

Das Weis[s]e Konzept

für eine

Reform des Mietrechts



August 2016

www.weisewirtschaft.at

Ausgangslage / Problemanalyse

- Im OECD-Vergleich stark regulierter Mietwohnmarkt in Ö
- Mietrechts-Sonderregime MRG neben dem ABGB →
- Enorme Komplexität des Mietrechts →
- Sachwidrige Differenzierungen & Wertungswidersprüche
- Komplexe Preisbildung - Mietzinsbeschränkungen
- Geringe Rechtssicherheit - unzumutbar für Rechtsanwender

→ **Grundlegende Reform des Mietrechts**

→ Erstellung eines Mietenspiegels auf wissenschaftl. Basis

- (1) Mietrechtliche Regelungen, die bei sämtlichen Wohnungsmietverträgen anwendbar sein sollen, gehören ins ABGB. Damit Vermeidung unsachlicher Differenzierungen und deren Anknüpfungspunkte
- (2) Herausnahme des unternehmerischen/gewerblichen „Nichtwohn“-Bereichs aus zwingenden Preis- & Kündigungsschutzbestimmungen
- (3) Keine Ausdehnung gesetzlicher Mietzinsbegrenzungen auf weitere Marktsegmente über das geltende Recht hinaus
- (4) Investitionsanreiz durch Ausnahmen vom Richtwertmietzinssystem bei Neuschaffung und Schaffung höherwertigen Wohnraums
- (5) Anknüpfungspunkt im Falle gesetzlicher Mietzinsbegrenzungen: nicht das gesamte Gebäude definiert das anzuwendende Mietzinsregime, sondern Status der einzelnen Wohnung

- (6) Richtwertmietsystem für Marktsegmente, für das es anwendbar bleibt. Vereinfachung und Anpassung an Marktgegebenheiten
- (7) Bei gesetzlicher Mietzinsbegrenzung Neuregelung der zulässigen Betriebskosten: Nur Kosten einer verkehrsüblichen Bewirtschaftung sind verrechenbar
- (8) Grundsätzlich umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters
- (9) Regelfall ist der unbefristete (kündigungsgeschützte) Mietvertrag, dh. ökonomischer Negativanreiz im Befristungsfall (degressiv-variabler Befristungsabschlag).
Dafür erleichterte Kündigungsmöglichkeiten (insb. bei Eigenbedarf) und Mietzinsanpassungen an Marktentwicklungen
- (10) Beseitigung gesetzlicher Weitergabe- und Eintrittsrechte auch für volljähriger Nachkommen bei Mieten unter Marktniveau

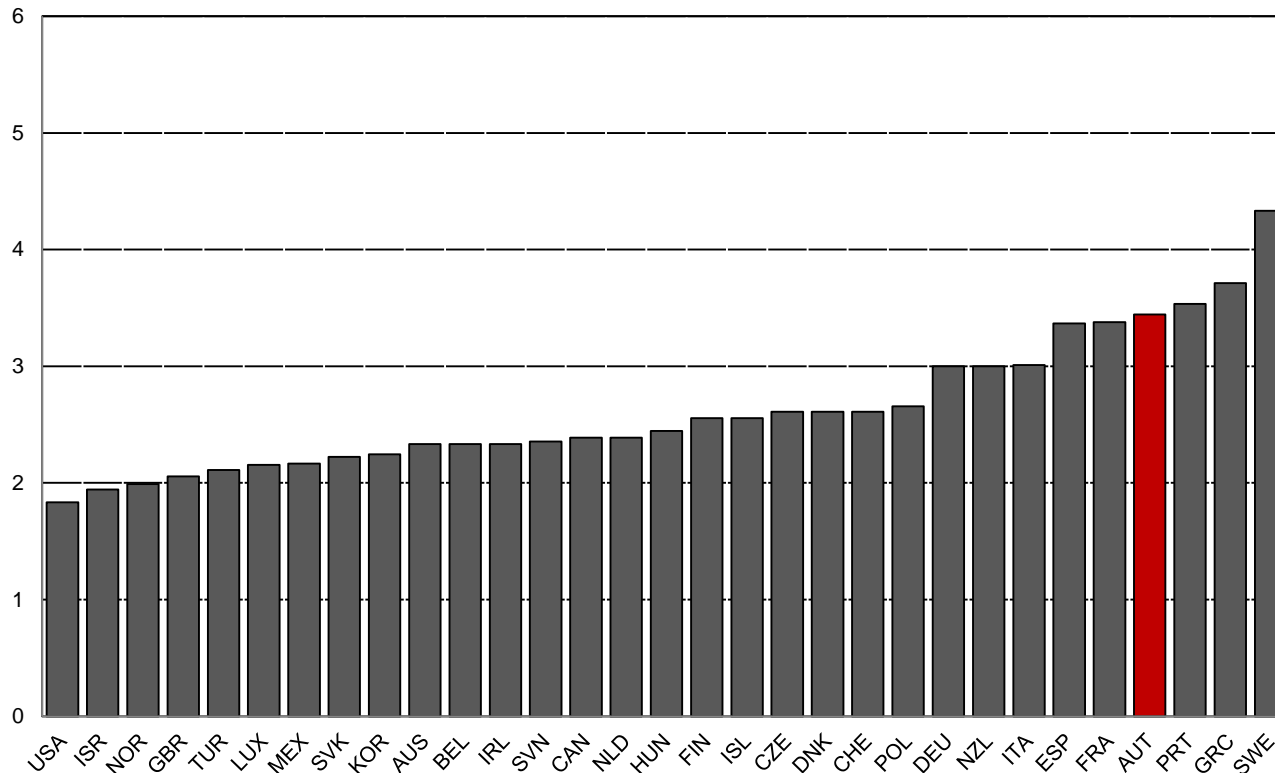
Mietwohnungsbestand in Österreich

	2005	2015	2005	2015	2005/2015	
Insgesamt	Anzahl in 1.000		in % der Hauptmietwohnungen		Veränderung in %	in % p.a.
Hauptmietwohnungen	1 352,2	1 568,3	100,0	100,0	+16,0	+1,5
Gemeindewohnungen	232,9	293,4	17,2	18,7	+26,0	+2,3
Genossenschaftswohnungen	425,2	621,2	31,4	39,6	+46,1	+3,9
Andere Hauptmietwohnungen	694,1	653,7	51,3	41,7	-5,8	-0,6
Richtwertmieten	161,5	211,5	11,9	13,5	+30,9	+2,7
Andere geregelte Mieten	70,0	37,0	5,2	2,4	-47,1	-6,2
Freie/Angemessene Mieten	417,9	395,0	30,9	25,2	-5,5	-0,6
Sonstige Hauptmietwohnungen ¹⁾	44,6	10,2	3,3	0,6	-77,2	-13,7

WIFO-Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten von Statistik Austria, Wohnungsaufwand ohne Garagenkosten.

1) Zuordnung mangels Informationen zu Baujahr, Größe oder Ausstattungskategorie nicht möglich.

Regulierung des privaten Mietwohnungsmarktes in OECD-Ländern



Quelle: Caldera Sánchez, A./Johansson, Å. (2011).

Der zusammengesetzte Indikator zur Mietenkontrolle misst das Ausmaß der Kontrollen, das Zustandekommen von Mietanpassungen sowie die Möglichkeit der Kostenüberwälzung auf einer Skala von null bis sechs Punkten (gering bis stark reguliert).

Mietzinsentwicklung bei Neuvermietungen

- Richtwertmieten unterscheiden sich kaum von „frei“ vereinbarten Mieten (unter Berücksichtigung statistischer Schwankungsbreiten)
 - Ausnahme: Gemeinde und Genossenschaftswohnungen günstiger als Privatwohnungen
- Weder aus ökonomischer, noch aus juristischer Sicht ist ein Nutzen des Richtwertsystem (dh. komplexe Zu- und Abschläge) erkennbar

Mietpreise für neuvermietete Hauptmietwohnungen in Österreich

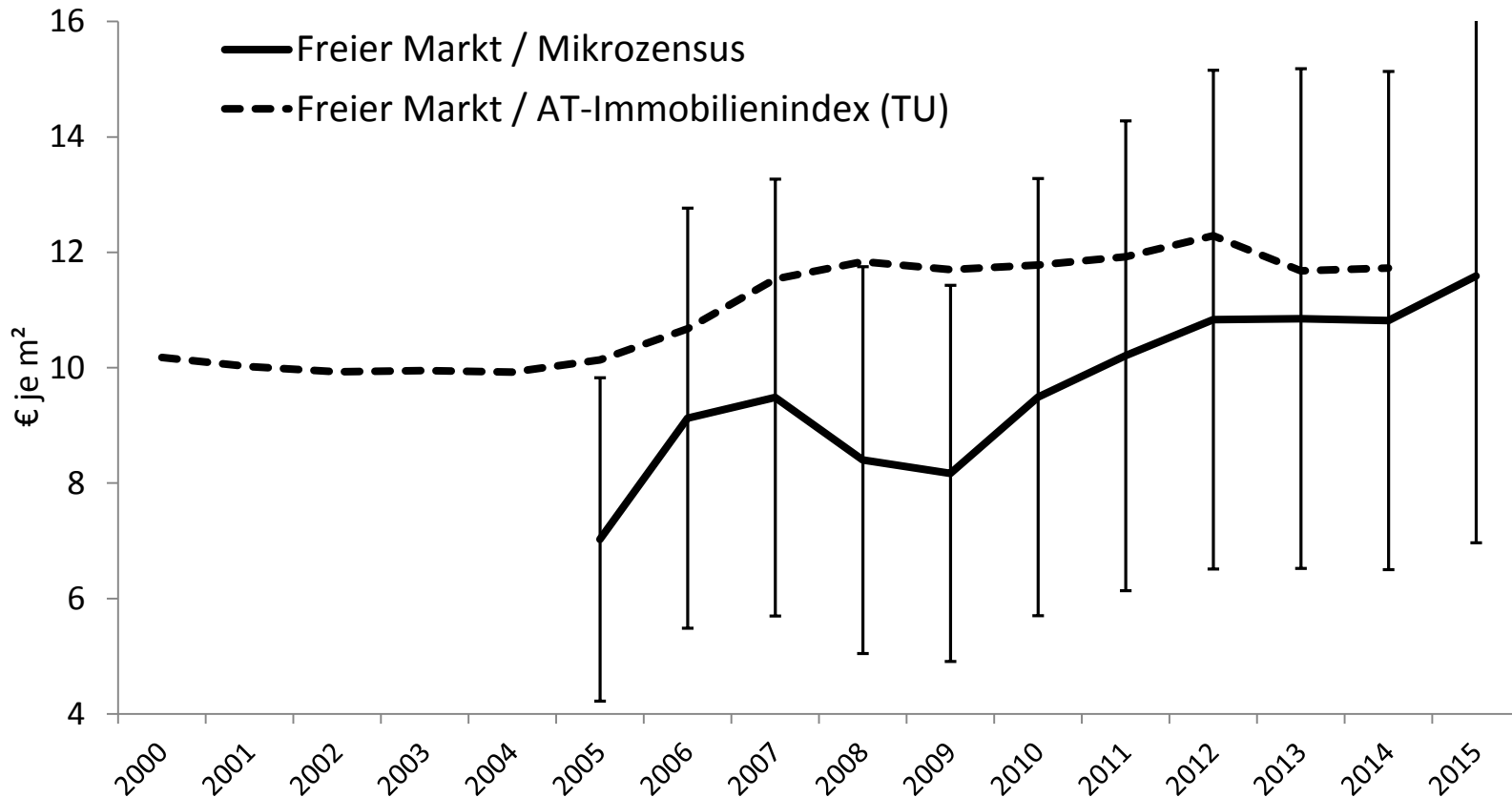
Bruttomieten (Wohnungsaufwand ohne Garagen- und Heizkosten; einschließlich Umsatzsteuer)¹⁾

	€ pro m ²	Standard- abweichung	€ pro m ²	Standard- abweichung	Veränderung	
					in %	in % p.a.
		2005		2015	2005/2015	
<i>Mietvertrag befristet</i>						
Hauptmietwohnungen	6,9	3,6	9,2	3,2	+34,6	+3,0
Gemeindewohnungen	6,6	3,4	7,3	2,4	+9,8	+0,9
Genossenschaftswohnungen	6,8	2,6	8,6	4,6	+26,4	+2,4
Andere Hauptmietwohnungen	6,9	3,7	9,3	3,1	+35,4	+3,1
<i>Mietvertrag unbefristet</i>						
Hauptmietwohnungen	5,5	2,1	7,5	3,0	+34,5	+3,0
Gemeindewohnungen	5,3	1,4	7,2	1,9	+35,7	+3,1
Genossenschaftswohnungen	5,1	1,3	6,9	1,7	+34,8	+3,0
Andere Hauptmietwohnungen	5,9	2,5	8,4	4,0	+41,5	+3,5
Nettomieten (Wohnungsaufwand ohne Garagen-, Heiz- und Betriebskosten; ohne Umsatzsteuer)						
Freie/Angemessene Mieten ¹⁾	4,4	-	6,6	-	+49,1	+4,1
Mietwohnungen ²⁾	5,9	-	7,5	-	+26,7	+2,4

1) WIFO-Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten der Statistik Austria.

2) Laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich; Durchschnitt über alle Kategorien und Größen für jeden Bezirk gewichtet mit der Bevölkerung pro Bezirk (lt. Statistik Austria).

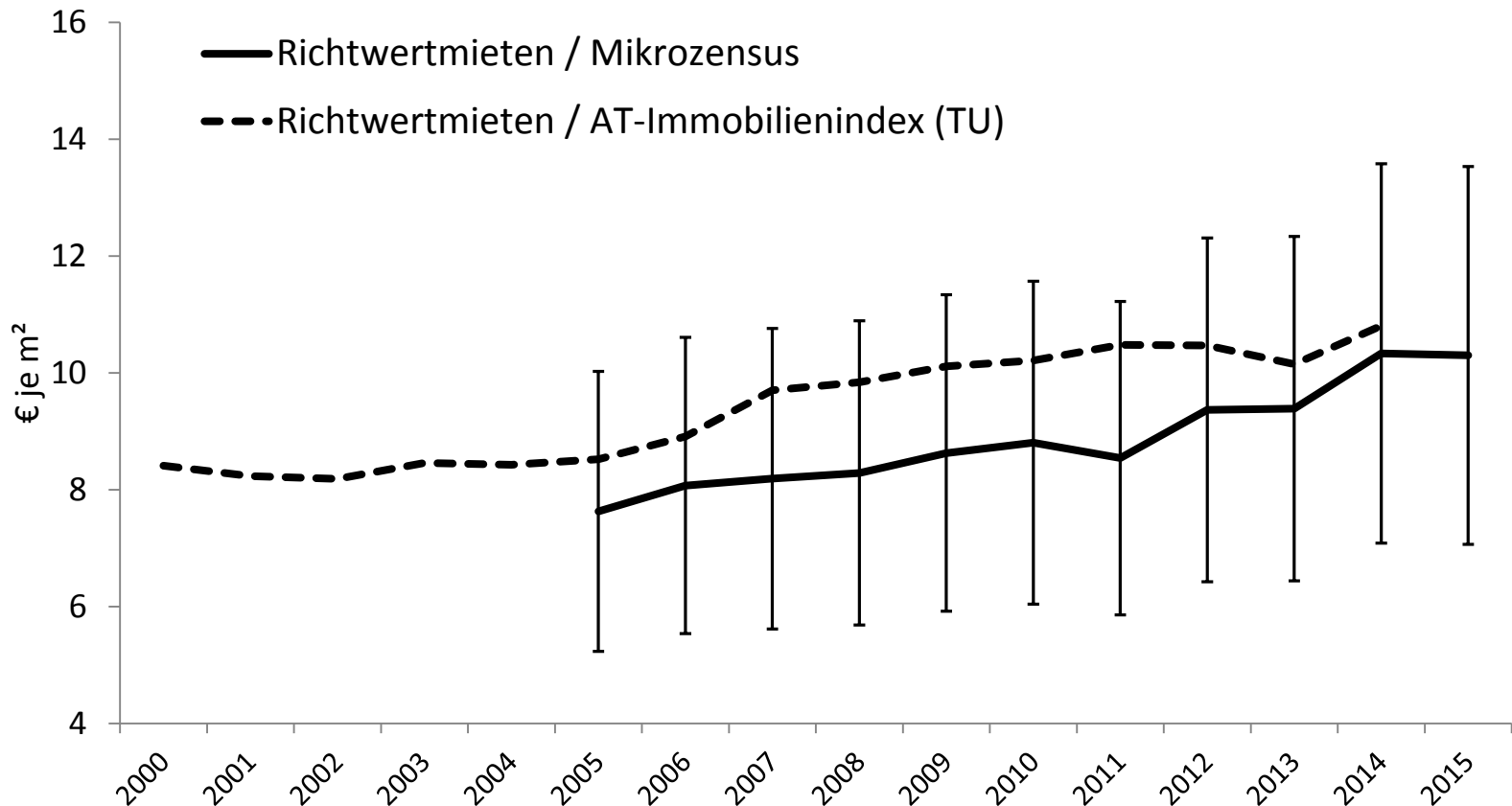
Brutto-Mieten Neuvermietung: Freier Markt in Wien



AT-Immobilienindex (TU) und WIFO-Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten von Statistik Austria mit näherungsweise 95%-Konfidenzintervall der Hochrechnung.

Bruttomieten: Wohnungsaufwand ohne Garagen- und Heizkosten; einschließlich Umsatzsteuer.

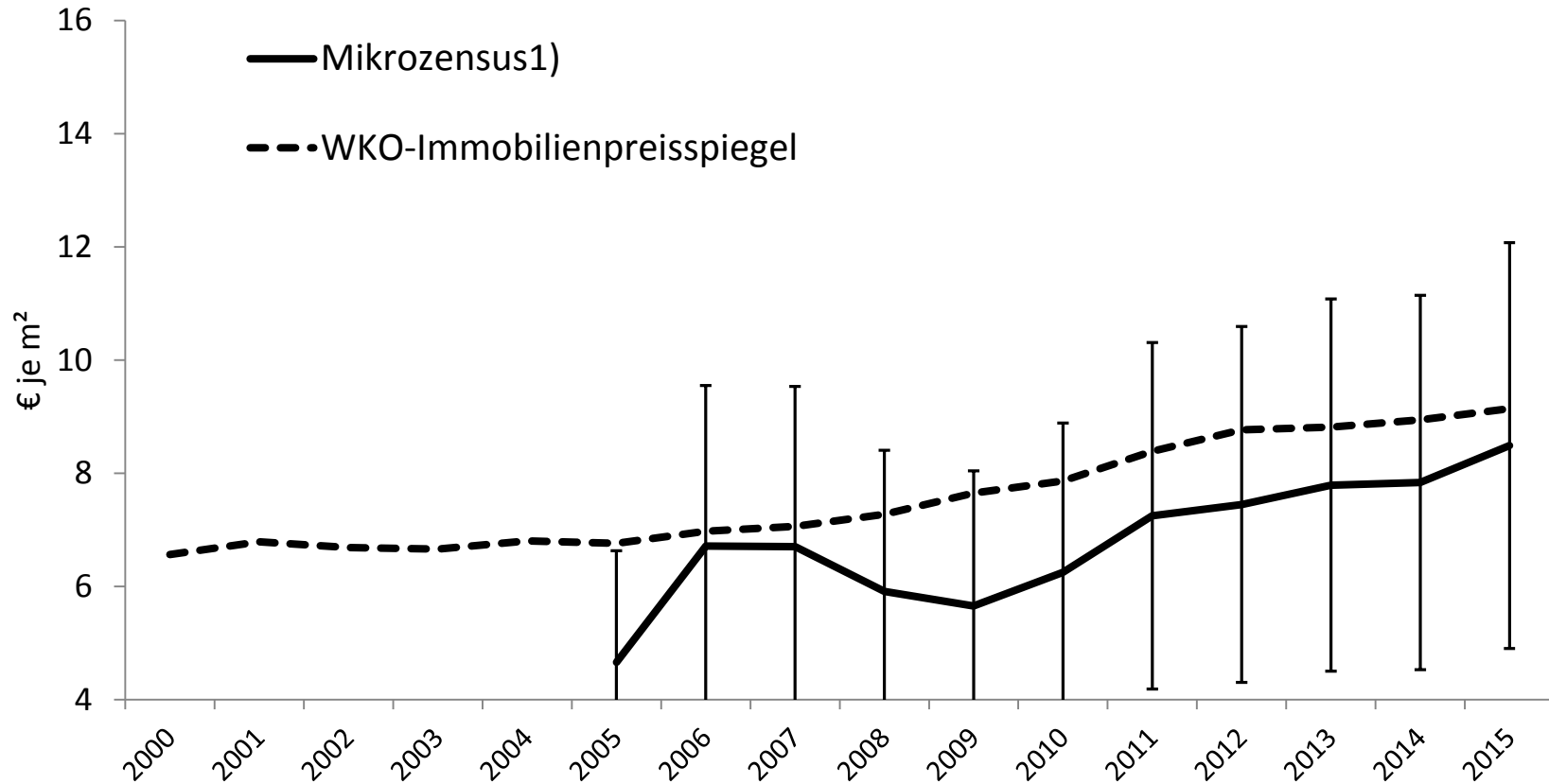
Brutto-Mieten Neuvermietung: Richtwertmieten in Wien



AT-Immobilienindex (TU) und WIFO-Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten von Statistik Austria mit näherungsweise 95%-Konfidenzintervall der Hochrechnung.

Bruttomieten: Wohnungsaufwand ohne Garagen- und Heizkosten; einschließlich Umsatzsteuer.

Netto-Mieten Neuvermietung: Freier Markt in Wien



Statistik Austria, Wirtschaftskammer Österreich. – 1) WIFO-Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten von Statistik Austria mit näherungsweise 95%-Konfidenzintervall der Hochrechnung.

Nettomieten: Wohnungsaufwand ohne Garagen-, Heiz- und Betriebskosten; ohne Umsatzsteuer.

Gesetzlicher Richtwert plus Zu-/Abschlagssystem

- Richtwert entspricht Konzept der „Kostenmiete“: reflektiert „Vergangenheit“
- Zu-/Abschlagssystem setzt objektiv messbare und für alle Marktteilnehmer gleich “bewertete“ Kriterien voraus
 - Statisches & staatliches Konzept: nimmt keine Rücksicht auf unterschiedliche und sich ändernde Präferenzen bzw. sich ändernde Wohnlageverhältnisse
 - Preisregulierungen sind ineffizientes/teures Instrument, um Verteilungsziele zu erreichen

Marktbasierte Preise plus „wissenschaftlicher“ Mietspiegel

- Konzept der „Marktmiete“ → Miete als Preis, der Knappheiten / Nutzen signalisiert: reflektiert „Zukunft“
- Keine komplexen / widersprüchlichen, staatlich vorgegebenen Bewertungssysteme
- Dynamisches Konzept: sich ändernde Präferenzen bzw. Wohnlageverhältnisse spiegeln sich in Mietpreisen wider
- Bei sozial „unerwünschter“ Mietpreisentwicklung:
 - Klare Trennung zwischen Marktergebnis und Sozialpolitik
 - Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnungsangebots

Mietzinsregulierung

- Unterscheidung Verteilungs- und Effizienzziele
 - Marktversagen vs. Regulierungsversagen
 - Ausweichreaktionen mit unerwünschten Verteilungskonsequenzen, insb. Rationierung (Angebot) und Mieterselektion
- Aufgrund internationaler Erfahrungen (wissenschaftliche Literatur) sind negative Wirkungen gut dokumentiert (aktuell: Mietpreisbremse in Deutschland)
- D.h. insbesondere die sozialen Ziele werden verfehlt!

Das Weis[s]e Konzept für eine Mietrechtsreform

- Ist als konsistentes Gesamtkonzept konzipiert
- Nutzt verstärkt marktwirtschaftliche Elemente
- Meidet Systemwidrigkeiten, ohne dabei berechnigte Interessen von Mietern und Vermietern zu vernachlässigen
- Entspricht dem im Arbeitsprogramm der Bundesregierung 2013-2018 formulierten Ziel *„größtmöglicher Vereinheitlichung, besserer Verständlichkeit für die Rechtsanwender, transparenter gesetzlicher Ausgestaltung und Leistbarkeit der Mieten“*

Unabhängig davon sollte der Öffentlichkeit ein qualifizierter, dh. nach transparenter wissenschaftlicher Methodik flächendeckend erstellter Mietenspiegel zur Verfügung gestellt werden.
