 1997<sup>26</sup> und die Mietrechtsnovelle 2001<sup>27</sup>**

Nach dem dritten Wohnrechtsänderungsgesetz entstanden im Mietrecht vor allem zwei Probleme. Einerseits liefen die neuen „Dreijahresverträge“ im Jahr 1997 ab, und es gab keinerlei Bestimmungen, was nach Ablauf der Befristung zu geschehen hatte, und andererseits bestand das Problem der so genannten „Mischhäuser“ (Häuser in denen sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen angesiedelt waren), deren Berechnung der Bewirtschaftungskosten im Mietrechtsgesetz und Wohnungs-

---

<sup>26</sup> BGBl. Nr. 22/1997

<sup>27</sup> BGBl. Nr. 161/2001

---

eigentumsgesetz nicht konform waren. Diese zwei Probleme gaben Anlass, das Mietrechtsgesetz erneut zu novellieren. Die eingeführten „Dreijahresverträge“ erfreuten sich größerer Beliebtheit als zunächst angenommen, doch keiner wusste, wie es nach Ablauf dieser weiter gehen sollte. Man hat mit der Wohnrechtsnovelle von 1997 beschlossen, die Befristungsbestimmungen zu lockern. Von nun an durften befristete Mietverträge mit einer Laufzeit von mindestens drei Jahren und höchstens zehn Jahren abgeschlossen werden. Die alten „Dreijahresverträge“ durften auf bis zu zehn Jahre verlängert werden. Allerdings durften sie nur so oft verlängert werden, bis die höchste Frist (zehn Jahre) erreicht wurde, danach ging das Mietverhältnis in ein unbefristetes über. Auch bezüglich der Befristungsabschläge gab es wichtige Neuerungen. Verträge mit einer Laufzeit von drei Jahren bis unter vier Jahren hatten einen Abschlag von 30 Prozent, Verträge mit einer Laufzeit von vier Jahren bis unter sieben Jahren einen Abschlag von 20 Prozent und Verträge mit einer Laufzeit von sieben Jahren bis zehn Jahren einen Abschlag von 10 Prozent auf den Hauptmietzins zu verzeichnen. Diese Abschläge blieben nach Verlängerung der Verträge, auch wenn die Befristung länger oder kürzer als zuvor war, aufrecht und verfielen, wenn der Vertrag in ein unbefristetes Mietverhältnis überging. Somit wurde für die Vermieter ein Anreiz geschaffen, ihre Wohnungen so lange wie möglich zu vermieten. Sollten Mieter und Vermieter dezidiert ausgemacht haben, dass das Verhältnis in ein unbefristetes übergeht, so durfte der Vermieter, nach vorheriger gerichtlicher Zinsüberprüfung die zuvor verlangten Abschläge zurückverlangen. Das Problem der Bewirtschaftungskosten der „Mischhäuser“ wurde in Angriff genommen, indem diese nach Vereinbarung aller Mieter und Wohnungseigentümer des Hauses aufgeteilt wurden. Kam es zu keiner Vereinbarung, so wurden die Bewirtschaftungskosten, solange noch zumindest eine Wohnung im Haus unter einem Hauptmietvertrag stand, nach dem Mietrechtsgesetz, und somit nach der Nutzfläche berechnet. Für die Durchführung der Abrechnung durfte der Justizminister/die Justizministerin als Standard eine ÖNORM einführen. Zusätzlich gab es in der Wohnrechtsnovelle noch einige kleinere Änderungen, welche die Instandhaltungskosten, das Kündigungsrecht und das Recht der Mieter, zu hohe Mietzinse zurück zu verlangen, betrafen. [OSTERMAYER 1999]

---

Auf die Wohnrechtsnovelle von 1997 folgte die Mietrechtsnovelle von 2001. Hierzu ist allerdings nur kurz zu erwähnen, dass in dieser Novelle lediglich der Anwendungsbereich geändert wurde und ein Versuch gestartet wurde, den Ausbau von Dachböden anzukurbeln. Aus dem Anwendungsbereich wurden Ein- und Zweifamilienhäuser (auch wenn sie gewerblich genutzt wurden oder eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen hatten) gänzlich entfernt, um so das Mietrechtsgesetz erneut etwas zu liberalisieren. Der Ausbau der Dachböden wurde angestrebt, um der Bauwirtschaft etwas Aufwind zu verschaffen. Außerdem wurden noch Regelungen für Mietgegenstände, die von sozialen Einrichtungen oder Bewährungshelfern angemietet wurden, geschaffen. Zuletzt wurde der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zum Hauptmietzins hinzugezählt. [OSTERMAYER 2002]

## **5.2 Die Wohnrechtsnovelle 2006<sup>28</sup>**

Im Jahr 2006 kam es durch die Wohnrechtsnovelle zu den bis heute geltenden letzten Änderungen im Mietrechtsgesetz. Die wichtigsten Neuerungen sind:

- Zu den erwähnten Dachbodenausbauten zählt von nun an ebenfalls eine damit verbundene Gebäudeaufstockung.
- Für bestimmte Erhaltungsmaßnahmen (wenn beispielsweise innerhalb der Wohnung eine Gesundheitsgefährdung besteht) muss der Vermieter aufkommen. Schadhafte oder defekte Heizthermen und Warmwasserboiler müssen ebenfalls vom Vermieter repariert oder ersetzt werden.
- Aufgrund der Schaffung von Altenwohnhäusern und Seniorenwohnungen musste das Mietrecht hinsichtlich der Verhinderung einer Nachbelegung dieser Einrichtungen durch jüngere Generationen geändert werden, um so den Zweck dieser Einrichtungen erhalten zu können.
- Sollte der Vermieter vor der Umwandlung befristeter Verträge in unbefristete Verträge versehentlich vergessen, den Mieter zu kündigen, so darf der Vertrag einmalig um drei Jahre verlängert werden. [WÜRTH, ZINGHER, KOVANYI 2007]

---

<sup>28</sup> BGBl. Nr. 124/2006

---

### 5.3 Der aktuelle Mieterschutz

Prinzipiell gilt heute das Mietrechtsgesetz in der Fassung nach der Wohnrechtsnovelle von 2006. Es wurde lediglich vom Nationalrat das mietrechtliche Inflationsminderungsgesetz erlassen (MILG), das zu einer Änderung der aktuellen Richtwerte führte. Im Folgenden wird nun noch einmal vor allem auf die Mietzinsbildung des aktuellen Gesetzes eingegangen, da dies einer der wichtigsten Bestandteile des Gesetzes und für diese Arbeit von Bedeutung ist. Das aktuelle Mietrechtsgesetz verfügt über 59 Paragraphen. Es beinhaltet 4 Hauptstücke. Das erste Hauptstück (§1 bis §42a) betrifft die Miete (unter anderem die Hauptmiete, Untermiete, Mietzinsbildung, Abrechnungen und Kündigungsbestimmungen). Das zweite Hauptstück (§43 bis §52) betrifft Bestimmungen über bestehende Mietverträge und Übergangsregelungen und das dritte und vierte Hauptstück (§53 bis §56) betrifft lediglich andere Gesetze. Betrachtet man die Mietzinsbestimmungen im §15, so lässt sich der Hauptmietzins in folgende vier Teile einteilen:

1. *dem Hauptmietzins,*
2. *dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben,*
3. *dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen,*
4. *dem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt.*

[MIETRECHTSGESETZ BGBl. Nr. 124/2006 §15]

Darüber hinaus darf der Vermieter die Umsatzsteuer von 10% auf den Mieter umwälzen. Im §16 wird auf die Ausstattungskategorien eingegangen. Seit dem Mietrechtsgesetz von 1982 werden Wohnungen nach ihren Ausstattungen in vier Kategorien unterteilt.

- **Kategorie A:** hat mindestens 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche, ist in einem brauchbaren Zustand, hat mindestens Zimmer, Küche, Vorraum, Klosett und eine zeitgemäße Badegelegenheit, eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage beziehungsweise eine Etagenheizung oder eine gleichwertige Heizgelegenheit und Warmwasseraufbereitung.
- **Kategorie B:** hat mindestens Zimmer, Küche, Vorraum und Klosett, ist in einem brauchbaren Zustand und hat eine zeitgemäße Badegelegenheit.

- **Kategorie C:** Hat eine Wasserentnahmestelle und Klosett im Inneren der Wohnung und ist in einem brauchbaren Zustand.
- **Kategorie D:** Hat entweder keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett im Inneren der Wohnung oder eines der beiden ist unbrauchbar.  
[MIETRECHTSGESETZ BGBl. Nr. 124/2006]

Je nach Kategorie der Wohnung ergibt sich folgender Kategoriemietzins, der verlangt werden darf:

**Tabelle 4:** Der aktuelle Kategoriemietzins pro m<sup>2</sup>

Kategorie A	2,91 Euro
Kategorie B	2,19 Euro
Kategorie C	1,46 Euro
Kategorie D	0,73 Euro

Quelle: Mietrechtsgesetz BGBl.Nr. 124/2006

Wie schon erwähnt, kommen zu diesem Richtwert Zuschläge und Abstriche für Abweichungen von mietrechtlichen Normwohnungen hinzu. Diese Abweichungen wurden ebenfalls in Kapitel 1.8.1. als Umstände zur Bewertung einer Wohnung genannt.

Die folgende Tabelle zeigt einen Überblick über die Zuschläge und Abstriche zum Richtwert:

**Tabelle 5:** Zuschläge und Abstriche für bestimmte Merkmale einer Wohnung

<b>Ausstattungskategorie</b>	
<b>Abstriche</b>	
Kategorie B	- 25%
Kategorie C	- 50%
<b>Stockwerkslage</b>	
<b>Zuschläge</b>	
1. Stock (zweites Hauptgeschoss)	± 0%
Geschosszuschlag nach Marktauffassung ab dem 2. Stock (drittes Hauptgeschoss) pro Stock	+ 1,5%
<b>Abstriche</b>	
Unterstes Wohngeschoss unter Niveau	von - 15% bis - 30%
Unterstes Wohngeschoss Niveaugleich unmittelbar an der Straße	von - 5% bis - 15%

Unterstes Wohngeschoss Niveaugleich nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig)	bis - 10%
Unterstes Wohngeschoss bis 2,5m über Niveau (im Mittel) unmittelbar an der Straße	bis - 10%
Unterstes Wohngeschoss bis 2,5m über Niveau (im Mittel) nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig)	bis - 5%
Abstrich für nicht vorhandenen Lift (drittes Hauptgeschoss) pro Stock	- 4%
<b>Lage innerhalb des Stockwerkes</b>	
<b>Zuschläge</b>	
Lage mit durchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen	± 0%
Besondere Ruhelage oder Grünlage	bis + 20%
Sonstige Vorzüge (z.B. gute Belichtung, Südlage, Fernblick)	bis + 5%
<b>Abstriche</b>	
Lage mit überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen	bis - 20%
Sonstige Beeinträchtigungen (z.B. schlechte Belichtung, Nordlage, enge Verbauung)	bis - 5%
Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang, bzw. Lage unter Terrasse oder Flachdach	bis - 5%
<b>Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft, für die kein besonderes Entgelt berechnet wird</b>	
<b>Zuschläge</b>	
Wohnung mit Balkon, Loggia oder Terrasse	bis + 10%
Wohnung mit Dachbodenabteil	+ 2,5%
Wohnung mit Garten (ausschließliche Nutzung)	bis + 10%
<b>Abstriche</b>	
Wohnung ohne Kellerabteil	- 2,5%
<b>Sonstige Ausstattung und Grundrissgestaltung der Wohnung</b>	
<b>Zuschläge</b>	
Zusätzliches Bad oder zusätzlicher Duschaum	+ 5% bis + 10%
Zusätzliches WC	+ 5%

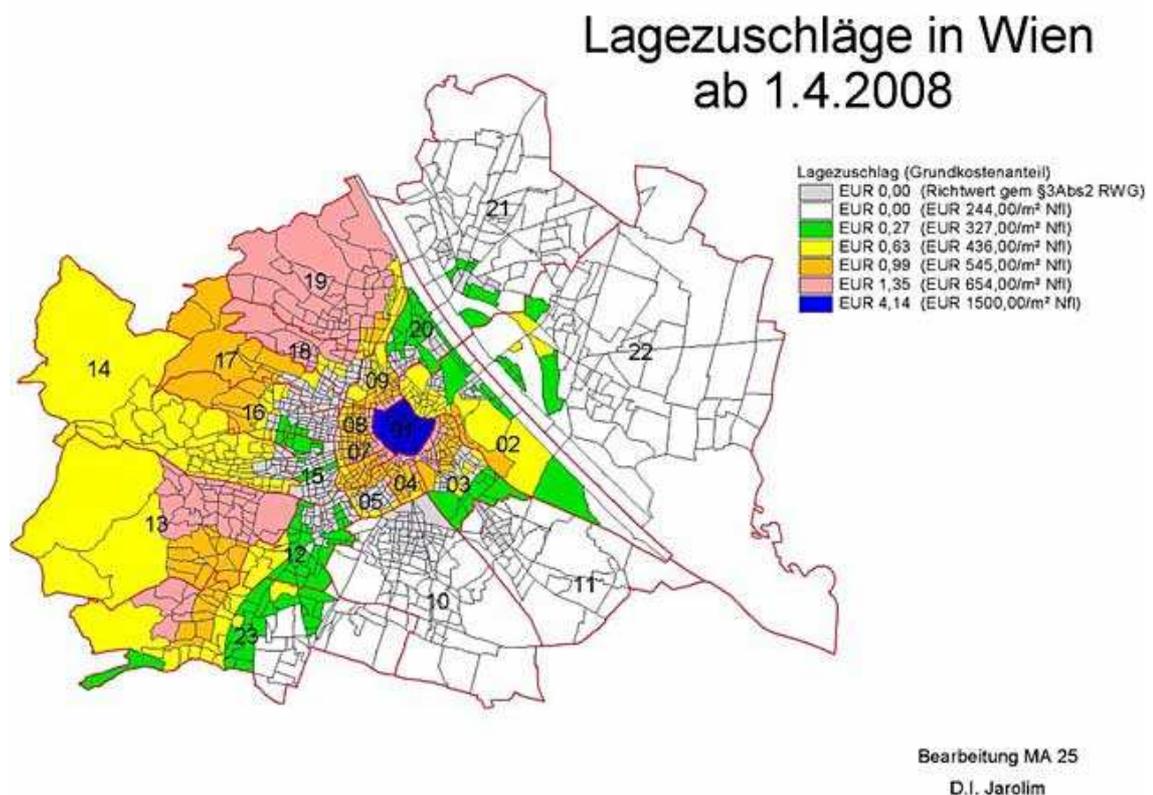
Fläche kleiner als 30m <sup>2</sup>	+ 10%
Sehr guter Zustand (neu)	bis + 5%
Brauchbarer Zustand (Normwohnung)	± 0%
Für Duschgelegenheit im Wohnungsverband (wenn nicht für Kategorie notwendiges Merkmal)	bis + 5%
Für Vorraum (wenn nicht für Kategorie notwendiges Merkmal)	+ 2,5%
Für Warmwasseraufbereitungsanlage (wenn nicht für Kategorie notwendiges Merkmal)	+ 2,5%
Für höherwertigen Parkettboden (z.B. Sternparkett o.Ä.)	bis + 3%
Bei Wohnungen der Kategorie B und C für baulichen Aufwand um eine Kategorieanhebung zu erzielen, je Kategoriestufe	bis + 10%
Zuschlag für Telefonanschluss, Telekabelanschluss, Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss	je 1%
<b>Abstriche</b>	
Gangküche	- 5%
Kochstelle bei Einzelraumwohnung	- 5%
Dachschrägen, Dachflächenfenster und Dachgauben	bis - 10%
Bad und WC in einem Raum	- 2,5%
Fläche größer als 130m <sup>2</sup>	- 5%
Mäßiger bis sehr schlechter Zustand	von - 2,5% bis -30%
<b>Grundrisslösung</b>	
<b>Zuschläge</b>	
Zentrales Vorzimmer (bei Wohnung ab 100m <sup>2</sup> und fehlenden Durchgangszimmern)	+ 3%
<b>Abstriche</b>	
Schlechtere Grundrisslösung	bis - 10%
<b>Zusatzverpflichtungen</b>	
<b>Zuschläge</b>	
Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Heizanlage	+ 5%

Quelle: Mohr F. 2008, S.63f

Hinzu kommen noch „Zuschläge für die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in §3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen (§16 Abs. 2 Z 2 MGR)“. Für Garagen kann ein Zuschlag von 0,99 Euro (20,92% des Richtwertes), für den Aufzug 0,43 Euro (9,09%), für eine gemeinsame Wärmeversorgung 0,17 Euro (3,55%), für einen Fahrrad- und Kinderwagenraum 0,05 Euro (1,14%), für einen Hobbyraum 0,06 Euro (1,32%), für eine Waschküche 0,09 Euro (1,82%) und für eine Gemeinschaftsantenne 0,03 Euro (0,73%) verlangt werden. Auch Lagezuschläge dürfen verlangt werden. Je nachdem wie hoch der Grundkostenanteil einer Lage ist, ergibt sich ein bestimmter Lagezuschlag, der in Wien zwischen 0 und 4,14 Euro liegt. [MOHR 2008]

Folgende Karte zeigt die räumliche Verteilung sämtlicher Lagezuschläge innerhalb Wiens:

**Abbildung 3:** Lagezuschläge in Wien



Quelle: [www.wien.gv.at/wohnen/wohnbau technik/images/lagezuschlag-2008.jpg](http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbau technik/images/lagezuschlag-2008.jpg)

Wie aus der großen Anzahl der Zuschläge und Abstriche in der Tabelle und dem darauf folgenden Absatz ersichtlich ist, ist die Nachvollziehbarkeit der tatsächlichen Miethöhe für die meisten Mieter sehr schwierig. So ergibt sich die Nettomiete einer Wohnung aus

---

dem Richtwert zuzüglich etwaiger Zuschläge und abzüglich etwaiger Abstriche, die allerdings im Mietvertrag nicht niedergeschrieben werden müssen, und deshalb meist nur durch eine gerichtliche Überprüfung des Mietzinses nachverfolgt werden können.

Betrachtet man wieder das aktuelle Mietrechtsgesetz, so kann man im §16 in den folgenden Absätzen (Abs. 3 bis 12) weitere Bestimmungen zur Mietzinsbildung erkennen. Unter anderem werden hier die Anpassung des Richtwerts an die Inflation, die Höhe der Zuschläge und Abstriche vom Richtwert und die Erhöhungen des Hauptmietzinses geregelt. In den Kündigungsbeschränkungen des aktuellen Mietrechtsgesetzes werden 16 wichtige Kündigungsgründe genannt. Seit der Novelle von 1997 wurde das Kündigungsrecht nicht mehr geändert. Auch im Bereich der Teilkündigungen (betrifft nur Teile eines Mietgegenstandes) kamen keine neuen Bestimmungen hinzu. Die restlichen Paragraphen des aktuellen Mietrechtsgesetzes beschäftigen sich hauptsächlich mit Übergangsbestimmungen für die letzten Miet- und Wohnrechtsnovellen. [MIETRECHTSGESETZ BGBl.Nr. 124/2006 §31-33]

#### **5.4 Exkurs: Die Entwicklung des Wohnungsangebotes, der Wohnungsnachfrage und des allgemeinen Mietpreises in Wien von 1991 bis heute**

Das Kapitel beschäftigt sich mit der allgemeinen Entwicklung des Wohnungsmarktes in Wien. Um die Entwicklung der Richtwerte in einen Rahmen zu bringen wird hier kurz anhand von statistischen Daten versucht, die Entwicklung des Neubaus, der Wohnungsnachfrage und des allgemeinen Mietpreises in Wien darzustellen. Die Datenlage für diese Studie erweist sich allerdings als nicht unproblematisch. So sind, bezüglich des Wohnungsneubaus lediglich Daten zwischen 1991 und 2002 vorhanden. Nach diesem Jahr wurde die Dokumentation der Daten zu den fertiggestellten Wohnungen aufgrund technischer und gesetzlicher Umstellungen gänzlich eingestellt. Um dennoch einen Einblick darüber gewinnen zu können, bestehen zwei Möglichkeiten anhand anderer Daten zu einem Schätzergebnis zu kommen. Zunächst könnte man anhand des Mikrozensus die Daten der Hauptwohnsitze nach dem Baualter der Wohnhäuser heranziehen. Seit dem Jahr 2005 wurde in der Mikrozensusbefragung die Frage zum Baujahr des jeweiligen Hauses gefragt. Bei diesen Daten kann es allerdings

---

zu einem Fehlerquotienten von bis zu 20% kommen. Die zweite Möglichkeit die Daten zum Wohnbau zu vervollständigen wäre die Daten zu den Bewilligten Wohnungen heranzuziehen. Doch diese Daten gibt es ebenfalls erst ab dem Jahr 2005. Hierzu ist noch zu erwähnen, dass es sich bei den Daten zwischen 2005 und 2008 lediglich um grobe Schätzwerte handelt, und laut Auskunft der Statistik Austria diese wahrscheinlich weit unterschätzt sind. Diese Datenlage ist aufgrund rechtlicher Änderungen<sup>29</sup> zu erklären. Hinzu kommt, dass seit 2002 nicht mehr alle Baubewilligungen vom Magistrat an Statistik Austria weitergeleitet wurden, was die Genauigkeit der Daten ebenfalls beeinträchtigt. In den Daten enthalten sind lediglich Bewilligungen für Wohnungen in Neubauten. Alle, durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten neu entstandenen Wohnungen jene in Nichtwohngebäuden wurden hier nicht hinzugezählt. Die Daten zu den Baubewilligungen aus dem Jahr 2005 bestehen aus einem Mittelwert der Jahre 2006 und 2007. Sie sind also gänzlich geschätzt. Dennoch erwiesen sich diese Daten als etwas genauer, als jene des Mikrozensus. Auch die Daten zur allgemeinen Mietpreisentwicklung sind nicht vollständig erhältlich. Der Mikrozensus unterscheidet erst seit 1994 den Wohnungsaufwand nach Rechtsverhältnis. Für das Jahr 1991 wurden die Daten der Häuser- und Wohnungszählung herangezogen. Demnach müssen diese Daten mit großer Vorsicht behandelt werden.[STATISTIK AUSTRIA 2010]

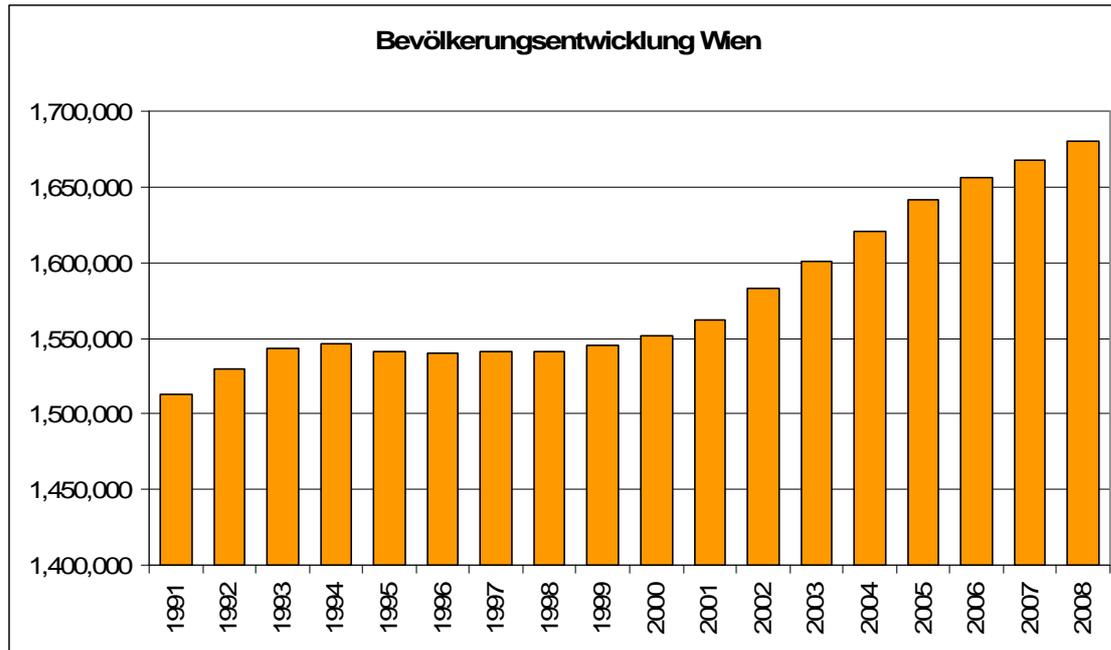
Die Wohnungsnachfrage soll nun anhand des Vergleichs des Neubaus zur Bevölkerungsentwicklung dargestellt werden. Durch die Gegenüberstellung der Daten soll festgestellt werden, ob sich der Wohnungsmarkt eher günstig für Mieter oder Vermieter auswirkt. Darüber hinaus kann man anhand der Entwicklung des allgemeinen Mietniveaus auch eine Tendenz zu einem Vermieter- oder Mieterfreundlichen Markt erkennen.

In den folgenden Grafiken wird ein Überblick über die Entwicklung der Bevölkerung, der Neubauten beziehungsweise Bewilligungen und des Mietniveaus zwischen 1991 und 2008 in Wien dargestellt.

---

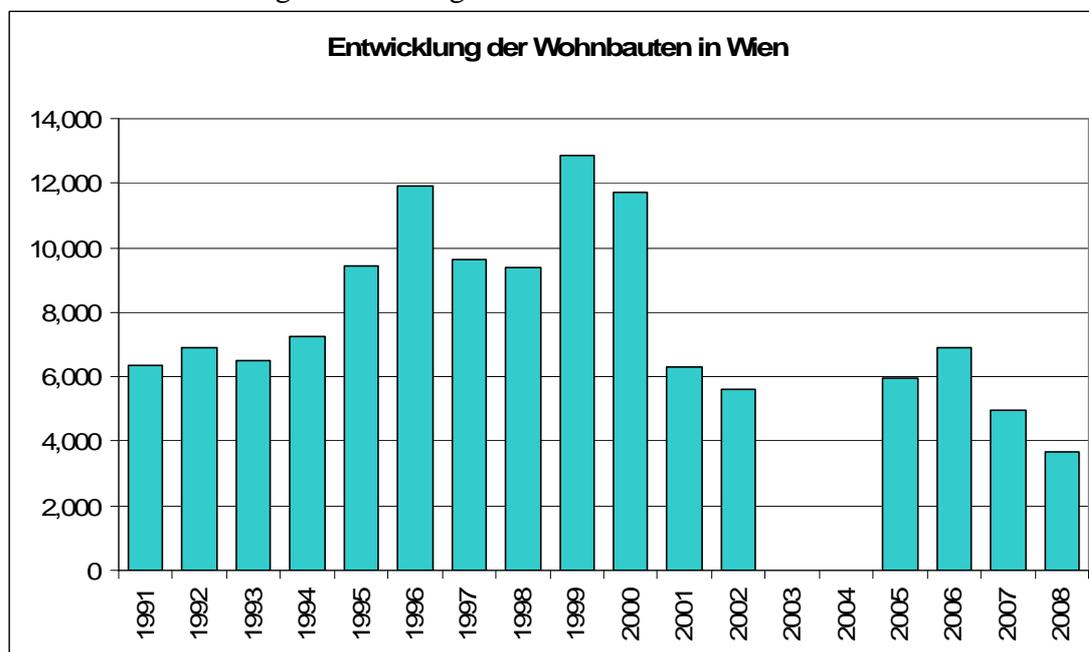
<sup>29</sup> Zwischenzeitlich fehlte es an einer Rechtsgrundlage zur Durchführung von Baumaßnahmenstatistiken, somit wurden die Zahlen anhand der Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister und verifizierbarer Nachmeldetätigkeiten der Gemeinde aufgeschätzt. [STATISTIK AUSTRIA 2010]

**Abbildung 4:** Die Entwicklung der Wiener Bevölkerung 1991 bis 2008



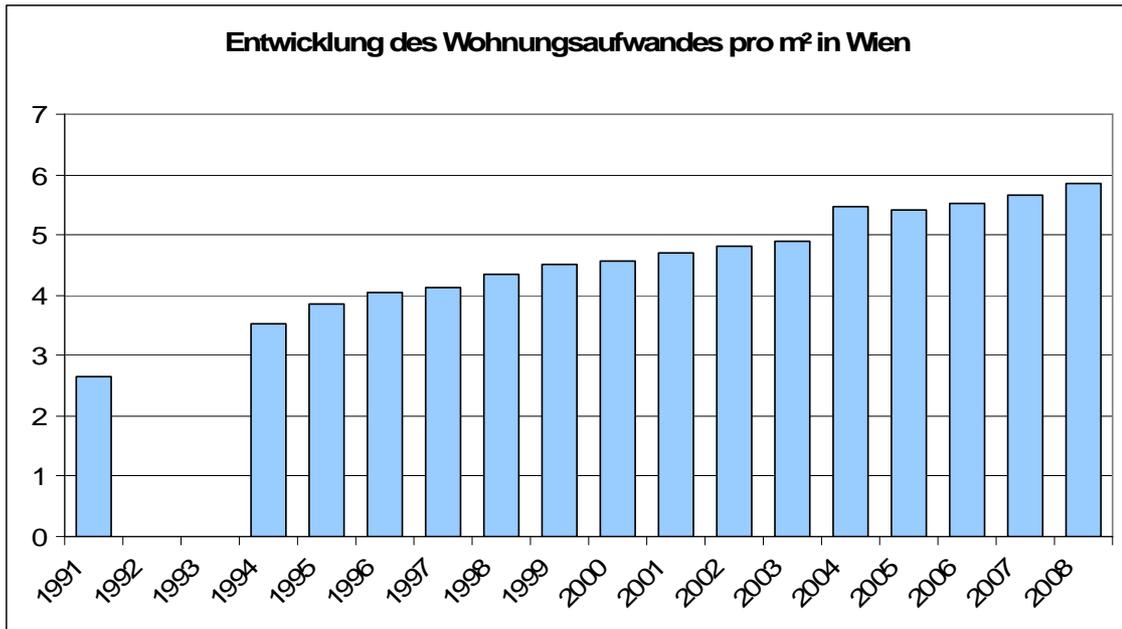
Quelle: Eigene Darstellung nach Statistik Austria, 2009

**Abbildung 5:** Die Entwicklung der Wohnbauten in Wien 1991 bis 2002 und der bewilligten Wohnungen 2005 bis 2008



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistik Austria, 2009

**Abbildung 6:** Die Entwicklung der allgemeinen Mietpreise in Wien 1991 bis 2008



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistik Austria, 2009

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung von Wien, so kann man feststellen, dass diese seit dem Jahr 2001 wieder stärker angestiegen ist. Alleine zwischen 2001 und 2008 ist die Bevölkerung von etwa 1.562.000 Menschen auf etwa 1.680.000 Menschen gewachsen. Dieser Anstieg der Bevölkerungszahl ist in Wien auf verschiedenen Faktoren zurückzuführen. In der Hauptstadt spielt vor allem der Zuzug eine große Rolle. Laut Statistik Austria gab es zwischen 1991 und 2001 eine negative Geburtenbilanz, nach der es 2001 um 28.800 Einwohner weniger gab. Allerdings hat diese Zahl die Wanderungsbilanz völlig ausgeglichen und sogar für ein Wachstum gesorgt. Laut der Wanderungsbilanz kamen 39.100 Einwohner hinzu, was zu einem Gesamtplus von 10.300 Einwohnern führte. Dies würde bedeuten, dass der Bedarf an Wohnungen parallel zum Bevölkerungswachstum ansteigt, und nicht erst zeitversetzt einsetzt. Betrachtet man nun die Entwicklung des Wohnbaus, so kann man sehen, dass vor allem von Mitte der Neunzigerjahre bis zum Jahr 2000 ein relativ hoher Wohnbau stattgefunden hat. Wie bereits erwähnt sind die Daten nach 2001 mit großer Vorsicht zu behandeln. Was jedoch trotzdem auffällt ist, dass der Wohnbau generell eine rückläufige Tendenz aufweist. Alleine zwischen 2000 und 2001 haben sich die fertiggestellten Wohnungen beinahe halbiert. Auch nach 2001 scheint der Trend zu weniger Neubau anzuhalten. Bei den geschätzten Wohnungsbewilligungen ist ebenfalls ein Negativtrend zu beobachten. Im Jahr 2008 belief sich die geschätzte Zahl sogar

---

unter 4000, wobei hier sowohl der Umstand der wirtschaftlichen Krise als auch die Fehlerquote aufgrund der Schätzung der Daten mit Sicherheit einen Einfluss nimmt.

Die Mieten stiegen, wie erwartet kontinuierlich an. Waren sie im Jahr 1991 noch bei einer geschätzten Höhe von 2,64 €, so zahlt man im Jahr 2008 durchschnittlich 5,86 € pro Quadratmeter. Hier ist der Wert aus dem Jahr 2004 ebenfalls mit Vorsicht zu behandeln, da in diesem Jahr die Erhebung des Mikrozensus gänzlich erneuert wurde, und hier automatische Warnhinweise bei zu hohen Differenzen erst im späteren Verlauf gegriffen haben. [STATISTIK AUSTRIA 2010]

Betrachtet man nun die drei Faktoren im Vergleich zueinander, so lässt sich feststellen, dass aufgrund der Bevölkerungsentwicklung die Wohnungsnachfrage ansteigen müsste, jedoch der Neubau, der das Angebot widerspiegelt, rückläufig ist. Man muss also davon ausgehen, dass die Nachfrage am Wohnungsmarkt wesentlich höher ist, als das Angebot. In Anbetracht zu den allgemeinen Mietpreisen, die ja ansteigen muss man demnach davon ausgehen, dass der Wohnungsmarkt ein vermietetfreundlicher Markt ist. Wohnungssuchende werden mit einem kleinen Wohnungsangebot und eher hohen Mieten konfrontiert, während Vermieter kaum investieren und trotzdem hohe Mieten verlangen können, da die Nachfrage den Zahlen nach hoch sein muss.

In der folgenden Studie dieser Arbeit wird nun direkt auf die Entwicklung der Richtwertmieten eingegangen. Sollten die Richtwertmieten ebenfalls stark gestiegen sein, so kann dies auch einen Aufschluss darauf geben, dass wohl zu wenig neue Wohnungen auf den Markt kommen, und dadurch die Mieten in den tendenziell billigeren Altbauten ebenfalls stärker ansteigen als erwartet.

---

### III EMPIRISCHE UNTERSUCHUNG

## 6 Richtwertmieten im Vergleich 2002 bis 2008

### 6.1 Exkurs: Die Entwicklung des Richtwerts in Österreich und Wien

Im folgenden Kapitel wird zusätzlich zur bereits erfolgten Beschreibung des Richtwertes und der Zuschläge und Abstriche eine Zusammenfassung zur Berechnung und Entwicklung des Richtwertes in Österreich und im Speziellen in Wien beschrieben.

Der Richtwert errechnet sich folgendermaßen:

Vom Grundkostenanteil werden 4% berechnet, hinzugezählt werden 5% der Baukosten, davon werden 5,5% der Baukostenanteile (etwa Garage, Aufzug, Hobbyraum) abgezogen und auch 5% der abzuziehenden Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen werden abgezogen. Von diesem Betrag wird ein Zwölftel als Richtwert herangezogen.

Der erste Richtwert für die Bundeshauptstadt aus dem Jahr 1994 errechnete sich demnach folgendermaßen:

- Grundkostenanteil	2602 Schillinge	4% = 104,08
- Baukosten	14600 Schillinge	5,5% = 803,00
- abzuziehende Baukostenanteile	4240 Schillinge	5% = 233,20
- abzuziehende Kosten für Aufzug und Wärmeanlagen	1390 Schillinge	5% = 69,50
		Gesamt 604,38 S
		Geteilt durch 12 = <b>50,40 S</b>
		[MOHR 2008]

Die Zuschläge zu den Richtwerten errechnen sich folgendermaßen:

$$K \times FA : F = Z$$

K.....Rechnungsbetrag

FA.....Multiplikationsfaktor (ergibt sich aus nachschüssiger Rente mal Teilraten  
An Stelle der nachschüssigen Rente = 0,007362)

F.....Fläche des Mietgegenstandes

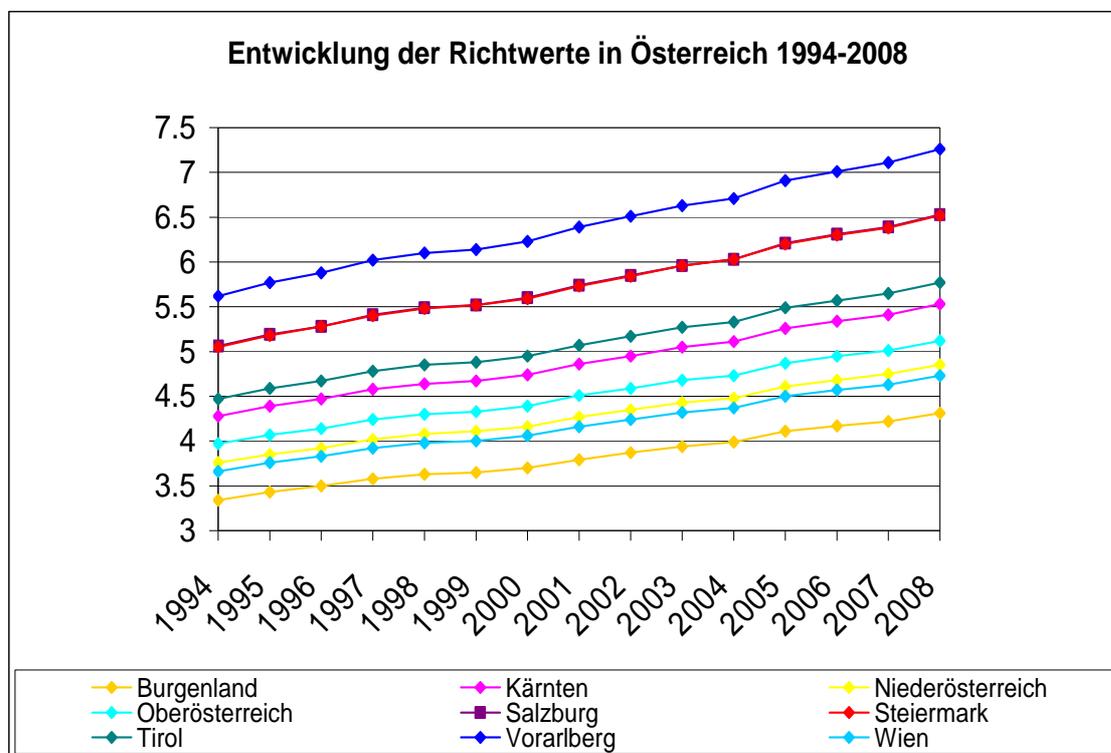
Z.....Zuschlag zum Richtwert

[MOHR 2008]

### 6.1.1 Die Entwicklung der Richtwerte in Österreich und Wien von 1994 bis 2008

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Höhe der Richtwerte in den neun Bundesländern Österreichs von der Einführung der Richtwerte 1994 bis zu den gegenwärtigen Beträgen (zwischen 1994 und 2001 wurden die Beträge von Schilling in Euro umgerechnet).

**Abbildung 7:** Entwicklung der Richtwerte in Österreich

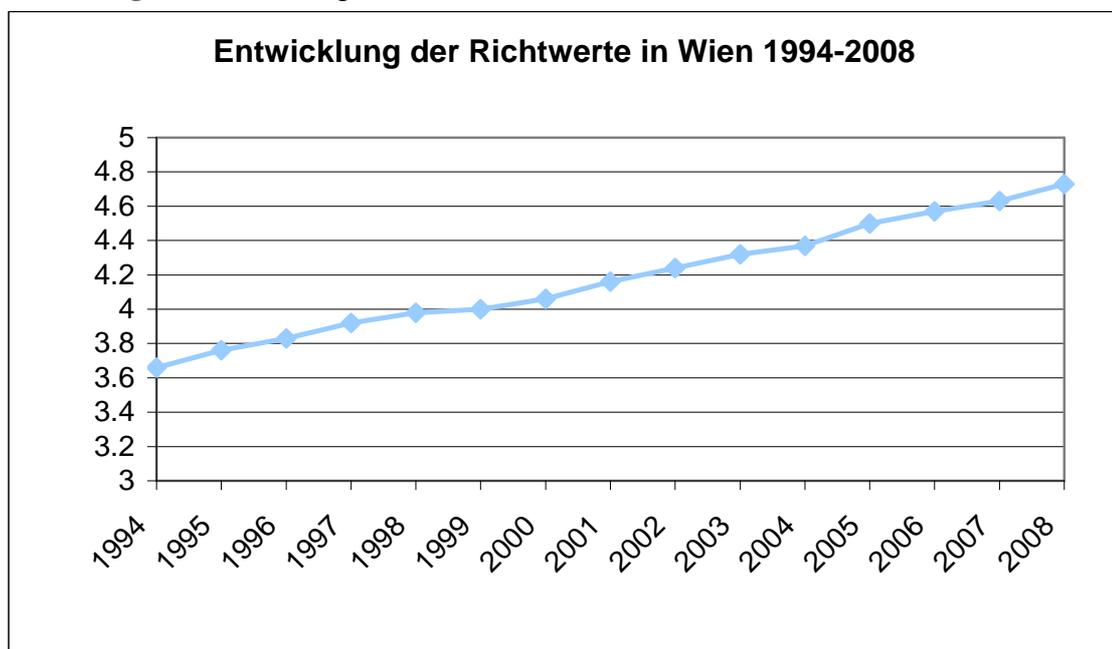


Quelle: Eigene Darstellung nach [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)

---

Da sich die Richtwerte jedes Jahr an die Inflation anpassen, ist der Verlauf in jedem Bundesland gleich. Festzustellen ist, dass die Richtwerte in Vorarlberg am höchsten sind. Hier betrug der Richtwert bereits 1994 über 5,50 Euro, vergleichsweise war der Richtwert 1994 im Burgenland, wo er am niedrigsten ist bei unter 3,50 Euro. Mittlerweile bewegen sich die Richtwerte in Österreich zwischen 4,22 Euro im Burgenland und 7,11 Euro in Vorarlberg. Wien liegt österreichweit gesehen an zweitniedrigster Stelle. Da sich diese Arbeit mit Richtwertmieten in Wien beschäftigt, folgen nun Diagramme, die auf Wien bezogen sind.

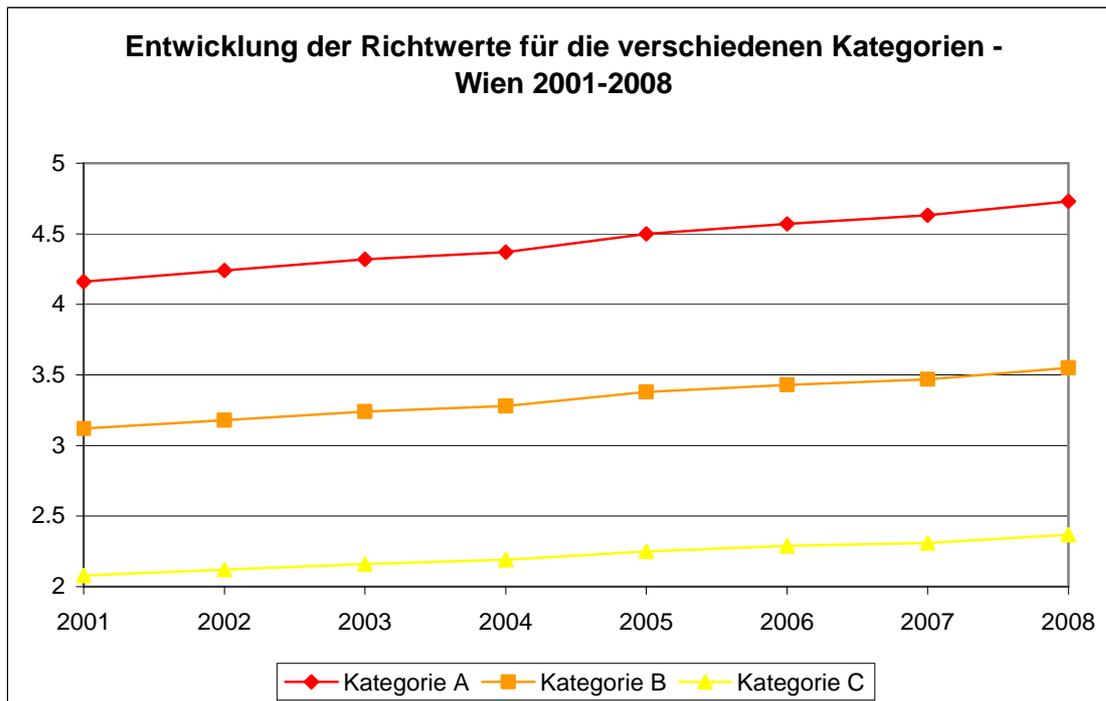
**Abbildung 8:** Entwicklung der Richtwerte in Wien 1994-2008



Quelle: Eigene Darstellung nach [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)

Der erste Richtwert in Wien wurde in der Höhe von 50,40 Schillingen (3,66 Euro) festgesetzt. Dieser Betrag stieg bis Ende der 1990iger kontinuierlich an. Zwischen 1998 und 1999 erhöhte er sich kaum, um dann wieder relativ regelmäßig zu steigen. Im Jahr 2008 wurde er mit dem Betrag von 4,73 Euro kundgemacht. Dieser Betrag ist bis zur Erstellung dieser Arbeit gültig.

**Abbildung 9:** Entwicklung der Richtwerte in den verschiedenen Kategorien 2001-2008



Quelle: Eigene Darstellung nach <http://www.wien.gv.at/wohnen/wienerwohnen/mietvertrag-bestandteile/kategorie.html>

Wie bereits beschrieben, werden die Richtwerte nach den Wohnungskategorien abgestuft. Für Wohnungen der Kategorie B werden 25% vom Richtwert abgezogen, für Wohnungen der Kategorie C 50%. In Abb. 3 ist ersichtlich wie hoch der tatsächliche Betrag der Richtwerte für die verschiedenen Kategorien ist. Im Jahr 2008 darf für eine Wohnung der Kategorie A ein Richtwert von 4,73 Euro verlangt werden, für eine Wohnung der Kategorie B 3,55 Euro und für eine Wohnung der Kategorie C 2,37 Euro. Für Kategorie D Wohnungen darf, wie bereits erwähnt, weiterhin nur der Kategoriemietzins verlangt werden.

---

## 6.2 Studie „Richtwertmieten in Wien“ 2002

Im Auftrag der Wiener Arbeiterkammer hat das Institut StadtRaumZeit im Jahr 2002 eine Studie zur Höhe der Richtwertmieten in Wien erstellt. Es wurde eine Stichprobe von 300 Wohnungen gezogen, die den folgenden Kriterien entsprechen mussten: Es musste sich um eine Kategorie A Wohnung handeln, die vor 1919 erbaut wurde. Die Nutzfläche musste mindestens 30m<sup>2</sup> betragen und Zimmer, Küche oder Kochnische, Vorraum, WC, eine zeitgemäße Badegelegenheit, eine Zentral- oder Etagenheizung und Warmwasseraufbereitung enthalten. Die Größe der Wohnungen durfte 130m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Voraussetzungen entsprachen also denen des Anwendungsbereiches des Richtwertgesetzes, mit der Einschränkung, dass es sich lediglich um Kategorie A Wohnungen handelte. Für die Studie wurden zwischen dem 25. Mai und dem 6. Juli 2002 die Wohnungsanzeigen in den Tageszeitungen „Kurier“, „Die Presse“ und „Der Standard“ herangezogen, und nach den oben genannten Kriterien ausgewertet. Wohnungen, die im Zuge eines Dachausbaus entstanden sind sowie Mehrfach- und Wiederholungsangebote, wurden ausgeschlossen. Um fehlende relevante Informationen zu erhalten, wurden die anbietenden Makler und Hausverwalter telefonisch kontaktiert. Die benötigten Informationen beliefen sich auf die Gesamtmiete, die Nettomiete, die Nutzfläche der Wohnung in m<sup>2</sup>, die Zimmeranzahl, die Dauer des Mietverhältnisses, die Lage des Wohnhauses, die Stockwerkslage des Mietgegenstandes im Haus, das Vorhandensein eines Liftes, den anbietenden Makler oder die Hausverwaltung und letztendlich die Höhe der Maklerprovision. Außerdem sollte der Standort einer Lagebewertung unterzogen werden, was mit Hilfe der von der Stadt Wien gekennzeichneten Zuschlagszonen durchgeführt wurde. Die Studie umfasst zwei Teile, wobei der erste Teil sich mit der Analyse der Annoncen beschäftigt, und der zweite Teil mit dem Vergleich von Richtwertmietverträgen. Für diese Arbeit wird jedoch nur der erste Teil der damals erstellten Studie wiederholt, da der Inhalt der Richtwertverträge keine Relevanz für die Fragestellungen der Arbeit hat. Die Analyse der Annoncen lässt sich in drei Abschnitte teilen. Zunächst wird auf die Verteilung der Annoncen auf die Zeitungen und Bezirke eingegangen, die Wohnungseigenschaften werden im zweiten Abschnitt behandelt und der dritte Abschnitt befasst sich letztendlich mit dem Thema der Höhe des Richtwertmietzinses. Im Folgenden wird, nach einer kurzen Beschreibung der Stichprobenerhebung, ein Vergleich der Arbeiten vom Jahr 2002 und der selbst erhobenen Daten von 2008 angestellt. [SRZ 2002]

---

### 6.3 Erhebung der Stichproben

Da die Studie vom Jahr 2002 exakt wiederholt wurde, bleibt die Stichprobenerhebung dieselbe, wie in der bereits durchgeführten Studie. So wurden aus den Immobilienanteilen der bereits genannten Tageszeitungen „Kurier“, „Der Standard“ und „Die Presse“ all jene Wohnungen herangezogen, die dem Richtwertgesetz entsprechend geeignet erschienen.

Jegliche zusätzliche Informationen wurden entweder durch telefonische Kontaktaufnahme mit den Maklern oder durch E-Mail Anfragen eingeholt.

Wie bereits erwähnt wurden folgende Kriterien erhoben:

- Gesamtmiete  
Die Gesamtmiete setzt sich aus dem Nettohauptmietzins, den anteiligen Hausbetriebskosten, den Kosten für die Benützung allgemeiner Teile des Hauses (beispielsweise Aufzug) und der Mehrwertsteuer zusammen. Ausgenommen werden Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten, Garagen und ähnliches.
- Nettomiete  
Nettomieten beziehen sich auf den reinen Hauptmietzins
- Nutzfläche der Wohnung in m<sup>2</sup>  
Die Wohnung muss zumindest 30m<sup>2</sup> und höchstens 130m<sup>2</sup> an Wohnfläche haben
- Die Anzahl der Wohnräume  
Zu den Wohnräumen werden Wohnsalons, Zimmer und Kabinette hinzu gezählt, alle Nebenräume wie etwa Küche, Badezimmer und Toilette werden nicht berücksichtigt
- Dauer des Mietvertrages  
Es wird zwischen befristeten und unbefristeten Verträgen unterschieden. Sollte es sich um einen befristeten Vertrag handeln, wird erhoben wie lange die Befristung angesetzt ist.
- die Lage des Wohnhauses  
Anhand einer Karte der Magistratsabteilung 25 über die Lagezuschläge in Wien können alle erhobenen Wohnungen einer bestimmten Zuschlagszone zugeordnet werden.
- die Stockwerkslage des Mietgegenstandes
- das Vorhandensein eines Liftes
- den anbietenden Makler oder die Hausverwaltung
- die Höhe der Maklerprovision [SRZ 2002]

---

Nach diesen Kriterien wurde die Studie in drei Themenbereiche eingeteilt: die Wohnungseigenschaften, die Dauer des Mietvertrages und die Höhe des Richtwertmietzinses. Alle Ergebnisse der Studie aus dem Jahr 2002 werden im Kapitel 3.4. und mit den Ergebnissen aus der eigenen Erhebung von 2008 verglichen.

#### **6.4 Eigene Datenerhebung und sich daraus ergebende Probleme**

Die Daten für die Studie wurden nach den oben genannten Kriterien erhoben. Es handelt sich um Wohnungen, die im Zeitraum vom 11.10.2008 bis zum 29.11.2008 in den Immobilienanteilen der genannten Tageszeitungen angeboten wurden. Nahezu alle Inserate waren, den Erhebungskriterien entsprechend, unvollständig. Zumeist waren lediglich die Nähe zu einer bestimmten Straße oder zu einem bekannten Punkt oder Ort, die Wohnungsgröße, die Zimmeranzahl und die Gesamtmiete angegeben. Dies führte dazu, dass ein Kontakt mit den Maklern hergestellt werden musste, um die restlichen Informationen zu erhalten. Vorwiegend durch e-mail-Kontakt und telefonischen Kontakt konnten die fehlenden Daten erhoben werden. Trotz einer vorwiegenden Auskunftsfreudigkeit der Makler, zeigten sich einige sehr unkooperativ. Das zweite Problem, das sich ergab war, dass die Makler oft nicht alle Informationen liefern konnten. Einige kannten den Unterschied zwischen Brutto- und Nettomieten nicht. Von einem Makler wurde ich zudem darüber informiert, dass „es einen ja nicht zu interessieren braucht, wie hoch die Nettomiete einer Wohnung ist, alles was zählt sind doch die Gesamtkosten“. Einige Informationen konnten auch über die Homepages der Maklerfirmen und Hausverwaltungen gesammelt werden. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass das Internet wohl seit dem Jahr 2002 mehr an Bedeutung für den Wohnungsmarkt gewonnen hat. Es wäre auf jeden Fall anzudenken, eine nächste Studie zum Thema Mietpreise über Internetanzeigen zu erstellen, da der Markt im Internet subjektiv gesehen wesentlich größer ist, als in den bewährten gedruckten Wohnungsanzeigen der Tageszeitungen.

---

## 7 Darstellung der Ergebnisse von 2002 und 2008

### 7.1 Allgemeine Verteilung der Annoncen

#### 7.1.1 Vergleich der Verteilung der Annoncen auf die Zeitungen

**Tabelle 6:** Vergleich der Verteilung der Annoncen auf die Zeitungen 2002 und 2008

<b>Zeitung</b>	<b>Annoncen 2002</b>	<b>Annoncen 2008</b>	<b>Anteil in % 2002</b>	<b>Anteil in % 2008</b>
Kurier	257	222	85.7%	74.0%
Presse	33	47	11.0%	15.7%
Standard	10	31	3.3%	10.3%
<b>GESAMT</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

*Quelle: 2002: SRZ, Richtwertmieten in Wien 2002, 2008: Eigene Erhebung, 2008*

Bereits im Jahr 2002 fielen die meisten Annoncen auf den „Kurier“. Auch im Jahr 2008 trifft dies zu, die Bedeutung des Immobilienteils des „Kurier“ scheint seitdem angestiegen zu sein. Hier befinden sich mehr als 250 geeignete Anzeigen. In „Der Standard“ finden sich jedoch nur mehr 10 Anzeigen, was einen Prozentanteil von unter 5% entspricht. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Immobilienteil des „Standards“ an Bedeutung verloren hat. Aus der subjektiven Einschätzung geht hervor, dass im „Standard“ vorwiegend hochpreisige Wohnungen, die meist größer als 130m<sup>2</sup> sind, angeboten werden. Diese Wohnungen fallen jedoch aus der Zielgruppe.

## 7.1.2 Verteilung der Annoncen auf die Bezirke

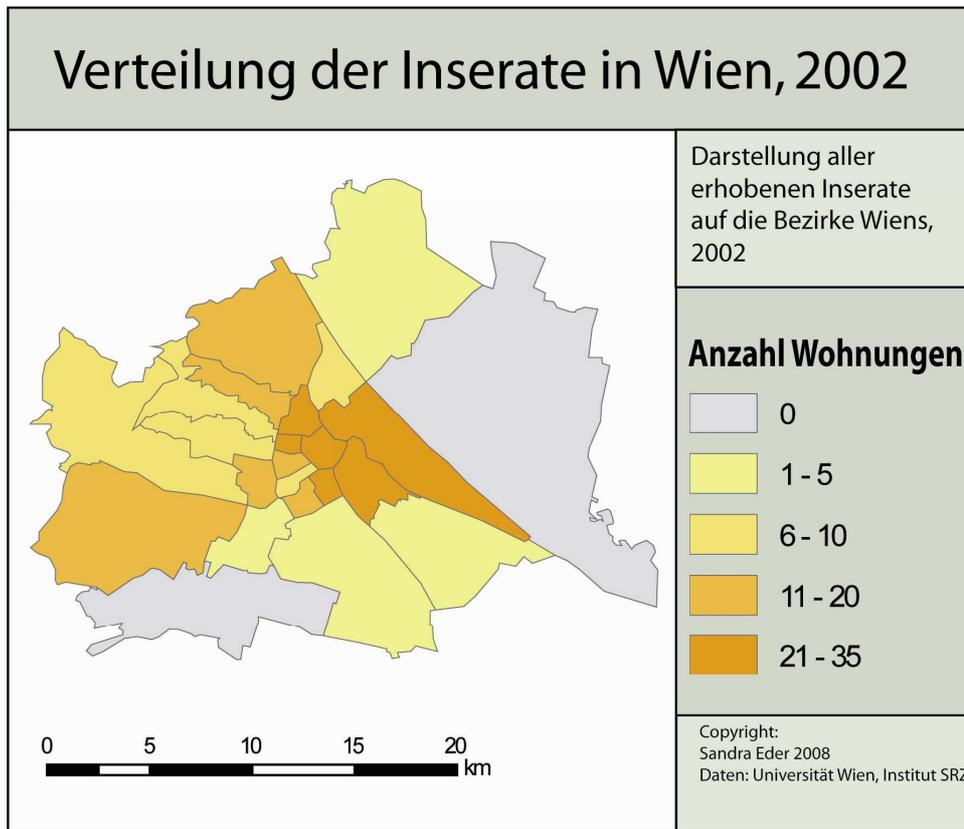
**Tabelle 7:** Vergleich der Verteilung des Wohnungsangebotes auf die Bezirke 2002 und 2008

Wiener Gemeindebezirk	Anzahl 2002	Anzahl 2008	Anteil in % 2002	Anteil in % 2008
1. Innere Stadt	32	24	10.7%	8.0%
2. Leopoldstadt	26	19	8.7%	6.3%
3. Landstraße	24	34	8.0%	11.3%
4. Wieden	21	20	7.0%	6.7%
5. Margareten	18	10	6.0%	3.3%
6. Mariahilf	9	17	3.0%	5.7%
7. Neubau	12	21	4.0%	7.0%
8. Josefstadt	26	14	8.7%	4.7%
9. Alsergrund	33	17	11.0%	5.7%
10. Favoriten	4	8	1.3%	2.7%
11. Simmering	2	4	0.7%	1.3%
12. Meidling	4	12	1.3%	4.0%
13. Hietzing	12	7	4.0%	2.3%
14. Penzing	9	16	3.0%	5.3%
15. Rudolfsheim Fünfhaus	15	15	5.0%	5.0%
16. Ottakring	7	7	2.3%	2.3%
17. Hernals	8	9	2.7%	3.0%
18. Währing	15	21	5.0%	7.0%
19. Döbling	14	15	4.7%	5.0%
20. Brigittenau	7	8	2.3%	2.7%
21. Floridsdorf	2	2	0.7%	0.7%
22. Donaustadt	0	0	0.0%	0.0%
23. Liesing	0	0	0.0%	0.0%
<b>GESAMT</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Quelle: 2002: SRZ, Richtwertmieten in Wien 2002; 2008: Eigene Erhebung, 2008

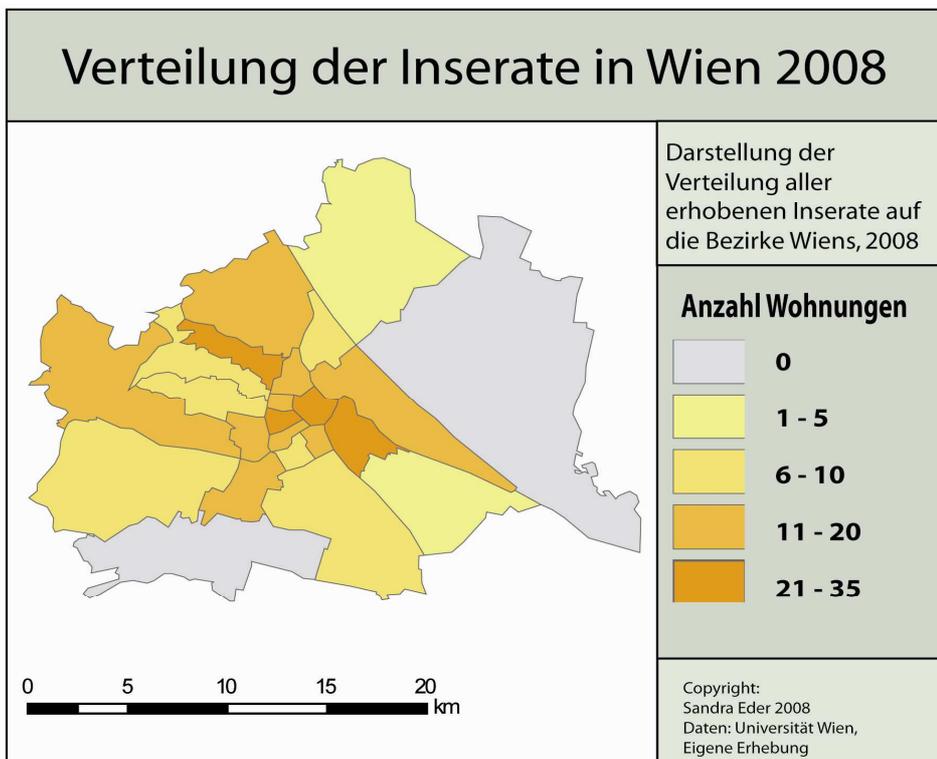
Sowohl in der oben dargestellten Tabelle, als auch in den folgenden beiden Karten wird die Verteilung des Wohnungsangebotes auf die Bezirke dargestellt. Im Jahr 2002 fielen auf die Bezirke Innere Stadt und Alsergrund jeweils über zehn Prozent der Anzeigen. Im Jahr 2008 trifft dies nur für den Bezirk Landstraße (11,3%) zu. In allen anderen Bezirken liegt der relative Anteil unter zehn Prozent. Betrachtet man die Karte zur Veränderung der Verteilung der Annoncen, so kann man feststellen, dass vor allem in den westlichen Außenbezirken mehr Wohnungen angeboten werden als in der Studie von 2002. Die stärksten Abnahmen verzeichnen die Bezirke Josefstadt (-4,0%) und Alsergrund (-5,3%). Dies lässt darauf schließen, dass in diesen Bezirken die Nachfrage gestiegen ist, und deshalb weniger freie Wohnungen am Markt sind. Allerdings verzeichnen die Bezirke Mariahilf und Neubau, als Teil der Inneren Bezirke, ein hohes relatives Plus an Wohnungsanzeigen. Wien im Jahr 2002 wurde auch im Jahr 2008 in den Bezirken Donaustadt und Liesing keine geeignete Wohnung angeboten.

**Abbildung 10:** Verteilung der Inserate in Wien 2002



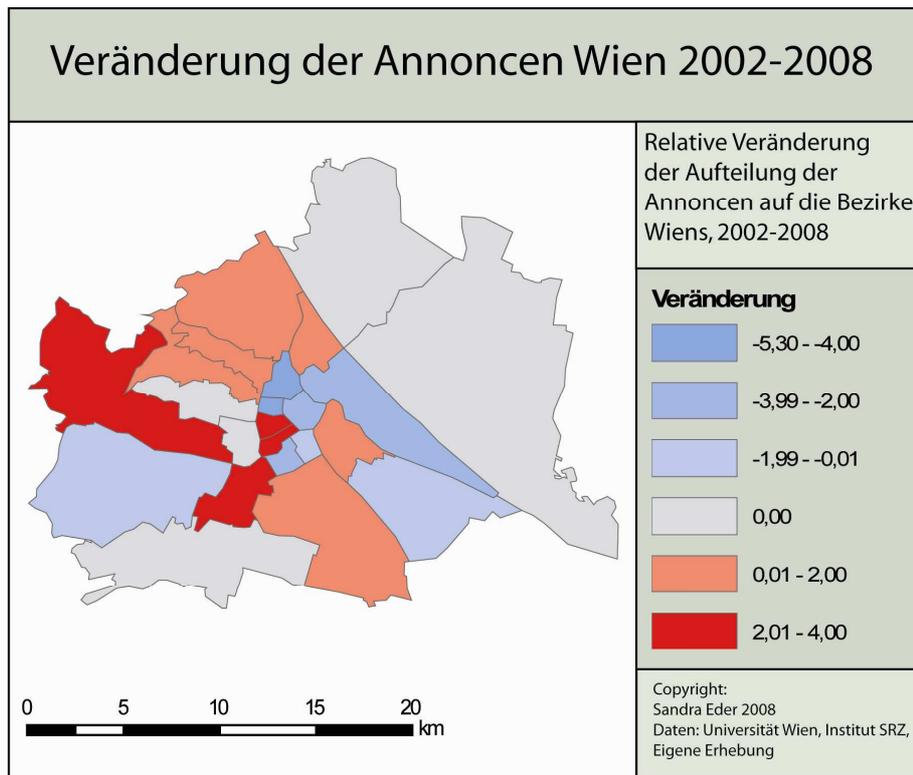
Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002

**Abbildung 11:** Verteilung der Inserate in Wien 2008



Quelle: Eigene Erhebung, 2008

**Abbildung 12:** Veränderung der Annoncen in Wien 2002-2008



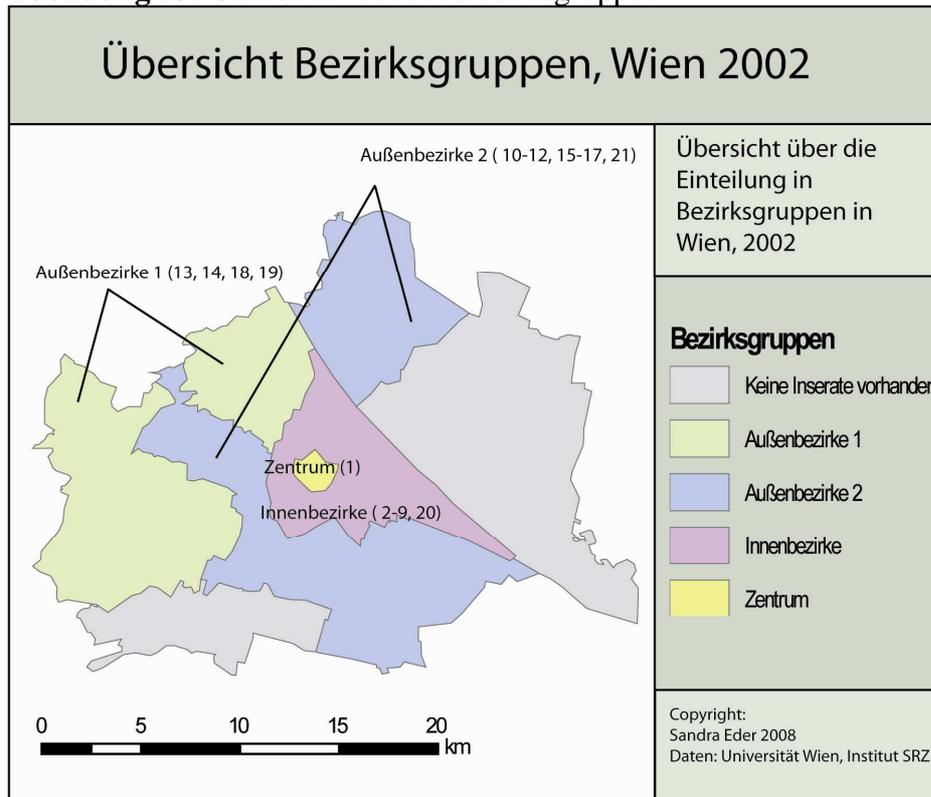
Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002 und eigene Erhebung, 2008

### 7.1.3 Vergleich der Verteilung der Annoncen auf Bezirksgruppen

In der Studie, die vom SRZ verfasst wurde, sind die Bezirke zur besseren Übersichtlichkeit in vier Bezirksgruppen zusammengefasst worden. In der Arbeit wird die Zusammenlegung folgendermaßen beschrieben:

*“ Das „Zentrum“ besteht nur aus dem 1. Bezirk; die „Innenbezirke“ sind jene zwischen der Ringstraße und dem Gürtel sowie zwischen dem Donaukanal und der Donau; die restlichen außerhalb des Gürtels liegenden Bezirke wurden in zwei Gruppen geteilt: In „Außenbezirke 1“ sind die traditionell besseren Wohnbezirke (Hietzing, Penzing, Währing und Döbling) zusammengefasst; die übrigen bilden die Gruppe „Außenbezirke 2“.“ [SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S.5]*

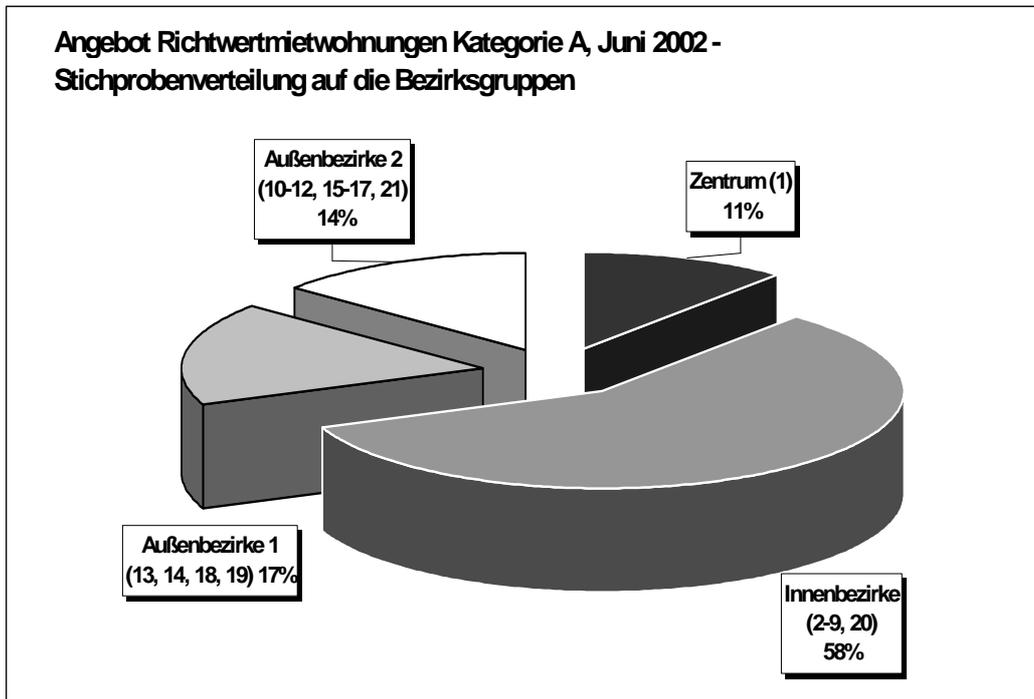
**Abbildung 13:** Übersicht über die Bezirksgruppen



Quelle: Eigene Bearbeitung nach SRZ Richtwertmieten in Wien 2002

In den folgenden Grafiken ist deutlich zu erkennen, dass die Anzahl der Inserate das Zentrum und die Innenbezirke betreffend zurück gegangen sind, während die Zahl der Annoncen für die Außenbezirke 1 und Außenbezirke 2 leicht angestiegen sind. Auch hier wird deutlich, dass die Wohnungen in den Inneren Bezirken einer höheren Nachfrage unterliegen müssen, als diejenigen in den Außenbezirken. Dennoch befinden sich 2008 noch nahezu zwei Drittel der angebotenen Wohnungen im Zentrum und in den Innenbezirken.

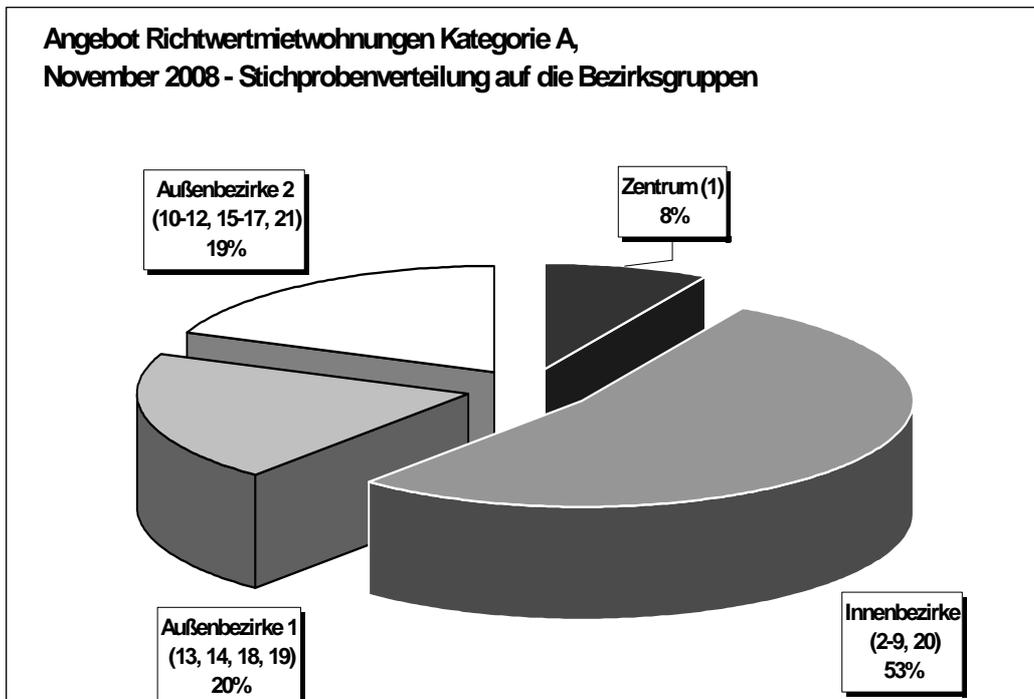
**Abbildung 14:** Angebot Richtwertmietwohnungen Kategorie A, Juni 2002 – Stichprobenverteilung auf die Bezirksgruppen, 2002



Quelle:

SRZ, Richtwertmieten in Wien 2002, S.5

**Abbildung 15:** Angebot Richtwertmietwohnungen Kategorie A, November 2008 – Stichprobenverteilung auf die Bezirksgruppen, 2008



Quelle: Eigene Erhebung, 2008

## 7.1.4 Vergleich der Verteilung der Annoncen auf die Zuschlagszonen

Vom Magistrat der Stadt Wien (MA 25) wird mit April jährlich die Zuschlagshöhe in den einzelnen Zuschlagszonen veröffentlicht. Es werden fünf Zuschlagszonen veranschlagt, wobei Zonen mit durchschnittlicher Lage und Zonen ohne Zuschlag für diese Arbeit zusammengefasst werden. Für Zonen in durchschnittlicher Lage empfiehlt die Stadt Wien keine Lagezuschläge zu verlangen weshalb in der Arbeit davon ausgegangen wird, dass dies auch der Fall ist. Für das Jahr 2002 und 2008 wurden folgende Lagezuschläge angegeben:

**Tabelle 8:** Höhe der Zuschläge nach Zuschlagszonen 2002

2002	
Zone 1	0,36 € pro m <sup>2</sup>
Zone 2	0,72 € pro m <sup>2</sup>
Zone 3	1,08 € pro m <sup>2</sup>
Zone 4	1,44 € pro m <sup>2</sup>
Zone 5	4,07 € pro m <sup>2</sup>

Quelle: MA 40, Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. §16 Abs. 2 MRG, Wien 2002

**Tabelle 9:** Höhe der Zuschläge nach Zuschlagszonen, 2008

2008	
Zone 1	0,27 € pro m <sup>2</sup>
Zone 2	0,63 € pro m
Zone 3	0,99 € pro m <sup>2</sup>
Zone 4	1,35 € pro m <sup>2</sup>
Zone 5	4,14 € pro m <sup>2</sup>

Quelle: MA 40, Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. §16 Abs. 2 MRG, Wien 2008

**Tabelle 10:** Vergleich der Verteilung des Wohnungsangebotes nach Zuschlagszonen, 2002 und 2008

Zone	Anzahl 2002	Anzahl 2008	Anteil in % 2002	Anteil in % 2008
Gründerzeitviertel und zuschlagsfreie Zone	90	67	30.0%	22.3%
Zuschlagszone 1	5	23	1.7%	7.7%
Zuschlagszone 2	63	55	21.0%	18.3%
Zuschlagszone 3	87	92	29.0%	30.7%
Zuschlagszone 4	23	39	7.7%	13.0%
Zuschlagszone 5 (1. Bezirk)	32	24	10.7%	8.0%
<b>Gesamt</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Quelle: 2002: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002; 2008: Eigene Erhebung, 2008

---

Wie Tabelle 8 zeigt, sind im Jahr 2008 wesentlich weniger Wohnungen in der zuschlagsfreien Zone angeboten worden. In den Zonen 1, 3 und 4 ist der Anteil der angebotenen Wohnungen gestiegen. In allen anderen Zonen ist die Anzahl der Annoncen rückläufig. Der erste Bezirk entspricht, wie bereits im Jahr 2002, zur Gänze der Zuschlagszone 5.

### **7.1.5 Veränderung der Verteilung der Wohnungen nach Zuschlagszonen und Bezirksgruppen**

Der Vergleich der Tabellen 11 und 12 zeigt folgendes Muster: An allen Wohnungen in der Zuschlagszone 3 befinden sich 2002 95,4% in den Inneren Bezirken, 2008 waren es noch 89,1%. Mehr als die Hälfte der in der Zuschlagszone 2 gelegenen Wohnungen befindet sich ebenfalls in den Inneren Bezirken. Ohne Zuschlag befinden sich die meisten Wohnungen erfahrungsgemäß in den Außenbezirken 2 (10-12, 15-17, 21), mit einem Anteil von 56,7% an allen Wohnungen in der zuschlagsfreien Zone. Betrachtet man die Veränderung der Verteilung auf die Bezirksgruppen, so liegen 100% der Wohnungen im Zentrum in der Zuschlagszone 5, in den Innenbezirken kommen in Jahr 2008 Wohnungen in der Zuschlagszone 4 (9,4%) hinzu, die im Jahr 2002 noch nicht vorhanden waren. Mehr als die Hälfte der Wohnungen in den Innenbezirken kann jedoch auch 2008 der Zuschlagszone 3 zugeordnet werden. Wenig Änderung ist in den Außenbezirken 1 (13, 14, 18, 19) festzustellen. Etwa ein Drittel befindet sich in der Zuschlagszone 2. Während im Jahr 2002 keine Wohnung der Zuschlagszone 3 zugeordnet wurde, so kann im Jahr 2008 ein Anteil von 13,6% dieser Zone zugerechnet werden. In den Außenbezirken 2 (10-12, 15-17, 21) stiegen die Anteile an den Zuschlagszonen 1 und 2 von jeweils 2,4 % auf 17,5% in der Zuschlagszone 1 und 12,3% in der Zuschlagszone 2 an. Der Großteil der Wohnungen befindet sich dennoch in der zuschlagsfreien Zone.

Warum sich diese Veränderungen ergeben haben ist aus subjektiver Sicht sehr schwer zu erklären, da die räumliche Verteilung der Zuschlagszonen ein komplexes Muster ergibt. Somit könnte man lediglich über die Entwicklung spekulieren, was dem wissenschaftlichen Aspekt nicht gerecht werden würde.

**Tabelle 11:** Verteilung des Wohnungsangebotes nach Zuschlagszonen und Bezirksgruppen, 2002

Bezirksgruppe	Zuschlagszone						GESAMT
	0	1	2	3	4	5	
Zentrum (1)						100,0%	10,7%
Innenbezirke (2-9, 20)	47,8%	80,0%	73,0%	95,4%			58,7%
Außenbezirke 1 (13,14,18,19)	12,2%		25,4%		100,0%		16,7%
Außenbezirke 2 (10-12,15-17,21)	40,0%	20,0%	1,6%	4,6%			14,0%
<b>GESAMT</b>	<b>100,0%</b>						

Bezirksgruppe	Zuschlagszone						GESAMT
	0	1	2	3	4	5	
Zentrum (1)						100,0%	100,0%
Innenbezirke (2-9, 20)	24,4%	2,3%	26,1%	47,2%			100,0%
Außenbezirke 1 (13,14,18,19)	22,0%		32,0%		46,0%		100,0%
Außenbezirke 2 (10-12,15-17,21)	85,7%	2,4%	2,4%	9,5%			100,0%
<b>GESAMT</b>	<b>30,0%</b>	<b>1,7%</b>	<b>21,0%</b>	<b>29,0%</b>	<b>7,7%</b>	<b>10,7%</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S. 6

**Tabelle 12:** Verteilung des Wohnungsangebotes nach Zuschlagszonen und Bezirksgruppen, 2008

Bezirksgruppe	Zuschlagszone						GESAMT
	0	1	2	3	4	5	
Zentrum (1)						100,0%	8,0%
Innenbezirke (2-9, 20)	28,4%	56,5%	56,4%	89,1%	38,5%		53,0%
Außenbezirke 1 (13,14,18,19)	14,9%		30,9%	8,7%	61,5%		20,0%
Außenbezirke 2 (10-12,15-17,21)	56,7%	43,5%	12,7%	2,2%			19,0%
<b>GESAMT</b>	<b>100,0%</b>						

Bezirksgruppe	Zuschlagszone						GESAMT
	0	1	2	3	4	5	
Zentrum (1)						100,0%	100,0%
Innenbezirke (2-9, 20)	11,9%	8,1%	19,4%	51,3%	9,4%		100,0%
Außenbezirke 1 (13,14,18,19)	16,9%		28,8%	13,6%	40,7%		100,0%
Außenbezirke 2 (10-12,15-17,21)	66,7%	17,5%	12,3%	3,5%			100,0%
<b>GESAMT</b>	<b>22,3%</b>	<b>7,7%</b>	<b>18,3%</b>	<b>30,7%</b>	<b>13,0%</b>	<b>8,0%</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Erhebung, 2008

## 7.1.6 Veränderung der Verteilung der Wohnungen nach Wohnungsgröße und Bezirksgruppen

**Tabelle 13:** Verteilung des Wohnungsangebotes nach Wohnungsgröße und Bezirksgruppe, 2002

Bezirksgruppe	Wohnungsgrößenklasse in m <sup>2</sup>					GESAMT
	30-50m <sup>2</sup>	51-70m <sup>2</sup>	71-90m <sup>2</sup>	91-110m <sup>2</sup>	111-130m <sup>2</sup>	
Zentrum	2,2%	9,7%	10,2%	14,1%	20,0%	10,7%
Innenbezirke (2-9,20)	67,4%	51,6%	59,2%	56,3%	63,3%	58,7%
Außenbezirke 1(13,14,18,19)	13,0%	17,7%	18,4%	18,8%	10,0%	16,7%
Außenbezirke 2 (10-12,15-17,21)	17,4%	21,0%	12,2%	10,9%	6,7%	14,0%
<b>GESAMT</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Zentrum (1)	3,1%	18,8%	31,3%	28,1%	18,8%	100,0%
Innenbezirke (2-9,20)	17,6%	18,2%	33,0%	20,5%	10,8%	100,0%
Außenbezirke 1(13,14,18,19)	12,0%	22,0%	36,0%	24,0%	6,0%	100,0%
Außenbezirke 2 (10-12,15-17,21)	19,0%	31,0%	28,6%	16,7%	4,8%	100,1%
<b>GESAMT</b>	<b>15,3%</b>	<b>20,7%</b>	<b>32,7%</b>	<b>21,3%</b>	<b>10,0%</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S. 7

**Tabelle 14:** Verteilung des Wohnungsangebotes nach Wohnungsgröße und Bezirksgruppe, 2008

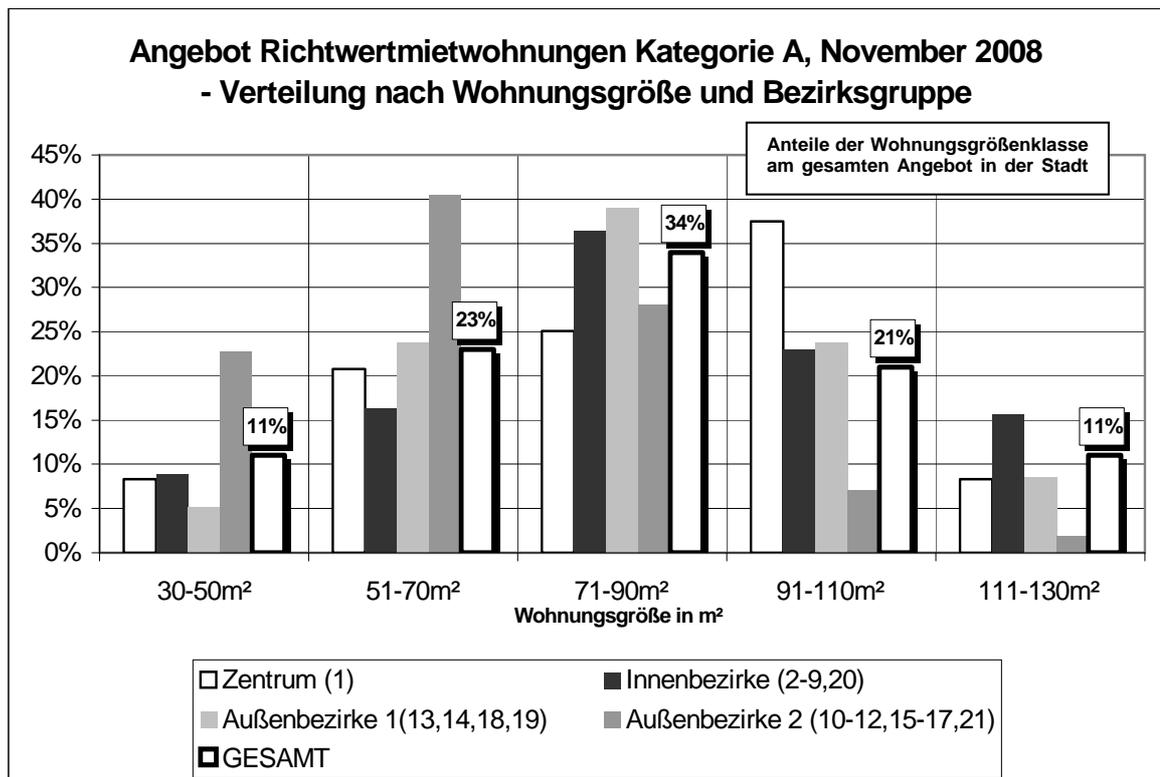
Bezirksgruppe	Wohnungsgrößenklasse in m <sup>2</sup>					GESAMT
	30-50m <sup>2</sup>	51-70m <sup>2</sup>	71-90m <sup>2</sup>	91-110m <sup>2</sup>	111-130m <sup>2</sup>	
Zentrum	6,3%	7,4%	5,8%	14,1%	6,0%	8,0%
Innenbezirke (2-9,20)	43,7%	38,2%	56,3%	57,8%	75,8%	53,0%
Außenbezirke 1(13,14,18,19)	9,4%	20,6%	22,4%	21,9%	15,2%	20,0%
Außenbezirke 2 (10-12,15-17,21)	40,6%	33,8%	15,5%	6,2%	3,0%	19,0%
<b>GESAMT</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Zentrum (1)	8,3%	20,8%	25,1%	37,5%	8,3%	100,0%
Innenbezirke (2-9,20)	8,8%	16,3%	36,3%	23,0%	15,6%	100,0%
Außenbezirke 1(13,14,18,19)	5,1%	23,7%	39,0%	23,7%	8,5%	100,0%
Außenbezirke 2 (10-12,15-17,21)	22,8%	40,4%	28,0%	7,0%	1,8%	100,0%
<b>GESAMT</b>	<b>10,7%</b>	<b>22,7%</b>	<b>34,3%</b>	<b>21,3%</b>	<b>11,0%</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Erhebung, 2008

In ganz Wien liegt der Anteil der Wohnungen mit einer Größe zwischen 71 und 90m<sup>2</sup> unverändert bei ungefähr einem Drittel. Lediglich der Anteil der Kleinwohnungen zwischen 30 und 50m<sup>2</sup> ist um 4,6% rückläufig. Der Anteil der Kleinwohnungen an allen Kleinwohnungen in den Innenbezirken ist nach wie vor am größten. Allerdings ist er zwischen 2002 und 2008 von 67,4% auf 43,7% gesunken. Ausgleichend dazu ist der Anteil der Kleinwohnungen in den Außenbezirken 2 von 17,4% auf 40,6% gestiegen. Derselbe Trend lässt sich auch für die Wohnungen in der Größe zwischen 51 und 70m<sup>2</sup> feststellen. Bei allen restlichen Wohnungen blieb der Prozentanteil nahezu gleich. Betrachtet man alle Wohnungen der Innenbezirke, so hat sich der Anteil der



**Abbildung 17:** Angebot Richtwertmietwohnungen Kategorie A nach Wohnungsgröße und Bezirksgruppe, 2008



Quelle: Eigene Erhebung, 2008

---

## 7.2 Verteilung der Inserate nach Wohnungseigenschaften

### 7.2.1 Veränderung der Verteilung der Wohnungen nach der Wohnungsgröße nach Nutzfläche und Anzahl der Wohnräume

**Tabelle 15:** Vergleich der Wohnungsgröße nach Nutzfläche, 2002

<b>Wohnungsgröße</b>	<b>Anzahl 2002</b>	<b>Anzahl 2008</b>	<b>Anteil in % 2002</b>	<b>Anteil in % 2008</b>
30 bis 50m <sup>2</sup>	46	32	15.3%	10.7%
51 bis 70m <sup>2</sup>	62	68	20.7%	22.7%
71 bis 90m <sup>2</sup>	98	103	32.7%	34.3%
91 bis 110m <sup>2</sup>	64	64	21.3%	21.3%
111 bis 130m <sup>2</sup>	30	33	10.0%	11.0%
<b>GESAMT</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

*Quelle: 2002: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002; 2008: Eigene Erhebung, 2008*

**Tabelle 16:** Vergleich der Wohnungsgröße nach Anzahl der Wohnräume, 2002

<b>Wohnräume</b>	<b>Anzahl 2002</b>	<b>Anzahl 2008</b>	<b>Anteil in % 2002</b>	<b>Anteil in % 2008</b>
1 Raum	23	17	7.7%	5.7%
2 Räume	129	122	43.0%	40.7%
3 Räume	114	134	38.0%	44.7%
4 Räume	32	26	10.7%	8.6%
5 Räume	2	1	0.7%	0.3%
<b>GESAMT</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

*Quelle: 2002: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002; 2008: Eigene Erhebung, 2008*

Sowohl bei der Wohnungsgröße als auch bei der Wohnraumanzahl haben sich zwischen 2002 und 2008 keine großen Veränderungen ergeben. Die Anzahl der Wohnungen mit einer Größe von 30 bis 50m<sup>2</sup> ist leicht rückläufig, zusammenhängend dazu ist auch die Anzahl der Wohnungen mit lediglich einem Wohnraum gesunken. Auch hier kommt der bereits weiter oben genannte Trend zu Kleinwohnungen zur Geltung.

## 7.2.2 Veränderung der Verteilung der Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume und der Nutzfläche

**Tabelle 17:** Wohnungsgröße nach Anzahl der Wohnräume und der Nutzfläche, 2002

Wohnungsgröße	Wohnraumanzahl					GESAMT
	1	2	3	4	5	
32 bis 50m <sup>2</sup>	91,3%	18,6%	0,9%			10,7%
51 bis 70m <sup>2</sup>	8,7%	41,1%	6,1%			22,7%
71 bis 90m <sup>2</sup>		34,1%	46,5%	3,1%		34,3%
91 bis 110m <sup>2</sup>		6,2%	35,1%	50,0%		21,3%
111 bis 130m <sup>2</sup>			11,4%	46,9%	100,0%	11,0%
<b>GESAMT</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
32 bis 50m <sup>2</sup>	45,7%	52,2%	2,2%			<b>100%</b>
51 bis 70m <sup>2</sup>	3,2%	85,5%	11,3%			<b>100%</b>
71 bis 90m <sup>2</sup>		44,9%	54,1%	1,0%		<b>100%</b>
91 bis 110m <sup>2</sup>		12,5%	62,5%	25,0%		<b>100%</b>
111 bis 130m <sup>2</sup>			43,3%	50,0%	6,7%	<b>100%</b>
<b>GESAMT</b>	<b>5,7%</b>	<b>40,7%</b>	<b>44,7%</b>	<b>8,6%</b>	<b>0,3%</b>	<b>100%</b>

Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S. 8

**Tabelle 18:** Wohnungsgröße nach Anzahl der Wohnräume und der Nutzfläche, 2008

Wohnungsgröße	Wohnraumanzahl					GESAMT
	1	2	3	4	5	
30 bis 50m <sup>2</sup>	94,1%	13,1%				10,7%
51 bis 70m <sup>2</sup>	5,9%	49,2%	5,2%			22,7%
71 bis 90m <sup>2</sup>		31,2%	47,8%	3,8%		34,3%
91 bis 110m <sup>2</sup>		5,7%	33,6%	46,2%		21,3%
111 bis 130m <sup>2</sup>		0,8%	13,4%	50,0%	100,0%	11,0%
<b>GESAMT</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
30 bis 50m <sup>2</sup>	50%	50%				<b>100%</b>
51 bis 70m <sup>2</sup>	1,5%	88,2%	10,3%			<b>100%</b>
71 bis 90m <sup>2</sup>		36,9%	62,1%	1,0%		<b>100%</b>
91 bis 110m <sup>2</sup>		10,9%	70,3%	18,8%		<b>100%</b>
111 bis 130m <sup>2</sup>		3,0%	54,6%	39,4%	3,0%	<b>100%</b>
<b>GESAMT</b>	<b>5,7%</b>	<b>40,7%</b>	<b>44,7%</b>	<b>8,6%</b>	<b>0,3%</b>	<b>100%</b>

Quelle: Eigene Erhebung, 2008

---

### 7.2.3 Vergleich der Lage der Wohnung im Gebäude

**Tabelle 19:** Vergleich der Lage der Wohnung im Gebäude, 2002 und 2008

<b>Stockwerk</b>	<b>Anzahl 2002</b>	<b>Anzahl 2008</b>	<b>Anteil in % 2002</b>	<b>Anteil in % 2008</b>
Erdgeschoß	14	14	4.7%	4.7%
1. Stock	82	94	27.3%	31.3%
2. Stock	96	73	32.0%	24.3%
3. Stock	70	83	23.3%	27.7%
4. Stock	29	31	9.7%	10.3%
5. Stock	9	5	3.0%	1.7%
Dachgeschoß*	0	0	0.0%	0.0%
<b>GESAMT</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Quelle: 2002: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002; 2008: Eigene Erhebung, 2008

\*) Dachgeschoßausbauten wurden von vorne herein nicht mitgezählt.

Die Verteilung der Wohnungen auf die Stockwerke weist kaum eine Veränderung zwischen 2002 und 2008 auf. Die Anzahl der Wohnungen im ersten, dritten und vierten Stock ist leicht angestiegen, während die Anzahl der Wohnungen im zweiten und fünften Stock etwas zurückgegangen ist.

### 7.2.4 Vergleich der Inserate nach Vorhandensein eines Aufzugs und der Stockwerkslage

**Tabelle 20:** Vorhandensein eines Aufzugs, 2002

<b>Aufzug</b>	<b>Anzahl 2002</b>	<b>Anzahl 2008</b>	<b>Anteil in % 2002</b>	<b>Anteil in % 2008</b>
vorhanden	151	171	50.3%	57%
nicht vorhanden	149	129	49.7%	43%
<b>GESAMT</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>100.0%</b>	<b>100%</b>

Quelle: 2002: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002; 2008: Eigene Erhebung, 2008

Die Anzahl der im Wohnhaus vorhandenen Aufzüge ist bis 2008 angestiegen. Waren es im Jahr 2002 noch 151, so sind es im Jahr 2008 bereits 171 Wohnungen, die in Häusern mit Aufzug sind. Von allen Wohnungen, die mit Aufzug erreichbar sind, ist vor allem der Anteil der Wohnungen im 3. und 4. Stockwerk seit 2002 gestiegen. Wie bereits im Jahr 2002 sind 100% der Wohnungen im 5. Stockwerk mit einem Aufzug erreichbar. Mehr als die Hälfte aller Erdgeschosswohnungen und Wohnungen im 1. Stockwerk verfügen über keine Anbindung an einen Aufzug. Vom 3. bis zum 5. Stockwerk sind erwartungsgemäß mehr als die Hälfte der Wohnungen mit einem Aufzug erreichbar. Die Anzahl der Aufzüge könnte auf die gestiegene

Sanierungstätigkeit von Altbauten zurückzuführen sein. In vielen Häusern wurde im Zuge der sanften Stadterneuerung in Wien nachträglich ein Aufzug eingebaut.

**Tabelle 21:** Stockwerkslage und Vorhandensein eines Aufzugs, 2002

Stockwerk	Aufzug		GESAMT
	vorhanden	nicht vorhanden	
Erdgeschoß	4,0%	5,4%	4,7%
1. Stock	23,2%	31,5%	27,3%
2. Stock	25,8%	38,3%	32,0%
3. Stock	25,8%	20,8%	23,3%
4. Stock	15,2%	4,0%	9,7%
5. Stock	6,0%		3,0%
<b>GESAMT</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Erdgeschoß	42,9%	57,1%	<b>100,0%</b>
1. Stock	42,7%	57,3%	<b>100,0%</b>
2. Stock	40,6%	59,4%	<b>100,0%</b>
3. Stock	55,7%	44,3%	<b>100,0%</b>
4. Stock	79,3%	20,7%	<b>100,0%</b>
5. Stock	100,0%		<b>100,0%</b>
<b>GESAMT</b>	<b>50,3%</b>	<b>49,7%</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S. 9

**Tabelle 22:** Stockwerkslage und Vorhandensein eines Aufzugs, 2008

Stockwerk	Aufzug		GESAMT
	vorhanden	nicht vorhanden	
Erdgeschoß	1,2%	9,3%	4,7%
1. Stock	25,1%	39,5%	31,3%
2. Stock	24,6%	24,0%	24,3%
3. Stock	33,3%	20,2%	27,7%
4. Stock	12,9%	7,0%	10,3%
5. Stock	2,9%		1,7%
<b>GESAMT</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Erdgeschoß	14,3%	85,7%	<b>100,0%</b>
1. Stock	45,7%	54,3%	<b>100,0%</b>
2. Stock	57,5%	42,5%	<b>100,0%</b>
3. Stock	68,7%	31,3%	<b>100,0%</b>
4. Stock	71,0%	29,0%	<b>100,0%</b>
5. Stock	100,0%		<b>100,0%</b>
<b>GESAMT</b>	<b>57,0%</b>	<b>43,0%</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Erhebung, 2008

---

## 7.2.5 Veränderung der Inserate nach Dauer des Mietvertrages

**Tabelle 23:** Dauer des angebotenen Mietverhältnisses, 2002

Mietdauer	Anzahl	Anteil in %	
befristet	111	100,0%	37,0%
davon:			
ohne Jahresangabe	39	35,1%	
Dauer verhandelbar	13	11,7%	
3 bis unter 5 Jahre	12	10,8%	
5 bis unter 10 Jahre	37	33,3%	
10 Jahre	10	9,0%	
unbefristet	189		63,0%
<b>GESAMT</b>	<b>300</b>		<b>100,0%</b>

Quelle: SZR Richtwertmieten in Wien 2002, S. 10

**Tabelle 24:** Dauer des angebotenen Mietverhältnisses, 2008

Mietdauer	Anzahl	Anteil in %	
befristet	92	100%	30,70%
davon:			
ohne Jahresangabe	0		
Dauer verhandelbar	0		
3 bis unter 5 Jahre	25	27,20%	
5 bis unter 10 Jahre	52	56,50%	
10 Jahre	15	16,30%	
unbefristet	208		69,30%
<b>GESAMT</b>	<b>300</b>		<b>100,00%</b>

Quelle: Eigene Erhebung, 2008

Im Jahr 2002 wurden bei der Erhebung der Mietwohnungen die Kategorien ohne Jahresangabe und verhandelbarer Dauer angegeben. Bei der eigenen Erhebung konnten diese beiden Kategorien aufgrund der Erkundigung bei den anbietenden Maklern zur Gänze ausgeschlossen werden. Somit erweist sich der Vergleich beider Tabellen als schwierig. Der Anteil der Wohnungen, die ohne Jahresangabe oder mit verhandelbarer Dauer zu vermieten waren, verteilt sich auf die übrigen Kategorien 3 bis unter 5 Jahre, 5 bis unter 10 Jahre und 10 Jahre. Der Anteil der unbefristeten Mietverträge ist zwischen 2002 und 2008 um 6,3% gestiegen.

---

## 7.3 Höhe des Richtwertmietzinses

Der folgende Teil beschäftigt sich mit den Hauptfragestellungen dieser Arbeit, der Höhe des Richtwertmietzinses, dessen räumliche Verteilung und der etwaigen Veränderung dieser. Zunächst wird der Bruttomietzins bezogen auf die Wohnungsgröße und Bezirksgruppen dargestellt. Der Bruttomietzins beinhaltet den „*Nettohauptmietzins, die anteiligen Hausbetriebskosten, die Kosten für die Benützung allgemeiner Teile des Hauses (Aufzug, Garten u.ä hn l.) und die Mehrwertsteuer*“.

[SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S.11]

Nicht miteinbezogen wurden „*Kosten für Heizung, Warmwasseraufbereitung, Garagen o.ä hn l.....Investitionsablösen, Kautionen, Vergebühren usw.*“

[SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S.11]

Um die Ergebnisse besser vergleichen zu können, muss darauf hingewiesen werden, dass der Richtwert seit dem Jahr 2002 von 4,24 Euro auf 4,73 Euro gestiegen ist. Zusätzlich zur Inflation müssten demnach zumindest 0,50 Euro zur Miete vom Jahr 2002 hinzugerechnet werden. Um die Ergebnisse besser vergleichen zu können, ist die Unterteilung der Kategorien prinzipiell gleich geblieben, es kommen jedoch im hohen Preissegment zwei zusätzliche Kategorien (14 bis 14,99 Euro und 15 Euro und mehr) hinzu.

### 7.3.1 Vergleich der Bruttogesamtmieten nach Wohnungsgrößenklassen

Betrachtet man die Verteilung der Mieten im Gesamten, so kann man erkennen, dass vor allem die Anteile in den drei niedrigsten Preiskategorien stark zurückgegangen sind. Am stärksten ist ein Rückgang in der Kategorie 7 bis 7,99 Euro zu verzeichnen. Er beträgt hier minus 16,7% gegenüber 2002. Ab der Kategorie 9 bis 9,99 Euro stiegen die Anteile zwischen 2002 und 2008 an. Die Anzahl der Kategorien wurde aufgrund der allgemeinen Verteuerungen der Mieten um zwei erhöht. In den beiden höchsten Kategorien im Jahr 2008 (14 bis 14,99 Euro und 15 Euro und mehr) sind insgesamt 9,3% der Wohnungen platziert.

Die Verteilung auf die Wohnungsgrößen weist ein ähnliches Bild auf. In der Wohnungsgrößenklasse 30 bis 50m<sup>2</sup> verschwinden die Preiskategorien unter 7 Euro und 7 bis 7,99 Euro gänzlich. Auch in der Kategorie 8 bis 8,99 Euro ist ein starker Rückgang mit minus 6,1% zu verzeichnen. Den größten Anstieg verzeichnet die Kategorie von 11 bis 12,99 Euro bei den Wohnungen der Größe 30 bis 50m<sup>2</sup>, so auch bei den Wohnungen in der Größe von 51 bis 70m<sup>2</sup>. Bei beiden Wohnungsgrößen

verdoppelte sich in etwa Anteil. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass in allen Wohnungsgrößen die Anteile der hohen Mieten gestiegen sind. Einzig in der Wohnungsgröße 51 bis 70m<sup>2</sup> ist dieser in etwa gleich geblieben. Im Jahr 2008 gibt es in der Preiskategorie von unter 7 Euro lediglich Wohnungen in der Größenklasse 71 bis 90m<sup>2</sup> und 91 bis 110m<sup>2</sup>, während im Jahr 2002 noch in allen Wohnungsgrößen Wohnungen in dieser Kategorie angeboten wurden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die kleineren Wohnungen zwischen 30 und 70m<sup>2</sup> einer größeren Mietpreissteigerung unterworfen sind, als die großen Wohnungen. Dies würde wiederum die Theorie bestätigen, dass kleinere Wohnungen einer höheren Nachfrage unterliegen, und deswegen weniger kleine Wohnungen angeboten werden, und diese dann teurer geworden sind.

**Tabelle 25:** Bruttogesamtmierte/m<sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse, 2002

Bruttogesamtmierte/m <sup>2</sup>	Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>					GESAMT
	30 bis 50m <sup>2</sup>	51 bis 70m <sup>2</sup>	71 bis 90m <sup>2</sup>	91 bis 110m <sup>2</sup>	111 bis 130m <sup>2</sup>	
unter 7 €	6,5%	6,5%	13,3%	14,1%	6,7%	10,3%
7 bis 7,99 €	10,9%	16,1%	27,6%	17,2%	13,3%	19,0%
8 bis 8,99 €	21,7%	27,4%	19,4%	14,1%	20,0%	20,3%
9 bis 9,99 €	23,9%	16,1%	15,3%	7,8%	6,7%	14,3%
10 bis 10,99 €	15,2%	8,1%	11,2%	21,9%	23,3%	14,7%
11 bis 12,99 €	17,4%	16,1%	7,1%	17,2%	20,0%	14,0%
13 € und mehr	4,3%	9,7%	6,1%	7,8%	10,0%	7,3%
<b>GESAMT</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
unter 7 €	9,7%	12,9%	41,9%	29,0%	6,5%	<b>100,0%</b>
7 bis 7,99 €	8,8%	17,5%	47,4%	19,3%	7,0%	<b>100,0%</b>
8 bis 8,99 €	16,4%	27,9%	31,1%	14,8%	9,8%	<b>100,0%</b>
9 bis 9,99 €	25,6%	23,3%	34,9%	11,6%	4,7%	<b>100,0%</b>
10 bis 10,99 €	15,9%	11,4%	25,0%	31,8%	15,9%	<b>100,0%</b>
11 bis 12,99 €	19,0%	23,8%	16,7%	26,2%	14,3%	<b>100,0%</b>
13 € und mehr	9,1%	27,3%	27,3%	22,7%	13,6%	<b>100,0%</b>
<b>GESAMT</b>	<b>15,3%</b>	<b>20,7%</b>	<b>32,7%</b>	<b>21,3%</b>	<b>10,0%</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S. 11

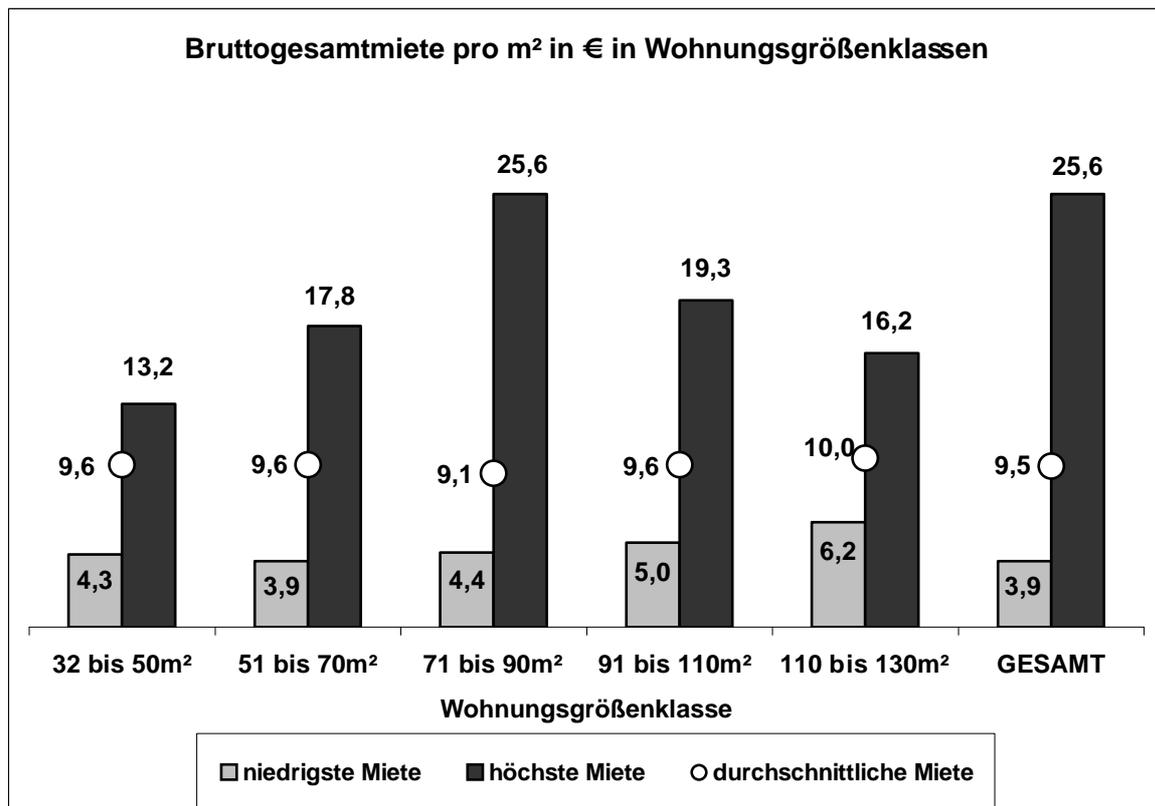
**Tabelle 26: Bruttogesamtmiete/m<sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse, 2008**

Bruttogesamtmiete/m <sup>2</sup>	Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>					GESAMT
	30 bis 50m <sup>2</sup>	51 bis 70m <sup>2</sup>	71 bis 90m <sup>2</sup>	91 bis 110m <sup>2</sup>	111 bis 130m <sup>2</sup>	
unter 7 €			1.0%	1.6%		0.7%
7 bis 7,99 €		2.9%	2.9%		6.1%	2.3%
8 bis 8,99 €	15.6%	8.8%	12.6%	6.3%	12.1%	10.7%
9 bis 9,99 €	25.0%	22.1%	24.3%	15.6%	27.3%	22.3%
10 bis 10,99 €	12.5%	22.1%	26.2%	25.0%	12.1%	22.0%
11 bis 12,99 €	34.4%	33.8%	21.4%	28.1%	30.3%	28.0%
13 bis 13,99 €	3.1%	4.4%	2.9%	6.3%	9.1%	4.7%
14 bis 14,99 €		4.4%		4.7%		2.0%
15 € und mehr	9.4%	1.5%	8.7%	12.5%	3.0%	7.3%
<b>GESAMT</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
unter 7 €			50.0%	50.0%		<b>100.0%</b>
7 bis 7,99 €		28.6%	42.9%		28.6%	<b>100.0%</b>
8 bis 8,99 €	15.6%	18.8%	40.6%	12.5%	12.5%	<b>100.0%</b>
9 bis 9,99 €	11.9%	22.4%	37.3%	14.9%	13.4%	<b>100.0%</b>
10 bis 10,99 €	6.1%	22.7%	40.9%	24.2%	6.1%	<b>100.0%</b>
11 bis 12,99 €	13.1%	27.4%	26.2%	21.4%	11.9%	<b>100.0%</b>
13 bis 13,99 €	7.1%	21.4%	21.4%	28.6%	21.4%	<b>100.0%</b>
14 bis 14,99 €		50.0%		50.0%		<b>100.0%</b>
15 € und mehr	13.6%	4.5%	40.9%	36.4%	4.5%	<b>100.0%</b>
<b>GESAMT</b>	<b>10.7%</b>	<b>22.7%</b>	<b>34.3%</b>	<b>21.3%</b>	<b>11.0%</b>	<b>100.0%</b>

Quelle: Eigene Erhebung, 2008

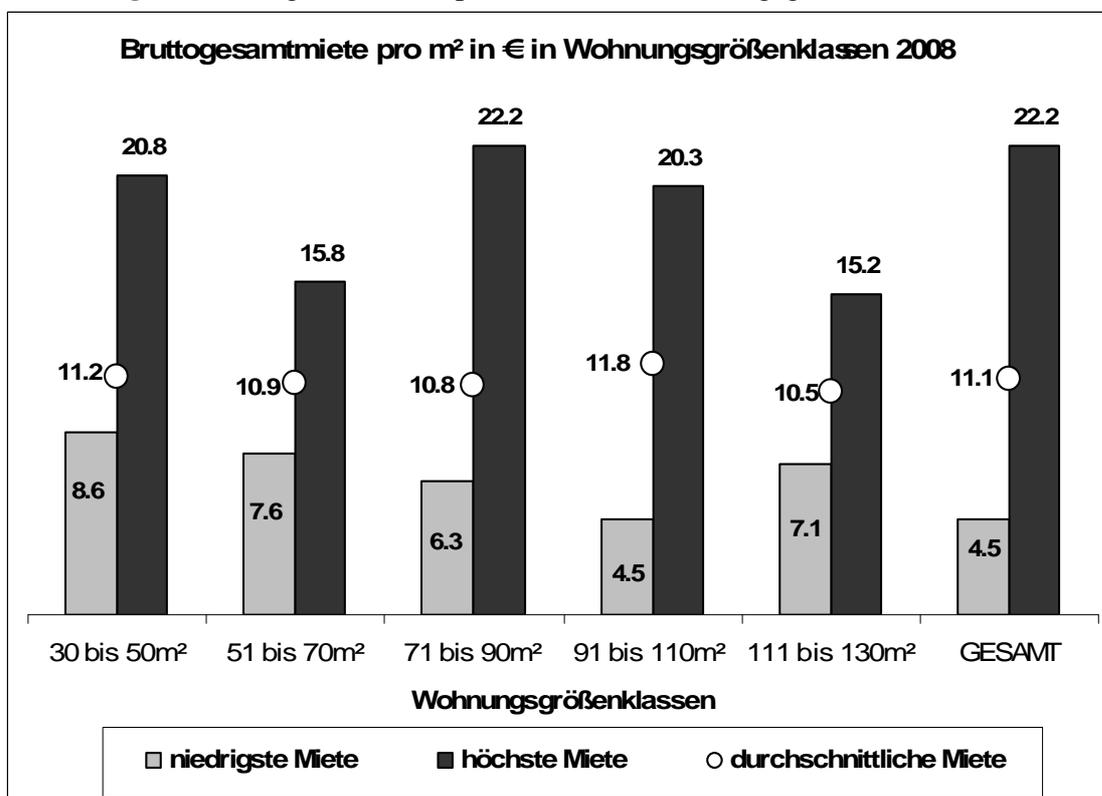
Die folgenden Grafiken zeigen, dass sowohl im Jahr 2002 als auch im Jahr 2008 die Mieten innerhalb der Wohnungsgrößenklassen stark streuen. Die niedrigste Miete im Jahr 2002 belief sich auf 3,9 €, im Jahr 2008 auf 45€, während die höchste Miete 2002 bei 25,6€ und 2008 bei 22,2€ lag. Die Steigerung der niedrigsten Miete liegt exakt innerhalb der Inflationsrate zwischen 2002 und 2008. Dass die Höchstmiete gesunken ist lässt eventuell darauf schließen, dass die hochpreisigen Wohnungen etwas billiger geworden sind. Dies wird jedoch noch etwas später in dieser Arbeit genauer erörtert.

**Abbildung 18:** Bruttogesamtmiete pro m<sup>2</sup> in € in Wohnungsgrößenklassen, 2002



Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S. 12

**Abbildung 19:** Bruttogesamtmiete pro m<sup>2</sup> in € in Wohnungsgrößenklassen, 2008



Quelle: Eigene Erhebung, 2008

### 7.3.2 Vergleich der Bruttogesamtmiets nach Nutzfläche

**Tabelle 27:** Bruttogesamtmiets pro m<sup>2</sup> in €, 2002

Wohnungsgröße	Bruttogesamtmiets pro m <sup>2</sup> in €		
	durchschnittliche Miets	niedrigste Miets	höchste Miets
32 bis 50m <sup>2</sup>	9,6	4,3	13,2
51 bis 70m <sup>2</sup>	9,6	3,9	17,8
71 bis 90m <sup>2</sup>	9,1	4,4	25,6
91 bis 110m <sup>2</sup>	9,6	5,0	19,3
111 bis 130m <sup>2</sup>	10,0	6,2	16,2
<b>GESAMT</b>	<b>9,5</b>	<b>3,9</b>	<b>25,6</b>

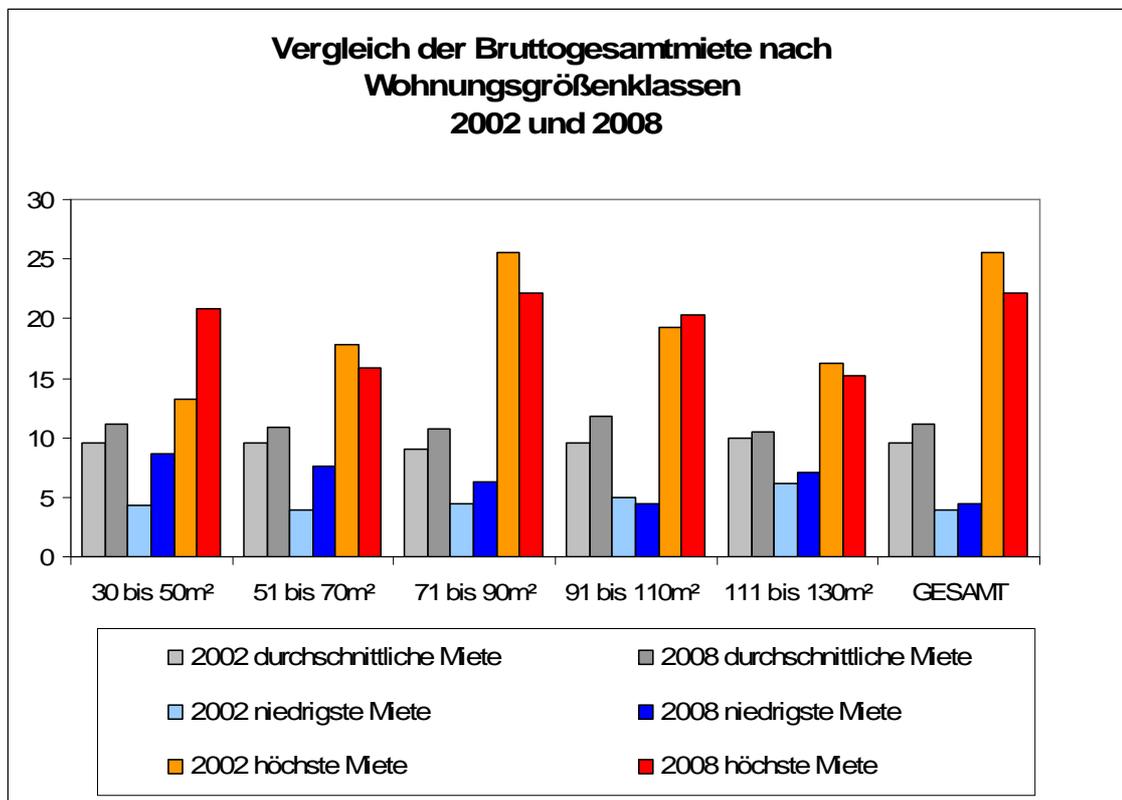
Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S. 12

**Tabelle 28:** Bruttogesamtmiets pro m<sup>2</sup> in €, 2008

Wohnungsgröße	Bruttogesamtmiets pro m <sup>2</sup> in €		
	durchschnittliche Miets	niedrigste Miets	höchste Miets
30 bis 50m <sup>2</sup>	11,2	8,6	20,8
51 bis 70m <sup>2</sup>	10,9	7,6	15,8
71 bis 90m <sup>2</sup>	10,8	6,3	22,2
91 bis 110m <sup>2</sup>	11,8	4,5	20,3
111 bis 130m <sup>2</sup>	10,5	7,1	15,2
<b>GESAMT</b>	<b>11,1</b>	<b>4,5</b>	<b>22,2</b>

Quelle: Eigene Erhebung, 2008

**Abbildung 20:** Vergleich der Bruttogesamtmiets nach Wohnungsgrößenklassen 2002 und 2008

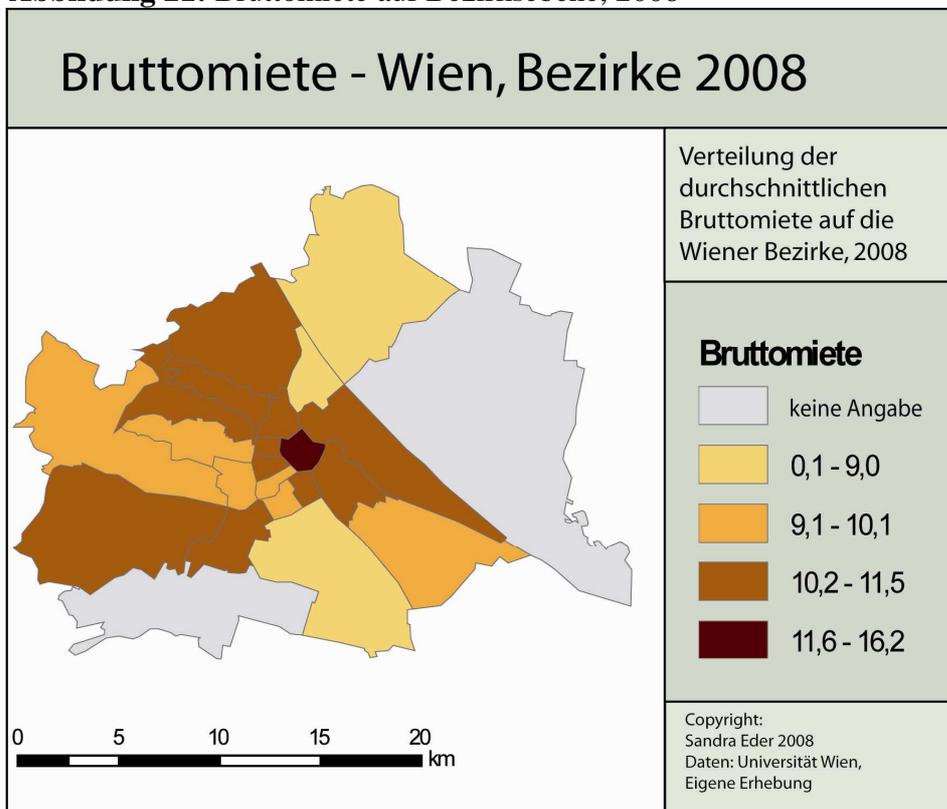


Quelle: Daten 2002: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, Daten 2008: Eigene Erhebung, 2008

Wie in den Tabellen 27 und 28 und Abbildung 20 ersichtlich ist, sind die durchschnittlichen Bruttogesamtmieten leicht angestiegen. Die Erhöhung des Gesamtdurchschnitts liegt knapp über der Inflationsrate. Im Jahr 2002 war die durchschnittliche Miete bei den größten Wohnungen (110 bis 130m<sup>2</sup>) mit 10,0 Euro am höchsten. Im Jahr 2008 ist diese bei den Wohnungen mit einer Größe von 91 bis 110m<sup>2</sup> mit 11,8 Euro am höchsten. Die niedrigste Miete ist in allen Wohnungsgrößenklassen mit Ausnahme der Klasse 91 bis 110m<sup>2</sup> gestiegen. Interessanterweise ist die höchste Miete in den Wohnungsgrößenklassen 51 bis 70m<sup>2</sup>, 71 bis 90m<sup>2</sup> und 110 bis 130m<sup>2</sup> gesunken, während sie sich in der Klasse 30 bis 50m<sup>2</sup> von 4,3€ auf 8,6€ verdoppelt hat. Auch hier kann man feststellen, dass Kleinwohnungen wohl einer höheren Nachfrage unterliegen, die es möglich macht, dass die Mieten für diese ansteigen. Auf der anderen Seite ist ersichtlich, dass die Großwohnungen, wahrscheinlich wegen einer sinkenden Nachfrage etwas billiger geworden sind. Hier kann man feststellen, dass in der Größe von 91 bis 110m<sup>2</sup> die niedrigste Miete gesunken ist, und bei den übrigen größeren Wohnungen die jeweils höchste Miete gesunken ist. Auch der Anstieg der Durchschnittsmieten liegt bei den größten Wohnungen unter dem Inflationsniveau.

### 7.3.3 Vergleich der Bruttogesamtmiete pro m<sup>2</sup>nach Bezirken

Abbildung 21: Bruttomiete auf Bezirksebene, 2008



Quelle: Eigene Erhebung, 2008

---

Zusätzlich zu den bereits erstellten Tabellen, wurde hier eine Karte über die durchschnittliche Bruttomiete pro m<sup>2</sup> in den einzelnen Wiener Bezirken erstellt. Wie erwartet ist die Bruttomiete im Zentrum am höchsten. In die zweite Kategorie mit einer Bruttomiete von 10,2 bis 11,5 Euro fallen die meisten Inneren Bezirke und die traditionell „besseren“ Außenbezirke, wie beispielsweise Währing und Döbling. Die niedrigsten Bruttomieten werden in den Bezirken Simmering, Brigittenau und Floridsdorf verlangt.

#### **7.3.4 Vergleich der Bruttogesamtmiete pro m<sup>2</sup> nach Bezirksgruppen**

Die folgenden Tabellen 29 und 30 zeigen den Vergleich der Verteilung der Bruttogesamtmieten auf die Bezirksgruppen. Der Gesamtanteil der Wohnungen in den zwei niedrigsten Preissegmenten ist stark gesunken, während Anteile in den beiden neu hinzugekommenen Kategorien mittlerweile 9,3% ausmacht. Von allen Wohnungen im Zentrum ist ein Anteil in der Preiskategorie 15 Euro und mehr von 62,5 % hinzu gekommen. Dies lässt darauf schließen, dass die Wohnungen im Zentrum wesentlich teurer geworden sind. Die billigsten Wohnungen im Zentrum befinden sich in der Preiskategorie 10 bis 10,99 Euro. Auch in den Innenbezirken befinden sich im Jahr 2008 kaum noch Wohnungen in den Preiskategorien zwischen 7 und 9 Euro. Ein starkes Plus (+21,1%) verzeichnet in dieser Bezirksgruppe der Anteil an der Kategorie 11 bis 12,99 Euro. Eine ähnliche Verteilung kann man in den Außenbezirken 1 feststellen. Hier befinden sich jedoch in der niedrigsten Kategorie keine Wohnungen. Sowohl in den Innenbezirken, als auch in den Außenbezirken 1 sind allerdings auch kaum Wohnungen in der Preiskategorie über 13 Euro hinzugekommen. Während im Jahr 2002 in den Außenbezirken 2 die höchsten Mieten bei 10 bis 10,99 Euro lagen, liegen diese im Jahr 2008 bei 14 bis 14,99 Euro. Man kann demnach davon ausgehen, dass die sich die Mieten in den Außenbezirken 2 den Mieten in den traditionell teureren Gebieten Wiens angeglichen haben. Dies könnte daraus resultieren, dass die Stadt Wien vor allem in den Gründerzeitvierteln der Bezirke 15 bis 17 in den letzten Jahren für einige Aufwertungsaktionen gesorgt hat. So wurde die sanfte Stadterneuerung in diesen Bezirken vorangetrieben, aber auch die öffentlichen Flächen, wie etwa Parks wurden umgebaut und Gastronomie wurde angesiedelt. Diese Maßnahmen führen demnach zu einer Aufwertung bestimmter Stadtviertel, und dies hat wiederum zur Folge, dass die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt dort ansteigt, was die zuvor eher niedrigen Mieten wieder steigen lässt. Auch die bereits erwähnte hohe Nachfrage nach Wohnungen in der

Innenstadt und den Innenbezirken wird hier durch die steigenden Mieten in diesen Gebieten erneut erklärt.

**Tabelle 29:** Bruttogesamtmieter/m<sup>2</sup> nach Bezirksgruppen, 2002

Bruttogesamtmieter/m <sup>2</sup>	Bezirksgruppen				GESAMT
	Zentrum (1)	Innenbezirke (2-9, 20)	Außenbezirke 1 (13, 14, 18, 19)	Außenbezirke 2 (10-12, 15-17, 21)	
unter 7 €		9,1%	12,0%	21,4%	10,3%
7 bis 7,99 €		18,2%	14,0%	42,9%	19,0%
8 bis 8,99 €	3,1%	22,7%	22,0%	21,4%	20,3%
9 bis 9,99 €		16,5%	20,0%	9,5%	14,4%
10 bis 10,99 €	25,0%	17,0%	8,0%	4,8%	14,7%
11 bis 12,99 €	37,5%	11,4%	20,0%		14,0%
13 € und mehr	34,4%	5,1%	4,0%		7,3%
<b>GESAMT</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
unter 7 €		51,6%	19,4%	29,0%	100,0%
7 bis 7,99 €		56,1%	12,3%	31,6%	100,0%
8 bis 8,99 €	1,6%	65,6%	18,0%	14,8%	100,0%
9 bis 9,99 €		67,4%	23,3%	9,3%	100,0%
10 bis 10,99 €	18,2%	68,2%	9,1%	4,5%	100,0%
11 bis 12,99 €	28,6%	47,6%	23,8%		100,0%
13 € und mehr	50,0%	40,9%	9,1%		100,0%
<b>GESAMT</b>	<b>10,7%</b>	<b>58,7%</b>	<b>16,7%</b>	<b>14,0%</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: SZR Richtwertmieten in Wien 2002, S. 13

**Tabelle 30:** Bruttogesamtmieter/m<sup>2</sup> nach Bezirksgruppen, 2008

Bruttogesamtmieter/ m <sup>2</sup>	Bezirksgruppen				GESAMT
	Zentrum (1)	Innenbezirke (2-9, 20)	Außenbezirke 1 (13, 14, 18, 19)	Außenbezirke 2 (10-12, 15-17, 21)	
unter 7 €		0,6%		1,8%	0,7%
7 bis 7,99 €		1,9%	1,7%	5,3%	2,3%
8 bis 8,99 €		13,1%	5,1%	14,0%	10,7%
9 bis 9,99 €		21,9%	27,1%	28,1%	22,3%
10 bis 10,99 €	4,2%	22,5%	25,4%	24,6%	22,0%
11 bis 12,99 €	4,2%	32,5%	30,5%	22,8%	28,0%
13 bis 13,99 €	16,7%	5,0%	1,7%	1,8%	4,7%
14 bis 14,99 €	12,5%		3,4%	1,8%	2,0%
15 € und mehr	62,5%	2,5%	5,1%		7,3%
<b>GESAMT</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
unter 7 €		50,0%		50,0%	100,0%
7 bis 7,99 €		42,9%	14,3%	42,9%	100,0%
8 bis 8,99 €		65,6%	9,4%	25,0%	100,0%
9 bis 9,99 €		52,2%	23,9%	23,9%	100,0%
10 bis 10,99 €	1,5%	54,5%	22,7%	21,2%	100,0%
11 bis 12,99 €	1,2%	61,9%	21,4%	15,5%	100,0%
13 bis 13,99 €	28,6%	57,1%	7,1%	7,1%	100,0%
14 bis 14,99 €	50,0%		33,3%	16,7%	100,0%
15 € und mehr	68,2%	18,2%	13,6%		100,0%
<b>GESAMT</b>	<b>8,0%</b>	<b>53,3%</b>	<b>19,7%</b>	<b>19,0%</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Erhebung, 2008

**Tabelle 31:** Bruttogesamtmiete/m<sup>2</sup> nach Bezirksgruppen, 2002

Bezirksgruppe	Bruttogesamtmiete pro m <sup>2</sup> in €		
	durchschnittliche Miete	niedrigste Miete	höchste Miete
Zentrum	12,9	8,2	25,6
Innenbezirke	9,3	3,9	17,9
Außenbezirke 1	9,3	5,6	19,3
Außenbezirke 2	7,7	4,3	10,6
<b>GESAMT</b>	<b>9,5</b>	<b>3,9</b>	<b>25,6</b>

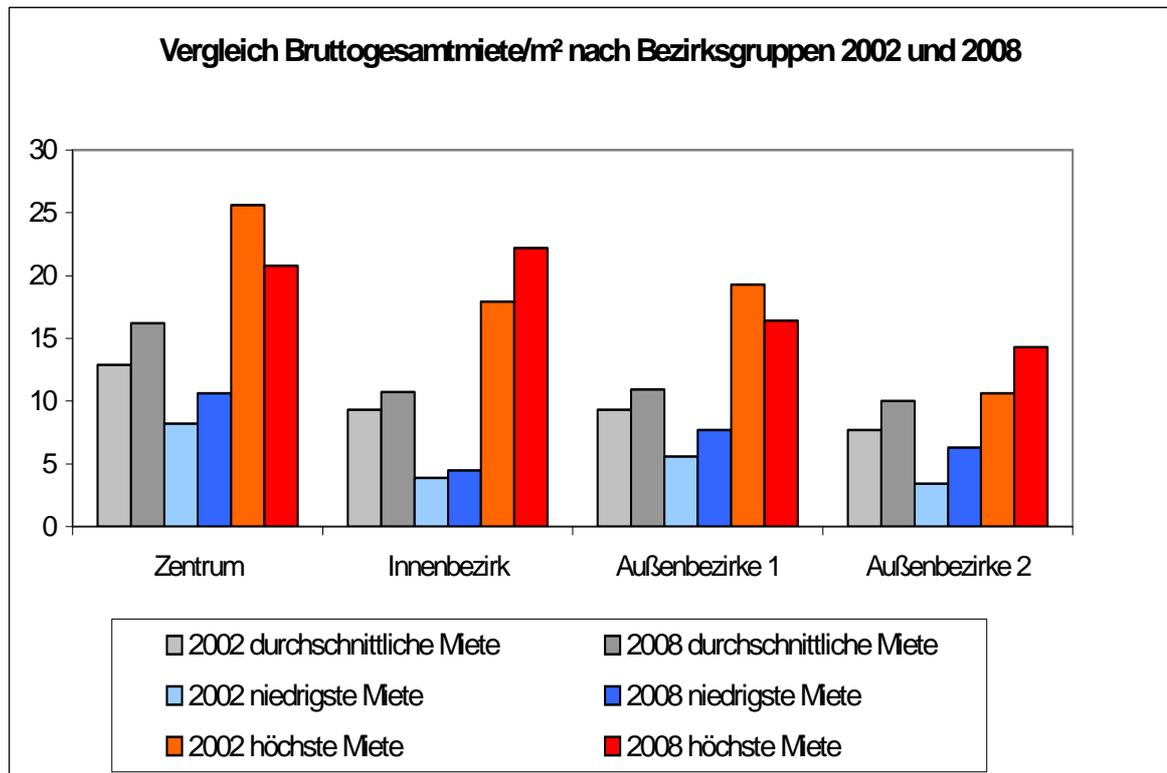
Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S. 13

**Tabelle 32:** Bruttogesamtmiete/m<sup>2</sup> nach Bezirksgruppen, 2008

Bezirksgruppe	Bruttogesamtmiete pro m <sup>2</sup> in €		
	durchschnittliche Miete	niedrigste Miete	höchste Miete
Zentrum	16,2	10,6	20,8
Innenbezirke	10,7	4,5	22,2
Außenbezirke 1	10,9	7,7	16,4
Außenbezirke 2	10,0	6,3	14,3
<b>GESAMT</b>	<b>11,1</b>	<b>4,5</b>	<b>22,2</b>

Quelle: Eigene Erhebung, 2008

**Abbildung 22:** Vergleich der Bruttogesamtmietten nach Bezirksgruppen 2002 und 2008

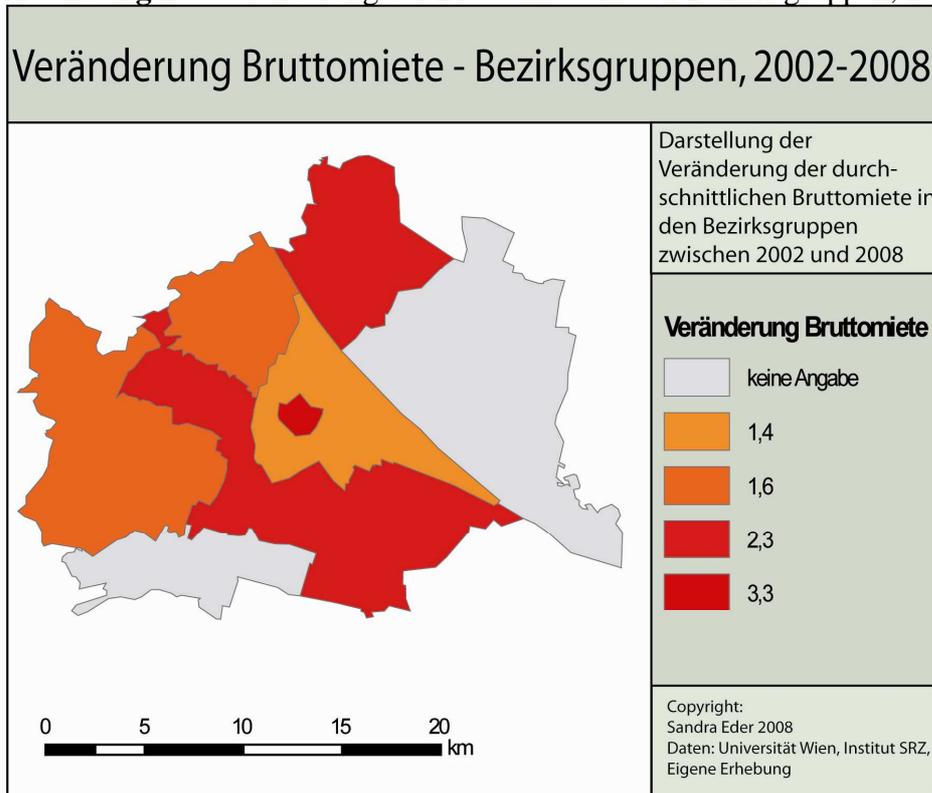


Quelle: Daten 2002: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, Daten 2008: Eigene Erhebung, 2008

Sowohl die durchschnittlichen Mietten, als auch die niedrigsten Mietten sind angestiegen. Die Veränderung der durchschnittlichen Miete im Zentrum liegt um etwa 1,4 Euro, und die der Außenbezirke 2 um 1,1 Euro über der Inflationsrate. In den restlichen Bezirken

liegt die Erhöhung der Miete innerhalb der Inflation. Die höchsten Mieten sind sowohl im Zentrum, als auch in den Außenbezirken 1 gesunken. Im Zentrum von einer Höchstmierte von 25,6 Euro auf 20,8 Euro, und in den Außenbezirken 1 von 19,3 Euro auf 16,4 Euro.

**Abbildung 23:** Veränderung der Bruttomiete in den Bezirksgruppen, 2002-2008



Quelle: Daten 2002: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002; Daten 2008: Eigene Erhebung, 2008

### 7.3.5 Vergleich der Nettomieten nach Wohnungsgrößenklassen

**Tabelle 33:** Nettomiete/m<sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse, 2002

Nettomieten/m <sup>2</sup>	Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>					GESAMT
	30 bis 50m <sup>2</sup>	51 bis 70m <sup>2</sup>	71 bis 90m <sup>2</sup>	91 bis 110 m <sup>2</sup>	111 bis 130m <sup>2</sup>	
unter 4 €	4,3%	3,2%	7,1%	7,8%	3,3%	5,7%
4 bis 4,99 €	10,9%	14,5%	19,4%	15,6%	10,0%	15,3%
5 bis 5,99 €	13,0%	25,8%	31,6%	17,2%	23,3%	23,7%
6 bis 6,99 €	34,8%	21,0%	17,3%	12,5%	3,3%	18,3%
7 bis 7,99 €	15,2%	11,3%	10,2%	20,3%	30,0%	15,3%
8 bis 9,99 €	19,6%	17,7%	10,2%	15,6%	20,0%	15,3%
10 € und mehr	2,2%	6,5%	4,1%	10,9%	10,0%	6,3%
<b>GESAMT</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
unter 4 €	11,8%	11,8%	41,2%	29,4%	5,9%	<b>100,0%</b>
4 bis 4,99 €	10,9%	19,6%	41,3%	21,7%	6,5%	<b>100,0%</b>
5 bis 5,99 €	8,5%	22,5%	43,7%	15,5%	9,9%	<b>100,0%</b>
6 bis 6,99 €	29,1%	23,6%	30,9%	14,5%	1,8%	<b>100,0%</b>
7 bis 7,99 €	15,2%	15,2%	21,7%	28,3%	19,6%	<b>100,0%</b>
8 bis 9,99 €	19,6%	23,9%	21,7%	21,7%	13,0%	<b>100,0%</b>
10 € und mehr	5,3%	21,1%	21,1%	36,8%	15,8%	<b>100,0%</b>
<b>GESAMT</b>	<b>15,3%</b>	<b>20,7%</b>	<b>32,7%</b>	<b>21,3%</b>	<b>10,0%</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 202, S. 14

**Tabelle 34:** Nettomiete/m<sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse, 2008

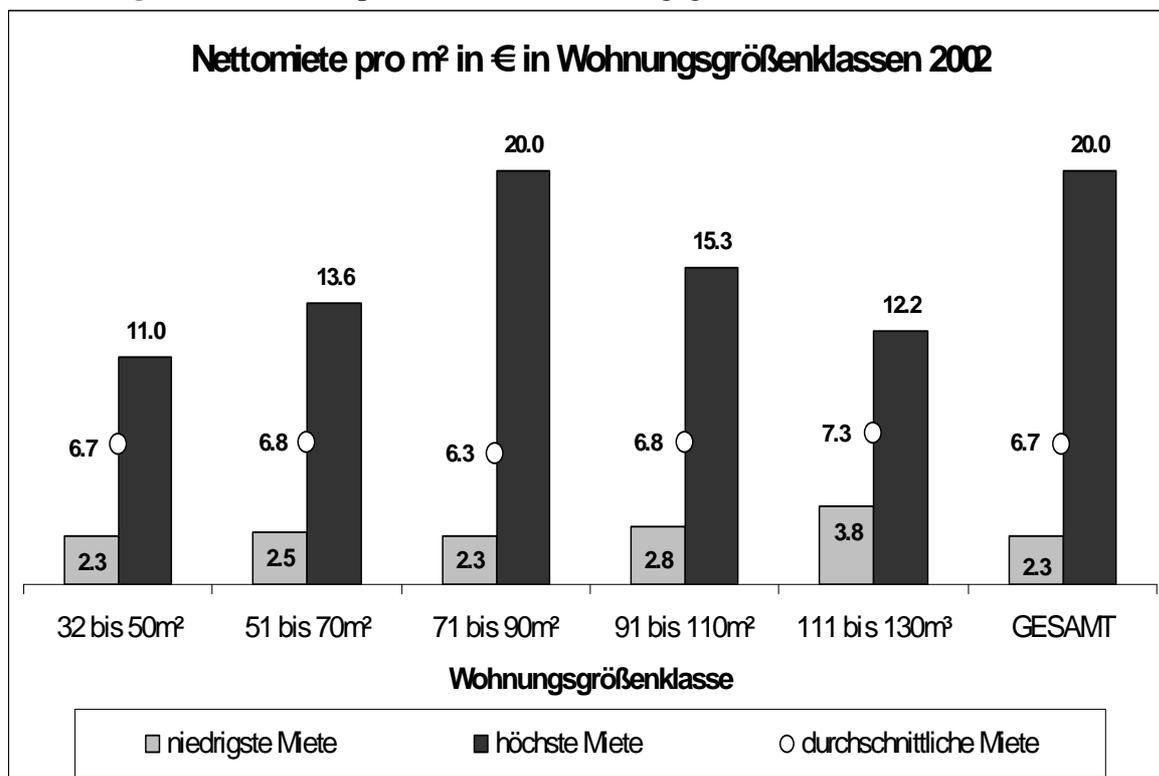
Nettomieten/m <sup>2</sup>	Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>					GESAMT
	30 bis 50m <sup>2</sup>	51 bis 70m <sup>2</sup>	71 bis 90m <sup>2</sup>	91 bis 110 m <sup>2</sup>	111 bis 130m <sup>2</sup>	
unter 4 €		1,5%		1,6%		0,7%
4 bis 4,99 €	6,3%	2,9%	1,9%		6,1%	2,7%
5 bis 5,99 €	12,5%	4,4%	5,8%	1,6%	3,0%	5,0%
6 bis 6,99 €	15,6%	16,2%	18,4%	9,4%	24,2%	16,3%
7 bis 7,99 €	18,8%	17,6%	30,1%	23,4%	18,2%	23,3%
8 bis 9,99 €	34,4%	44,1%	31,1%	40,6%	39,4%	37,3%
10 bis 10,99 €	3,1%	10,3%	3,9%	9,4%	3,0%	6,3%
11 bis 11,99 €		2,9%	1,9%	3,1%	3,0%	2,3%
12 € und mehr	9,4%		6,8%	10,9%	3,0%	6,0%
<b>GESAMT</b>	<b>100,0%</b>	<b>95,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
unter 4 €		50,0%		50,0%		<b>100,0%</b>
4 bis 4,99 €	25,0%	25,0%	25,0%		25,0%	<b>100,0%</b>
5 bis 5,99 €	26,7%	20,0%	40,0%	6,7%	6,7%	<b>100,0%</b>
6 bis 6,99 €	10,2%	22,4%	38,8%	12,2%	16,3%	<b>100,0%</b>
7 bis 7,99 €	8,6%	17,1%	44,3%	21,4%	8,6%	<b>100,0%</b>
8 bis 9,99 €	9,8%	26,8%	28,6%	23,2%	11,6%	<b>100,0%</b>
10 bis 10,99 €	5,3%	36,8%	21,1%	31,6%	5,3%	<b>100,0%</b>
11 bis 11,99 €		28,6%	28,6%	28,6%	14,3%	<b>100,0%</b>
12 € und mehr	16,7%		38,9%	38,9%	5,6%	<b>100,0%</b>
<b>GESAMT</b>	<b>10,7%</b>	<b>22,7%</b>	<b>34,3%</b>	<b>21,3%</b>	<b>11,0%</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Eigene Erhebung, 2008

Grundsätzlich ist der Gesamtanteil an den billigen Mieten gesunken und an den teuren Mieten leicht gestiegen. Diesem Trend folgen auch die Kleinwohnungen (30 bis 50m<sup>2</sup>), deren Anteil an den Nettomieten unter 4 Euro gänzlich verschwunden ist. Der Anteil am

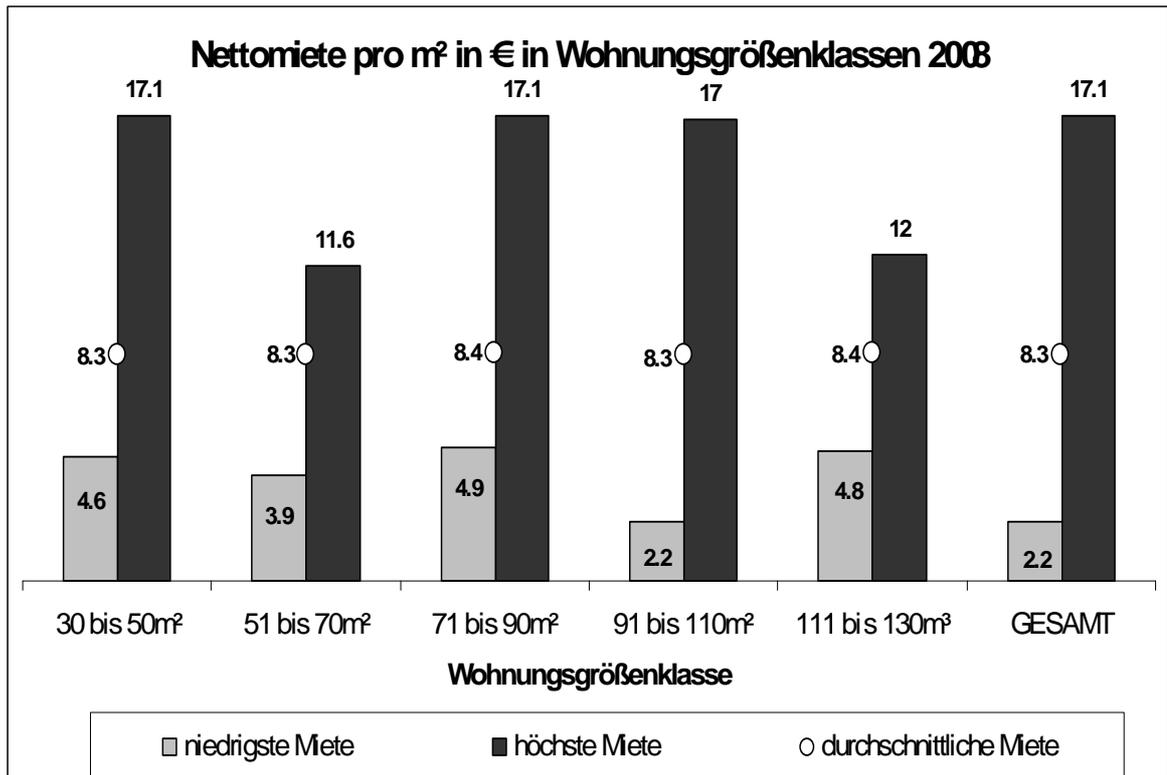
teuersten Preissegment steigt ab dem Betrag von 7 bis 7,99 Euro an. Am stärksten verzeichnet der Anteil an den Mieten von 8 bis 9,99 Euro einen Anstieg mit einem Plus von 14,8% bei den Kleinwohnungen. In diesem Segment ist in allen Wohnungsgrößen der Anstieg am größten. Wohnungen aus dem teuersten Preissegment sind bei den Wohnungen mit einer Größe von 51 bis 70m<sup>2</sup> im Jahr 2008 nicht angeboten worden. Bei den Wohnungen der Größen 71 bis 90m<sup>2</sup> und 91 bis 110m<sup>2</sup> sind die größten Anteile an den neuen Kategorien hinzu gekommen. Bei den größten Wohnungen ist der Anteil an den Wohnungen in der Kategorie 6 bis 6,99 Euro und 8 bis 9,99 Euro stark angestiegen. Somit zeigt sich bei der Verteilung der Nettomieten auf die Wohnungsgrößen ein ähnliches Muster, wie bei den Bruttomieten.

**Abbildung 24:** Nettomiete pro m<sup>2</sup> in € in Wohnungsgrößenklassen, 2002



Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S. 15

**Abbildung 25:** Nettomiete pro m<sup>2</sup> in € in Wohnungsgrößenklassen, 2008



Quelle: Eigene Erhebung, 2008

Die durchschnittliche Nettomiete ist zwischen 2002 und 2008 leicht angestiegen. Am stärksten kann man einen Anstieg bei den Kleinwohnungen (30 bis 50m<sup>2</sup>) mit einem Plus von 1,6 Euro, und bei den Wohnungen der Größe 71 bis 90m<sup>2</sup> mit einem Plus von 2,1 Euro erkennen. Die billigste Wohnung im Jahr 2002 kam auf eine Nettomiete von 2,3 Euro pro m<sup>2</sup>. Im Jahr 2008 wurde die billigste Wohnung um 2,2 Euro Nettomiete pro m<sup>2</sup> angeboten. Bei der höchsten Miete unterscheiden sich die Beträge zwischen 2002 und 2008 um 2,9 Euro, wobei die teuerste Wohnung 2002 eine Miete von 20,0 Euro pro m<sup>2</sup> aufwies und die teuerste Wohnung 2008 17,1 Euro pro m<sup>2</sup>. Die beiden höchsten Mieten sind in beiden Jahren in der Wohnungsgrößeklasse von 71 bis 90 m<sup>2</sup> zu finden. Im Jahr 2002 befanden sich die niedrigsten Mieten in den Wohnungsgrößenklassen 31 bis 50m<sup>2</sup> und 71 bis 90m<sup>2</sup>, die niedrigste Miete im Jahr 2008 befindet sich in der Wohnungsgrößenklasse 91 bis 110m<sup>2</sup>. Auch bei den Nettomieten kann man feststellen, dass die Kleinwohnungen im Vergleich zu den anderen Wohnungsgrößen teurer geworden sind. Erneut für eine sinkende Nachfrage der Großwohnungen, spricht die niedrigste angebotene Miete, die sich in dieser Größenklasse befindet. Denselben Trend findet man auch im Vergleich der Tabellen 35 und 36.

**Tabelle 35:** Nettomiete pro m<sup>2</sup> in €, 2002

Wohnungsgröße	Nettomiete pro m <sup>2</sup> in €		
	durchschnittliche Miete	niedrigste Miete	höchste Miete
32 bis 50m <sup>2</sup>	6,7	2,3	11,0
51 bis 70m <sup>2</sup>	6,8	2,5	13,6
71 bis 90m <sup>2</sup>	6,3	2,3	20,0
91 bis 110m <sup>2</sup>	6,8	2,8	15,3
111 bis 130m <sup>3</sup>	7,3	3,8	12,2
<b>GESAMT</b>	<b>6,7</b>	<b>2,3</b>	<b>20,0</b>

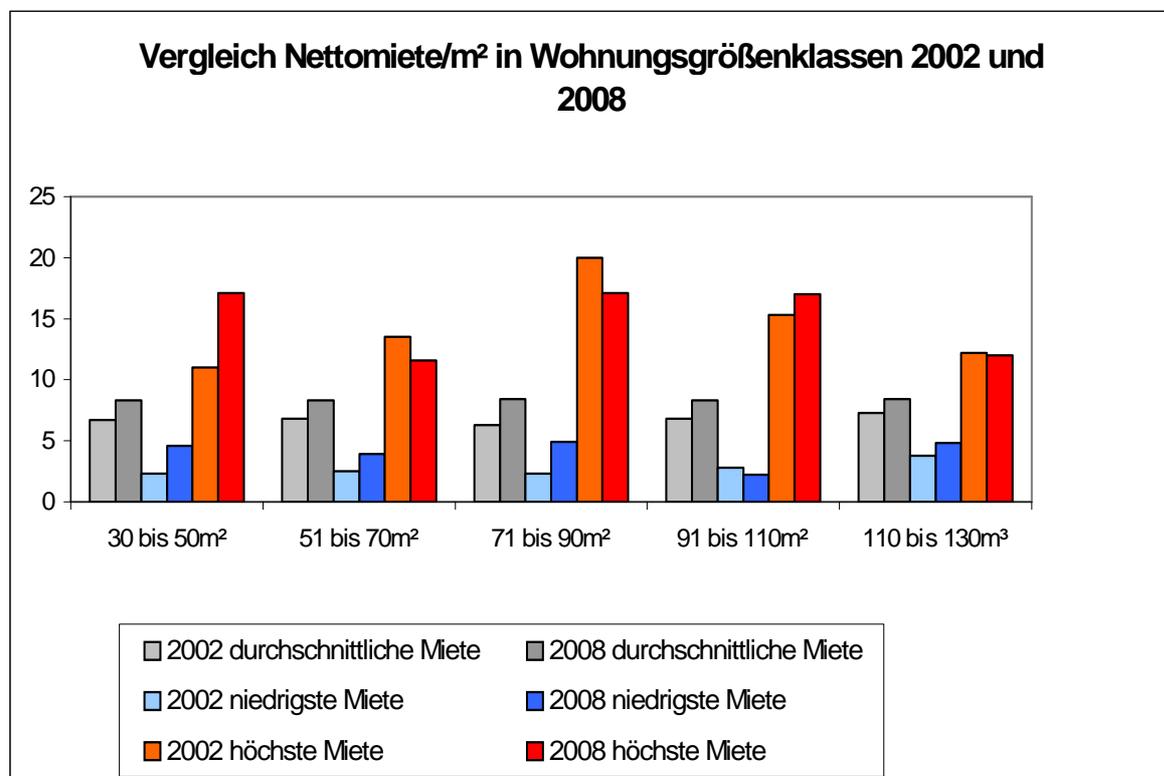
Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S. 15

**Tabelle 36:** Nettomiete pro m<sup>2</sup> in €, 2008

Wohnungsgröße	Nettomiete pro m <sup>2</sup> in €		
	durchschnittliche Miete	niedrigste Miete	höchste Miete
30 bis 50m <sup>2</sup>	8,3	4,6	17,1
51 bis 70m <sup>2</sup>	8,3	3,9	11,6
71 bis 90m <sup>2</sup>	8,4	4,9	17,1
91 bis 110m <sup>2</sup>	8,3	2,2	17
111 bis 130m <sup>3</sup>	8,4	4,8	12
<b>GESAMT</b>	<b>8,3</b>	<b>2,2</b>	<b>17,1</b>

Quelle: Eigene Erhebung, 2008

**Abbildung 26:** Vergleich der Nettomiete/m<sup>2</sup> in Wohnungsgrößenklassen 2002 und 2008



Quelle: Daten von 2002: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, Daten 2008: Eigene Erhebung, 2008

### 7.3.6 Vergleich der Nettomiete pro m<sup>2</sup>nach Anzahl der Wohnräume

Die Tendenz, dass Kleinwohnungen teurer geworden sind setzt sich im Vergleich der Nettomieten nach Anzahl der Wohnräume fort. Betrachtet man die Einzimmerwohnungen, so ist der Anteil des billigsten Preissegments nicht mehr vorhanden, während der Anteil des Segments zwischen 7 und 9,99 Euro gestiegen ist. Im teuersten Preissegment ist ein Anteil von 11,8% hinzugekommen. Dieser Trend setzt sich auch bei den Zweizimmerwohnungen fort, indem der Anteil in den billigeren Segmenten gesunken ist und in den mittleren bis teureren teilweise stark angestiegen ist (8 bis 9,99 Euro um 19,7%). Im Jahr 2008 wurden keine Vierzimmerwohnungen im teuersten Preissegment angeboten. Die Fünzimmerwohnungen verschieben sich von den Segmenten unter 4 Euro und 8 bis 9,99 Euro gänzlich auf die Kategorie 6 bis 6,99 Euro. Der zweite Teil der Tabellen beschreibt Die Aufteilung der Wohnungen nach Wohnräumen auf die verschiedenen Mietpreise. So kann man feststellen, dass sich im billigsten Segment der Anteil der Zweizimmerwohnungen mehr als verdoppelt hat. Im mittleren Preissegment sind vor allem die Anteile der Dreizimmerwohnungen gestiegen. Auch hier befinden sich im teuersten Bereich nur Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen.

**Tabelle 37:** Nettomieten/m<sup>2</sup> nach Wohnraumanzahl, 2002

Nettomieten/m <sup>2</sup>	Anzahl der Wohnräume					GESAMT
	1	2	3	4	5	
unter 4 €	4,3%	3,9%	7,9%	3,1%	50,0%	5,7%
4 bis 4,99 €	13,0%	16,3%	15,8%	12,5%		15,3%
5 bis 5,99 €	8,7%	24,0%	28,1%	18,8%		23,7%
6 bis 6,99 €	43,5%	19,4%	13,2%	15,6%		18,3%
7 bis 7,99 €	13,0%	14,7%	15,8%	18,8%		15,3%
8 bis 9,99 €	17,4%	15,5%	14,0%	15,6%	50,0%	15,3%
10 € und mehr		6,2%	5,3%	15,6%		6,3%
<b>GESAMT</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
unter 4 €	5,9%	29,4%	52,9%	5,9%	5,9%	<b>100,0%</b>
4 bis 4,99 €	6,5%	45,7%	39,1%	8,7%		<b>100,0%</b>
5 bis 5,99 €	2,8%	43,7%	45,1%	8,5%		<b>100,0%</b>
6 bis 6,99 €	18,2%	45,5%	27,3%	9,1%		<b>100,0%</b>
7 bis 7,99 €	6,5%	41,3%	39,1%	13,0%		<b>100,0%</b>
8 bis 9,99 €	8,7%	43,5%	34,8%	10,9%	2,2%	<b>100,0%</b>
10 € und mehr		42,1%	31,6%	26,3%		<b>100,0%</b>
<b>GESAMT</b>	<b>7,7%</b>	<b>43,0%</b>	<b>38,0%</b>	<b>10,7%</b>	<b>0,7%</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S. 16

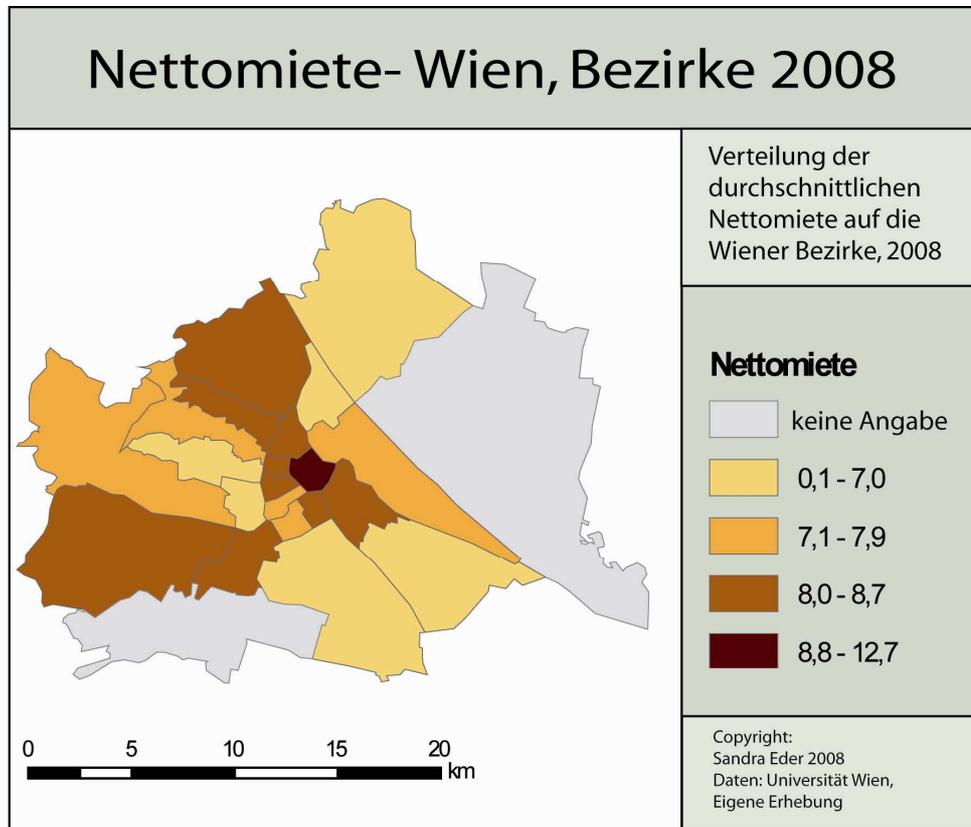
**Tabelle 38:** Nettomieten/m<sup>2</sup> nach Wohnraumanzahl, 2008

Nettomieten	Anzahl der Wohnräume					GESAMT
	1	2	3	4	5	
unter 4 €		0.8%	0.7%			0.7%
4 bis 4,99 €		4.9%	0.7%	3.8%		2.7%
5 bis 5,99 €	11.8%	8.2%	2.2%			5.0%
6 bis 6,99 €	23.5%	13.9%	17.2%	15.4%	100.0%	16.3%
7 bis 7,99 €	17.6%	21.3%	23.9%	34.6%		23.3%
8 bis 9,99 €	35.3%	35.2%	39.6%	38.5%		37.3%
10 bis 10,99		7.4%	6.7%	3.8%		6.3%
11 bis 11,99		2.5%	2.2%	3.8%		2.3%
12€ und	11.8%	5.7%	6.7%			6.0%
<b>GESAMT</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
unter 4 €		50.0%	50.0%			<b>100.0%</b>
4 bis 4,99 €		75.0%	12.5%	12.5%		<b>100.0%</b>
5 bis 5,99 €	13.3%	66.7%	20.0%			<b>100.0%</b>
6 bis 6,99 €	8.2%	34.7%	46.9%	8.2%	2.0%	<b>100.0%</b>
7 bis 7,99 €	4.3%	37.1%	45.7%	12.9%		<b>100.0%</b>
8 bis 9,99 €	5.4%	38.4%	47.3%	8.9%		<b>100.0%</b>
10 bis 10,99		47.4%	47.4%	5.3%		<b>100.0%</b>
11 bis 11,99		42.9%	42.9%	14.3%		<b>100.0%</b>
12€ und	11.1%	38.9%	50.0%			<b>100.0%</b>
<b>GESAMT</b>	<b>5.7%</b>	<b>40.7%</b>	<b>44.7%</b>	<b>8.6%</b>	<b>0.3%</b>	<b>100.0%</b>

Quelle: Eigene Erhebung, 2008

### 7.3.7 Vergleich der Nettomiete pro m<sup>2</sup> nach Bezirken

Abbildung 27: Nettomieten auf Bezirksebene, 2008



Quelle: Eigene Erhebung, 2008

Die räumliche Verteilung der durchschnittlichen Nettomiete pro m<sup>2</sup> in den Wiener Bezirken ist ähnlich der, der Bruttomieten. Auch hier findet man nur das Zentrum in der höchsten Kategorie. Die zweithöchste Kategorie (8,0 bis 8,7 Euro) bilden der 3., 4., 7., 8., 9., 13., 18., 19 und überraschenderweise auch der 12. Bezirk. Die billigsten Nettomieten befinden sich im 10., 11., 15., 16., 20., und 21. Bezirk. Die meisten dieser Bezirke befinden sich in der Außenzone 2, die ja bereits als billigste Zone gekennzeichnet worden ist.

### 7.3.8 Vergleich der Nettomiete pro m<sup>2</sup> nach Bezirksgruppen

**Tabelle 39:** Nettomiete/m<sup>2</sup> nach Bezirksgruppen, 2002

Nettomieten	Bezirksgruppen				GESAMT
	Zentrum (1)	Innenbezirke (2-9, 20)	Außenbezirke 1 (13, 14, 18, 19)	Außenbezirke 2 (10-12 15-17, 21)	
unter 4 €		4,5%	8,0%	11,9%	5,7%
4 bis 4,99 €		13,1%	12,0%	40,5%	15,3%
5 bis 5,99 €	3,1%	27,8%	20,0%	26,2%	23,7%
6 bis 6,99 €		19,9%	26,0%	16,7%	18,3%
7 bis 7,99 €	21,9%	17,0%	14,0%	4,8%	15,3%
8 bis 9,99 €	43,8%	13,1%	18,0%		15,3%
10 € und mehr	31,3%	4,5%	2,0%		6,3%
<b>GESAMT</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
unter 4 €		47,1%	23,5%	29,4%	<b>100,0%</b>
4 bis 4,99 €		50,0%	13,0%	37,0%	<b>100,0%</b>
5 bis 5,99 €	1,4%	69,0%	14,1%	15,5%	<b>100,0%</b>
6 bis 6,99 €		63,6%	23,6%	12,7%	<b>100,0%</b>
7 bis 7,99 €	15,2%	65,2%	15,2%	4,3%	<b>100,0%</b>
8 bis 9,99 €	30,4%	50,0%	19,6%		<b>100,0%</b>
10 € und mehr	52,6%	42,1%	5,3%		<b>100,0%</b>
<b>GESAMT</b>	<b>10,7%</b>	<b>58,7%</b>	<b>16,7%</b>	<b>14,0%</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S. 16

**Tabelle 40:** Nettomiete/m<sup>2</sup> nach Bezirksgruppen, 2008

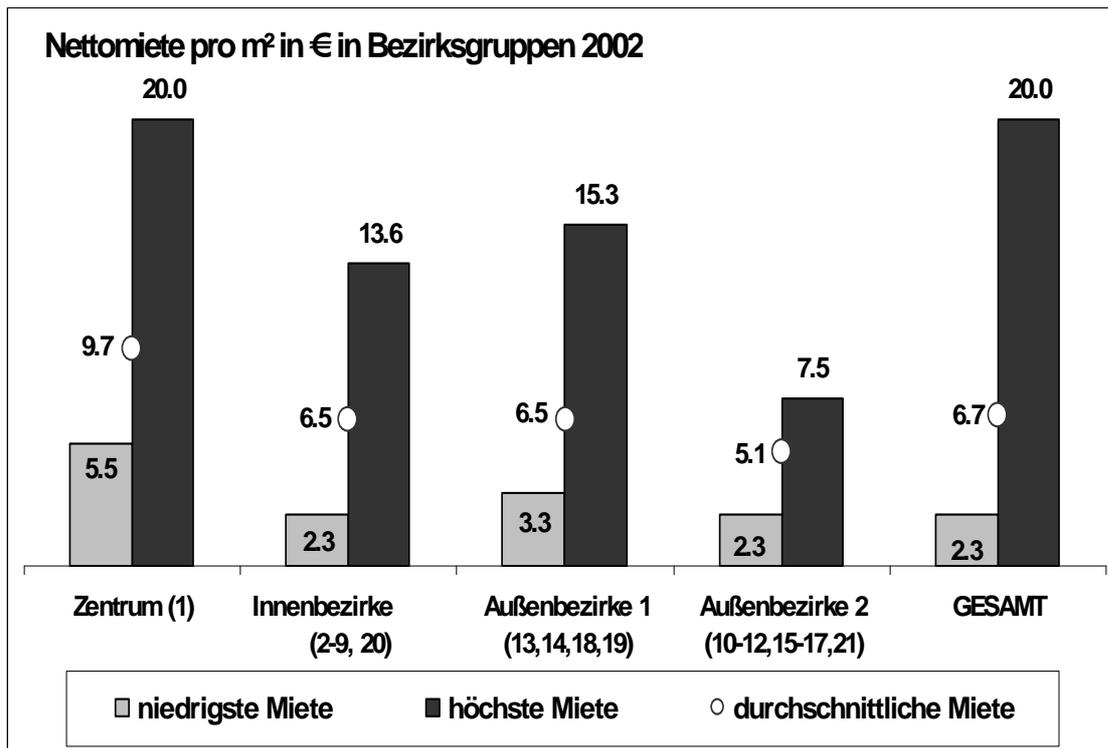
Nettomieten	Bezirksgruppen				GESAMT
	Zentrum (1)	Innenbezirke (2-9, 20)	Außenbezirke 1 (13, 14, 18, 19)	Außenbezirke 2 (10-12 15-17, 21)	
unter 4€		0.6%		1.8%	0.7%
4 bis 4,99 €		2.5%		7.0%	2.7%
5 bis 5,99 €		3.8%	5.1%	10.5%	5.0%
6 bis 6,99 €		17.5%	13.6%	22.8%	16.3%
7 bis 7,99 €	4.2%	22.5%	30.5%	26.3%	23.3%
8 bis 9,99 €	4.2%	45.0%	37.3%	29.8%	37.3%
10 bis 10,99 €	20.8%	6.3%	5.1%	1.8%	6.3%
11 bis 11,99	16.7%	0.6%	3.4%		2.3%
12 € und mehr	54.2%	1.3%	5.1%		6.0%
<b>GESAMT</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
unter 4€		50.0%		50.0%	<b>100.0%</b>
4 bis 4,99 €		50.0%		50.0%	<b>100.0%</b>
5 bis 5,99 €		40.0%	20.0%	40.0%	<b>100.0%</b>
6 bis 6,99 €		57.1%	16.3%	26.5%	<b>100.0%</b>
7 bis 7,99 €	1.4%	51.4%	25.7%	21.4%	<b>100.0%</b>
8 bis 9,99 €	0.9%	64.3%	19.6%	15.2%	<b>100.0%</b>
10 bis 10,99 €	26.3%	52.6%	15.8%	5.3%	<b>100.0%</b>
11 bis 11,99	57.1%	14.3%	28.6%		<b>100.0%</b>
12 € und mehr	72.2%	11.1%	16.7%		<b>100.0%</b>
<b>GESAMT</b>	<b>8.0%</b>	<b>53.3%</b>	<b>19.7%</b>	<b>19.0%</b>	<b>100.0%</b>

Quelle: Eigene Erhebung, 2008

---

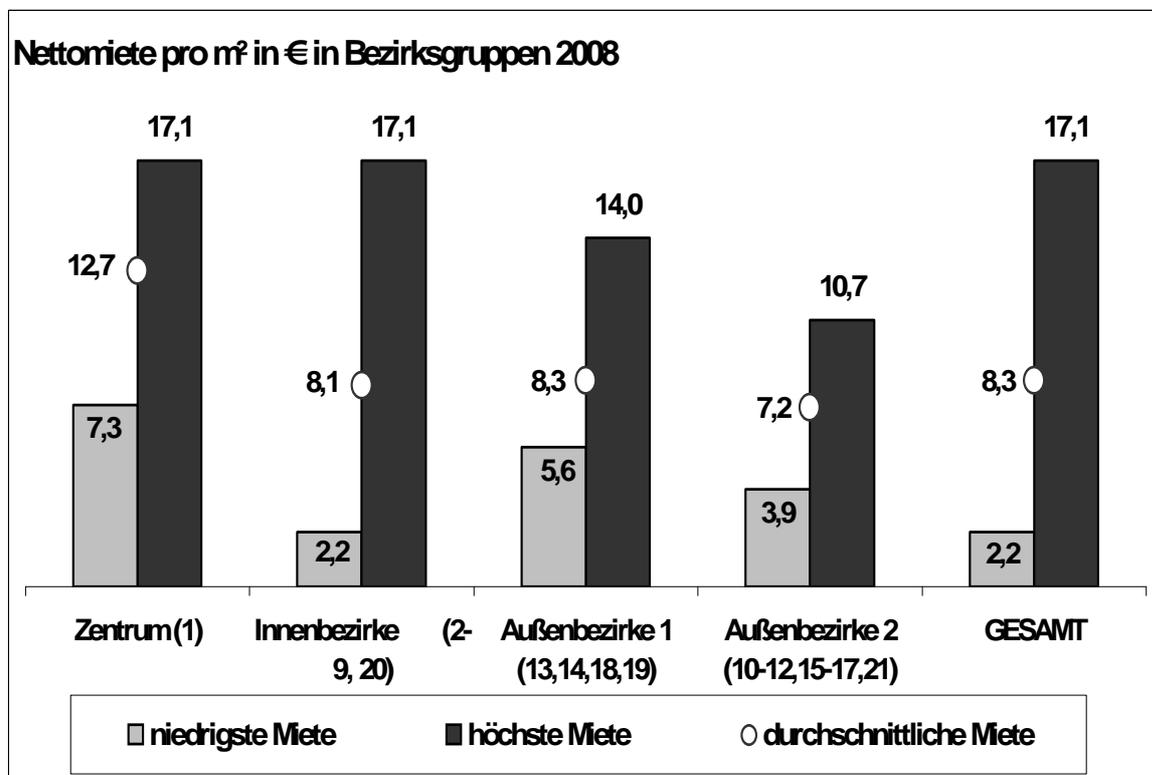
Im Jahr 2008 befinden sich im Zentrum die billigsten Wohnungen in der Kategorie 7 bis 7,99 Euro, Wohnungen in der Kategorie 5 bis 5,99 Euro werden nicht mehr angeboten. Auffällig ist der Anteil der teuersten Wohnungen im Zentrum im Jahr 2008 mit einer Höhe von 54,2%, was darauf hindeutet, dass die Mieten im Zentrum markant angestiegen sind. Diesen Anstieg konnte man bereits bei den Bruttomieten erkennen. Auch in den Innenbezirken ist der Anteil der billigen Mieten stark zurückgegangen. Bis zur Miete von 8 Euro kann man einen Rückgang beobachten. In der Kategorie 8 bis 9,99 Euro stieg der Anteil sehr stark, mit einem Plus von 31,9% an. In den Außenbezirken 1 stieg der Anteil beträchtlich in der Kategorie 7 bis 7,99 Euro und in der Kategorie 8 bis 9,99 Euro an. Die wenigsten Veränderungen lassen sich in den Außenbezirken 2 erkennen. Hier ist in allen Kategorien aus dem Jahr 2002 auch im Jahr 2008 ein Anteil vorhanden. Auch hier sank erwartungsgemäß der Anteil an den billigeren Mieten und stieg der Anteil an den teuren Mieten. Im Gegensatz zu den Bruttomieten stieg der Anteil der hochpreisigen Wohnungen in den Außenbezirken 2 bei den Nettomieten kaum an. In den Außenbezirken 2 kommt im Jahr 2008 in den beiden neuen Kategorien keine Wohnung hinzu. Dies lässt darauf deuten, dass die Nettomieten in den Außenbezirken 2 am ehesten gleichhoch geblieben sind. Verglichen nach der Preiskategorie verzeichnet die billigste Kategorie eine Verschiebung der Anteile von den Außenbezirken 1 auf die Außenbezirke 2. 2002 war noch ein Anteil von 23,5% an allen Wohnungen der billigsten Preiskategorie in den Außenbezirken 1. Im Jahr 2008 verschoben sich diese gänzlich in die Außenbezirke 2. In den mittleren Preisklassen sind die Anteile in den Innenbezirken leicht gesunken, dafür in den Außenbezirken 2 leicht gestiegen, was wiederum auf eine leicht Angleichung der Mieten in den Außenbezirken 2 zu den teureren Bezirken hindeutet. Im teuren Segment ist vor allem der Anteil der Wohnungen im Zentrum, in den Innenbezirken und in den Außenbezirken 1 gestiegen.

Abbildung 28: Nettomiete pro m<sup>2</sup> in € in Bezirksgruppen, 2002



Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S. 17

Abbildung 29: Nettomiete pro m<sup>2</sup> in € in Bezirksgruppen, 2008



Quelle: Eigene Erhebung, 2008

**Tabelle 41:** Nettomiete pro m<sup>2</sup> in € in Bezirksgruppen, 2002

Bezirksgruppe	Nettomiete pro m <sup>2</sup> in €		
	durchschnittliche Miete	niedrigste Miete	höchste Miete
Zentrum	9,7	5,5	20,0
Innenbezirke	6,5	2,3	13,6
Außenbezirke 1	6,5	3,3	15,3
Außenbezirke 2	5,1	2,3	7,5
<b>GESAMT</b>	<b>6,7</b>	<b>2,3</b>	<b>20,0</b>

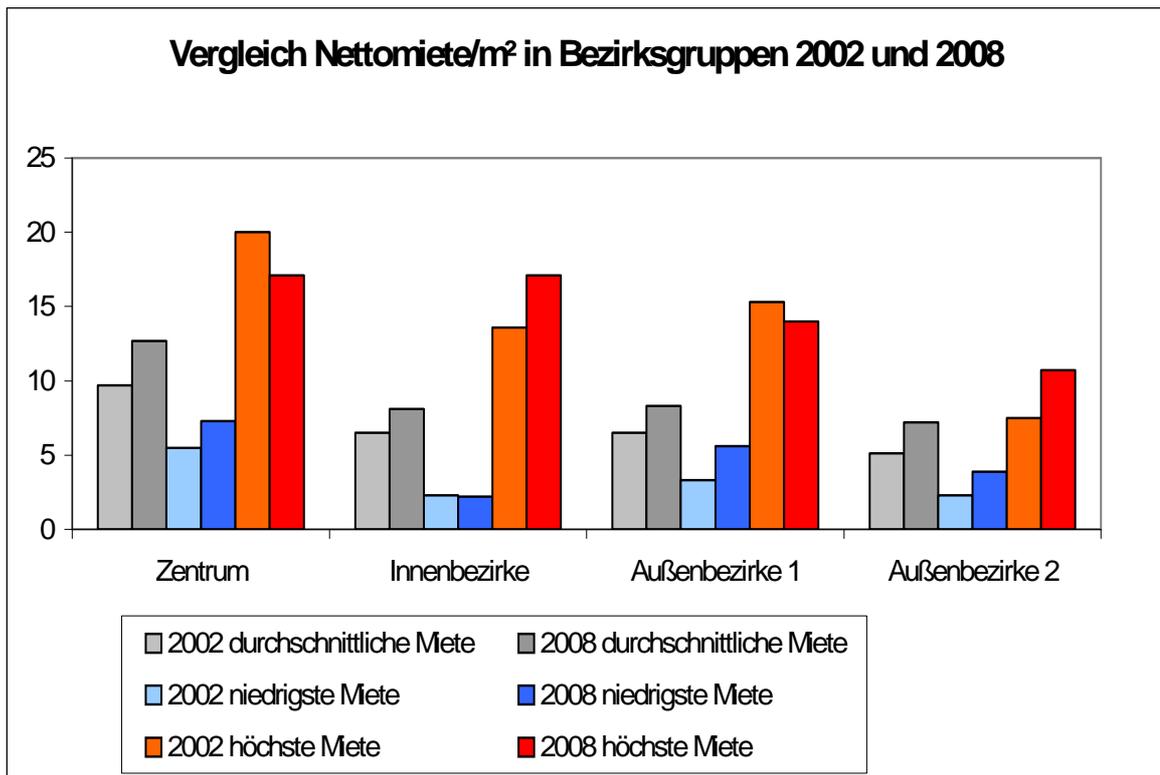
Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S. 17

**Tabelle 42:** Nettomiete pro m<sup>2</sup> in € in Bezirksgruppen, 2008

Bezirksgruppe	Nettomiete pro m <sup>2</sup> in €		
	durchschnittliche Miete	niedrigste Miete	höchste Miete
Zentrum	12,7	7,3	17,1
Innenbezirke	8,1	2,2	17,1
Außenbezirke 1	8,3	5,6	14,0
Außenbezirke 2	7,2	3,9	10,7
<b>GESAMT</b>	<b>8,3</b>	<b>2,2</b>	<b>17,1</b>

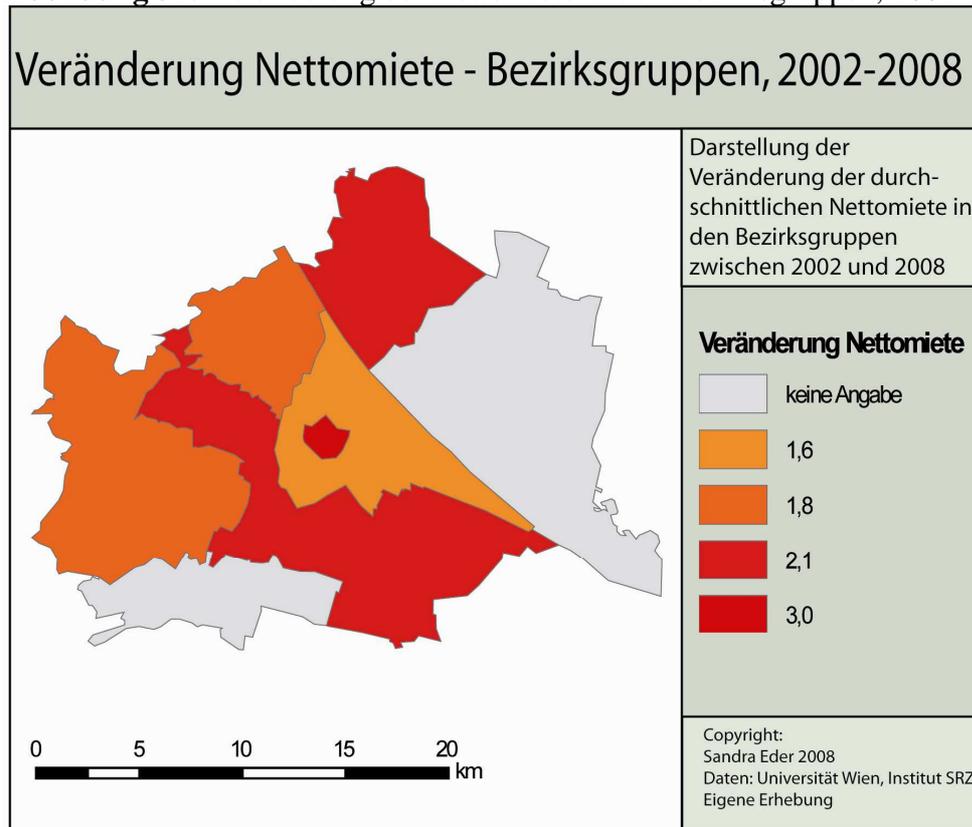
Quelle: Eigene Erhebung, 2008

**Abbildung 30:** Vergleich Nettomiete/m<sup>2</sup> in Bezirksgruppen 2002 und 2008



Quelle: Daten von 2002: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, Daten 2008: Eigene Erhebung, 2008

**Abbildung 31:** Veränderung der Nettomiete in den Bezirksgruppen, 2002-2008



*Quelle: Daten von 2002: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002; Daten von 2008: Eigene Erhebung, 2008*

Die Veränderung der durchschnittlichen Miete im Zentrum liegt, mit einem Betrag von plus 3 Euro etwa 1,5 Euro über der Inflationsrate. Sie ist somit im Zentrum am stärksten angestiegen. Im Gegensatz zum Vergleich der einzelnen Kategorien der Miethöhen befindet sich der zweithöchste Anstieg der durchschnittlichen Nettomiete, mit plus 2,1 Euro, in den Außenbezirken 2, die eigentlich traditionell als die billigeren Bezirke angegeben werden. Hier liegt der Betrag etwa 1,3 Euro über der Inflationsrate. Jeweils die höchste angegebene Miete befindet sich in beiden Jahren im Zentrum. Die niedrigsten Mieten befinden sich im Jahr 2002 sowohl in den Innenbezirken als auch in den Außenbezirken 2. Im Jahr 2008 befinden sich die niedrigsten Mieten in den Innenbezirken gefolgt von den Außenbezirken 2. Betrachtet man die Durchschnittsmieten, so kann man feststellen, dass sich die Mieten in den traditionell billigeren Bezirken an die teureren Bezirke angleichen. Ein Grund dafür können die bereits erwähnten Aufwertungsmaßnahmen der Stadt sein. Diese sorgen für ein besseres Image eines Stadtteils und können dadurch die Mieten steigern.

---

### 7.3.9 Vergleich der Nettomiete pro m<sup>2</sup> nach Zuschlagszonen

In der zuschlagsfreien Zone sind die Anteile der unteren Kategorien gesunken. Ab der Miete von 6 Euro sind diese wiederum gestiegen. Stark angestiegen sind diese in den Kategorien 7 bis 7,99 Euro (+25%) und 8 bis 9,99 Euro (+20,6%). 1,5% aller Wohnungen in der Zuschlagsfreien Zone befinden sich im Preissegment über 12 Euro. In der Zuschlagzone 1 kann man einen beträchtlichen Anstieg in der Kategorie von 8 bis 9,99 Euro, mit einem Plus von 52,2% erkennen. Derselbe Trend lässt sich für die Zuschlagszone 2, 3 und 4 erkennen. Ab Zone 2 werden keine Wohnungen mehr in der niedrigsten Kategorie angeboten, ab der Zone 4 auch keine Wohnungen mehr in der Kategorie von 4 bis 4,99 Euro. Die Zuschlagszone 5 (Zentrum) weist ein Minus der Anteile bis zur Nettomiete von 11 Euro auf. Einen besonderen Zuwachs verzeichnet diese in der Kategorie 12 Euro und mehr mit einem Plus von 54,2%. In der Zone ohne Zuschlag ist der Anteil im untersten Preissegment leicht gestiegen. In der ersten Zuschlagszone sind besonders die ersten zwei Segmente von 20,0% auf 8,7% und 40,0% auf 21,7% gesunken. Der Anteil der Wohnungen im hohen Preissegment ist zum Ausgleich gestiegen. Die Zuschlagszone 2 weist eine ähnliche Verteilung wie im Jahr 2002 auf. Anders als in der Zone 1 sind in der Zone 3 die Anteile im niedrigen Preissegment gestiegen und im hohen Segment gesunken. Auch in der Zone 4 sind die Anteile im niedrigen Segment gestiegen, beispielsweise sind im niedrigsten Preissegment 5,1% aller in der Zone 4 angebotenen Wohnungen neu hinzugekommen. Die Wohnungen, die in Zuschlagszone 5 angeboten werden, verzeichnen einen starken Anstieg des Anteils in der höchsten Preiskategorie. Hier kamen 22,9% hinzu. Von allen Wohnungen, die im niedrigen Preissegment angeboten wurden, ist der Anteil der Wohnungen in Zone 0 und 2 gesunken und in Zone 3 und 4 gestiegen. Im Segment der höchsten Preise ist sogar ein Anteil von 5,6% in der zuschlagsfreien Zone hinzugekommen. In den Zonen 2, 4 und 5 sind die Anteile der im teuren Segment angebotenen Wohnungen gestiegen, während sie in der Zone 3 gesunken sind. Wie bereits erwähnt ist es eher schwierig für die Verteilung auf die Zuschlagszonen eine plausible Erklärung zu finden, da die räumliche Verteilung dieser keinen Bezug zu den üblichen räumlichen Einheiten der Stadt hat.

**Tabelle 43:** Nettomiete/m<sup>2</sup> in € nach Zuschlagszonen, 2002

Nettomieten/m <sup>2</sup>	Zuschlagszone					GESAMT	
	0	1	2	3	4		5
unter 4 €	11,1%	20,0%	6,3%	2,3%			5,7%
4 bis 4,99 €	27,8%	40,0%	15,9%	9,2%	4,3%		15,3%
5 bis 5,99 €	35,6%	20,0%	30,2%	18,4%	8,7%	3,1%	23,7%
6 bis 6,99 €	14,4%	20,0%	34,9%	17,2%	17,4%		18,3%
7 bis 7,99 €	7,8%		7,9%	24,1%	26,1%	21,9%	15,3%
8 bis 9,99 €	3,3%		4,8%	19,5%	39,1%	43,8%	15,3%
10 € und mehr				9,2%	4,3%	31,3%	6,3%
<b>GESAMT</b>	<b>100,0%</b>						
unter 4 €	58,8%	5,9%	23,5%	11,8%			<b>100,0%</b>
4 bis 4,99 €	54,3%	4,3%	21,7%	17,4%	2,2%		<b>100,0%</b>
5 bis 5,99 €	45,1%	1,4%	26,8%	22,5%	2,8%	1,4%	<b>100,0%</b>
6 bis 6,99 €	23,6%	1,8%	40,0%	27,3%	7,3%		<b>100,0%</b>
7 bis 7,99 €	15,2%		10,9%	45,7%	13,0%	15,2%	<b>100,0%</b>
8 bis 9,99 €	6,5%		6,5%	37,0%	19,6%	30,4%	<b>100,0%</b>
10 € und mehr				42,1%	5,3%	52,6%	<b>100,0%</b>
<b>GESAMT</b>	<b>30,0%</b>	<b>1,7%</b>	<b>21,0%</b>	<b>29,0%</b>	<b>7,7%</b>	<b>10,7%</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S. 18

**Tabelle 44:** Nettomiete/m<sup>2</sup> in € nach Zuschlagszonen, 2008

Nettomieten/m <sup>2</sup>	Zuschlagszone					GESAMT	
	0	1	2	3	4		5
unter 4 €	1.5%	4.3%					0.7%
4 bis 4,99 €	6.0%	4.3%	1.8%	2.2%			2.7%
5 bis 5,99 €	9.0%		5.5%	4.3%	5.1%		5.0%
6 bis 6,99 €	25.4%	21.7%	16.4%	15.2%	10.3%		16.3%
7 bis 7,99 €	32.8%	17.4%	29.1%	19.6%	23.1%	4.2%	23.3%
8 bis 9,99 €	23.9%	52.2%	43.6%	46.7%	41.0%	4.2%	37.3%
10 bis 10,99 €			3.6%	7.6%	12.8%	20.8%	6.3%
11 bis 11,99 €				1.1%	5.1%	16.7%	2.3%
12 € und mehr	1.5%			3.3%	2.6%	54.2%	6.0%
<b>GESAMT</b>	<b>100.0%</b>						
unter 4 €	50.0%	50.0%					<b>100.0%</b>
4 bis 4,99 €	50.0%	12.5%	12.5%	25.0%			<b>100.0%</b>
5 bis 5,99 €	40.0%		20.0%	26.7%	13.3%		<b>100.0%</b>
6 bis 6,99 €	34.7%	10.2%	18.4%	28.6%	8.2%		<b>100.0%</b>
7 bis 7,99 €	31.4%	5.7%	22.9%	25.7%	12.9%	1.4%	<b>100.0%</b>
8 bis 9,99 €	14.3%	10.7%	21.4%	38.4%	14.3%	0.9%	<b>100.0%</b>
10 bis 10,99 €			10.5%	36.8%	26.3%	26.3%	<b>100.0%</b>
11 bis 11,99 €				14.3%	28.6%	57.1%	<b>100.0%</b>
12 € und mehr	5.6%			16.7%	5.6%	72.2%	<b>100.0%</b>
<b>GESAMT</b>	<b>22.3%</b>	<b>7.7%</b>	<b>18.3%</b>	<b>30.7%</b>	<b>13.0%</b>	<b>8.0%</b>	<b>100.0%</b>

Quelle: Eigene Erhebung, 2008

**Tabelle 45:** Streuung der Nettomiete/m<sup>2</sup> in € in Zuschlagszonen, 2002

Nettomiete pro m <sup>2</sup> in €			
Zuschlagszone	durchschnittliche Miete	niedrigste Miete	höchste Miete
kein Zuschlag	5,4	3,3	8,8
Zone 1	4,7	2,3	6,5
Zone 2	5,8	2,3	9,5
Zone 3	7,2	2,5	13,6
Zone 4	7,9	4,8	15,3
Zone 5	9,7	5,5	20,0
<b>GESAMT</b>	<b>6,7</b>	<b>2,3</b>	<b>20,0</b>

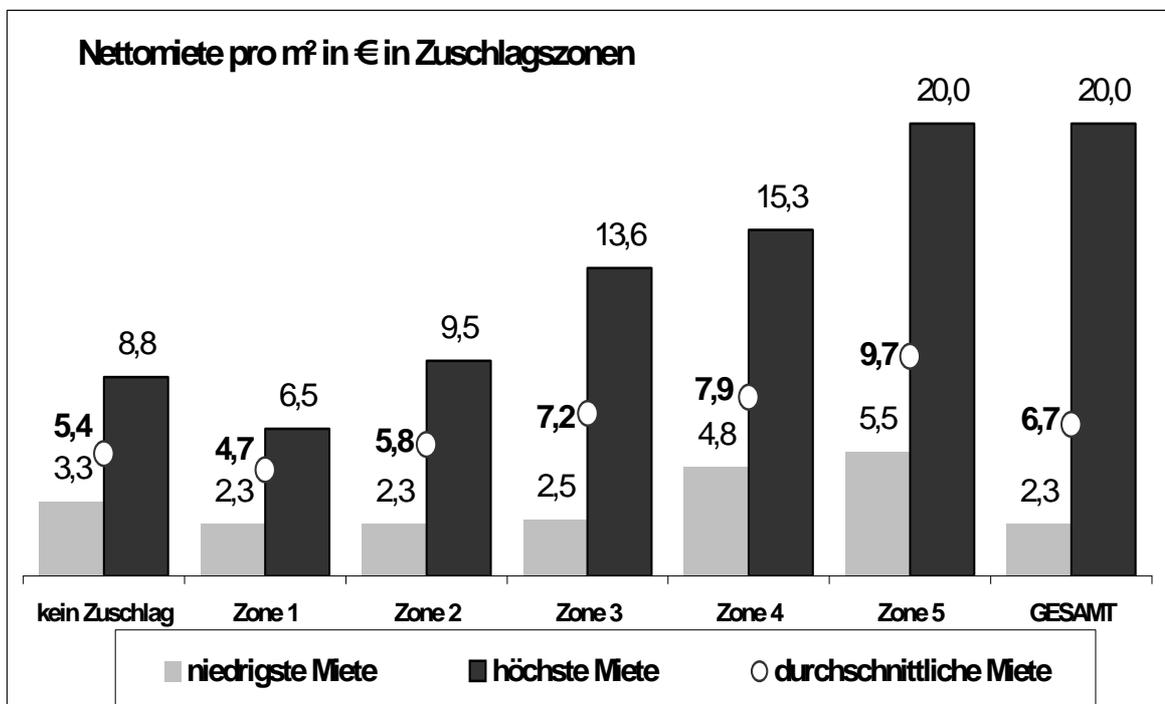
Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S.19

**Tabelle 46:** Streuung der Nettomiete/m<sup>2</sup> in € in Zuschlagszonen, 2008

Nettomiete pro m <sup>2</sup> in €			
Zuschlagszone	durchschnittliche Miete	niedrigste Miete	höchste Miete
kein Zuschlag	7,2	3,9	12,9
Zone 1	7,5	2,2	9,7
Zone 2	7,8	4,6	10,9
Zone 3	8,3	4,6	17,1
Zone 4	8,6	5,6	14,0
Zone 5	12,7	7,3	17,1
<b>GESAMT</b>	<b>8,3</b>	<b>2,2</b>	<b>17,1</b>

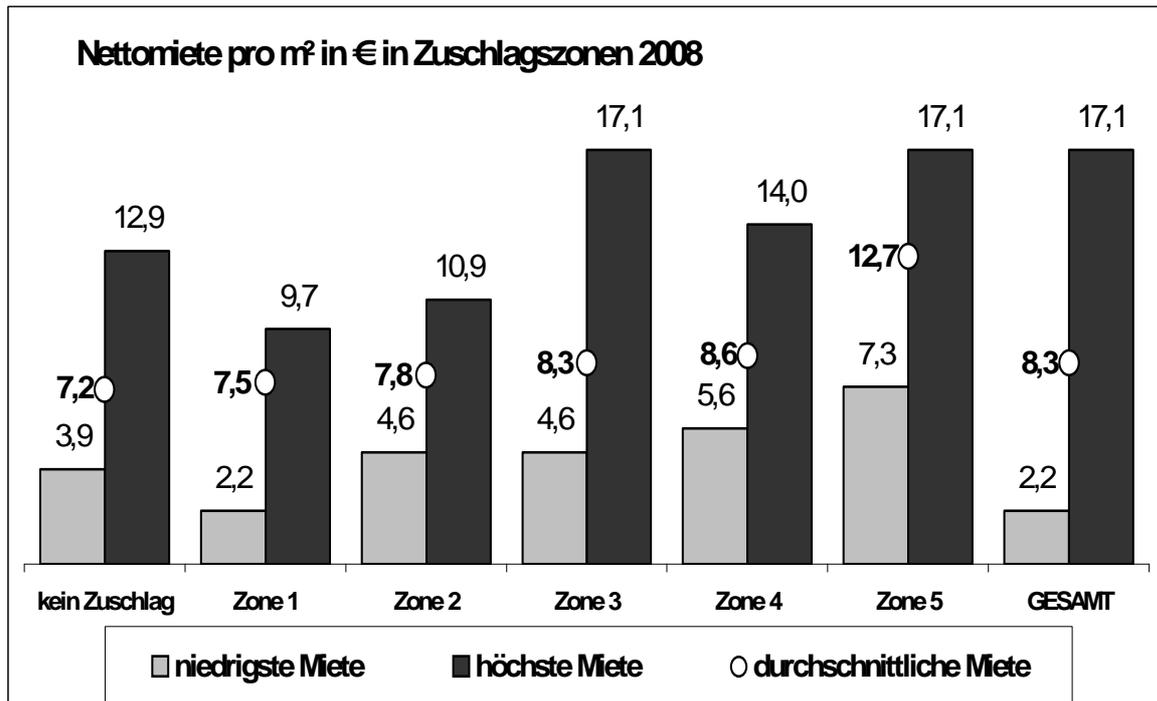
Quelle: Eigene Erhebung, 2008

**Abbildung 32:** Nettomiete pro m<sup>2</sup> in € in Zuschlagszonen, 2002



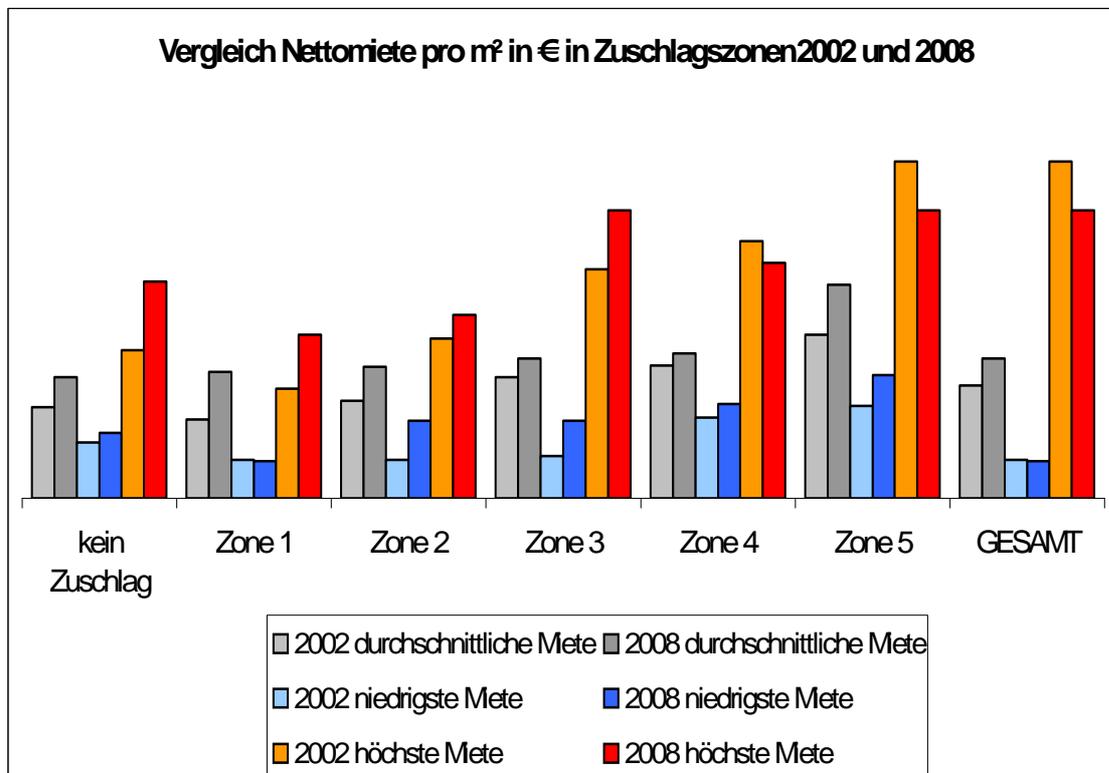
Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S. 20

**Abbildung 33:** Nettomiete pro m<sup>2</sup> in € in Zuschlagszonen, 2008



Quelle: Eigene Erhebung, 2008

**Abbildung 34:** Vergleich Nettomiete pro m<sup>2</sup> in € in Zuschlagszonen 2002 und 2008



Quelle: Daten von 2002: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, Daten 2008: Eigene Erhebung, 2008

Die durchschnittliche Nettomiete ist zwischen den Jahren 2002 und 2008 um 1,6 Euro gestiegen. Betrachtet man die einzelnen Zuschlagszonen, so lässt sich sagen, dass in den Zonen 0, 1, 2 und 5 eine überdurchschnittliche Steigerung der durchschnittlichen Mieten stattgefunden hat. Am höchsten war die Steigerung in der Zuschlagzone 5 (entspricht dem Zentrum) zu erkennen. Hier kamen zur durchschnittlichen Nettomiete von 9,7 Euro 3 Euro hinzu. Die jeweils niedrigsten Mieten sind, mit Ausnahme der Zuschlagszone 1, in allen Zonen erwartungsgemäß gestiegen. Auch die höchste Miete ist in den Zonen 0, 1, 2 und 3 wie erwartet leicht gestiegen, jedoch waren in den Zuschlagszonen 4 und 5 die höchsten Mieten im Jahr 2008 niedriger als in der vorherigen Studie.

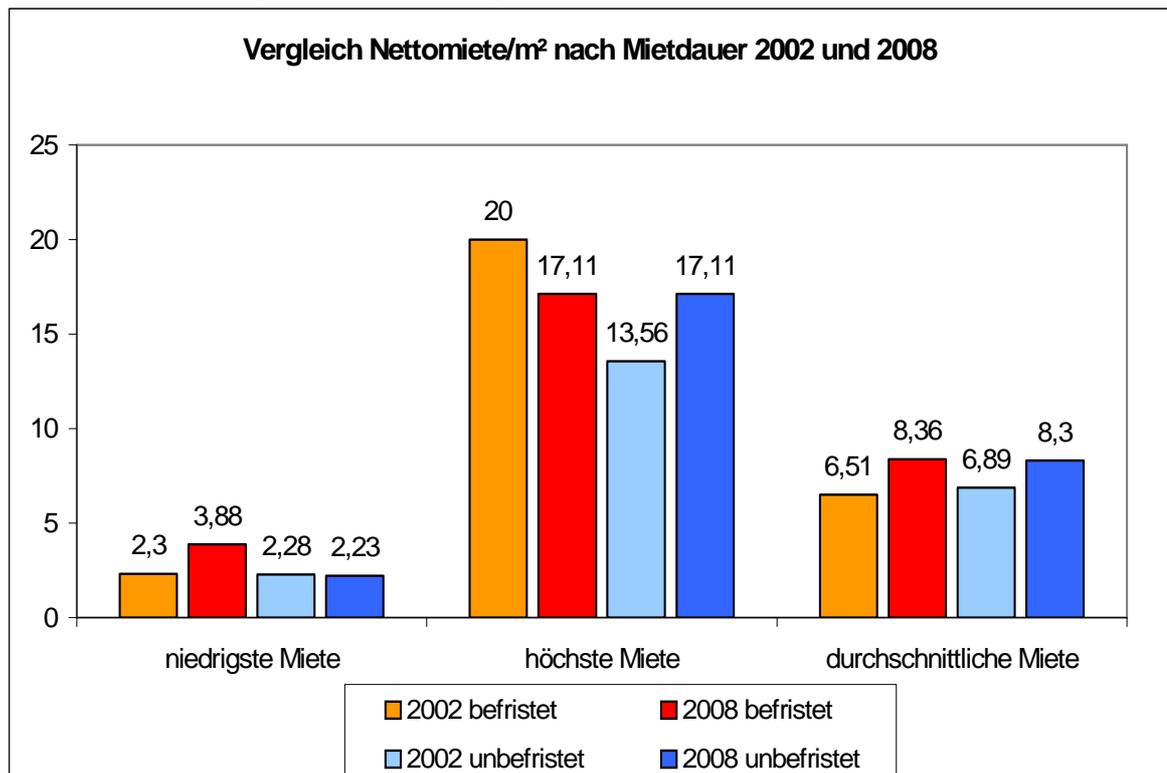
### 7.3.10 Vergleich der Nettomiete pro m<sup>2</sup> nach Mietdauer und Zuschlagszonen

**Tabelle 47:** Vergleich der Nettomiete/m<sup>2</sup> in € nach Mietdauer, 2002 und 2008

Nettomiete/m <sup>2</sup> in €	Mietdauer 2002		Mietdauer 2008		GESAMT 2002	GESAMT 2008
	befristet	unbefristet	befristet	unbefristet		
niedrigste Miete	2.30	2.28	3.88	2.23	2.28	2.23
höchste Miete	20.00	13.56	17.11	17.11	20.00	17.11
durchschnittliche Miete	6.51	6.89	8.36	8.30	6.65	8.30

Quelle: 2002: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002; 2008: Eigene Erhebung, 2008

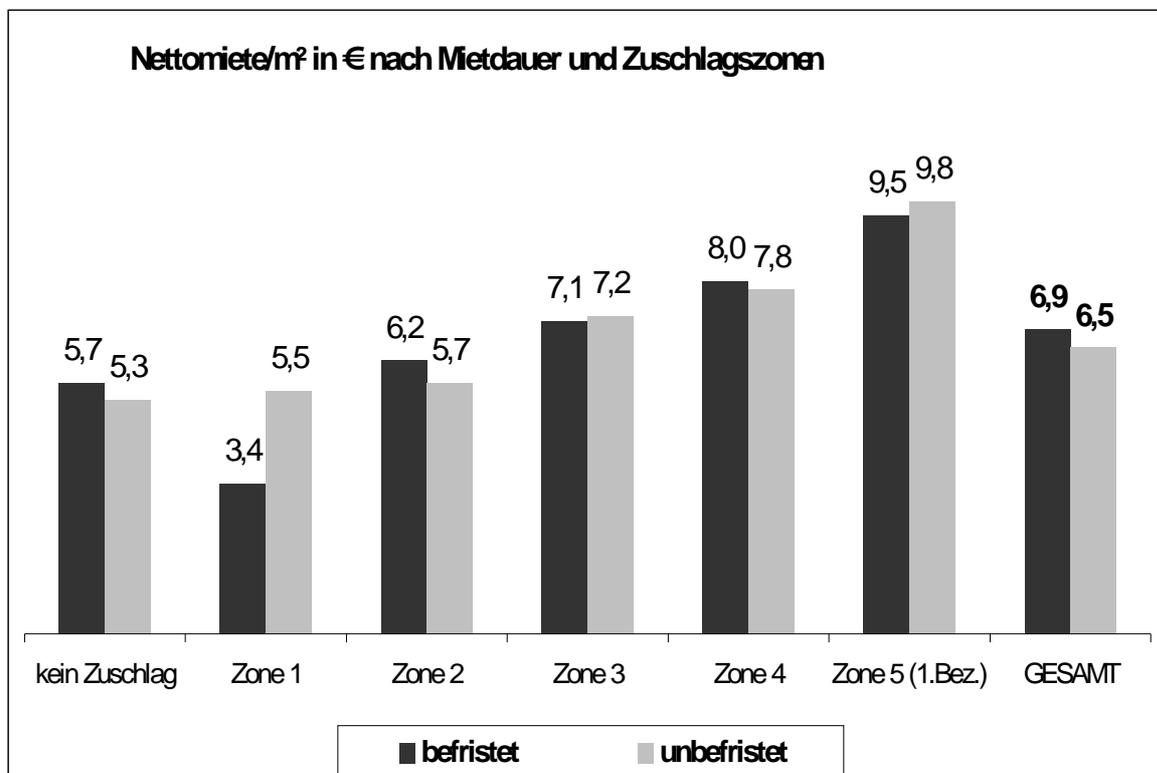
**Abbildung 35:** Vergleich Nettomiete pro m<sup>2</sup> nach Mietdauer, 2002 und 2008



Quelle: Daten von 2002: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, Daten 2008: Eigene Erhebung, 2008

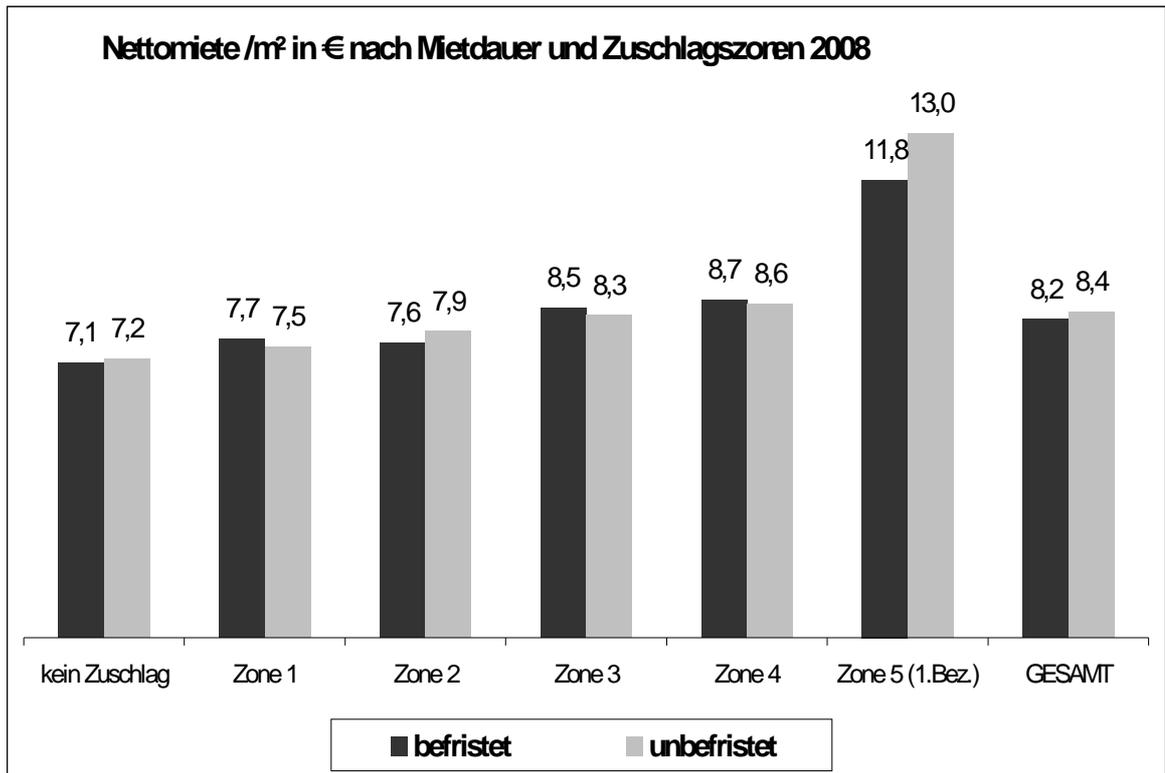
Im Jahr 2002 befand sich die niedrigste Miete mit 2,30 Euro pro m<sup>2</sup> bei den befristeten Wohnungen, 2008 ist sie mit 2,23 Euro pro m<sup>2</sup> bei den unbefristeten Wohnungen zu finden. Es ist auch bei den durchschnittlichen Mieten ein umgekehrter Trend festzustellen. So war 2002 die durchschnittliche Miete für befristete Wohnungen bei 6,51 Euro und die für unbefristete Wohnungen bei 6,89 Euro. Im Jahr 2008 liegt die durchschnittliche Miete der befristeten Wohnungen bei 8,36 Euro und die der unbefristeten Wohnungen bei 8,30 Euro. Es lässt sich sagen, dass die befristeten Wohnungen mittlerweile im Durchschnitt teurer als die unbefristeten Wohnungen geworden sind.

**Abbildung 36:** Nettomiete/m<sup>2</sup> in € nach Mietdauer und Zuschlagszone, 2002



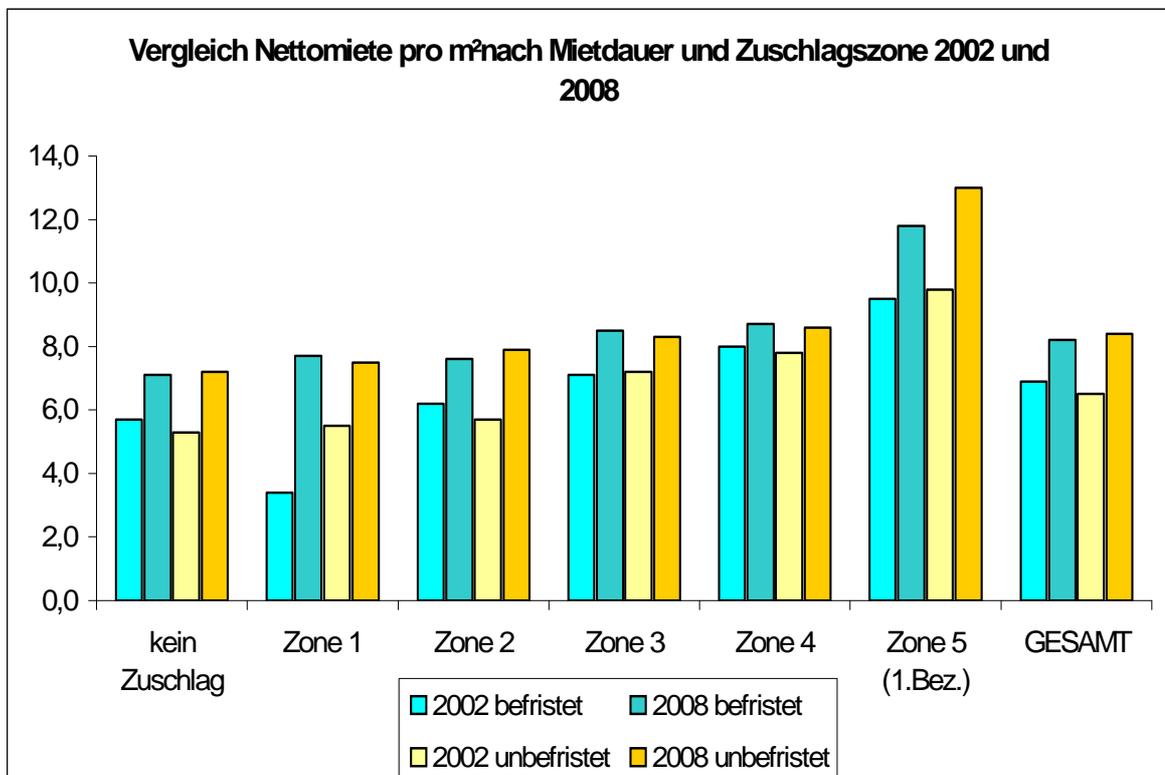
Quelle: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, S. 21

**Abbildung 37:** Nettomiete/m<sup>2</sup> in € nach Mietdauer und Zuschlagszone 2008



Quelle: Eigene Erhebung, 2008

**Abbildung 38:** Vergleich Nettomiete pro m<sup>2</sup> in Zuschlagszonen 2002 und 2008



Quelle: Daten von 2002: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002, Daten 2008: Eigene Erhebung, 2008

---

Die durchschnittliche Nettomiete ist vor allem in der Zuschlagszone 1 bei den befristeten Wohnungen stark gestiegen. Sie verzeichnet ein Plus von 4,3 Euro. Zusätzlich ist auch die durchschnittliche Miete der unbefristeten Wohnungen in der Zuschlagszone 5 mit 3,2 Euro stärker gestiegen als in allen anderen Zuschlagszonen. Am wenigsten verändert haben sich die Mieten, sowohl der befristeten als auch der unbefristeten Wohnungen, in der Zuschlagszone 4. In allen anderen Zonen befindet sich der Anstieg im Bereich zwischen 1,1 Euro und 2,3 Euro.

---

## 8 Zusammenfassung der Ergebnisse und Ausarbeitung der Fragestellungen

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse des Vergleichs der beiden Studien zusammengefasst und anhand dieser die Fragestellungen dieser Arbeit erörtert. Die Studie umfasste die Erhebung von 300 Wohnungen aus Zeitungsinseraten. Die räumliche Verteilung der Inserate hat sich gegenüber 2002 kaum verändert. Die folgende Tabelle zeigt eine Gegenüberstellung dieser:

**Tabelle 48:** Gegenüberstellung der räumlichen Verteilung der Inserate 2002 und 2008

<b>Bezirksgruppen</b>	<b>2002</b>	<b>2008</b>
Zentrum (1)	11%	8%
Innenbezirke (29; 20)	58%	53%
Außenbezirke 1 (13, 14, 18, 19)	17%	20%
Außenbezirke 2 (10-12, 15-17, 21)	14%	19%

Quelle: Daten 2002: SRZ Richtwertmieten in Wien 2002; Daten 2008: Eigene Erhebung

Die Aufteilung auf die Zuschlagszonen weist auch nur kleine Veränderungen auf. Bildeten 2002 noch die zuschlagsfreie Zone und die Zuschlagszone 3 jeweils ein Drittel der Inserate, so schaffte es 2008 nur mehr die Zuschlagszone 3 einen Wert über 30% zu erreichen.

Auch die Wohnungsgrößen und deren Zusammenhang zur Miethöhe wurden eruiert. 2002 verzeichneten die Wohnungen mit der Größe zwischen 71 und 90m<sup>2</sup> den höchsten Anteil (32,7%) an den Inseraten. Auch 2008 war hier der Wert mit 34,4% am höchsten. Der Anteil der Kleinwohnungen ist auffällig zurückgegangen. Parallel dazu sind die Anteile der Dreizimmerwohnungen eher hoch und die Zahl der Einzimmerwohnungen gesunken.

In Beziehung zur Miethöhe findet man 2002 die billigsten Wohnungen in der Größe von 71-90m<sup>2</sup> mit einer durchschnittlichen Bruttomiete von 9,1 Euro, die teuersten Wohnungen in der Größe von 111-130m<sup>2</sup> mit einer durchschnittlichen Bruttomiete von 10,0 Euro. Im Jahr 2008 bilden diese Wohnungen jedoch die billigste Kategorie mit einer Miete von 10,5 Euro. Die teuersten Mieten befinden sich in der Wohnungsgrößenklasse zwischen 91 und 110m<sup>2</sup> mit einer Bruttomiete von 11,8 Euro.

---

Bei den Nettomieten zeigt sich 2002 ein ähnliches Bild wie bei den Bruttomieten. 2008 findet man jedoch die billigsten durchschnittlichen Nettomieten sowohl in der Kategorie der 30-50m<sup>2</sup> als auch der 51-70m<sup>2</sup> und 91-110m<sup>2</sup> Wohnungen mit einem Betrag von 8,3 Euro. Unwesentlich mehr (8,4 Euro) bezahlt man für 71-90m<sup>2</sup> und 111-130m<sup>2</sup> Wohnungen.

Vergleicht man nun die Studie zu den Richtwertmieten mit dem allgemeinen Verlauf des Wohnungsmarktes in Österreich, so kann man davon ausgehen, dass auch bei den Richtwertmieten der verringerte Neubau in Wien einen Einfluss hinterlässt. Durch den Rückgang des Neubaus wird das Gut Wohnung knapper und das übt auch einen Einfluss auf das billige Segment des Marktes aus. So kann es durchaus sein, dass die unerwartet hohen Steigerungen der Mieten in Richtwertmietwohnungen mit dem Geschehen am Wohnungsmarkt zusammenhängen. Genau wird man dies nicht eruieren können, es ist jedoch eine nahe liegende Erklärung.

## **8.1 Höhe der Richtwertmieten und deren Entwicklung zwischen 2002 und 2008**

Betrachtet man die Bruttomiete, so kann man feststellen, dass der Betrag der niedrigsten Miete von 3,9 Euro auf 4,5 Euro gestiegen ist, der Höchstbetrag jedoch von 25,6 Euro auf 22,2 Euro gesunken ist. Die durchschnittliche Miete für Gesamtwien stieg von 9,5 um 1,6 Euro auf 11,1 Euro. Das entspricht einer relativen Steigerung von 16,8%.

Bei der Nettomiete bietet sich ein ähnliches Bild. Die Unterschiede fallen jedoch um einiges höher aus, als bei der Bruttomiete. Der Betrag der niedrigsten Miete ist von 2,3 Euro im Jahr 2002 auf 2,2 Euro im Jahr 2008 gesunken. Auch die höchste verlangte Nettomiete ist gesunken. Sie betrug im Jahr 2002 20,0 Euro und im Jahr 2008 17,1 Euro. Im gesamten Stadtgebiet stieg der Betrag der Nettomieten von 6,7 Euro um 23,8% oder 1,6 Euro auf 8,3 Euro an.

Setzt man diese Beträge im Vergleich zur Entwicklung des kundgemachten Richtwertes, so lässt sich erkennen, dass die Mieten sowohl im Brutto- als auch im Nettobereich überaus stark angestiegen sind. Der Richtwert erhöhte sich in dem untersuchten Zeitraum um lediglich 0,49 Euro.

---

## 8.2 Räumliche Verteilung der Richtwertmieten in Wien im Vergleich 2002 und 2008

Erwartungsgemäß sind die Bruttomieten sowohl 2002 als auch 2008 im Zentrum am höchsten. Hier betrug die durchschnittliche Miete im Jahr 2002 12,9 Euro. Bis zum Jahr 2008 stieg diese um 3,3 Euro auf einen Betrag von 16,2 Euro an. Mit einem Anstieg von 25,6% übersteigt dies den wienweiten durchschnittlichen Anstieg der Bruttomieten. Im Jahr 2002 folgten dem Zentrum sowohl die Innenbezirke als auch die Außenbezirke 1 mit einer durchschnittlichen Bruttomiete von jeweils 9,3 Euro. 2008 folgen dem Zentrum die Außenbezirke 1 und die Innenbezirke rutschen an die dritte Stelle. Die Innenbezirke wiesen, wie bereits erwähnt, eine durchschnittliche Bruttomiete von 9,3 Euro auf. Hier stiegen die Mieten um 15,1% oder 1,4 Euro auf 10,7 Euro an. In den Innenbezirken bleibt der relative Anstieg unter jenem des gesamten Stadtgebietes. In den Außenbezirken 1 kam zum Betrag von 9,3 Euro im Jahr 2002 ein Betrag von 1,6 Euro hinzu, was einer Steigerung um 17,2% entspricht. Den höchsten relativen Anstieg verzeichneten jedoch die Außenbezirke 2 mit einem Plus von 29,9% im Vergleich zum Jahr 2002. Die durchschnittlichen Mieten stiegen hier von 7,7 Euro auf 10,0 Euro an.

Auch die Nettomieten verzeichneten im Zentrum einen starken Anstieg von 9,7 Euro auf 12,7 Euro. Dies entspricht einer relativen Steigerung um 30,9%. Die Innenbezirke wiesen 2002 eine durchschnittliche Nettomiete von 6,5 Euro auf. Im Jahr 2008 sind es bereits 8,1 Euro beziehungsweise Plus 24,6%. In den Außenbezirken 1 stieg der Betrag um 1,8 Euro von 6,5 auf 8,3 Euro an. Hier beträgt der relative Anstieg 27,7%. Den stärksten relativen Anstieg verzeichnen auch hier die Außenbezirke 2 mit einem Plus von 41,2% oder einem Anstieg von 5,1 Euro auf 7,2 Euro.

Zusätzlich zum Vergleich der zusammengefassten Bezirke wurden Karten über die Höhen der Brutto- und Nettomieten auf Bezirksebene im Jahr 2008 angefertigt. Sowohl die Brutto- als auch die Nettomieten befinden sich in der Inneren Stadt in der höchsten Kategorie. In der zweiten Kategorie befinden sich die meisten Inneren Bezirke und die traditionell „besseren“ Außenbezirke, wie etwa Währing und Döbling. Aber auch erwartungsgemäß billigere Bezirke, wie beispielsweise Meidling und Leopoldstadt, befinden sich in der zweit teuersten Kategorie (Leopoldstadt jedoch nur bei den Bruttomieten). In der Karte der Nettomieten rutscht dieser Bezirk in die zweitbilligste

---

Kategorie. Die billigste Kategorie wird bei den Bruttomieten von den Bezirken Favoriten, Brigittenau und Floridsdorf gebildet. In der Karte der Nettomieten kommen hier die Bezirke Rudolfsheim Fünfhaus, Ottakring und Simmering hinzu.

Betrachtet man die Verteilung der Mieten nach Zuschlagszonen so lässt sich feststellen, dass 2002 die Mieten in der zuschlagsfreien Zone höher waren als in der Zuschlagszone 1. Von der ersten bis zur fünften Zuschlagszone stiegen die Mieten kontinuierlich an. Bei den Nettomieten stiegen sie von 4,7 bis 9,7 Euro an. Im Jahr 2008 liegen die Mieten in der zuschlagsfreien Zone unter jenen in der Zuschlagszone 1. Die Nettomieten stiegen hier zwischen der zuschlagsfreien Zone und der Zuschlagszone 5 von 7,2 Euro auf 12,7 Euro an.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass der Anstieg der Richtwertmieten in Wien unerwartet hoch ist, wenn man bedenkt, dass die Inflation im Vergleich zu den meisten Steigerungen der Mieten wesentlich niedriger war.

Besonders die Wohnungen in Zentrum sind, gemessen an der absoluten Steigerung im Jahr 2008, wesentlich teurer als im Jahr 2002. Die durchschnittliche Bruttomiete ist um 3,3 Euro gestiegen und die durchschnittliche Nettomiete um 3,0 Euro. Dies entspricht einer beinahe doppelt so hohen Steigerung, als in Gesamtwien mit 1,6 Euro zu verzeichnen ist. Auch die Außenbezirke 2 weisen eine überdurchschnittliche Steigerung der Bruttomieten auf. Hier steigen die Mieten um 2,3 Euro von 7,7 Euro auf 10,0 Euro an. Bei den Nettomieten beträgt die Teuerung auf gesamtstädtischer Ebene ebenfalls 1,6 Euro. Und auch hier sind die Mietpreissteigerungen im Zentrum und in den Außenbezirken 2 wesentlich höher. Im Zentrum betragen diese erneut 3,0 Euro und in den Außenbezirken 2,1 Euro. Wenn man den relativen Anstieg im Vergleich zu den jeweiligen Beträgen aus dem Jahr 2002 betrachtet, so lässt sich feststellen, dass sowohl die Bruttomieten, als auch die Nettomieten, in den Außenbezirken 2 am stärksten angestiegen sind.

Die Innenbezirke sind, soweit man dies behaupten kann, bei den Mietpreisen am stabilsten geblieben. Hier beträgt die Steigerung „lediglich“ 1,4 Euro bei den Bruttomieten und 1,6 Euro bei den Nettomieten. Ähnlich ist die Situation bei den Mieten in den Außenbezirken 1. Hier beträgt die Teuerung 1,6 Euro bei den Nettomieten und 1,8 Euro bei den Bruttomieten.

---

Man kann demnach davon ausgehen, dass die Mieten im Zentrum und in den Außenbezirken 2 überdurchschnittlich stark gestiegen sind. Die Begründungen für diese Steigerungen können äußerst verschiedener Herkunft sein. So könnte man zunächst das ökonomische Modell des Angebotes und der Nachfrage heranziehen. Möglicherweise ist die Nachfrage der Wohnungen im Zentrum gestiegen, und wenn man die Verteilung der Inerate betrachtet, so sieht man, dass das Angebot im Zentrum wohl etwas rückläufig ist. Aber auch Stadterneuerungsmaßnahmen können ihren Beitrag zur Entwicklung von Mietpreisen leisten. Wenn in Gebieten viel Stadterneuerung stattfindet, findet gleichzeitig eine Aufwertung statt. Davon profitieren nicht nur die Stadterneuerungsprojekte selbst, sondern oft ganze Gebiete, die um diese herum angesiedelt sind. Aufgewertete Viertel erleben oft einen Imagewandel, der dazu führen kann, dass Menschen eine höhere Miete in Kauf nehmen, um sich dort ansiedeln zu können. Nicht zuletzt steigt die Nachfrage in diesen Gebieten ebenfalls an. Oft reicht der Ausbau öffentlicher Verkehrsmittel und die damit verbundene Anbindung an die City aus, um in bestimmten Wohngegenden Mietpreissteigerungen zu beobachten. In der Diplomarbeit von INDRA Irene (U-Bahn = Aufwertung? 2007) wird dieses Phänomen genauer beschrieben. Letztendlich ist noch zu erwähnen, dass die Menge an Zu- und Abschlägen zum Richtwert für die Mieter sehr unübersichtlich ist, und die Vermieter diese meist nicht in den Mietverträgen ersichtlich machen, was natürlich zu überhöhten oder manchmal auch unzulässigen Zuschlägen führen kann und auch deswegen die Mieten im allgemeinen ansteigen können.

---

## IV ABSTRACT

Die Arbeit beschäftigte sich mit dem Vergleich der Entwicklung der Richtwertmieten in Wien zwischen den Jahren 2002 und 2008. Zur Erarbeitung dieser Thematik wurde die Arbeit in zwei Teile unterteilt. Zunächst wurde in einem theoretischen Überblick die Entwicklung der gesetzlichen Grundlagen bezüglich des Mietrechtes gegeben. Es wurden die verschiedenen Mietrechtsgesetze, vom ersten Gesetz aus dem Jahr 1922 bis zum aktuellen Mietrecht, erörtert. Der empirische Teil beschäftigte sich mit einer Studie zur Höhe der Richtwertmieten in Wien aus dem Jahr 2002 und deren eigenständige Wiederholung 2008. Somit konnte die Höhe der Richtwertmieten, deren räumliche Verteilung und Unterschiede der Verteilung in Wien erarbeitet werden.

Der Mieterschutz nahm seinen Anfang in den ersten Jahren des 19. Jahrhunderts. Damals herrschte eine ausgiebige Wohnungsnot, verursacht durch den Krieg und seinen wirtschaftlichen und demographischen Folgen. Es wurden meist sehr kleine Wohnungen errichtet, die zu völlig übersteuerten Preisen vermietet wurden. [KREISSL 1993] Dies machte es notwendig, die erste kaiserlichen Notverordnungen zum Schutz der Mieter zu erlassen. Mit der ersten Verordnung 1917 wurden Bestimmungen zum Mietzins und dem Kündigungsschutz getroffen. [BAUBÖCK 1979] Der ersten Verordnung folgten noch zwei weitere, die letztendlich durch das erste Mieterschutzgesetz von 1922 abgelöst wurden. Mit dem Mieterschutzgesetz kam es zur Einführung des „Friedenszinses“, der sich an die Höhe der Vorkriegsmieten hielt und durch seine unvollständige Valorisierung zu leistbaren Mieten geführt hat. [SCHWIMMER 2008] Der gesetzliche Mietzins wurde damals in drei Bestandteile geteilt: den Grundmietzins, den Instandhaltungszins und die Betriebskosten, um so die Vermieter dazu zu bringen ihre Einnahmen und Ausgaben nicht willkürlich bestimmen zu können. [SIX 1923] Das Mieterschutzgesetz von 1922 sollte mit der Verlautbarung einiger Novellen bis ins Jahr 1982 die Rechtsgrundlage bilden. In der Novelle von 1929 wurde der Grundmietzins und Instandhaltungszins zum Hauptmietzins zusammengefasst. [AIXBERGER 2001] Während des zweiten Weltkrieges war das Mieterschutzgesetz nicht von der „Arisierung“ ausgeschlossen. Nach dem zweiten Weltkrieg beschäftigten sich die Novellen des Gesetzes hauptsächlich damit, Anreize zum Wiederaufbau zu schaffen. Bis zur Novelle von 1967 war das Mietrecht sehr stark vom Staat gesteuert. Ab diesem Zeitpunkt setzten erste Liberalisierungsversuche ein. So wurde etwa der Mindestmietzins aufgehoben und freie Mietzinsvereinbarungen auf mehr Objekte ausgeweitet. [BLAAS et.al. 1991] Mit dem Mietrechtsgesetz von 1982 wurde versucht, die mittlerweile sehr undurchsichtige gesetzliche Lage übersichtlicher zu gestalten. Drei Zielsetzungen zum Kündigungsschutz und Mietpreisen, zu Althausanierungen und Wohnungsverbesserungen und zur Verhinderung von Wohnungsleerständen wurden genannt. Die wichtigste Neuerung betraf die Einführung des Kategoriemietzinses. Die Wohnungen wurden in vier Ausstattungskategorien eingeteilt, für die ein Höchstbetrag für den Hauptmietzins festgelegt wurde. [BLAAS et.al. 1991] Mit dem Wohnrechtsänderungsgesetz von 1993 wurde auch das Richtwertgesetz kundgemacht. Die Richtwerte wurden eingeführt, um die unkontrollierbaren Steigerungen des Mietzinses zu verhindern. [OSTERMAYER 1994] Durch den Richtwert wurde der Kategoriemietzins abgelöst (mit Ausnahme des Kategorie D Mietzinses). Der Richtwert durfte lediglich für mietrechtliche Normwohnungen verlangt

---

werden. Für Wien wurde der erste Richtwert mit 50,40 Schillingen (3,7 Euro) angegeben. [RICHTWERTGESETZ BGBl.Nr. 800/1993]. Zusätzlich zum Richtwert durfte und darf noch immer eine relativ große Anzahl an Zu- und Abschlägen verlangt werden, was die Transparenz der Mieten sehr einschränkte. Nach dem Erlass des Richtwertgesetzes kam es noch zu einigen Novellen des Mietrechts, die sich vor allem mit bestimmten Erhaltungsmaßnahmen und Dachbodenausbauten beschäftigten. [WÜRTH, ZINGHER, KOVANYI 2007]

Der empirische Teil der Arbeit beschäftigt sich mit der Wiederholung der im Jahr 2002 vom Institut SRZ Wien erstellten Studie „Richtwertmieten in Wien“ und deren Vergleich. Anhand von Inseraten in den Immobilienteilen der Tageszeitungen „Kurier“, „Die Presse“ und „Der Standard“ wurden im Jahr 2002 und 2008 jeweils 300 Wohnungsanzeigen von Richtwertmietwohnungen der Kategorie A erhoben. Folgende Eigenschaften der Wohnungen wurden erhoben und miteinander in Beziehung gesetzt, und letztendlich die beiden Jahrgänge miteinander verglichen: die Gesamtmiete, die Nettomiete, die Nutzfläche in m<sup>2</sup>, die Zimmeranzahl, die Dauer des Mietverhältnisses, die Lage des Wohnhauses, die Stockwerkslage, das Vorhandensein eines Lifts, den anbietenden Makler und die Höhe der Maklerprovision. Zusätzlich wurden die Daten mit den von der Gemeinde Wien veröffentlichten Zuschlagszonen in Beziehung gesetzt.

Zunächst wurde die Verteilung der Inserate auf die verschiedenen Wohnungseigenschaften und die Lage der Wohnungen erörtert. Um die Studie übersichtlicher zu gestalten, wurden jeweils mehrere Bezirke zu einer Bezirksgruppe zusammengefasst. Das Zentrum umfasst lediglich den ersten Bezirk, die Innenbezirke bildeten der 2.-9. und 20. Wiener Gemeindebezirk, die Außenbezirke wurden in zwei Gruppen geteilt. Die Außenbezirke 1 umfassten den 13., 14., 18. und 19. Bezirk, und die Außenbezirke 2 den 10.-12., 15.-17. und 21. Bezirk. Der Vergleich der Verteilung der Inserate auf die Wohnungseigenschaften und die Lage zeigte keine große Veränderung zwischen 2002 und 2008. Nur bei der Verteilung der Inserate auf die Wohnungsgrößen gab es einige Veränderungen. So stieg der Anteil der Wohnungen zwischen 71 und 90m<sup>2</sup> leicht an und der Anteil der Wohnungen zwischen 30 und 50m<sup>2</sup> ging zurück. Der zweite Teil der Studie beschäftigte sich mit der Höhe der Richtwertmieten, und diente zur Beantwortung der Fragestellungen. Grundsätzlich kann man sagen, dass die Richtwertmieten in Wien auffällig stark angestiegen sind. Die durchschnittliche Bruttomiete pro m<sup>2</sup> stieg von 9,5 Euro auf 11,1 Euro an. Das entspricht einem Plus von 1,6 Euro. Auch die Nettomiete ist von 6,7 Euro auf 8,3 Euro gestiegen. Wenn man die räumliche Verteilung der Mieten betrachtet so lässt sich feststellen, dass sowohl 2002 als auch 2008 das Zentrum am teuersten war. Hier stieg die Bruttomiete um 3,3 Euro an und die Nettomiete um 3,0 Euro. Auch die Innenbezirke wiesen eine Mietpreissteigerung von Brutto Plus 1,4 Euro und Netto Plus 1,6 Euro auf. Waren im Jahr 2002 die Innenbezirke am zweit teuersten, folgen 2008 dem Zentrum die Außenbezirke 1 mit einem Plus von 1,6 Euro bei den Bruttomieten und 1,8 Euro bei den Nettomieten. Den stärksten relativen Anstieg verzeichneten die Außenbezirke 2 mit einem Plus von 29,9% oder 2,3 Euro bei den Bruttomieten und einem Plus von 41,2% oder 2,1 Euro bei den Nettomieten. Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die Mieten im Zentrum und in den Außenbezirken 2 im Vergleich zu den anderen Bezirksgruppen und Gesamtwien überdurchschnittlich stark gestiegen sind. Jedoch sind die Richtwertmieten im Allgemeinen stark angestiegen. Die Begründungen für den Anstieg könnte man in einer weiteren Arbeit eruieren.

---

## V VERZEICHNISSE

### 9 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnen in der Kanalisation.....	4
Abbildung 2: Situation im Massenquartier .....	4
Abbildung 3: Lagezuschläge in Wien .....	37
Abbildung 4: Die Entwicklung der Wiener Bevölkerung 1991 bis 2008 .....	40
Abbildung 5: Die Entwicklung der Wohnungsbauten in Wien 1991 bis 2002 und der bewilligten Wohnungen 2005-2008 .....	40
Abbildung 6: Die Entwicklung der allgemeinen Mietpreise in Wien 1991 bis 2008 .....	41
Abbildung 7: Entwicklung der Richtwerte in Österreich.....	44
Abbildung 8: Entwicklung der Richtwerte in Wien 1994-2008 .....	45
Abbildung 9: Entwicklung der Richtwerte in den verschiedenen Kategorien 2001-2008.....	46
Abbildung 10: Verteilung der Inserate in Wien 2002 .....	52
Abbildung 11: Verteilung der Inserate in Wien 2008.....	52
Abbildung 12: Veränderung der Annoncen in Wien 2002-2008 .....	52
Abbildung 13: Übersicht über die Bezirksgruppen.....	54
Abbildung 14: Angebot Richtwertmietwohnungen Kategorie A, Juni 2002 – Stichprobenverteilung auf die Bezirksgruppen, 2002 .....	55
Abbildung 15: Angebot Richtwertmietwohnungen Kategorie A, November 2008 – Stichprobenverteilung auf die Bezirksgruppen, 2008 .....	55
Abbildung 16: Angebot Richtwertmietwohnungen Kategorie A nach Wohnungsgröße und Bezirksgruppe, 2002.....	60
Abbildung 17: Angebot Richtwertmietwohnungen Kategorie A nach Wohnungsgröße und Bezirksgruppe, 2008.....	61
Abbildung 18: Bruttogesamtmiete pro m <sup>2</sup> in € in Wohnungsgrößenklassen, 2002 .....	70
Abbildung 19: Bruttogesamtmiete pro m <sup>2</sup> in € in Wohnungsgrößenklassen, 2008 .....	70
Abbildung 20: Vergleich der Bruttogesamtmietten nach Wohnungsgrößenklassen 2002 und 2008 .....	71
Abbildung 21: Bruttomiete auf Bezirksebene, 2008.....	72
Abbildung 22: Vergleich der Bruttogesamtmietten nach Bezirksgruppen 2002 und 2008 .....	75

---

Abbildung 23: Veränderung der Bruttomiete in den Bezirksgruppen, 2002-2008.....	76
Abbildung 24: Nettomiete pro m <sup>2</sup> in € in Wohnungsgrößenklassen, 2002 .....	78
Abbildung 25: Nettomiete pro m <sup>2</sup> in € in Wohnungsgrößenklassen, 2008 .....	79
Abbildung 26: Vergleich der Nettomiete/m <sup>2</sup> in Wohnungsgrößenklassen 2002 und 2008 .....	80
Abbildung 27: Nettomieten auf Bezirksebene, 2008.....	83
Abbildung 28: Nettomiete pro m <sup>2</sup> in € in Bezirksgruppen, 2002 .....	86
Abbildung 29: Nettomiete pro m <sup>2</sup> in € in Bezirksgruppen, 2008 .....	86
Abbildung 30: Vergleich Nettomiete/m <sup>2</sup> in Bezirksgruppen 2002 und 2008.....	87
Abbildung 31: Veränderung der Nettomiete in den Bezirksgruppen, 2002-2008.....	88
Abbildung 32: Nettomiete pro m <sup>2</sup> in € in Zuschlagszonen, 2002.....	91
Abbildung 33: Nettomiete pro m <sup>2</sup> in € in Zuschlagszonen, 2008.....	92
Abbildung 34: Vergleich Nettomiete pro m <sup>2</sup> in € in Zuschlagszonen 2002 und 2008....	92
Abbildung 35: Vergleich Nettomiete pro m <sup>2</sup> nach Mietdauer, 2002 und 2008 .....	93
Abbildung 36: Nettomiete/m <sup>2</sup> in € nach Mietdauer undZuschlagszone, 2002 .....	94
Abbildung 37: Nettomiete/m <sup>2</sup> in € nach Mietdauer undZuschlagszone, 2008 .....	95
Abbildung 38: Vergleich Nettomiete pro m <sup>2</sup> in Zuschlagszonen 2002 und 2008 .....	95

## 10 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 : Vergleich des Geltungsbereichs im Mietengesetz 1922 und Mietrechtsgesetz 1982 .....	21
Tabelle 2: Kategoriemietzins 1982.....	22
Tabelle 3: Richtwert 1994.....	30
Tabelle 4: Der aktuelle Kategoriemietzins pro m <sup>2</sup> .....	34
Tabelle 5: Zuschläge und Abstriche für bestimmte Merkmale einer Wohnung.....	34
Tabelle 6: Vergleich der Verteilung der Annoncen auf die Zeitungen 2002 und 2008 .....	50
Tabelle 7: Vergleich der Verteilung des Wohnungsangebotes auf die Bezirke 2002 und 2008 .....	51
Tabelle 8: Höhe der Zuschläge nach Zuschlagszonen 2002.....	56
Tabelle 9: Höhe der Zuschläge nach Zuschlagszonen, 2008.....	56
Tabelle 10: Vergleich der Verteilung des Wohnungsangebotes nach Zuschlagszonen, 2002 und 2008 .....	56

---

Tabelle 11: Verteilung des Wohnungsangebotes nach Zuschlagzonen und Bezirksgruppen, 2002.....	58
Tabelle 12: Verteilung des Wohnungsangebotes nach Zuschlagzonen und Bezirksgruppen, 2008.....	58
Tabelle 13: Verteilung des Wohnungsangebotes nach Wohnungsgröße und Bezirksgruppe, 2002.....	59
Tabelle 14: Verteilung des Wohnungsangebotes nach Wohnungsgröße und Bezirksgruppe, 2008.....	59
Tabelle 15: Vergleich der Wohnungsgröße nach Nutzfläche, 2002 .....	62
Tabelle 16: Vergleich der Wohnungsgröße nach Anzahl der Wohnräume, 2002 .....	62
Tabelle 17: Wohnungsgröße nach Anzahl der Wohnräume und der Nutzfläche, 2002 .....	63
Tabelle 18: Wohnungsgröße nach Anzahl der Wohnräume und der Nutzfläche, 2008 .....	63
Tabelle 19: Vergleich der Lage der Wohnung im Gebäude, 2002 und 2008.....	64
Tabelle 20: Vorhandensein eines Aufzugs, 2002.....	64
Tabelle 21: Stockwerkslage und Vorhandensein eines Aufzugs, 2002 .....	65
Tabelle 22: Stockwerkslage und Vorhandensein eines Aufzugs, 2008 .....	65
Tabelle 23: Dauer des angebotenen Mietverhältnisses, 2002 .....	66
Tabelle 24: Dauer des angebotenen Mietverhältnisses, 2008 .....	66
Tabelle 25: Bruttogesamtmiete/m <sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse, 2002 .....	68
Tabelle 26: Bruttogesamtmiete/m <sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse, 2008 .....	69
Tabelle 27: Bruttogesamtmiete pro m <sup>2</sup> in €, 2002.....	71
Tabelle 28: Bruttogesamtmiete pro m <sup>2</sup> in €, 2008.....	71
Tabelle 29: Bruttogesamtmieten/m <sup>2</sup> nach Bezirksgruppen, 2002 .....	74
Tabelle 30: Bruttogesamtmieten/m <sup>2</sup> nach Bezirksgruppen, 2008 .....	74
Tabelle 31: Bruttogesamtmiete/m <sup>2</sup> nach Bezirksgruppen, 2002 .....	75
Tabelle 32: Bruttogesamtmiete/m <sup>2</sup> nach Bezirksgruppen, 2008 .....	75
Tabelle 33: Nettomiete/m <sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse, 2002.....	77
Tabelle 34: Nettomiete/m <sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklasse, 2008.....	77
Tabelle 35: Nettomiete pro m <sup>2</sup> in €, 2002 .....	80
Tabelle 36: Nettomiete pro m <sup>2</sup> in €, 2008 .....	80
Tabelle 37: Nettomieten/m <sup>2</sup> nach Wohnraumanzahl, 2002.....	81

---

---

Tabelle 38: Nettomieten/m <sup>2</sup> nach Wohnraumanzahl, 2008 .....	82
Tabelle 39: Nettomiete/m <sup>2</sup> nach Bezirksgruppen, 2002 .....	84
Tabelle 40: Nettomiete/m <sup>2</sup> nach Bezirksgruppen, 2008 .....	84
Tabelle 41: Nettomiete pro m <sup>2</sup> in € in Bezirksgruppen, 2002 .....	87
Tabelle 42: Nettomiete pro m <sup>2</sup> in € in Bezirksgruppen, 2008 .....	87
Tabelle 43: Nettomiete/m <sup>2</sup> in € nach Zuschlagszonen,2002.....	90
Tabelle 44: Nettomiete/m <sup>2</sup> in € nach Zuschlagszonen,2008.....	90
Tabelle 45: Streuung der Nettomiete/m <sup>2</sup> in € in Zuschlagszonen, 2002.....	91
Tabelle 46: Streuung der Nettomiete/m <sup>2</sup> in € in Zuschlagszonen, 2008.....	91
Tabelle 47: Vergleich der Nettomiete/m <sup>2</sup> in € nach Mietdauer, 2002 und 2008 .....	93
Tabelle 48: Gegenüberstellung der räumlichen Verteilung der Inerate 2002 und 2008 .....	97

---

## 11 Literaturverzeichnis

### Literatur

AMANN W., BARTSCH I., Provisionen und Dienstleistungsqualität der Wiener Wohnungsmakler., Wien 1999

AMANN W., BAUERNFEIND S., Wohnkosten und MRG-Preisregelung, Wien 2001

BLAAS W., RÜSCH G., BREZINA B., DOUBEK C., Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? Reformperspektiven für die österreichische Wohnungspolitik, Wien 1991

CZECH V. Dr., MICHLMAYR E. Dr., Der neue Text des Mietengesetzes, Zinsstopgesetz, Wohnungswiederaufbaugesetz, Mietrechtliche und wohnungswirtschaftliche Nebengesetze, Wien 1956

DERBOLAV D. Dr., Mietengesetz. Textausgabe, Eisenstadt 1974

DERBOLAV D. Dr., Mietrechtsgesetz samt Regierungsvorlage, Erläuterungen zur Regierungsvorlage, Bericht des Justizausschusses, Mietengesetz, Zinsstopgesetz und Gegenüberstellung MRG – MG, Eisenstadt 1982

DITTRICH R. Hon.-Prof.DDr., TADES H. Dr., Das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch. Ergänzungsband 1994, Wien 1994

DVORAK W., Wien – verkehrt?! Verkehrspolitik für ein Wien auf dem Weg ins 21. Jahrhundert, Wien 1994

DVORAK W., Wien ins 21. Jahrhundert. Stadtplanung für eine ökologische und soziale Gründerzeit, Wien 1994

FEILMAYR W. A.Prof.Dr., Richtwertmieten und freie Mieten in Wien im Jahr 2004, Wien 2004

- 
- FREI A.G., Die Arbeiterbewegung und die „Graswurzeln“ am Beispiel der Wiener Wohnungspolitik 1919-1934, Wien 1991
- GRUBER M., Mietrecht in Österreich. Aktualisierte Neuauflage, Wien 2007
- GALLE E. Dr., et al., Mietrechtliche Entscheidungen (MietSlg), Wien 2003
- HEINDL P. Dr., POPPER A. Dr., Mietrechtsgesetz (MRG)  
Wohnungseigentumsgesetz (WEG) Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Textausgabe der Gesetzestexte, Wien 2000
- KAITNA W., REICHEL R., Mieten in Altwohnungen. Eine Analyse von Wohnungsangeboten in Wien nach Strukturmerkmalen und räumlicher Verteilung, Wien 1976
- KIEFERSAUER F., Das Reichsmietengesetz. Textausgabe mit Einleitung und Sachverzeichnis, Berlin und München 1939
- KLÄGER E., Durch die Quartiere der Not und des Verbrechens. Wien um die Jahrhundertwende, Wien 1908
- LOIDL-REISCH C. Dipl.Ing., Stadterweiterung Freiflächensicherung – Freiraumgestaltung, Wien 1991
- MAGISTRATSABTEILUNG 25, Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. §16 Abs.2 MRG, Wien 2008
- MATZNETTER W., Skriptum zur Vorlesung Wohnungswesen und Wohnungspolitik, Wien 2006
- OSTERMAYER J. Dr., Mietrecht. Kommentar mit Richtwertgesetz, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Heizkostenabrechnungsgesetz, 3. Wohnrechtsänderungsgesetz samt Materialien, Wien 1994
- OSTERMAYER J. Dr., Mietrecht. 2. aktualisierte und erweiterte Auflage unter Berücksichtigung der Wohnrechtsnovelle 1997 und des Bauträgervertragsgesetzes, Wien 1997

- 
- OSTERMAYER J. Dr., Mietrecht. 3. aktualisierte und erweiterte Auflage unter Berücksichtigung der Wohnrechtsnovelle 1999, Wien 1999
- OSTERMAYER J. Dr., Mietrecht. 4. aktualisierte und erweiterte Auflage unter Berücksichtigung der Wohnrechtsnovelle 2000, Wien 2000
- OSTERMAYER J. Dr., Mietrecht. 5., aktualisierte und erweiterte Auflage unter Berücksichtigung der Mietrechtsnovelle 2001, der Wohnrechtsnovelle 2002, des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 und des Wohnungseigentumsbegleitgesetzes 2002, Wien 2002
- REICHEL P., Der schöne Schein des Dritten Reiches. Gewalt und Faszination des deutschen Faschismus, Hamburg 2006
- ROQUETTE H. Dr., Mietrecht. Aufbauende Gesamtdarstellung des Mietrechts unter Berücksichtigung der Neufassung des Mieterschutzgesetzes von 15.12.1942, Berlin 1943
- SCHOPPER M., HANSÉLY H., Wien im Aufbruch, aus „Geographische Rundschau“, Heft 10, Wien 1999
- SCHRAMM B., Zur Lage am Wiener Wohnungsmarkt, Wien 1976
- SCHWIMMER W., Mieterschutz von der kaiserlichen Verordnung zum Schutz der Mieter zur sozialen Wohnungsmarktwirtschaft, in „Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, Festschrift für KR Helmut Puchebner zum 65. Geburtstag“, Wien 2008
- SIX E., Das Mieterschutzgesetz mit Erläuterungen, Wien 1922
- SWOBODA E. DDr., Kommentar zum Mietengesetz und einschlägigen Vorschriften, Wien 1950
- WÜRTH H. Dr., Handbuch zum Mietrechtsgesetz. Ergänzungsheft Die MRG-Novelle 1985, Wien 1987

- 
- WÜRTH H. Hon.-Prof. Dr., ZINGHER M. Dr., Wohnrecht 2002. I. Teil:  
Mietrechtsgesetz – Richtwertgesetz – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz,  
Wien 2002
- WÜRTH H. Hon.-Prof. Dr., ZINGHER M. Dr., KOVANYI P. Dr., Wohnrecht  
2004. Das Außerstreitgesetz im Wohnrecht samt kommentierten  
Anmerkungen, Wien 2004
- WÜRTH H. Hon.-Prof. Dr., ZINGHER M. Dr., KOVANYI P. Dr., Wohnrecht  
2007, Wien 2007
- ZINGHER K. Dr., Das Mietengesetz und einschlägige Bestimmungen. Samt  
einer systematischen Übersicht über die neuen Vorschriften – 2.Auflage,  
Wien 1946
- ZINGHER K. Dr., Das Mietengesetz und einschlägige Bestimmungen. Samt  
einer systematischen Übersicht über die neuen Vorschriften – 3.Auflage,  
Wien 1946
- ZINGHER K. Dr., Das Mietengesetz und einschlägige Bestimmungen. Samt  
einer systematischen Übersicht über Vorschriften und der neuen  
Rechtssprechung, Wien 1948
- ZINGHER K. Dr., Das Mietengesetz samt den einschlägigen Bestimmungen.  
Einschließlich Zinsstopgesetz, Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz,  
Wohnungseigentumsgesetz, Wien 1956
- ZINGHER K. Dr., Das Mietengesetz in der Fassung des  
Mietrechtsänderungsgesetzes samt einschlägigen Bestimmungen  
einschließlich Wohnungseigentumsgesetz, Wien 1967
- ZINGHER K. Dr., Das Mietengesetz in der Fassung der Mietengesetznovelle  
1974 samt einschlägigen Bestimmungen, Wien 1976

---

## Diplomarbeiten und Dissertationen:

AIXBERGER M., Die Entwicklung des Mietrechts in Österreich seit der Erlassung des Mietengesetzes 1922, Wien 2001

INDRA I., U-Bahn gleich Aufwertung? Der Einfluss der U-Bahn auf die Preisentwicklung von Mietwohnungen, Wien 2008

PÖCHER E., Auswirkungen des Mietrechtsgesetzes auf den Wiener Wohnungsmarkt, Wien 1989

KREISSL C.M., Wohnungspolitik und Arbeiterwohnhäuser in Wien 1919 bis 1934, Wien 1993

## Zeitungsartikel

DIE PRESSE, „Teuerung, Warum Wohnen teurer wird“, Wien 08. August 2008 (<http://diepresse.com/home/leben/wohnen/404866/index.do?from=suche.intern.portal>, letzter Zugriff 20. März 2009)

DER STANDARD, „Gebühren streichen, Pflichten regeln“, Wien 23. Oktober 2008 (<http://derstandard.at/fs/1224256285039/Gebuehren-streichen-Pflichten-regeln>, letzter Zugriff 20. März 2009)

DIE PRESSE, „Mietzinserhöhung: Zurück zu alter Berechnungsgrundlage“, Wien 27. Jänner 2009 (<http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/447439/index.do?from=suche.intern.portal>, letzter Zugriff 20. März 2009)

DER STANDARD, „Richtwertmieten: Gesetz wird neuerlich geändert“, Wien 27. Jänner 2009 (<http://derstandard.at/fs/1231153021441/Richtwertmieten-Gesetz-wird-neuerlich-geaendert>, letzter Zugriff 20. März 2009)

DIE PRESSE, „Recht: Von Mieten und Kautionen“, Wien 06. März 2009 (<http://diepresse.com/home/leben/wohnen/458697/index.do?from=suche.intern.portal>, letzter Zugriff 20. März 2009)

DIE PRESSE, „Mietzinserhöhung nur mehr alle zwei Jahre“, Wien 12. März 2009 (<http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/460163/index.do?from=suche.intern.portal>, letzter Zugriff 20. März 2009)

---

DER STANDARD, „Hoher Preisauftrieb bei Mieten“, Wien 16.September 2009 (<http://derstandard.at/1252771495210/Raetselraten-Hoher-Preisauftrieb-bei-Mieten>, letzter Zugriff 20.September 2009)

DER STANDARD, „Die Mieter zahlen zu wenig“, Wien 22.September 2009 (<http://derstandard.at/1253596319422/Interview-Die-Mieter-zahlen-zu-wenig>, letzter Zugriff 20. September 2009)

### **Internetquellen:**

- Studie „Richtwertmieten in Wien“, SRZ-Stadt- und Regionalforschung GmbH, Bearbeiter: MOSER P., SCHÖFFMANN B., STOCKER E., verfasst im Auftrag der Arbeiterkammer Wien, aus dem Jahr 2002, [http://www.arbeiterkammer.at/bilder/d19/Richtwertmieten\\_in\\_Wien.pdf](http://www.arbeiterkammer.at/bilder/d19/Richtwertmieten_in_Wien.pdf), letzter Zugriff 05.10.2009
- [www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/images/lagezuschlag-2008.jpg](http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/images/lagezuschlag-2008.jpg), letzter Zugriff 05.10.2009
- <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/step/>, letzter Zugriff 22.09.2009
- [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/index.html), letzter Zugriff 31.01.2010

## VI ANHANG

### Verwendete Daten der eigenen Erhebung 2008

Zeitung	Bezirk	Gesamt- miete in €	Gesamt- miete/m <sup>2</sup> in€	Netto- miete in €	Netto- miete/m <sup>2</sup> in €	Nutz- fläche in m <sup>2</sup>	Zimmer- anzahl	Stock- werk	Lift
Kurier	1	897	13.6	651	9.9	66	3	2	Nein
Kurier	1	1484.45	16.5	1245	13.8	90	2	2	Ja
Kurier	1	1708.95	20.1	1410	16.6	85	2	3	Ja
Kurier	1	741	10.6	512	7.3	70	2	1	Nein
Kurier	1	1399	14.9	1013	10.8	94	2	4	Ja
Kurier	1	1890	20.3	1581	17	93	2	3	Ja
Kurier	1	1922	17.5	1568	14.3	110	3	3	Ja
Kurier	1	1190	15.9	890	11.9	75	2	3	Ja
Kurier	1	1632.76	15.2	1211	11.3	107.6	3	4	Ja
Kurier	1	1597.41	16.7	1267	13.2	95.8	2	3	Ja
Kurier	1	785.77	14.6	623.6	11.6	53.93	2	4	Nein
Kurier	1	896.65	13.8	738.2	11.4	65	2	1	Nein
Kurier	1	689	12.8	540	10	54	2	4	Ja
Kurier	1	1380	15.9	899	10.3	87	2	3	Ja
Kurier	1	1380	14.7	1140	12.1	94	3	2	Ja
Kurier	1	1500	13.9	1177	10.9	108	3	3	Ja
Kurier	2	1090	13	809	9.6	84	3	4	Ja
Kurier	2	750	12.3	573.4	9.4	61	2	2	Ja
Kurier	2	1290	11.6	976.9	8.8	111.19	3	1	Ja
Kurier	2	653	8.2	475	5.9	80	2	1	Ja
Kurier	2	598	8.3	435	6	72	2	1	Nein
Kurier	2	699.6	8.7	543.5	6.8	80	2	2	Nein
Kurier	2	680	10.3	433	6.6	66	2	3	Ja
Kurier	2	815	11	649.1	8.8	73.76	2	3	Ja
Kurier	2	440	8.8	230	4.6	50	2	4	Ja
Kurier	2	980	12	709.8	8.7	82	3	3	Ja
Kurier	2	1318.8	12	990	9	110	4	1	Nein
Kurier	2	880	11	644.7	8.1	80	3	3	Nein
Kurier	2	840	15.8	518.6	9.7	53.3	2	1	Nein
Kurier	2	1139.8	13	876	10	87.59	3	4	Ja
Kurier	2	530	11.8	390	8.7	45	2	1	Nein
Kurier	2	535	7.6	367.4	5.2	70	2	3	Ja
Kurier	2	1139.8	13	876	10	88	2	4	Nein
Kurier	2	674.93	8.5	495	6.3	79	3	1	Nein
Kurier	3	680	9.3	524	7.2	73	3	1	Nein
Kurier	3	1389.3	12	1110	9.6	116.2	3	1	Ja
Kurier	3	1501.5	13.4	1120	10	112	3	2	Ja
Kurier	3	1996.5	22.2	1540	17.1	90	3	3	Nein
Kurier	3	730	9.4	550	7.1	78	3	3	Nein
Kurier	3	1400	10.8	1005	7.7	130	4	3	Ja
Kurier	3	1091	11.6	849	9	94	4	2	Ja
Kurier	3	813	10.4	624	8	78	3	3	Ja
Kurier	3	850	10.6	598	7.5	80	3	4	Nein
Kurier	3	1667	13.3	1241	9.9	125	4	4	Ja
Kurier	3	1052	10.3	789	7.7	102	3	1	Ja
Kurier	3	722	8.8	521	6.4	82	2	1	Nein
Kurier	3	650	12.7	513	10.1	51	2	4	Nein
Kurier	3	405	8.8	278.2	6	46	1	1	Nein
Kurier	3	647	8.6	470.8	6.3	75	3	3	Nein
Kurier	3	684.59	12.9	559	10.5	53	2	1	Nein
Kurier	3	1091.62	11.6	849.1	9	94.34	4	2	Ja
Kurier	3	1003.26	11.6	780.2	9	86.69	3	4	Nein
Kurier	3	1112.77	10.4	854.4	8	106.8	3	4	Ja
Kurier	3	527.14	10.4	403.9	8	50.49	2	4	Ja
Kurier	3	813.36	10.4	624	8	78	3	4	Ja
Kurier	3	792.56	10.4	608	8	76	3	2	Ja
Kurier	3	1091.62	11.6	849.1	9	94	4	1	Nein
Kurier	3	820	9.1	622	6.9	90	3	3	Nein

Kurier	3	717	10.5	513.8	7.5	68.51	2	2	Ja
Kurier	3	947.03	9.2	716.2	7	103	3	2	Nein
Kurier	3	1100	11	841.3	8.4	100	3	2	Ja
Kurier	3	976.25	10.3	665	7	95	3	1	Ja
Kurier	4	1460	11.5	1143	9	127	3	1	Ja
Kurier	4	998	12.8	791	10.1	78	3	1	Ja
Kurier	4	960	11.7	754.6	9.2	82	3	1	Nein
Kurier	4	1118	11.6	880	9.2	96	3	1	Ja
Kurier	4	680	10.5	520	8	65	2	1	Nein
Kurier	4	800	11.8	612	9	67.97	2	1	Ja
Kurier	4	1190	9.2	832	6.4	130	5	2	Nein
Kurier	4	1007	13.4	870	11.6	75	3	1	Nein
Kurier	4	850	10.6	623	7.8	80	3	3	Ja
Kurier	4	1119	8.6	890	6.8	130	4	3	Ja
Kurier	4	614	11.4	449.1	8.3	54	2	3	Nein
Kurier	4	853.14	10.6	604.9	7.5	80.65	3	1	Ja
Kurier	4	1377	12.5	1100	10	110	3	2	Ja
Kurier	4	810.76	11.9	619.9	9.1	68	2	3	Ja
Kurier	4	863.95	10.8	604.9	7.6	80	3	1	Ja
Kurier	4	664.92	9.5	491.5	7	70	2	1	Nein
Kurier	4	862.09	10.4	660.8	8	83	3	2	Ja
Kurier	5	750	8.8	580	6.8	85	3	2	Nein
Kurier	5	450	8.2	545	9.9	55	2	1	Ja
Kurier	5	685	9.1	450	6	75	3	1	Ja
Kurier	5	1067	9.9	779	7.2	108	3	4	Ja
Kurier	5	402	12.2	293.6	8.9	33	1	1	Nein
Kurier	5	1060	8.8	840	7	120	3	3	Ja
Kurier	5	689	9	461	6	76.5	3	3	Nein
Kurier	6	839	10.8	687.5	8.8	78	3	3	Ja
Kurier	6	744	10.5	605.6	8.5	71.07	3	3	Ja
Kurier	6	1090	9.3	802.1	6.8	117.37	3	3	Ja
Kurier	6	685	9.1	505	6.7	75	3	0	Nein
Kurier	6	1100	9.9	815	7.3	111	4	1	Nein
Kurier	6	835.81	8.8	667.5	7	95	3	1	Nein
Kurier	6	930	11.6	729	9.1	80	3	3	Ja
Kurier	6	1212	11.2	923	8.5	108	3	2	Ja
Kurier	6	720	10.9	680.4	10.3	66	3	4	Ja
Kurier	6	687	10.6	553.6	8.5	65	2	2	Nein
Kurier	6	1150	10.6	783	7.3	108	3	1	Ja
Kurier	6	839	10.8	629	8.1	78	3	3	Ja
Kurier	6	930.35	11.5	729.1	9	81	3	4	Ja
Kurier	6	390	8.7	250	5.6	45	2	2	Nein
Kurier	6	994	9	695	6.3	111	4	2	Ja
Kurier	6	1313.03	10.4	1000	7.9	126	2	1	Ja
Kurier	6	820	8.8	700	7.5	93	3	3	Ja
Kurier	7	999	10.1	803	8.1	99	3	3	Nein
Kurier	7	880	12.1	654	9	73	3	2	Ja
Kurier	7	790	9.9	460	5.8	80	2	3	Ja
Kurier	7	1036	11.9	833	9.6	87	4	1	Ja
Kurier	7	770	11.8	520	8	65	2	2	Ja
Kurier	7	1146	11.8	901	9.3	97	3	3	Ja
Kurier	7	665	11.1	489.1	8.2	60	2	2	Nein
Kurier	7	1075	11.6	920	9.9	93	3	3	Ja
Kurier	7	1075	11.6	920	9.9	93	3	3	Ja
Kurier	7	790	10.7	570	7.7	74	2	1	Nein
Kurier	7	890	9.7	680.9	7.4	92	4	2	Ja
Kurier	7	1290	9.9	983.7	7.6	130	4	3	Ja
Kurier	7	1300	13	1078	10.8	100	3	3	Ja
Kurier	7	770	11.9	582.5	9	64.72	2	3	Ja
Kurier	7	1146.17	11.8	873	9	97	3	2	Ja
Kurier	7	1380	15.3	1105	12.3	90	3	1	Ja
Kurier	7	449	10	207	4.6	45	2	4	Ja
Kurier	7	600	8.6	423	6	70	2	1	Nein
Kurier	7	857.24	7.1	603.6	5	121	3	0	Nein
Kurier	7	350	9	203	5.2	39	1	1	Ja
Kurier	8	1095	11.8	837	9	93	3	1	Nein
Kurier	8	887	9.9	670.2	7.4	90	2	2	Ja
Kurier	8	1121.14	9.5	792.6	6.7	118	3	4	Ja
Kurier	8	351	11.3	286	9.2	31	1	4	Ja
Kurier	8	1106.6	11.6	940.5	9.9	95	2	1	Ja
Kurier	8	1122	9.5	980	8.3	118	3	4	Ja

Kurier	8	1220	9.4	800	6.2	130	4	3	Ja
Kurier	8	899	8.1	586.3	5.3	111	3	3	Ja
Kurier	8	1095.08	11.8	837	9	93	3	1	Ja
Kurier	8	1126.65	10.7	841.7	8	105.21	3	3	Ja
Kurier	8	859	11.3	710.6	9.4	76	2	2	Ja
Kurier	9	600	12	410	8.2	50	2	3	Nein
Kurier	9	1027	10.8	757	8	95	3	2	Ja
Kurier	9	1100	10.7	856.5	8.3	103.03	2	4	Nein
Kurier	9	1069	9.1	767.9	6.5	118	3	3	Nein
Kurier	9	950	9.4	689.9	6.8	101	3	2	Nein
Kurier	9	827	9.2	629	7	90	3	3	Nein
Kurier	9	840	9.3	642	7.1	90	3	4	Nein
Kurier	9	557	11.9	423	9	47	2	3	Nein
Kurier	9	990	10.6	808.2	8.7	93	3	4	Ja
Kurier	9	923	11.3	771	9.4	82	2	1	Ja
Kurier	9	722.7	9	605	7.6	80	3	1	Nein
Kurier	9	550	13.8	430	10.8	40	2	0	Nein
Kurier	9	524	10.9	380	7.9	48.18	2	1	Ja
Kurier	9	469	9.8	370	7.7	48	1	0	Nein
Kurier	9	799.5	9.2	667.7	7.7	86.5	3	3	Ja
Kurier	10	720	8.4	654.6	7.6	86	3	3	Nein
Kurier	10	528.67	7.5	342.4	4.9	70.31	2	3	Nein
Kurier	10	570	8.5	260	3.9	67	2	3	Ja
Kurier	10	715	9.5	583	7.8	75	3	1	Ja
Kurier	10	800	10	622.9	7.8	80	2	2	Ja
Kurier	10	547.56	7.8	350.8	5	70	2	2	Nein
Kurier	10	418	8.7	288	6	48	2	2	Ja
Kurier	11	495	9.3	250	4.7	53	2	3	Ja
Kurier	11	395	9.9	306	7.7	40	1	1	Nein
Kurier	11	871.63	8.4	622.6	6	103.77	3	2	Ja
Kurier	11	685	10.5	455	7	65	2	1	Ja
Kurier	12	575	11.7	399	8.1	49	2	3	Ja
Kurier	12	931.7	9.6	730	7.5	97	4	1	Nein
Kurier	12	578	11.6	425	8.5	50	2	1	Nein
Kurier	12	554.89	11.6	408	8.5	48	1	1	Nein
Kurier	12	554.89	11.6	408	8.5	48	1	2	Nein
Kurier	12	589.57	11.6	433.5	8.5	51	1	3	Nein
Kurier	12	693.62	11.6	510	8.5	60	2	1	Nein
Kurier	12	705.18	11.6	518.5	8.5	61	2	2	Nein
Kurier	12	885.98	11.6	651.4	8.5	76.64	3	2	Nein
Kurier	12	1214.73	9.7	870.8	7	125	4	1	Nein
Kurier	13	500	9.3	340	6.3	54	2	1	Ja
Kurier	13	1377	12.2	1299	11.5	113	3	2	Nein
Kurier	13	720	10	590	8.2	72	2	1	Ja
Kurier	13	1450	12.1	1020	8.5	120	4	1	Nein
Kurier	13	585	10.8	360	6.7	54	2	2	Ja
Kurier	14	665	9.4	500	7	71	2	2	Ja
Kurier	14	650	9.2	502	7.1	71	3	2	Nein
Kurier	14	926	10.2	712.4	7.8	91	2	2	Nein
Kurier	14	890	9.7	594.8	6.5	91.5	3	1	Ja
Kurier	14	1026	9.6	785	7.4	106.5	3	2	Nein
Kurier	14	985	9.1	617.1	5.7	108	3	0	Nein
Kurier	14	693	8.8	484	6.1	79	3	2	Nein
Kurier	14	713	10.6	521.8	7.8	67	3	0	Ja
Kurier	14	858.31	10.3	633.3	7.6	83.33	3	3	Ja
Kurier	14	596	9.5	430	6.8	63	2	1	Ja
Kurier	14	1280	12.8	990	9.9	100	3	3	Ja
Kurier	14	750	9.4	580	7.3	80	3	1	Nein
Kurier	14	620	11.9	449.8	8.6	52	2	2	Nein
Kurier	15	336	9.3	200	5.6	36	1	1	Nein
Kurier	15	495	8.3	276	4.6	60	2	1	Ja
Kurier	15	500	10.6	370	7.9	47	2	1	Nein
Kurier	15	426	9.7	320	7.3	44	2	0	Nein
Kurier	15	702	9.1	516	6.7	77	3	4	Nein
Kurier	15	520	9.5	390	7.1	55	2	1	Nein
Kurier	15	801	10.3	586.4	7.5	78	3	1	Ja
Kurier	15	611	10.6	490.4	8.5	57.69	2	3	Nein
Kurier	15	720.3	10.2	574.8	8.1	70.75	2	3	Nein
Kurier	15	757	9.6	546.7	6.9	79	3	3	Nein
Kurier	15	673.04	11.2	509.2	8.5	59.9	2	3	Nein
Kurier	15	688.39	11.2	520.8	8.5	61.27	2	1	Nein

Kurier	15	695	8.6	414.5	5.1	81	2	2	
Kurier	16	635	9.5	510	7.6	67	2	2	Nein
Kurier	16	661.1	11	441	7.3	60	3	1	Ja
Kurier	16	595	10.8	360	6.5	55	2	2	Ja
Kurier	16	450	8.5	300	5.7	53	2	2	Nein
Kurier	16	797.48	8.3	574.2	6	95.7	3	3	Nein
Kurier	16	695	10.7	524.1	8.1	65	3	0	Nein
Kurier	17	557	7.6	397.8	5.4	73	3	1	Nein
Kurier	17	550	10	346	6.3	55	2	3	Ja
Kurier	17	722	9.1	511	6.5	79	3	2	Ja
Kurier	17	734	13.6	527	9.8	54	2	3	Ja
Kurier	17	780	10.3	582	7.7	76	3	3	Nein
Kurier	17	562	9.2	400	6.6	61	2	0	Nein
Kurier	17	612	12	455.5	8.9	51	2	2	Ja
Kurier	17	870	9.7	650	7.2	90	3	3	Nein
Kurier	18	1200	12	854	8.5	100	4	1	Ja
Kurier	18	650	8.7	454	6.1	75	2	1	Nein
Kurier	18	1288.78	11	1036	8.9	117	3	1	Nein
Kurier	18	450	9.4	332.9	6.9	48	1	1	Nein
Kurier	18	950	10.6	728	8.1	90	3	2	Nein
Kurier	18	955.35	11.7	746.6	9.1	82	2	3	Ja
Kurier	18	635	9.5	569	8.5	67	2	0	Nein
Kurier	18	674.11	9.2	513.1	7	73.3	2	2	Nein
Kurier	18	968	11.8	701	8.5	82	3	1	Nein
Kurier	18	608	10	471	7.7	61	2	2	Nein
Kurier	18	1289	10.9	998	8.5	118	3	1	Nein
Kurier	18	897	11.6	700	9.1	77	3	2	Ja
Kurier	18	753	14.5	539.1	10.4	52	2	2	Ja
Kurier	18	1215	14	945.5	10.9	87	3	1	Nein
Kurier	18	1367.62	11.4	898.2	7.5	119.76	4	2	Nein
Kurier	18	491	16.4	385	12.8	30	1	1	Nein
Kurier	18	967.75	11.7	700.8	8.5	82.45	3	1	Nein
Kurier	18	1092.94	11.8	841.5	9	93	3	1	Nein
Kurier	18	1100	10	850	7.7	110	4	2	Nein
Kurier	19	697	10	470	6.7	70	2	1	Ja
Kurier	19	415	9.7	320	7.4	43	1	0	Nein
Kurier	19	826	11.8	630	9	70	3	3	Nein
Kurier	19	956	11.8	729	9	81	3	3	Ja
Kurier	19	1090	12.1	856	9.5	90	3	3	Nein
Kurier	19	938	10.4	682	7.6	90	3	3	Ja
Kurier	19	1590	15.9	1404	14	100	3	2	Ja
Kurier	19	924	10.3	685.7	7.6	90	3	2	Ja
Kurier	19	662	8.4	442.7	5.6	79	2	4	Ja
Kurier	19	616	7.7	470	5.9	80	2	3	Ja
Kurier	19	639.1	12.1	544.5	10.3	53	2	2	Nein
Kurier	19	635	11.5	538.5	9.8	55	2	1	Nein
Kurier	19	997.84	10.1	750	7.6	98.59	4	2	Nein
Kurier	20	830	9.8	600	7.1	85	2	2	Ja
Kurier	20	541	9.8	380	6.9	55	2	2	Nein
Kurier	20	884	9.9	633.4	7.1	89	2	3	Nein
Kurier	20	951.43	7.6	600	4.8	125	4	3	Ja
Kurier	20	434.87	4.5	214.5	2.2	96	3	3	Nein
Kurier	20	513	9.3	386	7	55	2	1	Nein
Kurier	18	780	10.8	605.1	8.4	72	3	3	Ja
Kurier	20	626	8.9	473	6.8	70	3	3	Ja
Kurier	21	510	6.3	398	4.9	81	2	0	Ja
Kurier	21	895.49	9.5	585.8	6.2	94.33	3	1	Ja
Presse	1	1890.9	20.3	1581	17	93	2	3	Ja
Presse	1	1840	15.2	1452	12	121	3	2	Ja
Presse	1	625	20.8	513.4	17.1	30	1	2	Ja
Presse	1	1387.44	17.3	1080	13.5	80	2	5	Ja
Presse	1	1450	18.7	1114	14.4	77.39	3	3	Ja
Presse	1	1700	13.1	1353	10.4	130	4	2	Ja
Presse	1	1659.08	18.2	1367	15	91.12	3	5	Ja
Presse	2	1175	10	983.7	8.4	117	3	1	Ja
Presse	3	1890	17.2	932.5	8.5	109.66	3	4	Ja
Presse	3	1188	10.8	932.5	8.5	110	3	3	Ja
Presse	3	1288	11.2	1099	9.6	115	3	3	Ja
Presse	3	690	9.5	445	6.1	73	2	4	Ja
Presse	3	986	10.6	760	8.2	93	3	1	Ja
Presse	4	666.04	11.9	495	8.8	56	2	1	Ja

Presse	5	1351	12.1	1028	9.2	112	4	1	Nein
Presse	5	689.95	10	497.6	7.2	69.01	2	3	Ja
Presse	5	625	9.2	568.7	8.4	68	2	1	Ja
Presse	8	1388.9	13.9	1093	10.9	100.07	3	1	Ja
Presse	8	1290	11.4	1005	8.9	113	3	5	Ja
Presse	9	883	10.3	600	7	86	3	1	Ja
Presse	10	648	10.8	519.3	8.7	60	2	2	Ja
Presse	12	740.26	10.6	540	7.7	70.02	2	2	Ja
Presse	12	418.12	11	320	8.4	38	1	1	Nein
Presse	13	750	11.5	562.9	8.7	65	2	2	Ja
Presse	13	810.54	10	649.9	8	81	2	0	Nein
Presse	14	1194	11	886	8.1	109	4	2	Nein
Presse	14	618.15	9.8	450	7.2	62.8	2	1	Ja
Presse	15	479	9.6	298	6	50	2	1	Ja
Presse	15	432.34	10.1	278	6.5	43	1	3	Ja
Presse	16	465	10.3	288	6.4	45	1	1	Nein
Presse	19	938.53	10.3	682.1	7.5	90.95	3	3	Ja
Presse	19	1134	16	881.8	12.4	71	3	1	Ja
Presse	20	585	11.7	451.8	9	50	2	5	Ja
Standard	1	880	17.6	630	12.6	50	2	5	Ja
Standard	3	800	10.4	577	7.5	77	2	3	Ja
Standard	4	850	10.6	639	8	80	2	3	Ja
Standard	4	636.5	8.7	527	7.2	73	2	4	Nein
Standard	7	743.6	9.5	540	6.9	78	2	4	Ja
Standard	8	1268	13.6	930	10	93	3	2	Ja
Standard	9	909	11.7	746	9.6	78	2	0	Nein
Standard	14	1025	9.4	820	7.5	109	4	1	Nein
Standard	17	930	14.3	696	10.7	65	2	2	Ja
Standard	18	1403	14	1125	11.3	100	4	2	Ja

---

## VII CURRICULUM VITÆ

### **Persönliche Daten:**

Name: Sandra Eder

Geburtsdatum, -ort: 04. August 1982 in Wien

e-mail: eder.sandra1@gmail.com

Staatsbürgerschaft: Österreich

### **Aus- und Weiterbildung**

Seit 28.04.2005	Studium der Geographie und Regionalforschung an der Universität Wien – 2. Studienabschnitt, Studienzweig Raumforschung und Raumordnung
27.04.2005	1. Diplomzeugnis
01.09.2002- 27.04.2005	Studium der Geographie und Regionalforschung an der Universität Wien – 1. Studienabschnitt
07.06.2001	Absolvierung der Reifeprüfung
1996-2001	Wirtschaftskundliches Realgymnasium Feldgasse 6-8, 1080 Wien
1992-1996	Bundesrealgymnasium Glasergasse 25, 1090 Wien
1988-1992	Volksschule Pfeilgasse 42b 1080 Wien

### **Berufliche Tätigkeiten**

01.01.2008 – 31.12.2008	IAEA (International Atomic Energy Agency) Praktikantin für Verarbeitung und Qualitätssicherung von Geodaten
März 2006 - Februar 2009	Institut für Geographie und Regionalforschung – Universität Wien: Tutorin für die Lehrveranstaltungen Einführung in die Geoinformation und Methoden der GIS-gestützten Datenerfassung ehemals Geoinformation und Visualisierung I und II
02.07.2007-31.07.2007	Praktikum MA 21 A der Stadt Wien, (Stadtteilplanung und Flächenwidmung)
2004-2007	Absolvierung diverser Teilzeit- und Feriapraktikumsarbeiten (Bundessozialamt, Teleticket, Slach Bildtechnik)