

# Evaluierung des Mietkaufs als Instrument der Wiener Wohnungspolitik

## Endbericht

(aktualisierte Fassung des  
Endberichts von Dezember 2008)

Mag. Andreas Oberhuber  
Kerstin Götzl, B.A.

Wien, Mai 2009

# Inhaltsverzeichnis

|       |                                                                                                   |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | EINLEITUNG                                                                                        | 3  |
| 1.1   | ECKDATEN DES FORSCHUNGSPROJEKTS                                                                   | 3  |
| 1.1.1 | Projekttitel und Kurzbeschreibung                                                                 | 3  |
| 1.1.2 | Projektteam                                                                                       | 3  |
| 1.1.3 | Projektdauer                                                                                      | 3  |
| 1.2   | PROJEKTINHALTE                                                                                    | 3  |
| 1.2.1 | Darstellung rechtlicher Grundlagen und Aspekte                                                    | 4  |
| 1.2.2 | Darstellung und Analyse statistischer Grundlagen und Aspekte                                      | 4  |
| 1.2.3 | Analyse der Fördermodelle                                                                         | 4  |
| 1.2.4 | Rechtsdogmatische und rechtssoziologische Bewertung der vertrags- und zivilrechtlichen Regelungen | 5  |
| 1.3   | PROJEKTABWICKLUNG UND METHODIK                                                                    | 5  |
| 2     | HAUPTERGEBNISSE                                                                                   | 7  |
| 3     | WOHNUNGS-, WIRTSCHAFTS- UND SOZIALPOLITISCHE GRUNDÜBERLEGUNGEN                                    | 11 |
| 4     | WOHNRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN                                                                  | 22 |
| 4.1   | DIE WOHNRECHTLICHE ENTWICKLUNG SEIT DEM 3. WÄG                                                    | 25 |
| 4.2   | DIE AKTUELLE WOHNRECHTLICHE SITUATION                                                             | 28 |
| 5     | STATISTISCHE GRUNDLAGEN UND ASPEKTE                                                               | 38 |
| 5.1   | MIETKAUF AUF BUNDESEBENE                                                                          | 38 |
| 5.2   | MIETKAUF IN WIEN SEIT 1994                                                                        | 40 |
| 6     | ANALYSE DER FÖRDERUNGSFINANZIERUNG                                                                | 50 |
| 6.1   | AUSGEWÄHLTE FÖRDERMODELLE                                                                         | 50 |
| 6.2   | SCHULDENVERLAUF VON DREI FÖRDERUNGSMODELLEN SEIT 1994                                             | 52 |
| 7     | RECHTSDOGMATISCHE UND RECHTSSOZIOLOGISCHE BEWERTUNG DER VERTRAGS- UND ZIVILRECHTLICHEN REGELUNGEN | 56 |
| 7.1   | WOHN- UND FÖRDERUNGSRECHTLICHE ASPEKTE                                                            | 59 |
| 7.2   | ASPEKTE AUS SICHT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT                                                          | 64 |
| 7.3   | ÖKONOMISCHE UND SOZIALPOLITISCHE ASPEKTE AUS NUTZERSICHT                                          | 66 |
|       | ANHANG                                                                                            | 71 |
|       | ABBILDUNGSVERZEICHNIS                                                                             | 71 |
|       | LITERATUR                                                                                         | 72 |
|       | RECHTSTEXTE                                                                                       | 73 |

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 ECKDATEN DES FORSCHUNGSPROJEKTS

### 1.1.1 PROJEKTTITEL UND KURZBESCHREIBUNG

*Projekttitel:* Evaluierung des Mietkaufs als Instrument der Wiener Wohnungspolitik.

*Projektbeschreibung:* Analyse und Evaluierung der seit Schaffung der gesetzlichen Kaufansprüche im Rahmen des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes eingesetzten wohnrechtlichen Entwicklungen sowie vor allem ökonomischer und soziologischer Aspekte aus Sicht der Wohnungswirtschaft und Wohnungsnutzer bzw. Anspruchsberechtigten.

### 1.1.2 PROJEKTTEAM

Projektleitung: Mag. Andreas Oberhuber  
andreas.oberhuber@fgw.at

Projektmitarbeit: Kerstin Götzl, B.A.  
kerstin.goetzl@fgw.at

Kontakt: 1050 Wien, Schlossgasse 6-8  
+431 712 62 51 (Fax DW 21)

### 1.1.3 PROJEKTDAUER

Das Forschungsprojekt wurde von April 2008 bis Dezember 2008 durchgeführt. Infolge der erheblichen Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise auf das im Rahmen der vorliegenden Studie untersuchte Konzept des Mietkaufs wurde der Bericht um einzelne Aspekte in der 1. Jahreshälfte 2009 ergänzt. Die erbrachten Leistungen und ein Arbeits- und Zeitplan hinsichtlich der erbrachten Leistungen 2008 sind in Kap 1.3, Seite 5 dargestellt.

## 1.2 PROJEKTIHALTE

Auf Basis statistischer Grundlagen und Erkenntnisse werden rechtsdogmatische, wohnungspolitische, ökonomische sowie soziologische Aspekte untersucht. Hinsichtlich der Gliederung der Forschungsarbeit werden aus Gründen der Verständlichkeit und Lesbarkeit Grundüberlegungen zur Thematik an den Beginn der Studie gestellt (vgl. Kap 3 ab Seite 11). Die Darstellung der wohn- und förderungsrechtlichen Entwicklungen, vor al-

lem auch der jeweiligen wohnungspolitischen Diskussionen bzw. Intentionen im Rahmen der Wohnrechtsnovellen 1999, 2000, 2002 und zuletzt 2006 führt bereits an diverse Problemlagen heran und wird daher in Kap 4 ab Seite 22 vorgenommen. Im Einzelnen wurden im Zuge der Forschungsarbeit auftragsgemäß folgende Projektziele angestrebt:

### 1.2.1 DARSTELLUNG RECHTLICHER GRUNDLAGEN UND ASPEKTE

Geboten wird eine konzentrierte Übersicht über die Entwicklung der relevanten rechtlichen Grundlagen. Die deskriptive und vergleichende Darstellung bezieht sich auf die Entwicklung bzw. den Bestand zwingender Normen des WGG, des Wiener Förderungsgesetzes sowie der relevanten Durchführungsverordnungen:

- a) Darstellung von Entwicklung und Bestand relevanter Regelungen im Bereich des WGG;
- b) Darstellung förderungsrechtlicher Besonderheiten, vor allem
  - Unterschiede bei der Finanzierung, alternative Förderungsmodelle;
  - förderungsrechtliche Besonderheiten aus Anlass der Geltendmachung der Kaufoption, z.B. zwingende Rückzahlung gewährter Objektsförderungen.

### 1.2.2 DARSTELLUNG UND ANALYSE STATISTISCHER GRUNDLAGEN UND ASPEKTE

Erhoben und ausgewertet wurden die zur Verfügung stehenden statistischen Daten (u.a. Statistik Austria, GBV, Förderungsabteilung, Bauvereinigungen) über Anteile von Miet- und Eigentumssegmenten, Anteile von Mietkaufwohnungen seit 1994 und Anteile realisierter Kaufoptionen im Wohnungsbestand auf Bezirksebene.

### 1.2.3 ANALYSE DER FÖRDERMODELLE

Es werden verschiedene seit 1994 geschaffene Fördermodelle der Mietwohnungsförderung durchgerechnet und dabei von einer Mietwohnung mit durchschnittlichen Kennzahlen, v.a. hinsichtlich Größe und anteiligen Gesamtbaukosten ausgegangen. Herangezogen werden die Finanzierungsmodelle und Kapitalmarktbedingungen gemäß den jeweiligen Förderungsbestimmungen in Wien. Das verwendete Berechnungsmodell hat sich bereits im Rahmen mehrerer Studien des Antragstellers im Auftrag von Länderförderungsstellen und Interessenvertretungen bewährt. Im Ergebnis sollen vor allem jene für die Ausübung der Mietkaufoption maßgeblichen Einflussfaktoren (Schuldenverläufe) berechnet, dargestellt, verglichen und evaluiert werden.

#### 1.2.4 RECHTSDOGMATISCHE UND RECHTSZOLOGISCHE BEWERTUNG DER VERTRAGS- UND ZIVILRECHTLICHEN REGELUNGEN

Zur ergänzenden Ermittlung von als problematisch erkannten Eigenschaften des Mietkaufinstruments werden betroffene Akteure auf Seiten der Wohnungswirtschaft (primär GBV) und auf Konsumentenseite hinsichtlich ihrer Einschätzung und Bewertung der Modelle bzw. in Hinblick auf Fragestellungen und allfällige Hemmnisse in der Praxis (z.B. Kaufpreisbildung, Nachfragetrends, Bewohnerakzeptanz) befragt und die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

### 1.3 PROJEKTABWICKLUNG UND METHODIK

Seit Beauftragung wurden folgende Leistungen erbracht:

- Projektkonzeption, Administration;
- Literaturrecherchen, Studium rechtlicher Grundlagen;
- Datenerhebungen (Statistik Austria, gemeinnützige und gewerbliche Wohnungswirtschaft, Förderabteilung);
- Durchführung von Intensivinterviews mit Vertretern bzw. Experten der Wohnungswirtschaft und Förderungsverwaltung sowie einzelnen Mietern;
- Auswertung und Analyse der Erhebungsergebnisse;
- Durchrechnung und Analyse von drei Fördermodellen seit 1994;
- Erstellung eines Zwischenberichts samt Darstellung eines Arbeits- und Zeitplans im August 2008;
- Textierung des Endberichts.

Der Arbeits- und Zeitplan für das Projektjahr 2008 stellt sich wie folgt dar:

|                                                      | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|---|----|----|----|
| Konzeption und Administration                        |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| Literatur-recherchen, Studium rechtlicher Grundlagen |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| Daten-erhebungen                                     |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| Durchführung von Intensiv-interviews                 |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| Auswertung und Analyse der Erhebungsergebnisse       |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| Durchrechnung und Analyse von drei Fördermodellen    |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| Erstellung eines Zwischenberichts                    |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| Textierung des Endberichts                           |   |   |   |   |   |   |    |    |    |

## 2 HAUPTERGEBNISSE

- Im Rahmen der vorliegenden Studie wurden Ergebnisse empirischer Erhebungen bei Wiener gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern, weitere statistische Daten, Grundlagenüberlegungen sowie Erkenntnisse aufgrund von geführten Intensivinterviews mit Experten der Wohnungswirtschaft, Förderungsverwaltung und Mietern einer ersten Bewertung der Funktionsweise des Mietkaufkonzepts in Wien unter wohn- und förderungsrechtlichen, wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen sowie sozialpolitischen Aspekten zugrunde gelegt.
- Zwischen 1994 und 2001 (also in jenem Zeitraum, in welchem die Entstehung der gesetzlichen Kaufansprüche noch von der Barüberwälzung des überwiegenden Anteils der Grundkosten innerhalb von 3 bzw. 5 Jahren abhing) wurden durchschnittlich für 44% der zugesicherten Mietwohnungen (gesetzliche bzw. vertragliche) Kaufoptionen eingeräumt; dieser Anteil erhöhte sich zwischen 2002 und 2007 (somit nach Einführung der € 50,- je m<sup>2</sup> - Schwelle) auf 66%, also zwei Drittel des geförderten Neubaubestands in Miete. In einem bundesweiten Vergleich wurden damit in Wien überdurchschnittlich häufig Kaufanwartschaften begründet.
- Hinsichtlich der bisher erzielten Verkaufsquoten wurde vorerst überwiegend nur bei im Jahr 1994 zugesicherten Mietobjekten ein relevanter Anteil von etwas über 8% veräußert. Gegenüber der Gesamtanzahl des geförderten Mietwohnungsbestands seit 1994 beträgt der Anteil des veräußerten Wohnungsbestands 2%. Diese Verkaufsquoten sind allerdings im Wesentlichen auf Wohnungsveräußerungen in insgesamt nur drei Mietobjekten zurückzuführen.
- Die künftige Entwicklung der Ausmaße an nachträglichen Wohnungsübergaben ist schwierig abzuschätzen. So könnte die mit der Wohnrechtsnovelle 2000 erfolgte Erweiterung der gesetzlichen Kaufanwartschaft auf Nachmieter sowie die mit der Wohnrechtsnovelle 2002 erfolgte Ausdehnung des Zeitraums zur nachträglichen Wohnungsübergabe auf 15 Jahre mittelfristig zu einer Zunahme an Wohnungsveräußerungen führen. Dafür spricht auch die seit etwa 2002 eingesetzte Zunahme an mit gesetzlicher oder vertraglicher Kaufoption vermieteten Wohnungen.

- Die aktuelle Wirtschafts- und Finanzkrise wird zu unterschiedlichen Effekten führen. Teilweise festgestellt wurde seitens einzelner befragter Bauträger ein Investitionsschub aus bestehendem Vermögen aus früherem Einkommen bzw. vererbtem Vermögen, offenbar mangels gegenwärtig alternativer bzw. sicherer Veranlagungsformen. Als eher wahrscheinlich wurde allerdings ein mittelfristig zurückgehendes Käuferinteresse prognostiziert. So hätten langfristige Ansparpläne in Form von Wertpapierveranlagungen durch die zuletzt negativen wirtschaftlichen Entwicklungen stark gelitten und die dadurch ausgelöste Verunsicherung zu einem neuen Sparverhalten geführt, welches aus Sicht mehrerer Bauträger noch länger andauern wird.
- Dem gemäß wurde von einigen Bauträgern seit Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise ein durchaus spürbarer Rückgang des Kaufinteresses von Mietern festgestellt. Zwar war bereits in den letzten Jahren eine tendenzielle Steigerung der Nachfrage nach Mietwohnungen in Wien festzustellen, gaben jedoch insgesamt 38% von im Jänner 2009 im Rahmen einer Umfrage der Immobilienplattform Immobilien.net befragten Personen Schwierigkeiten in der Fremdfinanzierung des Erwerbs von Immobilien an. Immerhin 6% sind bereits alleine aufgrund von Auswirkungen der Wirtschaftskrise mittlerweile von dem Wunsch nach einer Wohnform im Eigentum abgekommen.
- Auslöser dieser Entwicklungen sind allerdings vor allem veränderte Lebens- und Beschäftigungsverhältnisse (wechselnde Partnerschaften, flexible und unsichere Arbeits- und Einkommensverhältnisse), veränderte Haushaltsstrukturen (Zunahme an Singlehaushalten) und ein verändertes Mobilitätsverhalten der Bewohner. Als letztlich ausschlaggebend für Kaufentscheidungen wurde die individuelle Vermögenssituation, das laufende Erwerbseinkommen sowie die jeweilige Lebensplanung der Mieter bewertet.
- Weitgehende Einigkeit wurde bezüglich der Bewertung der grundsätzlichen Nachfragesituation am Mietkaufmarkt festgestellt. Das meiste Interesse bekundeten Mieter für Wohnungen im Dachgeschoss bzw. höheren Gebäudelagen, generell Wohnungen mit wohnungsbezogenen Freiräumen und vor allem Reihenhäusern. Hinsichtlich der Wohnungsgröße waren hingegen keine relevanten Unterschiede feststellbar.

- Weitgehend positiv wurde der aktuelle Stand der Regelungen zur Kaufpreisgestaltung (Fixpreisvereinbarung auf Basis des Substanzwerts oder der Herstellungskosten) bewertet, vor allem aufgrund der eingeräumten unternehmerischen Spielräume zur Kaufpreiskalkulation. Gegenüber den seit dem 3. WÄG geschaffenen Grundlagen der Kaufpreisbildung (gerichtliche Festsetzung, Verkehrswertermittlung, verschiedene Modelle der Fixpreisermittlung) ist mittlerweile eine Situation entstanden, welche es den Bauträgern erlaubt, relativ flexibel auf die jeweilige Marktsituation sowie das Nachfrageverhalten der Bewohner einzugehen. So hätten frühere Methoden der Kaufpreisbildung zu Unsicherheiten auf Mieterseite geführt bzw. den Bauträgern zu wenige Gestaltungsspielräume eingeräumt.
- Generell zeigt sich die je nach Fördermodell und -konditionen und vor allem je nach Zeitpunkt der Errichtung bzw. dem Zeitraum der Refinanzierung hohe Abhängigkeit des Mietkaufkonzepts von u.a. förderungsfinanziellen und finanzwirtschaftlichen Bedingungen. Vor allem bei den bis 2001 geförderten Objekten, deren Kapitalmarktfinanzierung in Form von sogenannten Kletterdarlehen und damit durch eine Begrenzung der zu leistenden Anfangsannuität sowie der jährlichen Steigerungen erfolgt(e), zeigt sich eine nur relativ geringfügige Minderung der Darlehensauslastung (als wesentliche Komponente der Kaufpreisbildung) im relevanten Erwerbszeitraum zwischen dem 10. und 15. Jahr nach Erstvermietung.
- In den Gesprächen mit einzelnen Mietern wurde vielfach darauf hingewiesen, dass der Aspekt einer sicheren Wertanlage sowie künftiger geringer Wohnkosten nach Refinanzierung für viele ein entscheidendes Kaufargument darstellt. Damit wurde ein Gedanke formuliert, welcher in Zukunft, vor allem unter Aspekten einer privaten Altersvorsorge von zunehmender wohnungspolitischer Relevanz sein könnte.
- Fraglich ist indessen, ob mittels des österreichischen Konzepts des Mietkaufs ein Modell und Instrument geschaffen wurde, welches unter aktuellen gesellschaftspolitischen Rahmenbedingungen und Entwicklungen geeignet ist, entsprechende Vorsorgeeffekte zu erzielen. Dazu bedürfte es im Wesentlichen einer Bedingung, welche bereits ursprünglich mit der Schaffung des österreichischen Mietkaufs ideell verknüpft war, nämlich der Leistbarkeit des nachträglichen Wohnungserwerbs aus über laufendes Einkommen erspartes Vermögen innerhalb bestimmter Ansparperiode. Hinsichtlich der Erfüllung dieser Bedingung bestehen allerdings erhebliche Zweifel, sofern davon auszugehen ist, dass der nachträgliche Eigentumserwerb auch (bzw. sogar primär) für mittlere Einkommensbezieher konzipiert war.

- Gemäß einer Untersuchung des WIFO aus dem Jahr 2007 lagen die Nettoeinkommen je unselbständig Beschäftigten im Jahr 2005 um 1,7% unter jenen von 1995, wobei in diesen 10 Jahren (der gleichsam ersten Anspardekade seit Schaffung des Mietkaufs) das BIP pro Kopf um 19% gestiegen ist. Als Ursachen für diese Entwicklung der Lohneinkommen wurden vor allem ein Anstieg der Arbeitslosigkeit (und damit verbunden mäßige Lohnerhöhungen) sowie eine Flexibilisierung des Arbeitsmarktes (Anstieg an prekären Arbeitsverhältnissen und Teilzeitjobs) definiert. Gemäß WIFO betraf die schwache Einkommensentwicklung die einzelnen Einkommenssegmente sehr unterschiedlich. Rückgänge des Nettoeinkommens waren bei den unteren beiden Einkommensquintilen zu verzeichnen, während die mittleren und oberen Einkommen in diesem Zeitraum stagnierten.
- Generell bleibt daher noch abzuwarten, ob der Mietkauf nach aktueller Konzeption für breite Bevölkerungsanteile geeignet ist, ein persönliches Bedürfnis nach Schaffung von Wohnungseigentum zu befriedigen. So wurden zwar mit der Wohnrechtsnovelle 2000 die finanziellen Schwellen zur Erlangung einer gesetzlichen Kaufanwartschaft deutlich reduziert, jedoch damit gleichzeitig das Erfordernis zur Aufbringung erheblicher Finanzmittel auf den Zeitraum des möglichen Wohnungserwerbs 10 bis 15 Jahre nach Beginn des Nutzungsverhältnisses verlagert. Eine allfällige Beschaffung von Kreditmitteln wiederum setzt nicht nur eine wirtschaftliche Basis seitens des Kreditnehmers (bestehendes Ersatzvermögen, ausreichend hohes Einkommen), sondern auch eine entsprechende Finanzierungsbereitschaft der Kreditwirtschaft voraus; eine Bedingung, deren Eintritt in Anbetracht der aktuellen Finanz- und Vertrauenskrise nicht als selbstverständlich anzunehmen ist.

### 3 WOHNUNGS-, WIRTSCHAFTS- UND SOZIALPOLITISCHE GRUNDÜBERLEGUNGEN

Mit dem **3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG<sup>1</sup>)** wurden mit Wirksamkeit 1.1.1994 im Rechtsbestand des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG<sup>2</sup>) explizite Regelungen zu den in verschiedenen Ausprägungen schon davor auf Grund mündlicher oder schriftlicher Vereinbarungen existierenden Mietkauf- oder besser Kaufoptionsmodellen eingeführt. **Die im geförderten Mietwohnungsneubau** seit diesem Zeitpunkt unter bestimmten Voraussetzungen - vor allem Zahlung eines Finanzierungsbeitrages in einer die gesetzlichen Schwellenwerte übersteigenden Höhe - **entstandenen gesetzlichen Ansprüche auf Wohnungserwerb** und Begründung von Wohnungseigentum, **sind** seitdem nach einer jeweils mindestens 10 Jahre dauernden Mietnutzung, somit **praktisch seit 2005, realisierbar**.

Die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum durch Normierung gesetzlicher Kaufansprüche von Mietern war bereits einige Jahre vor Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen im Zuge des 3. WÄG **Gegenstand wohnungspolitischer Diskussionen** und verschiedener Regierungsübereinkommen. Der **Intention einer deutlichen Forcierung des Wohnungseigentums** im österreichischen Wohnbau nach Ablauf einer Mindestnutzungsdauer und dadurch Schaffung einer Ansparzeit bzw. teilweisen Beseitigung finanzieller Eintrittsschwellen in (ursprüngliche) Eigentumswohnformen standen diverse **Bedenken** gegenüber, vor allem hinsichtlich **eines dadurch ausgelösten „Ausverkaufs von Sozialkapital“** (bzw. sozial gebundenen ökonomischen Kapitals) sowie generell einer Gefährdung des sozialen Wohnungswesens in Österreich. Die befürchtete Schmälerung der Finanzierungskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und damit sozialer Wohnbauaktivitäten in Zeiten einer deutlichen Wohnungsknappheit zu Beginn der Neunziger Jahre in Verbindung mit den Regelungen der §§13 und 14 WGG<sup>3</sup> verhinderte nachträgliche Wohnungsübergabungen, welche auch bis 1994 (auf Basis einer vertraglicher Einigung) grundsätzlich möglich gewesen wären.

**Im Zuge der Diskussionen zum 3. WÄG wurde ein Kompromiss erzielt**, indem einzelne vertretene Standpunkte und Argumente im Kaufoptionsmodell ihren Ausdruck fanden. In den Materialien<sup>4</sup> zur Wohnrechtsnovelle wurden die neu geschaffenen §§ 15b

---

<sup>1</sup> BGBl. Nr. 800/1993.

<sup>2</sup> BGBl. Nr. 139/1979 (Stammfassung).

<sup>3</sup> Gemäß dem gemeinnützigkeitsrechtlichen Prinzip der Kostendeckung wären der Kaufpreisberechnung im Zuge einer nachträglichen Wohnungsveräußerung zwingend die gesamten Herstellungskosten zugrunde zu legen gewesen (angemessene Preisbildung) und keine Ermittlung des Verkehrswertes zum Zeitpunkt des Wohnungserwerbs. Auf dieser Methode der Preisermittlung basieren auch die bereits 1990 im Rahmen des Wr. Förderungsgesetzes normierten Mietkaufregelungen.

<sup>4</sup> Bericht des Bautenausschusses betreffend das 3. WÄG.

(grundsätzlicher Rechtsanspruch des Mieters bei Neubauten) und 15c (sonstige nachträgliche Eigentumsübertragungen) mit der „**Stärkung der Selbstfinanzierungskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft**“ begründet. Vor allem die Einführung der **Verkehrswertermittlung als Preisbildungsvorschrift** in Abweichung von §13 WGG stellte hier eine bedeutende Neuerung dar. Als weitere essentielle Eckpunkte des Modells wurde die Einschränkung des **gesetzlichen Erwerbsanspruchs auf ab 1.1.1994 zugesicherte Neubauobjekte**, eine **Mindestnutzungsdauer von 10 Jahren** und die **überwiegende Überwälzung des auf die Wohnung entfallenden Grundkostenbeitrags** (mehr als 50%) innerhalb von 3 Jahren ab erstmaligem Bezug der Wohnanlage vorgesehen. Mit der Fristsetzung von 10 Jahren Miet- oder Nutzungsdauer wurden im Wesentlichen zwei Ziele verfolgt: einerseits die Einräumung einer Ansparzeit für die künftige Leistbarkeit des Kaufpreises bei gleichzeitiger Schaffung hoher Rechtssicherheit auf Freiheit der (nachträglichen) Wohnformenwahl der selbstgenutzten Wohnung, andererseits die Erhöhung der wirtschaftlichen Attraktivität durch eine **steuerliche Begünstigung im Wege des Entfalls der Umsatzsteuer** im Zuge des Wohnungserwerbs. Durch die Bedingung der überwiegenden Überwälzung des Grundkostenbeitrags innerhalb von drei Jahren sollte der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft die Möglichkeit eingeräumt werden, die Entstehung der Kaufanwartschaft je nach Unternehmensstrategie auch zu verhindern.

Mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen des 3. WÄG sollte speziell durch die angestrebte Beseitigung von finanziellen Barrieren (des Startkapitals) für die am Wohnungseigentum interessierte Wohnbevölkerung ein interessantes Modell geschaffen werden. Die statistische und wohnrechtliche Entwicklung des Mietkaufs belegt allerdings eine gewisse und jedenfalls teilweise verständliche Skepsis bzw. Zurückhaltung seitens der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gegenüber einer Einräumung von Kaufoptionen in den Folgejahren.

Vereinzelt kritisiert wurde die fehlende Möglichkeit einer transparenten Kaufpreisbestimmung (bzw. besser Kaufpreisbestimmbarkeit) durch die ausschließlich vorgesehene Kaufpreisbildung im Wege einer Verkehrswertermittlung bei Mietvertragsabschluss. Gefordert wurde daher sehr rasch die **Zulässigkeit einer markt- und kundenorientierten Fixpreisgestaltung** zwecks besserer Kalkulierbarkeit der Kaufpreise, vor allem auch für die Mieter. Auch hinsichtlich von Informationsaktivitäten gegenüber interessierten Mietern waren (und sind auch gegenwärtig) Defizite feststellbar. Nach wie vor bestehen Unklarheiten über die rechtliche Natur der Kaufoption; vielfach und irrtümlich angenommen wird z.B. die Anrechnung geleisteter Mieten auf den Kaufpreis, also eine Rechtswirkung ähnlich einem Leasingkauf, obwohl bereits im Rahmen des 3. WÄG die

Nichtanrechnung der maßgeblichen Nutzungsentgelte vorgesehen war. Auch die starke **Abhängigkeit des Modells von den jeweiligen Förderungsmaßnahmen und -bedingungen** (Ermittlung der Förderungswürdigkeit, Art der Förderungsfinanzierung, Übernahme bzw. zwingende Rückzahlung von Förderungen) sowie **unsichere Zinsentwicklungen am Kapitalmarkt** bewirkten mitunter eine eher ablehnende Haltung. Nicht zuletzt **Schwierigkeiten in der Bewirtschaftung und Erhaltung in Mischobjekten** infolge Anwendung unterschiedlicher Rechtsregimes (WGG bzw. MRG, Wohnungseigentumsrecht) sowie zunehmend erwartete mühsame Willensbildungsprozesse führten in der Folge vereinzelt zur Verhinderung der Entstehung von Kaufansprüchen durch Nichteinhebung der Grundkostenbeiträge im gesetzlich vorgesehen Mindestausmaß bzw. innerhalb der Höchstfrist von drei Jahren.

Im Rahmen der Wohnrechtsnovellen 1999<sup>5</sup>, 2000<sup>6</sup>, 2002<sup>7</sup> und 2006<sup>8</sup> wurde auf diese Entwicklungen entsprechend reagiert; vgl. dazu Kap 4 ab S 22.

Unter anderem der Aspekt einer gestärkten Selbstfinanzierungskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft durch nachträgliche Wohnungsverkäufe motivierte den Bundesgesetzgeber zur Erlassung der Mietkaufregelungen, wie bereits oben beschrieben. Mit der **Annahme eines grundsätzlich hohen Interesses am Mietkauf** seitens der Wohnungswirtschaft als auch der Wohnbevölkerung verband sich auch die Erwartung einer zumindest teilweisen Entlastung der öffentlichen Haushalte durch einen verstärkten Einsatz von Erlösgewinnen durch nachträgliche Wohnungsübergaben von Neu- und Altbeständen. Vor allem in der gegenwärtigen Situation deutlich gestiegener Bau- und Grundkosten in den letzten Jahren könnte eine Anspannung der Finanzierungskraft der gemeinnützigen und gewerblichen Wohnungswirtschaft in Wien tatsächlich Erleichterungen bewirken. Der speziell in den Ballungsräumen prognostizierte Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung als auch anhaltende Wohntrends (überproportionaler Anstieg der Singlehaushalte) in Verbindung mit primär umweltpolitischen Zielsetzungen einer künftigen Forcierung von ökologischen Wohnbau- und Sanierungsstandards wird zusätzliche Belastungen für die öffentliche Hand nach sich ziehen; Herausforderungen, welche auch in Anbetracht der angestrebten Aufrechterhaltung eines dauerhaften leistbaren Wohnkostenniveaus auf breitester Basis schwierig zu bewältigen sind. Im Rahmen dieser Studie wurde daher untersucht, ob und in welchem Ausmaß die mit der Schaffung der Rechtsansprüche auf Mietkauf verbundenen Intentionen in Wien bisher realisiert wurden und in welcher Weise allfällige Hemmnisse bereits erkennbar sind.

---

<sup>5</sup> BGBl. I Nr. 147/1999.

<sup>6</sup> BGBl. I Nr. 36/2000.

<sup>7</sup> BGBl. I Nr. 162/2001.

<sup>8</sup> BGBl. I Nr. 124/2006.

Die **Erwartungen hinsichtlich hoher Verkaufserfolge** Mitte der Neunziger Jahre und auf Grund der rechtlichen Entwicklungen in den Folgejahren sind im Wesentlichen auf folgende Umstände und Argumente zurückzuführen:

- **Vereinfachungen in der Anspruchsentstehung durch Reduzierung der Schwellenwerte** ab der Wohnrechtsnovelle 2000 (Einhebung von zumindest € 50,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche an Bau- und/oder Grundkostenanteilen) für Neubaumieter als auch Nachfolgemmieter von vor dem Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000 geförderten Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen;
- Mit dem zwingenden Ablauf einer Mindestnutzungsdauer von 10 Jahren die Ermöglichung einer **ausreichend langen Anspardauer für den Mieter** sowie die umsatzsteuerliche Begünstigung im Zuge des Wohnungserwerbs;
- **Psychologische Anreize** zum nachträglichen Wohnungseigentumserwerb durch genaue Kenntnis des Kaufgegenstands;
- **Veränderte Preisbildungsregelungen** ab Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 1999 und zuletzt durch die Wohnrechtsnovelle 2006;
- Zusammenfassung und **Begründung einer einheitlichen normativen Basis** der seit dem 3. WÄG geschaffenen unterschiedlichen Mietkaufmodelle mit der Wohnrechtsnovelle 2002;
- Bei entsprechender Unternehmensstrategie **hohe Kommunikation** des Mietkaufs;
- Weitgehende **Verdrängung des ursprünglich geförderten Wohnungseigentums** durch Mietwohnungen mit gesetzlicher Kaufoption und dadurch Schaffung besonderer Kaufanreize.

Nach aktuellen Informationen und Schätzungen wurde dem gegenüber von den im gesamten Bundesgebiet zwischen 1994 und 2000 seitens der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft errichteten rund 120.000 Mietwohnungen nur ein relativ kleiner Anteil, nämlich etwa 28.000 Wohnungen mit einer gesetzlichen Kaufoption angeboten. Es ist daher davon auszugehen, dass hinsichtlich eines deutlich überwiegenden Neubaubestands die Entstehung der gesetzlichen Kaufansprüche durch geringere Einhebung der Grundkostenanteile (weniger als 50% innerhalb von 3 bzw. 5 Jahren) in diesem Zeitraum verhindert wurde. Die Ursachen der eher schleppenden Entwicklungen des Mietkaufmarkts sind nach einer ersten Einschätzung vor allem darauf zurückzuführen, dass die Unsicherheiten in der Kaufpreisbildung von 1994 bis 1999 (ausschließliche Verkehrswertermittlung) sowie Bewirtschaftung und Erhaltung von Mischobjekten eine eher skeptische Grundhaltung der Wohnungswirtschaft mit sich brachten.

Inwieweit auf Mieterseite der Mietkauf in Zukunft eine ausreichend hohe Akzeptanz findet, wird noch zu klären sein. **Den Vorteilen auf Bewohnerseite** (Ansparmodell, Möglichkeit einer langfristigen Kaufentscheidung, USt-Befreiung, Verringerung finanzieller Einstiegshürden, Freiheit einer nachträglichen Wohnformenwahl, risikosichere Anlageform auch zur Altersvorsorge u.a.) **sind Entwicklungen gegenüberzustellen, welche in ihrer Tragweite derzeit nicht vollständig abzuschätzen sind.** Dazu zählen z.B. Veränderungen von Einkommens- und Vermögensentwicklungen oder auch des Wohnverhaltens zugunsten stärkerer Mobilität (vgl. dazu die Ausführungen in Kapitel 7.3 ab S 66).

Die folgenden Überlegungen beziehen sich auf einzelne relevante Aspekte hinsichtlich des Mietkaufkonzeptes. Vorgenommen wird eine grundlegende pro/contra – Gegenüberstellung von traditionellen Argumenten.

#### Verlust von Sozial gebundenem Wohnraum

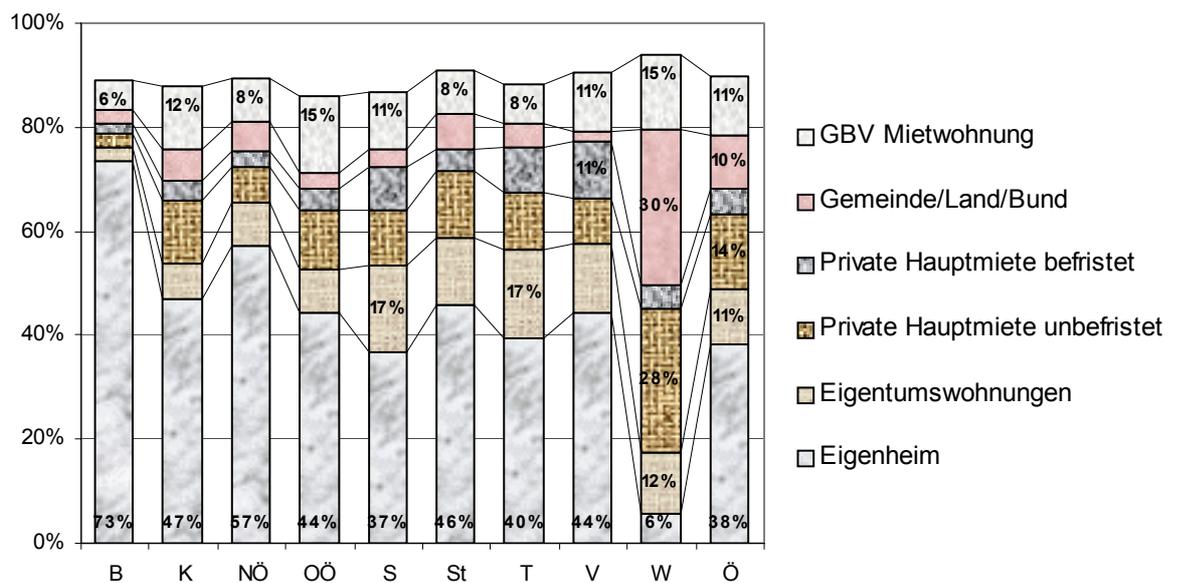
Kritiker einer tendenziellen **Privatisierung sozialer Wohnungsinfrastruktur**, sei es durch eine weitgehende Einräumung von gesetzlichen Kaufansprüchen an Wohnungsnutzer, durch Aufhebung des Gemeinnützigkeitsstatus von Wohnbauvereinigungen im Eigentum des Bundes oder anderer Gebietskörperschaften und Veräußerung erheblicher Sozialwohnungsbestände bzw. durch Forderungen nach Veräußerung von Kommunalwohnungen, befürchten mit einer zunehmenden Verringerung sozial gebundenen ökonomischen Kapitals den nachhaltigen und vor allem nicht mehr korrigierbaren **Verlust von** direkt oder indirekt beeinflussbaren **wohnungs- und sozialpolitischen Ressourcen der öffentlichen Hand.** Im Einzelnen wird darin eine Gefährdung im Wesentlichen von folgenden Vorteilen eines stark öffentlich kontrollierten sozialen Wohnungswesens gesehen:

- Erhaltung eines weitestgehend leistbaren und qualitativ zeitgemäßen Wohnungsbestandes **auch für künftige Generationen;**
- **Ausschluss spekulativer Verwertung** von (ehemals) gefördertem Wohnraum durch Beschränkung der Gewinnentnahme (bzw. Zweckwidmung von Gewinnen) für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft;
- Beibehaltung eines öffentlichen sozialen **Risikoversicherungssystems** und damit Sicherstellung des Zugangs auch einkommenschwächerer Familien und Haushalte zu leistbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum;
- **mietpreisregulierender Effekt** auch am privaten Wohnungsmarkt.

Die in Österreich bevorzugten Wohnformen haben sich als Ergebnis struktureller, aber auch politischer Rahmenbedingungen in den Ländern ausdifferenziert. Gemäß Volks-

zählung/GWZ 2001 leben 38% der Haushalte in privaten Eigenheimen und 11% in Eigentumswohnungen. Der Anteil von privaten Hauptmieten beträgt 19%, jener gemeinnütziger Mietwohnungen 11% und jener von Wohnungen im Eigentum von Gebietskörperschaften sowie anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften 10%. Mietwohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen haben einen besonders hohen Stellenwert in Oberösterreich (15%), Wien (14,5%) und Kärnten (12,2%), einen vergleichsweise bescheidenen im Burgenland (5,8%), in Tirol (7,5%), Niederösterreich (8,3%) und der Steiermark (8,5%). Der 11%-Anteil an Eigentumswohnungen stammt mittlerweile zu mehr als der Hälfte von GBV. Besonders hoch ist der Anteil an Eigentumswohnungen in Tirol und Salzburg (je knapp 17%). Private Mietwohnungen haben bundesländerweise einen stark unterschiedlichen Stellenwert von 5% im Burgenland bis 33% in Wien. Eine ähnliche Sonderstellung nimmt Wien hinsichtlich des kommunalen Wohnungssektors ein (30% des Bestandes gegenüber 2-6% in den Ländern).

Abbildung 1: Hauptwohnsitze nach Rechtsgrund und Gebäudeeigentümer 2001



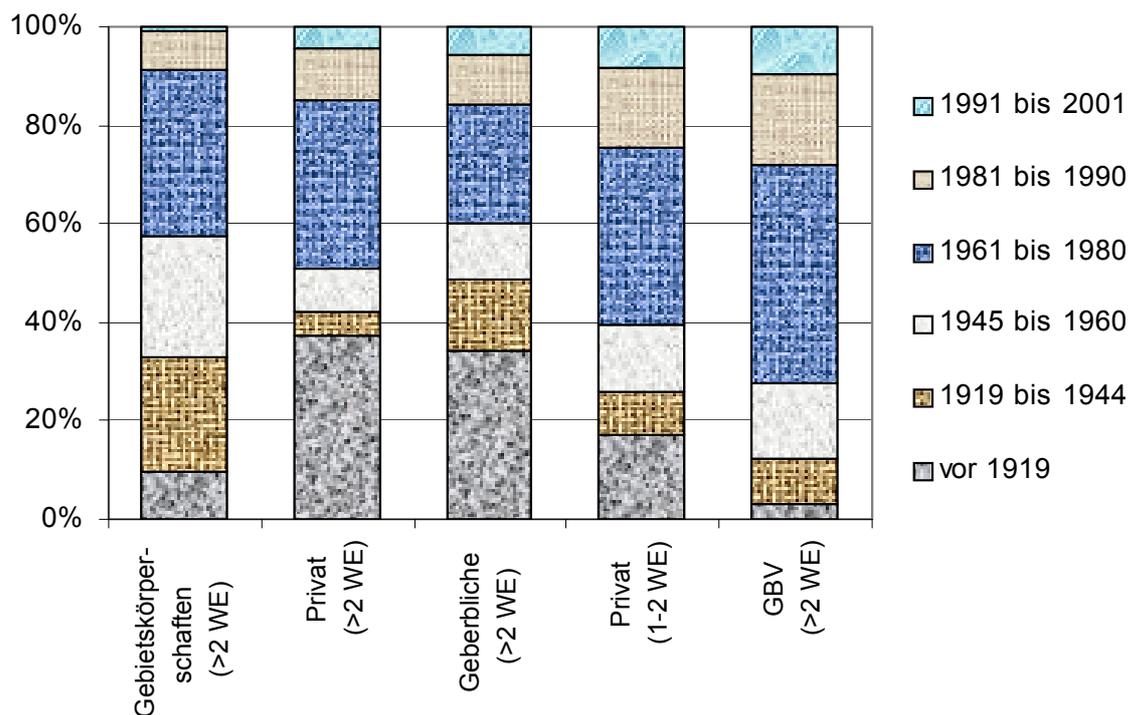
Quelle: Statistik Austria VZ/GWZ, FGW

Der **hohe Sozialwohnungsanteil in Wien** ist vor allem auf den hohen Kommunalwohnungsbestand (rund 220.000 Wohnungen), die im österreichweiten Durchschnitt hohe Eigentumsquote auf den, auch im internationalen Vergleich starken Eigenheimanteil in den Ländern zurückzuführen.

Die einzelnen Wohnungsbestandssegmente zeigen eine **deutlich unterschiedliche Altersstruktur**. Bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen sind 28% des Bestandes jünger

als 20 Jahre (bezogen auf den Erhebungszeitpunkt 2001), bei Gewerblichen knapp 16%, bei Einzelpersonen als Eigentümer –dem „klassischen“ Eigenheimbesitzer – 15% und schließlich bei Gebietskörperschaften weniger als neun Prozent. Ihre Rolle wurde seit den Achtziger Jahren zunehmend von der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft übernommen.

Abbildung 2: Bestandssegmente nach Baualter



Quelle: Statistik Austria VZ/GWZ, FGW

Als ein wesentliches Argument für die negativen Konsequenzen einer zunehmenden Privatisierung von Sozialwohnungsbeständen werden **internationale Beispiele** genannt, vor allem Auswirkungen entsprechender wohnungspolitischer Entwicklungen in **England und Deutschland**. So habe die seit Beginn der Achtziger Jahre in England vorgenommene deutliche Rücknahme der staatlichen (direkten) Wohnbauförderung, vor allem für soziale Wohnbauträger bei gleichzeitiger überproportionaler Förderung des privaten Wohnungseigentums sowie von Eigenheimen, und die Veräußerung der Kommunalwohnungsbestände zu einem **Minderangebot an leistbarem Wohnraum, massiv gestiegenen Wohnbeihilfekosten, zunehmender sozialer Segregation und einer Abnahme von Sanierungsaktivitäten** in Wohnungseigentums- bzw. Mischobjekten geführt. Ähnliche Auswirkungen wurden in Deutschland mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnüt-

zigkeit im Jahr 1990 verzeichnet, nachdem Wohnungsbestände der ehemaligen gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen an private Investoren zu spekulativen Zwecken verkauft wurden und damit sozialer Wohnraum nachhaltig verloren ging.

Die Finanzierung des Wohnbaus in Österreich erfolgte in den letzten fünf Jahrzehnten in systematisch grundsätzlich unveränderter Weise stark durch den Einsatz öffentlicher Mittel. Im Rahmen der Wohnbauförderung 1954 und 1968 wurden seitens der öffentlichen Hand hohe Finanzierungsanteile in Form von Direktdarlehen übernommen und ebenso hohe geförderte Neubauraten erreicht. Der Aufbau des Wohnungsbestands erfolgte in länderweise sehr unterschiedlichen Ausmaßen (vgl. Abbildung 1, Seite 16). Generell verfügt Österreich über einen außerordentlich hohen **langjährigen Förderungsdurchsatz im Neubau von durchschnittlich 80 Prozent**. Vom gesamten österreichischen Wohnungsbestand sind mittlerweile etwa 23% dem sozialen Wohnungssektor zuzuordnen, in Wien rund 50%.

Die Befürchtung, den Verlust von sozialem Wohnraum infolge forcierter Veräußerung der geförderten Mietwohnungsbestände nicht durch entsprechende laufende Förderungsaktivitäten ausgleichen zu können, wird durch die Annahme einer möglichen künftigen Reduzierung der öffentlichen Finanzierungskraft, Systemumstellungen der österreichischen Wohnbauförderung sowie vor allem die Entwicklung von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Baukosten, Grundkostenentwicklungen, Entwicklungen am Kapitalmarkt), welche in ihren Konsequenzen praktisch nicht vorhersehbar sind, zusätzlich verstärkt. Als umso wichtiger wird der **dauerhafte Erhalt eines sozial gebundenen und öffentlich kontrollierten Wohnungsbestandes** (sowie sozialer Wohnungsreserven) während und nach Refinanzierung erachtet.

#### Stärkung der Selbstfinanzierungskraft

Im Rahmen der Diskussionen zum 3. WÄG wurde die Schaffung von gesetzlichen Kaufansprüchen von Mietern unter anderem mit der **Stärkung der Selbstfinanzierungskraft bzw. Eigenkapitalerhöhung** der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft begründet. Die Finanzierung des Wohnbaus in Österreich stand ab Verländerung der Wohnbauförderung Ende der Achtziger Jahre vor großen Herausforderungen. Die notwendige Zunahme des geförderten Wohnungsneubaus bei einer gleichzeitigen, budgetär bedingten, Reduzierung des Einsatzes öffentlicher Mittel erforderte neue Finanzierungsinstrumente, um einerseits den öffentlichen Haushalt zu entlasten, andererseits Tendenzen einer zu starken Verteuerung des Wohnens entgegen zu wirken.

Für die **gemeinnützige Wohnungswirtschaft als „verlängertem Arm der öffentlichen Hand“** und bis dahin vor allem Vollzieher wohnungspolitischer Zielsetzungen sowie die österreichische Finanzwirtschaft stellten sich unter diesen veränderten Rahmenbedingungen zwei primäre Anforderungen, welche seitdem nichts an Aktualität verloren haben:

- Erhaltung und Ausbau von Eigenkapital zwecks Ausgleicheung der reduzierten öffentlichen Finanzierungsleistungen;
- Mobilisierung und Nutzung von privatem Kapital zur Wohnbaufinanzierung.

Mit der Einrichtung des **Wohnbaubankensystems** gelang es zum Einen, die durch den Rückgang der Förderungsintensität ausgelösten Finanzierungslücken zu füllen, vor allem die erforderlichen Kapitalmarktmittel für die im Rahmen der Wiener Förderungsfinanzierung geschaffenen **Kletterdarlehen** aufzubringen. Darüber hinaus ging mit der Schaffung der **Wiener Bauträgerwettbewerbe und des Wiener Grundstücksbeirats** die Erwartung baukostendämpfender Effekte einher; eine Annahme, welche sich in den Folgejahren auch bestätigte.

Die Schaffung der gesetzlichen Kaufanwartschaften der Wohnungsnutzer sollte zum Anderen zu einer deutlichen Steigerung des Eigenkapitals beitragen. Die wohnungspolitischen Überlegungen und Diskussionen, vor allem auch im Zuge der Wohnrechtsnovelle 2000, basierten auf **hohen Verkaufserwartungen**; prognostiziert wurde nicht nur ein entsprechendes Kaufinteresse der Mieter, sondern auch die Entwicklung von Verkaufsstrategien durch Marketingmaßnahmen sowie eine attraktive Kaufpreisbildung.

Offenbar weniger beachtet wurden die sich in diesem Zusammenhang **zwangsläufig ergebenden Interessensgegensätze**. Der Zielsetzung nach Stärkung der Selbstfinanzierungskraft durch Maximierung von Verkaufserlösen (freilich innerhalb der gesetzlichen Schranken) steht die Forderung nach transparenten und leistbaren Kaufpreisen auf Mieterseite gegenüber. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die für die Erhöhung des Eigenkapitals in nennenswertem Umfang erforderliche **Veräußerung** eines hohen Wohnungsanteils nur **bei deutlicher Unterschreitung des Marktwertes** des Wohnungsbestands erreichbar wäre; eine Preisbildung, welche allerdings unter Umständen (jedenfalls bei Unterschreitung der Kostendeckungsgrenze) den zwingenden Bestimmungen des WGG widersprechen würde. Abgesehen davon wären **bedenkliche Verteilungseffekte** zu erwarten, nachdem die dadurch begünstigten Erwerber neuerlich Förderungsvorteile erlangen würden.

## Forcierung von Wohnungseigentumsquoten

Gemäß den Materialien zum 3. WÄG wurde mit der Begründung der gesetzlichen Kaufansprüche weiters eine **Steigerung von Wohnungseigentumsquoten** intendiert.

Der österreichischen Wohnbauförderung ist die gezielte Bevorzugung bzw. der Ausschluss bestimmter Wohnformen traditionell fremd. Vor allem die Erzielung verteilungspolitischer Effekte über vermögensbildende Maßnahmen der Wohnbauförderung wurde bereits anlässlich der Schaffung des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 ausdrücklich nicht angestrebt. Der relativ hohe Eigentumsanteil am österreichischen Wohnungsbestand von rund 50% ist daher auf entsprechende Präferenzen der Wohnbevölkerung und demzufolge die Inanspruchnahme der Förderungsangebote zurückzuführen. Die österreichische Wohnbauförderung hat zweifellos in hohem Ausmaß zur Eigentumsbildung seit 1945 beigetragen, wenngleich mit deutlichen Veränderungen in den letzten Jahrzehnten und regionalen Unterschieden. So wurden im Bundesgebiet **in den 60er und 70er Jahren Spitzenwerte von jährlich rund 12.000 GBV-Eigentumswohnungen** erreicht; Ausmaße, welche sich bereits ab den 80er Jahren deutlich reduzierten. **Ab 1990 verringerte sich die** seitens gemeinnütziger Bauvereinigungen errichtete **Anzahl** ursprünglich geförderter Eigentumswohnungen **von rund 5.000 auf 800 Einheiten im Jahr 2007**. Diese Entwicklung ist auch auf die seit 1994 eingetretene **Zunahme der Anwartschaftswohnungen** zurückzuführen.

Die **Entwicklungen in Wien** unterscheiden sich von jenen in den restlichen Bundesländern mehrfach. Ende der 60er bzw. Anfang der 70er Jahre sind nahezu die gleichen Förderungsquoten im Miet- und Eigentumswohnungsbau bei annähernd gleicher Förderungsintensität erkennbar. Bis Ende der 80er Jahre verschob sich dieses Verhältnis deutlich **zugunsten des geförderten Mietwohnungsneubaus**; der jährliche **Anteil ursprünglich geförderter Eigentumswohnungen** an der Gesamtanzahl zugesicherter Neubaueinheiten reduzierte sich **von rund 35 Prozent auf 12 Prozent**. In der ersten Hälfte der 90er Jahre verringerte sich dieser Anteil auf durchschnittlich 3%, erhöhte sich allerdings in der Phase des Baubooms (bis ins Zusicherungsjahr 1996) wieder auf bis zu 20%, auch infolge stärkerer **Einbeziehung gewerblicher Bauträger** in den geförderten Eigentumswohnungsbau. Der Rückgang in der 2. Hälfte der 90er Jahre ist ebenso wie in Restösterreich auf die Zunahme der geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption zurückzuführen.

In den ländlichen Regionen mit hohem Eigentumsanteil besteht hinsichtlich des Angebots an Anwartschaftswohnungen grundsätzlich weniger Interesse als im urbanen Raum. Fraglich ist allerdings, ob das Mietkaufkonzept für breite Bevölkerungsanteile prinzipiell geeignet ist, ein persönliches Bedürfnis nach Schaffung von Wohnungseigentum zu befriedigen. So wurden zwar mit der Wohnrechtsnovelle 2000 die finanziellen Schwellen zur Erlangung einer gesetzlichen Kaufanwartschaft deutlich reduziert, jedoch damit gleichzeitig das Erfordernis zur Aufbringung erheblicher Finanzmittel auf den Zeitraum des möglichen Wohnungserwerbs 10 bis 15 Jahre nach Beginn des Nutzungsverhältnisses verlagert. Eine allfällige Beschaffung von Kreditmitteln wiederum setzt nicht nur eine wirtschaftliche Basis seitens des Kreditnehmers (bestehendes Ersatzvermögen, ausreichend hohes Einkommen), sondern auch eine entsprechende **Finanzierungsbereitschaft der Kreditwirtschaft** voraus; eine Bedingung, deren Eintritt in Anbetracht der aktuellen Finanz- und Vertrauenskrise nicht als selbstverständlich anzunehmen ist. Darüber hinaus muss gegenwärtig davon ausgegangen werden, dass seitens kaufwilliger Mieter entwickelte **individuelle Ansparpläne** durch zuletzt massive **Veranlagungsverluste** zunehmend behindert wurden und dadurch das Interesse an einer Nutzung von mittlerweile einlösbaren Kaufoptionen deutlich reduziert ist. Diese Einschätzung wurde auch von mehreren im Rahmen der Untersuchung befragten Bauträgern bestätigt (siehe dazu auch Kapitel 7.2 ab Seite 64).

## 4 WOHNRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Für die Verschaffung eines verständlichen Überblicks über die wohn- und förderungsrechtliche Entwicklung sowie die aktuelle Rechtslage zu Fragen des Mietkaufs sind zunächst einige Klarstellungen zu treffen:

- Beschrieben wird die **mit dem 3. WÄG eingesetzte rechtliche Entwicklung**, eingeschränkt auf die Regelungen zur gesetzlichen (bzw. vertraglichen) Kaufoption im gemeinnützigen und gewerblichen Wohnungsneubestand, somit der seit 1.1.1994 zugesicherten Neubauwohnungen zur Überlassung in Miete bzw. Nutzung.
- Im Sinne einer Begriffsklärung sind die im Rahmen der Studie verwendeten **Begriffe Mietkauf, Anwartschaftswohnung bzw. Mietwohnung mit gesetzlicher Kaufoption gleich bedeutend**. Hinzuweisen ist allerdings auf die gebräuchliche Verwendung des Begriffs Mietkauf auch für **Leasing- oder Ratenkäufe**, je nach vertraglicher Ausgestaltung. Diese Vertragsarten bezeichnen, entgegen der Rechtslage des WGG, Mietverträge, bei welchen dem Mieter vom Vermieter das Recht eingeräumt wird, die Wohnung (bzw. den Liegenschaftsanteil) innerhalb bestimmter Frist durch einseitige Erklärung zu einem vorweg bestimmten Kaufpreis unter Anrechnung der geleisteten Mieten (Raten) zu erwerben;
- Keine Zielsetzung der Untersuchung ist die Ausarbeitung einer rechtswissenschaftlichen Expertise, sondern die Verschaffung eines kompakten Überblicks. In Anbetracht der zahlreichen Rechtsnovellen seit 1994, jedenfalls teilweise bestehenden Rechtszersplitterung und trotz einer mittlerweile erreichten Harmonisierung der Mietkaufregelungen erscheint die Verfassung z.B. eines Mietkaufleitfadens oder eines Handbuchs zum Mietkauf in Zukunft lohnenswert.

Die wohnungspolitischen Diskussionen nach Schaffung der gesetzlichen Kaufansprüche im WGG bezogen sich vor allem auf folgende Rechtsfragen:

- **Entstehung des Anspruchs** (Erschwerung einer Umgehung, Bestimmung unterschiedlicher Schwellenwerte);
- **Kaufpreisbildung**;
- **Dauer der Anwartschaft**;
- Regelungen zur **Rechtsdurchsetzung**;
- **Harmonisierung** der einzelnen Mietkaufmodelle;
- Sonstige Einzelfragen (z.B. Klärung der Zuteilung von eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen, Klärung von Abrechnungspflichten).

Besondere Schwierigkeiten bei der jeweiligen rechtlichen Ausgestaltung der gesetzlichen Kaufansprüche ergaben sich aus der problematischen Auflösung von Forderungen nach **Rechtsvereinheitlichung einerseits und Rechtssicherheit andererseits** (so hätte einer Veränderung der Anspruchsentstehung zwangsläufig ein Eingriff in bestehende (Miet)Verträge nach sich gezogen), der Forderung nach besserer Kalkulierbarkeit bzw. **Transparenz in der Kaufpreisgestaltung** (ein zu starkes Abweichen von der Verkehrswertermittlung hätte unter Umständen die erklärte Zielsetzung einer Stärkung der Selbstfinanzierungskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gefährdet) und generell auf Grund geringer Erfahrungswerte mit dem Mietkauf in der Praxis.

Die **Veränderungen** des Mietkaufmodells **durch** insgesamt **4 Wohnrechtsnovellen** (von 1999 bis 2006) führten zu einer gewissen **Rechtszersplitterung**. So gelten hinsichtlich der Entstehung des Kaufanspruchs **unterschiedliche Schwellenwerte** je nach Zeitpunkt der Förderungszusicherung, andererseits harmonisierte Regelungen unter anderem zur Preisbildung und Dauer der Anwartschaft. Näheres dazu in Kapitel 4.1 ab Seite 25.

Die mit dem Mietkauf vor allem in den letzten Jahren heftig diskutierte „**Mischobjektproblematik**“ wurde im Zuge vergangener Wohnrechtsreformen nur teilweise aufgegriffen, z.B. im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 2006. Einzelne Probleme sind nach wie vor ungelöst, so z.B. Fragen der Willensbildung in Hinblick auf die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen größeren Umfangs (vereinzelt befürchtet wird die Anlockung spekulativer Käufer durch den zunehmenden Bestand an Eigentumsanlagen und damit Blockierung des Willensbildungsprozesses), Fragen der **Rücklagenbildung** oder eben eines **vereinheitlichten Bewirtschaftungsrechts**. Diese Problembereiche wären allerdings überwiegend über eine Reform sämtlicher relevanter Wohnrechtsregimes aufzugreifen.

Bezüglich der **förderungsrechtlichen Entwicklung in Wien** ist zunächst hervorzuheben, dass bereits mit einer Novelle des WWFSG 1989<sup>9</sup> im Jahr 1990<sup>10</sup> ein Mietkaufmodell im Neubaubereich geschaffen wurde, welches bereits wesentliche Rahmenbedingungen bzw. Eckpunkte des mit dem 3. WÄG geregelten Modells vorwegnahm, vor allem den Ablauf einer Nutzungsdauer von zumindest 10 Jahren, die Einhebung eines Schwellenwertes (Überwälzung des gesamten Grundkostenanteils an den Mieter innerhalb von 2 Jahren) und die Einräumung eines Rechtsanspruchs auf Übereignung der Wohnung. Die bundesrechtliche Begründung der Kaufansprüche für ab 1994 zugesicherte Neubauwohnungen sowie die in der Folge erlassenen Wohnrechtsreformen zogen entsprechende Anpassungen im Wiener Förderungsrecht nach sich bis im Rahmen einer Novel-

---

<sup>9</sup> Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 – WWFSG 1989, LGBl. Nr. 18/1989 (Stammfassung).

<sup>10</sup> LGBl. Nr. 5/1990.

le des WWFSG 1989 im Jahr 2001<sup>11</sup> die generelle Anwendung der die gesetzlichen Kaufansprüche betreffenden Bestimmungen des WGG vorgesehen wurde.

Eine Besonderheit in der Wiener Wohnbauförderung ist die **förderungsrechtliche Gleichstellung der gemeinnützigen und gewerblichen Wohnungswirtschaft**; eine Eigenschaft des Förderungssystems, welche in Restösterreich nur vereinzelt (vor allem in Oberösterreich) oder stark modifiziert (durch Zuerkennung spezieller Förderungsmodelle) vorgesehen ist. Die Regelung von Kaufansprüchen im WWFSG 1989 ist daher auf das Erfordernis der Schaffung entsprechender Rechtsgrundlagen für gewerbliche Bauträger zurückzuführen. Eine weitere, sich von übrigen österreichischen Förderungssystemen wesentlich unterscheidende, förderungsrechtliche Bedingung wurde bereits mit der Förderungsnovelle 1990 durch eine **rückwirkende (ökonomische) Gleichstellung von ursprünglichen und nachträglichen Wohnungseigentümern** gesetzlich verankert. Getragen vom Gedanken, eine förderungsfinanzielle als auch steuerliche Bevorzugung von nachträglich Eigentum erwerbenden Mietern zu verhindern (infolge traditionell unterschiedlicher Förderungsausmaße bei Neuerrichtung von Miet- und Eigentumswohnungsanlagen sowie der umsatzsteuerlichen Begünstigung nach 10 Jahren) sind gewährte Objektsförderungen auf Grund einer eigenen Verordnung<sup>12</sup> in festgesetzten **Pauschalbeträgen** an das Land zur Rückzahlung zu bringen.

Den relevantesten Einfluss der Wohnbauförderung auf die Attraktivität des Mietkaufs für Wohnungsmieter üben allerdings die jeweiligen **Förderungs- bzw. Finanzierungsmodelle** aus sowie die **Konditionen der Kapitalmarktfinanzierung**. Im Rahmen dieses Forschungsprojekts wurden daher verschiedene Fördermodelle seit 1994 hinsichtlich des Schuldenverlaufs durchgerechnet und analysiert (vgl. dazu Kapitel 6 ab Seite 50).

Der in diesem Kapitel vorgenommene Überblick über die rechtlichen Entwicklungen und Grundlagen zum Mietkauf im Rechtsbestand des WGG bietet eine Zusammenfassung der Rechtslage. Die chronologische Darstellung durch Beschreibung der einzelnen Reformen seit 1994 bezweckt in erster Linie zu erkennen, dass mit der Implementierung der gesetzlichen Kaufoptionen der wohnungspolitische und –wirtschaftliche Diskussionsprozess keinesfalls seinen Abschluss fand, sondern vielfach erst einsetzte. Dies mag auf den ersten Blick Unverständnis auslösen. Es muss allerdings beachtet werden, dass mit den normierten zwingenden Kaufoptionen, je nach Umfang der Berechtigten und Inhalt der eingeräumten Ansprüche, Konsequenzen von hoher Tragweite für die gemeinnützige (und gewerbliche) Wohnungswirtschaft ausgelöst wurden. Diverse Änderungen bzw. Anpassungen der Mietkaufmodelle sind weiters darauf zurückzuführen, dass einzelne

---

<sup>11</sup> LGBl. Nr. 16/2001.

<sup>12</sup> sog. Pauschalierungsverordnung, LGBl. Nr. 29/1995 (Stammfassung).

Rechtsprobleme oder auch Hindernisse in der Realisierung des Mietkauf ja nicht von Beginn an abzuschätzen waren, sondern erst nach Ablauf eines Beobachtungszeitraums.

Es muss davon ausgegangen werden, dass mit fortschreitender Möglichkeit einer Evaluierung der aktuellen Modelle, vor allem in den kommenden Jahren, **die Diskussionen eine Fortsetzung finden**. So besteht eine Zielsetzung des vorliegenden Forschungsprojekts auch darin, die **Funktionsweise des Mietkaufkonzepts in Wien kritisch zu untersuchen** sowie allfällige Hemmnisse in der praktischen Umsetzung des Mietkaufs aufzudecken.

#### 4.1 DIE WOHNRECHTLICHE ENTWICKLUNG SEIT DEM 3. WÄG

Mit dem **3. Wohnrechtsänderungsgesetz**<sup>13</sup> wurde Mietern bzw. Nutzungsberechtigten einer nach dem 31.12.1993 wohnbauförderten (ab 1.1.1994 zugesicherten) Neubauwohnung ein grundsätzlicher Rechtsanspruch auf Einräumung des Wohnungseigentums nach Ablauf einer Nutzungsdauer von zumindest 10 Jahren verliehen (§ 15 lit. b WGG). Hinsichtlich der Anspruchsentstehung und -realisierung wurden folgende Bedingungen bzw. Regelungen erlassen:

- **Einhebung des überwiegenden Teils eines Grundkostenbeitrags** (mehr als 50%) **innerhalb von 3 Jahren** ab erstmaligem Bezug der Wohnhausanlage neben dem Entgelt;
- **Antragstellung** durch den Mieter/Nutzungsberechtigten auf nachträgliche Wohnungsübergabe, gerichtet an die Bauvereinigung;
- Anschließende **Beantragung der gerichtlichen Kaufpreisfestsetzung** innerhalb von 3 Monaten durch die Bauvereinigung, widrigenfalls Übergang des Antragsrechts an den Mieter;
- Die schriftliche Bekanntgabe des Mieters an die Bauvereinigung (innerhalb von 3 Monaten nach Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung), die Wohnung erwerben zu wollen, bewirkt dessen Ansehung als Wohnungseigentumsbewerber i.S.d. Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes;
- Bestimmung des Kaufpreises auf **Grundlage des Verkehrswertes** (i.S.d. Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände im Zeitpunkt der Antragstellung, vor allem des Vorliegens eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses;

- Verpflichtung zur **anteiligen Übernahme sämtlicher Verpflichtungen** der Bauvereinigung, insbesondere der zur Finanzierung der Wohnung aufgenommenen, noch aushaftenden Fremdfinanzierungen.

Mit der **Wohnrechtsnovelle 1999** wurde für nach dem 31.8.1999 geförderte Wohnungen die Frist der überwiegenden **Grundkostenüberwälzung** an den Mieter **auf 5 Jahre** erstreckt. Damit sollte es der Bauvereinigung erschwert werden, das Entstehen eines Kaufanspruchs zu umgehen. Mit gleicher Intention wurde zwingend die zinsenlose Stundung bis zur Hälfte der in Form von Beiträgen zu leistenden Grundkosten auf Dauer von 5 Jahren vorgesehen, somit Wohnungsnutzer ohne eingeräumte Kaufoption in der Wohnkostenbelastung begünstigt.

Hinsichtlich der Preisbildung wurden folgende Neuregelungen erlassen:

- Alternative Kaufpreisbestimmung durch die Möglichkeit der schriftlichen Bekanntgabe eines **valorisierten Fixpreises** unter der Voraussetzung einer Antragstellung des Mieters auf nachträgliche Wohnungsübergabe innerhalb von maximal 15 Jahren;
- Für jeweils beide Preisbildungsregelungen (Verkehrswert, Fixpreis) wurde die Verminderung der jeweils errechneten Preisbasis um jene Beträge, die sich für den Mieter aus der anteiligen Übernahme sämtlicher Verpflichtungen der Bauvereinigung ergeben sowie eine Erhöhung um jenen Betrag, der sich aus dem anteiligen Erwerb des Miteigentums an nicht rückzahlbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen ergibt, vorgesehen.

Mit der Wohnrechtsnovelle 1999 wurden zwei Tatbestände normiert, welche je nach Zeitpunkt der Förderungszusicherung zu einem Anspruch auf nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum führen können. Diese Vertragsverhältnisse sollten durch die Neuregelungen der Wohnrechtsreform ein Jahr später unberührt bleiben.

---

<sup>13</sup> BGBl. Nr. 800/1993.

Im Rahmen der **Wohnrechtsreform 2000** wurden neue anspruchsbegründende Tatbestände geschaffen:

- Für **nach dem 30.6.2000** zugesicherte Neubauobjekte besteht nach insgesamt 10-jähriger Miet- oder Nutzungsdauer ein Rechtsanspruch auf Wohnungsübergabe, sofern **mehr als € 50,- je m<sup>2</sup>** Nutzfläche an Finanzierungsbeiträgen (Bau- und/oder Grundkostenbeiträgen) eingehoben wurden;
- Für **vor dem 1.7.2000** zugesicherte Wohnungen (ausgenommen jener, für welche zwischen dem 1.1.1994 und 30.6.2000 eine Förderungszusicherung erteilt wurde und nach jeweils geltendem Recht Kaufansprüche bereits entstanden sind) kann der Mieter nach mindestens 10-jähriger Nutzungsdauer eine Eigentumsoption geltend machen, wenn seitens der Bauvereinigung ein anteiliger Grundkostenbeitrag von € 50,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche nach dem 30.6.2000 neben dem Entgelt eingehoben wurde (**Kaufanspruch für Nachfolgemietler**) und keine Rückzahlung eines ursprünglich eingehobenen Grundkostenanteils erfolgte;
- Regelung einer **Wertsicherung der Schwellenbeträge** nach dem Verbraucherpreisindex 1996;

Die **Wohnrechtsnovelle 2002** brachte vor allem eine **Zusammenfassung und übersichtliche Regelung der** seit dem 3. WÄG normierten, **unterschiedlichen Modelle** und Wege zur WE-Begründung im gemeinnützigen Wohnungsbestand und Begründung einer einheitlichen normativen Basis, speziell hinsichtlich der objektiven und subjektiven Voraussetzungen einer nachträglichen WE-Begründung, der Preisbildungsregelungen, des Verfahrens zur Rechtsdurchsetzung, der gerichtlichen Überprüfungsmöglichkeiten, von Übergangsregelungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen die Einräumung eines **Vorkaufsrechtes des Mieters** für weitere 5 Jahre.

Im Übrigen wurde klargestellt, dass als Preis für die nachträgliche Übertragung ein **Fixpreis** vereinbart werden kann, der „**ausgehend vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung**“ gebildet wird. Stellt das Gericht dessen offenkundige Unangemessenheit fest, hat es den Preis auf Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände festzusetzen; dieser Preis tritt dann an die Stelle des angebotenen Fixpreises. Der Mieter hat nun nach dem 10. und vor Ablauf von 15 Jahren ab erstmaligem Bezug (bei ab 1.7.2000 geförderten Mietwohnungen) bzw. ab Vertragsabschluss (bei vor dem 1.7.2000 geförderten Objekten) und jeweils aufrechter öffentlicher Förderung ein Antragsrecht auf Legung eines Kaufangebotes der Bauvereinigung zum oben erwähnten Fixpreis (zwischen 3 und 6

Monaten nach Antragstellung); bei Nichtentsprechen erfolgt eine gerichtliche Preisfestsetzung. Mit jeweils schriftlicher Angebotsannahme und Übernahmeerklärung hinsichtlich aller Verpflichtungen durch den Mieter binnen 6 Monaten erlangt der Mieter mit Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen die Rechtsposition als Wohnungseigentumsbewerber gemäß WEG. Bei Nichtvorliegen der Mietererklärung innerhalb der gesetzten Frist von 6 Monaten tritt an die Stelle des Anspruchs auf Übereignung ein Anspruch auf Einräumung eines Vorkaufrechtes für weitere 5 Jahre, sofern das Mietverhältnis nicht bis dahin aufgelöst wurde. Der Rechtsanspruch eines Mieters auf nachträglichen Wohnungserwerb wurde damit grundsätzlich auf insgesamt 20 Jahre ausgedehnt.

Mit der **Wohnrechtsnovelle 2006** schließlich erfolgten weitere Veränderungen in der Kaufpreisbildung, Klarstellungen hinsichtlich der Anrechnung nicht verbrauchter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (bzw. deren Überführung in die Rücklage) sowie der bis dahin umstrittenen Rechtslage zu einzelnen Abrechnungspflichten.

## 4.2 DIE AKTUELLE WOHNRECHTLICHE SITUATION

Wie ausgeführt erfolgte durch die Wohnrechtsnovelle 2002 eine Vereinheitlichung der Regelungen zur nachträglichen Übertragung von Wohnungen ins Wohnungseigentum im Rechtsbestand des WGG sowie durch die Wohnrechtsnovelle 2006 eine Veränderung der Regelungen zur Kaufpreisbildung. Nachfolgend werden daher vor allem die relevanten Regelungen der §§ 15b – 15f WGG geltender Fassung im Überblick erläutert:

### **Nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum)**

**§ 15b.** (1) Eine Bauvereinigung kann ihre Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) übertragen, wenn

- a) die erste Überlassung in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt ist,
- b) die Baulichkeit vor mehr als zehn Jahren erstmals bezogen worden ist,
- c) die Bauvereinigung nicht bloß Bauberechtigte ist,
- d) der Erwerber alle Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen (anteilig) übernimmt,
- e) der Preis nach den Grundsätzen des § 23 angemessen ist.

(2) Im Falle der Übertragung an eine gemeinnützige Bauvereinigung sind Abs. 1 lit. b und c nicht anzuwenden.

(3) Im Falle des § 15c lit. b ist Abs. 1 lit. c nicht anzuwenden.

Die §§15bff regeln generell die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum an Wohnungen sowie Geschäftsräumlichkeiten und Baulichkeiten, welche ursprünglich in Miete bzw. sonstiger Nutzung überlassen wurden<sup>14</sup>. §15b unterscheidet grundsätzlich nicht zwischen der nachträglichen Übertragung an Mieter bzw. Nutzungsberechtigte oder Dritte. Der eigentliche Rechtsanspruch von Mietern ist vielmehr speziell in §15c begründet.

Für die Zulässigkeit der nachträglichen Übertragung sind fünf Voraussetzungen zwingend vorgesehen:

1. **Erste Überlassung des Bestand in Miete** oder sonstiger Nutzung;
2. **Erstmaliger Bezug der Baulichkeit vor mehr als 10 Jahren**;
3. Die Bauvereinigung darf **nicht bloß Bauberechtigte** sein; diesbezüglich sind allerdings **zwei Ausnahmen** vorgesehen: vom Ausschluss der nachträglichen Begründung von Baurechts-Wohnungseigentum ist nicht nur die Übertragung an eine andere gemeinnützige Bauvereinigung, sondern auch die auf einem verbindlichen Anbot der Bauvereinigung basierende Anspruchseinräumung (i.S.d. § 15c lit b) ausgenommen. Überdies ist davon auszugehen, dass für sämtliche auf vertraglicher Einigung basierende Kaufansprüche (somit nicht nur jene aufgrund eines verbindlichen Anbots der Bauvereinigung nach frühestens 10 Jahren ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit) der Ausschluss der (anteiligen) Übertragung von Baurechten nicht anzuwenden ist<sup>15</sup>.
4. **Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung**, insbesondere von Darlehen, welche zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit (oder deren Erhaltung und Verbesserung) aufgenommen wurden; infolge der zwingenden Übernahme der zum Zeitpunkt der Wohnungseigentumsbegründung bestehenden Verpflichtungen (Darlehensaushaftungen) **setzt sich der gemäß §15d zu bildende Kaufpreis einerseits aus einem zu ermittelnden Barpreis (Fixpreis) und andererseits den zu übernehmenden Verpflichtungen zusammen**. Hier zeigt sich der hohe Einfluss der Finanzierungsbedingungen sowie der Entwicklungen am Kapitalmarkt auf die wirtschaftliche Attraktivität des Mietkaufkonzepts (vgl. dazu die Ausführungen in Kapitel 6 ab S 50).
5. **Angemessenheit des Preises nach den Grundsätzen des §23**. Siehe dazu die Erläuterungen zu §15d unten.

---

<sup>14</sup> Die Regelungen zur unmittelbaren Wohnungseigentumsbegründung sind in den §§15 und 15a enthalten.

<sup>15</sup> Würth-Zingher, WohnR 2002 I, Rz 5 zu § 15b WGG.

### **Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum**

**§ 15c.** Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte hat bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung (des Geschäftsraumes) in das Wohnungseigentum:

- a) bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen (Geschäftsräumen), wenn die Förderung aufrecht ist und neben dem Entgelt nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im Ausmaß von mehr als 50 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben worden ist:
  - 1. aus Anlass der erstmaligen Überlassung zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten, sofern die Zusicherung der öffentlichen Förderungsmittel nach dem 30. Juni 2000 erfolgt ist,
  - 2. aus Anlass einer späteren Überlassung zur Finanzierung von Grundkosten, sofern bis zum Ablauf einer zehnjährigen Miet- oder Nutzungsdauer keine Umfinanzierung gemäß § 17a Abs. 1 erfolgt ist,
- b) auf Grund eines verbindlichen Angebotes der Bauvereinigung, das neben den im Zusammenhang mit der Übertragung ins Wohnungseigentum stehenden Vertragsbedingungen nur mehr Bedingungen betreffend
  - 1. eine Mindestzahl von Erklärungen gemäß § 15e Abs. 3,
  - 2. die Finanzierung des Kaufpreises,
  - 3. die Übernahme der Kosten gemäß § 23 Abs. 4c lit. d
 enthalten darf.

Der Satz in der Höhe von 50 € gemäß lit. a vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 1996 oder eines an seine Stelle getretenen Index.

§15c unterscheidet **zwei Fälle des Anspruchserwerbs** auf nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung. Zum Einen den unmittelbar auf **gesetzlicher Grundlage** bestehenden (lit a), zum Anderen einen auf Basis eines **verbindlichen Anbots (somit auf freiwilliger/vertraglicher Basis)** entstehenden. Im Falle des §15c lit a sind zwei Fälle zu unterscheiden:

- 1. der gesetzliche Anspruch des ersten Mieters (§15c lit a Z 1) entsteht gemäß den Übergangsregelungen des §39 Abs. 21a
  - a) bei **Förderungszusicherung zwischen 1.1.1994 und 31.8.1999**, wenn eine Barüberwälzung von über 50% der anteiligen Grundkosten innerhalb der ersten drei Jahren auf den Mieter erfolgte; umstritten ist, inwieweit sich eine entsprechende ver-

zinste Stundung des (überwiegenden) Grundkostenbeitrags (innerhalb der Dreijahresfrist) auf den Anspruchserwerb auswirkt. Vereinzelt wird die Meinung vertreten, dass in diesem Falle infolge gleicher wirtschaftlicher Konsequenzen (Barüberwälzung versus verzinste Stundung) dennoch ein gesetzlicher Kaufanspruch entsteht.

b) bei **Förderungszusicherung zwischen 1.9.1999 und 30.6.2000**, wenn eine Barüberwälzung von über 50% der anteiligen Grundkosten innerhalb der ersten fünf Jahren auf den Mieter erfolgte; gemäß ausdrücklicher gesetzlicher Regelung durften für diesen Zeitraum keine Stundungszinsen verrechnet werden.

c) bei **Förderungszusicherung ab 1.7.2000**, wenn seitens der Bauvereinigung vom Mieter ein einmaliger Finanzierungsbeitrag (Grund- und/oder Baukosten) in Höhe von mehr als € 50,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche (valorisiert) eingehoben wurde.

#### **§ 39 Abs. 21, 21a, 21b und 21c**

(21) Die §§ 15b bis f gelten, nach Maßgabe der Bestimmungen der Abs. 21a und 21b, für alle Fälle einer nachträglichen Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) nach dem 31. Dezember 2001.

(21a) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer nach dem 31. Dezember 1993 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) erwirbt einen Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit. a Z 1, wenn die Bauvereinigung die auf seine Wohnung (Geschäftsraum) im Zeitpunkt des Bezugs der Baulichkeit entfallenden Grundkosten zum überwiegenden Teil innerhalb der ersten drei Jahre ab erstmaligen Bezug neben dem Entgelt eingehoben hat. Bei einer nach dem 31. August 1999 bis zum 30. Juni 2000 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung beträgt diese Frist fünf statt drei Jahre; überdies darf die Bauvereinigung für einen Übertragungsanspruch verhindernde Stundungen bei sonstiger Rückzahlungspflicht während der ersten fünf Jahre dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten keine Zinsen verrechnen.

(21b) Hat der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte auf Grund einer Einladung der Bauvereinigung fristgerecht, spätestens bis 30. Juni 2002, einen Antrag gemäß § 15c Abs. 1 in der Fassung BGBl. I Nr. 47/2001 gestellt, sind die entsprechenden Bestimmungen der §§ 15b, 15c und 39 Abs. 21 in der Fassung BGBl. I Nr. 47/2001 anstelle der Preisregelung gemäß § 15d weiterhin anzuwenden und sind Grundlage der Erklärung gemäß § 15e Abs. 3.

(21c) Erfolgte eine Einladung gemäß § 15c Abs. 1 in der Fassung BGBl. I Nr. 47/2001 bis zum 30. Juni 2002, ist § 7 Abs. 3 Z 6a in der Fassung BGBl. I Nr. 47/2001 weiterhin anzuwenden.“

2. der gesetzliche Anspruch eines Nachmieters (§ 15c lit a Z 2) entsteht nach mindestens zehnjähriger Mietdauer (unabhängig von einer Mietdauer des/r Vormieter/s), wenn seitens der Bauvereinigung ein einmaliger Finanzierungsbeitrag eingehoben und dieser nicht innerhalb von 10 Jahren gemäß § 17a Abs. 1 umfinanziert, also durch Eigenmittel der Bauvereinigung oder Fremdmittel ersetzt wurde. Bei aufrechten Mietverhältnissen müsste dem allerdings eine Vereinbarung zwischen Bauvereinigung und Mieter zugrunde liegen, der Mieter also zustimmen.

### Umfinanzierung von Beiträgen

#### § 17a

(1) Abweichend von § 13 Abs. 2 können vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten neben dem Entgelt geleistete Grund- und Baukostenbeiträge nachträglich bis zum Ausmaß gemäß § 17 Abs. 1 unter sinngemäßer Anwendung des § 13 Abs. 2b durch Eigen- oder Fremdmittel ersetzt werden. Für die sich daraus ergebende Änderung der Entgeltberechnung ist § 14 Abs. 1 sinngemäß anzuwenden.

(2) Im Falle einer Umfinanzierung gemäß Abs. 1 hat der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte – unabhängig von der Auflösung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags – binnen acht Wochen insoweit einen Anspruch auf Rückzahlung gemäß § 17 Abs. 1.

(3) Eine Umfinanzierung gemäß § 15c lit. a Z 2 liegt nur vor, wenn auch eine fristgerechte Rückzahlung gemäß Abs. 2 erfolgt ist.

(4) Für die von der Bauvereinigung zur Umfinanzierung eingesetzten Eigen- oder Fremdmittel können auch die Beträge gemäß § 14 Abs. 7 Z 1 verwendet werden.

Bei Nichtvorliegen der gesetzlichen Anspruchsvoraussetzungen kann seitens der Bauvereinigung die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung nach 10 Jahren verbindlich angeboten und auf diese Weise ein **vertraglicher Erwerbsanspruch des Mieters** begründet werden. Diesfalls ist vor allem die Setzung einer Bedingung hinsichtlich einer erforderlichen Mindestanzahl (mangels gesetzlicher Regelung wohl bis zu 100 Prozent) von annehmenden Mietern zulässig, widrigenfalls eine bereits erfolgte Annahme an Rechtswirksamkeit verlieren würde.

### Preis bei nachträglicher Übertragung in das Wohnungseigentum

**§ 15d.** (1) Für die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in das Wohnungseigentum kann unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23, insbesondere dessen Abs. 4c, ein Fixpreis vereinbart werden.

(2) Werden gegen die Höhe des angebotenen (vereinbarten) Fixpreises binnen sechs Monaten nach schriftlichem Angebot einer Fixpreisvereinbarung (durch die Bauvereinigung) Einwendungen im Sinne des § 18 Abs. 3a erhoben und in einem Verfahren gemäß § 22 Abs. 1 Z 6a die offenkundige Unangemessenheit festgestellt, hat das Gericht den Preis unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 auf der Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände im Zeitpunkt des Antrages (§ 15e) festzusetzen.

(3) Der nach Abs. 2 vom Gericht festgesetzte Preis tritt an die Stelle des angebotenen (vereinbarten) Fixpreises.

Hinsichtlich der Preisbildung bei nachträglichen Wohnungsübergängen greifen mehrere Regelungen ineinander, so vor allem die §§ 15d, 18 Abs. 3a und 3b sowie 23 Abs. 4b und 4c. Generell ist der Kaufpreis in den Fällen der nachträglichen Wohnungseigentumsübertragung als Fixpreis (der zu leistende Barpreis) zu bilden; insofern ist die Formulierung in § 15d Abs. 1 („kann“) etwas irreführend, wird allerdings u.a. in § 15e Abs. 1 lit b klargestellt („hat“). Hinsichtlich der Kaufpreiskalkulation verweist § 15d auf § 23, vor allem Abs. 4c. Demnach ist der **Fixpreis ausgehend vom „Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung“ oder ausgehend von § 15a, unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und Wertsicherung**, zu bilden. In welcher Weise der Fixpreis konkret zu bilden ist, bleibt teilweise unklar. Überwiegend wird angenommen, dass der Substanzwert am ehesten mittels des Sachwertverfahrens i.S.d. Liegenschaftsbewertungsgesetzes zu ermitteln und zusätzlich (bzw. ergänzend) das Vergleichswertverfahren (hinsichtlich des Bodenwertes der Liegenschaftsanteile) Anwendung finden kann. Zur Kaufpreisbildung gemäß § 15a sowie die in der wohnungswirtschaftlichen Praxis in Erscheinung tretenden Methoden der Preisbildung bzw. -kalkulation sei auf die Ausführungen in Kapitel 7 ab Seite 56 verwiesen.

### § 23 Abs. 4b und 4c

(4b) Der Fixpreis nach § 15a ist innerhalb einer Bandbreite zu ermitteln. Die Untergrenze dieser Bandbreite bemisst sich nach den Kosten des Grunderwerbs, zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen und der Finanzierungskosten, und den Baukosten gemäß § 13 Abs. 2, ihre Obergrenze nach den Grund- und Baukosten sowie den Rücklagen gemäß § 13 Abs. 1 zuzüglich eines Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung.

(4c) Der nach § 15d zu ermittelnde Fixpreis hat ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung, oder ausgehend von § 15a (§ 23 Abs. 4b), unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung, insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die anteilige Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung (§ 15b Abs. 1 lit. c),
- b) die Einmalbeträge (§ 17),
- c) bei bereits bestehendem Wohnungseigentum die anteilige Höhe der Rücklage gemäß § 31 WEG 2002,
- d) die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung, der Verwertung und der Information der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, wie im Besonderen über förderungsrechtliche Auswirkungen.“

Durch die **demonstrative Aufzählung von zu berücksichtigenden Preiskomponenten** (§ 23 4c lit a bis d) wird die Eigenschaft des Fixpreises als Barkaufpreis definiert. Jedenfalls preismindernd wirken sich die anteilige Übernahme der Verpflichtungen der gemeinnützigen Bauvereinigung und der seitens des Mieters geleistete Finanzierungsbeitrag. Preiserhöhend wirken ein allenfalls bereits vorhandenes Rücklagenvermögen sowie die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung, der Verwertung und der Information der Mieter, z.B. über förderungsrechtliche Auswirkungen.

In § 15d Abs. 2 und 3 ist das Verfahren zur **gerichtlichen Preisprüfung** nach Erhebung von Einwendungen des Mieters wegen offenkundiger Unangemessenheit des angebotenen Fixpreises geregelt; gemäß § 18 Abs. 3b ist dieser **unangemessen, wenn er den ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte übersteigt**.

### **§ 18 Abs. 3a und 3b**

(3a) Einwendungen gegen die Höhe des Fixpreises können nur wegen offenkundiger Unangemessenheit in den Fällen

1. des § 15a nach schriftlicher Vereinbarung des Fixpreises, längstens sechs Monate nach Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsraum),
2. des § 15d binnen sechs Monaten nach schriftlichem Angebot gemäß § 15e Abs. 1 gerichtlich geltend gemacht werden.

(3b) Ein Fixpreis gemäß §§ 15a und 15d ist offenkundig unangemessen, wenn er den ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte – in den Fällen des § 15d unter Berücksichtigung der vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu übernehmenden Verpflichtungen der Bauvereinigung – übersteigt.

Die **Frist zur Erhebung der Einwendungen** endet 6 Monate nach Vorliegen des schriftlichen Anbots der Bauvereinigung. Zunächst wird seitens des Gerichts/der Schlichtungsstelle über das Vorliegen der Unangemessenheit des Fixpreises entschieden und zutreffendenfalls danach der Preis unter Anwendung der Regelungen des §23 gerichtlich festgesetzt.

### **Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum**

**§ 15e.** (1) Stellt ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter in den Fällen

- a) des § 15c lit. a Z 1 nach Ablauf von zehn, höchstens aber fünfzehn Jahren nach erstmaligem Bezug der Baulichkeit (eines nachträglich errichteten weiteren Miet- oder Nutzungsgegenstandes),
- b) des § 15c lit. a Z 2 nach zehn-, höchstens aber fünfzehnjähriger Dauer seines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages

einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum, hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten eine Fixpreisvereinbarung gemäß § 15d schriftlich anzubieten. Die Vereinbarung einer längeren Frist ist zulässig, sofern deren Dauer sechs Monate nicht übersteigt.

(2) Legt die Bauvereinigung kein fristgerechtes Angebot gemäß Abs. 1, hat das Gericht über Antrag des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten den Preis unter sinngemäßer Anwendung des § 15d Abs. 2 und 3 festzusetzen, sofern die Bauvereinigung auch über Aufforderung des Gerichtes binnen eines weiteren Monats kein Angebot gelegt hat.

(3) Erklärt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte binnen sechs Monaten schriftlich entweder

a) das Angebot der Bauvereinigung anzunehmen oder

b) den Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand zu dem vom Gericht festgesetzten Preis erwerben zu wollen, sowie alle Verpflichtungen (einschließlich aller Finanzierungsübernahmen) gemäß § 15b Abs. 1 lit. d zu übernehmen, wird er mit Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Bauvereinigung Wohnungseigentumsbewerber gemäß § 2 Abs. 6 WEG 2002.

(3a) Im Falle der rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen gegen den Fixpreis nach § 15d Abs. 2 enden die Fristen nach Abs. 3 frühestens drei Monate nach rechtskräftiger Entscheidung über die Einwendungen.

Die **Durchsetzung des Kaufanspruchs** des Mieters ist in §15e geregelt. Zunächst ist seitens des kaufwilligen Mieters mit gesetzlichem Kaufanspruch (somit in den beiden Fällen des §15c lit a) frühestens nach 10 und innerhalb von 15 Jahren nach erstmaligem Bezug der Baulichkeit bzw. Dauer des Mietverhältnisses (bei Nachmietern) ein Antrag an die Bauvereinigung zur Legung eines Fixpreisangebots gemäß den Preisregelungen des §15d zu stellen. Innerhalb von drei Monaten (bzw. nach Vereinbarung sechs Monaten) muss seitens der Bauvereinigung dem Antrag entsprochen werden (durch Stellung eines schriftlichen Angebots), widrigenfalls seitens des Mieters das Gericht zur Preisfestsetzung angerufen werden kann. Die **gerichtliche Preisfestsetzung** erfolgt nach Ablauf einer an die Bauvereinigung gerichteten Nachfrist von einem weiteren Monat wiederum unter Anwendung der Bestimmungen des §15d.

Auch im Falle des §15c lit b (also bei Nichtvorliegen der gesetzlichen Anspruchsvoraussetzungen, sofern seitens der Bauvereinigung ein verbindliches Kaufangebot gelegt wird) ist die Bauvereinigung sechs Monate an das gelegte Anbot gebunden. Wenn innerhalb dieser Frist (eine einvernehmliche Verlängerung wird wohl möglich sein) der Mieter bzw. Nutzungsberechtigte entweder das Kaufangebot oder den gerichtlichen festgesetzten Fixpreis schriftlich annimmt bzw. akzeptiert und gleichzeitig die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen der Bauvereinigung i.S.d. §15b Abs. 1 lit d (aushaftende Finanzierungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsdarlehen) erklärt, erlangt er mit Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Bauvereinigung (dazu ist in Wien auch die zur Zustimmung des Förderungsgebers erforderliche Rückzahlung gewährter Objektförderungen zu zählen) die Stellung eines Wohnungseigentumsbewerbers gemäß den Bestimmungen des WEG 2002.

### **Vorkaufsrecht des Mieters**

**§ 15f.** Erfolgt keine fristgerechte Erklärung gemäß § 15e Abs. 3, tritt anstelle eines Anspruchs gemäß § 15c ein Vorkaufsrecht für weitere fünf Jahre nach Ablauf der Frist, wenn das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis nicht vorher aufgelöst wird.

Wenn der Mieter seinen gesetzlich oder vertraglich begründeten Kaufanspruch gemäß § 15c durch Nichtannahme des angebotenen oder gerichtlich festgesetzten Preises innerhalb der gesetzten Frist von grundsätzlich sechs Monaten nicht durchsetzt, tritt an die Stelle des Kaufanspruchs ein **Vorkaufsrecht des Mieters für einen Zeitraum von (weiteren) fünf Jahren.**

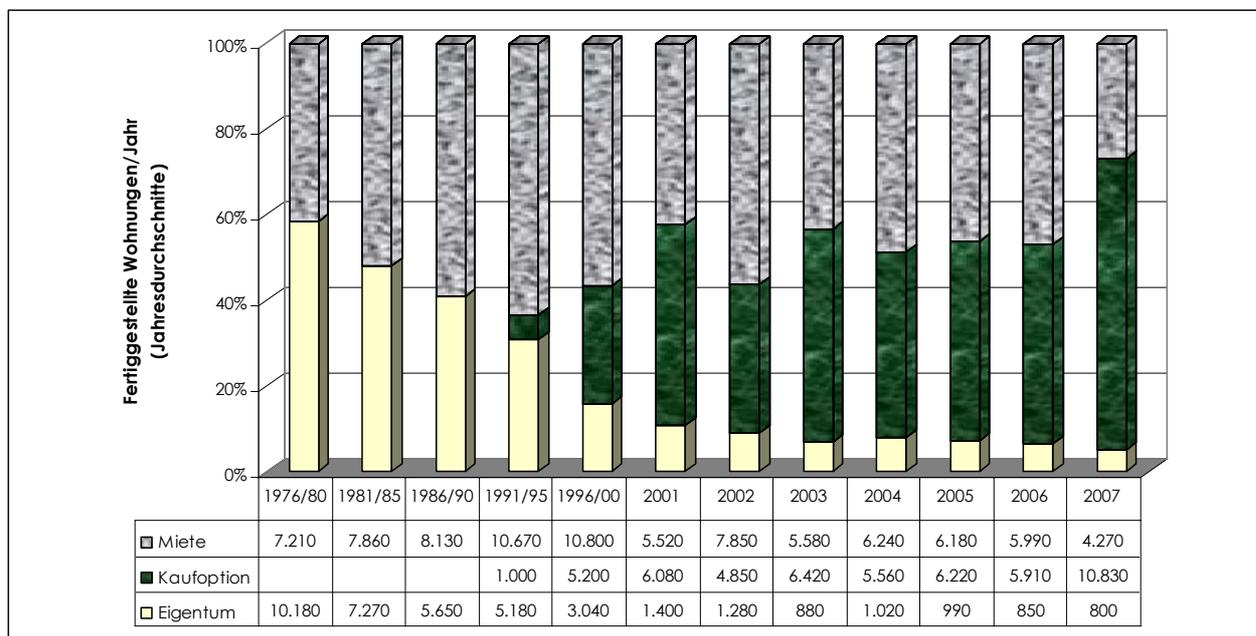
## 5 STATISTISCHE GRUNDLAGEN UND ASPEKTE

### 5.1 MIETKAUF AUF BUNDESEBENE

Die zunächst beschriebenen Datenmengen beziehen sich auf die Bauleistungen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft im gesamten Bundesgebiet. Ausgewiesen sind vor allem die **Ausmaße an seit 1994 geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption** im Sinne der Regelungen des WGG i.d.F. 3. WÄG **im Verhältnis zu den in den gleichen Jahren fertig gestellten Eigentumswohnungen und Mietwohnungen ohne Kaufoption**. Danach dargestellt werden die in Wien seitens der gemeinnützigen und gewerblichen Bauvereinigungen errichteten Wohnungsneubestände seit 1994, getrennt nach Mietwohnungen mit bzw. ohne gesetzlicher sowie vertraglicher Kaufoption sowie die Ausmaße an bisher realisierten Wohnungskäufen, aufgeteilt bzw. dargestellt auf Gemeindebezirksebene.

Hinsichtlich der Entwicklungen auf Bundesebene sind einerseits die **Wohnbau-boomphasen** der 70er und in der zweiten Hälfte der 90er Jahre sowie andererseits die **reduzierten Fertigstellungsraten von Eigentumswohnungen vor allem seit Schaffung des Mietkaufs** deutlich erkennbar. Die jeweiligen Werte basieren teilweise (infolge nicht vollständiger Erfassung der Mietwohnungen mit Kaufoption) auf Schätzungen des GBV. Die höchsten Anteile an neu errichteten gemeinnützigen **Wohnungseigentumsanlagen** wurden in den **70er Jahren** mit **10.000 bis rund 12.000** Einheiten **gegenüber 7.000 bis 8.000 Mietwohnungen pro Jahr** erreicht. Im Laufe der 80er Jahre wandelte sich dieses Verhältnis tendenziell zu Gunsten des Mietwohnungssektors.

Abbildung 3: Fertiggestellte Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach Rechtsform 1

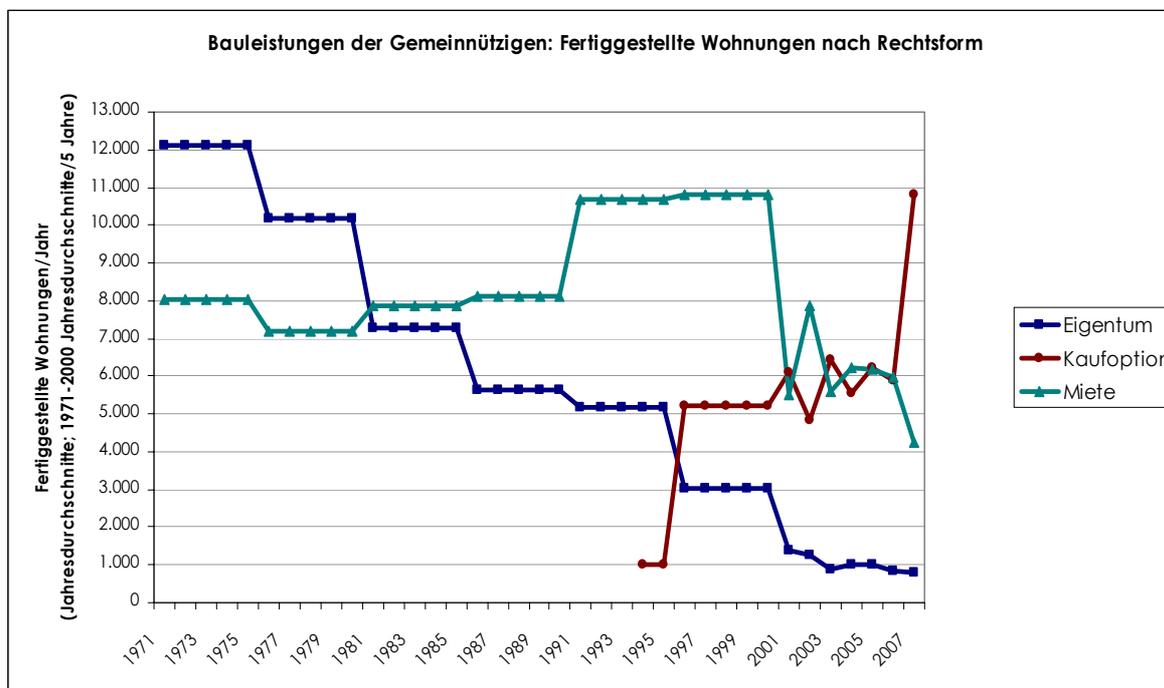


Quelle: GBV, eigene Darstellung

Die Entwicklungen und Verschiebungen innerhalb der einzelnen Wohnungssegmente nach Rechtsformen sind noch deutlicher in nachfolgender Abbildung 4, Seite 40, dargestellt. Generell lässt sich die **Ablösung des ursprünglich geförderten Wohnungseigentums durch die Errichtung von Mietwohnungen mit Kaufoption** feststellen. Aufgrund aktueller Informationen wurden **in den letzten Jahren** seitens der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft pro Jahr **zwischen 5.000 und 6.000 Mietwohnungen mit gesetzlicher Kaufanwartschaft** errichtet. Im Jahr 2007 erhöhte sich dieser Anteil sprunghaft auf rund 10.800 Wohneinheiten.

Hinsichtlich des Verhältnisses von Mietwohnungen mit und ohne Kaufanwartschaft seit Mitte der 90er Jahre zeigt sich, dass bis Inkrafttreten der einschneidenden Änderungen des WGG durch die Wohnrechtsnovelle 2000 (vor allem durch die Einführung der „€ 50,- - Schwelle“) für ein Drittel der seitens gemeinnütziger Bauvereinigungen fertig gestellten Mietwohnungen Kaufoptionen eingeräumt wurden und sich diese Relation zunehmend ausglich. Im Jahr 2007 wurden sogar für zwei von drei Mietwohnungen Anwartschaften begründet.

Abbildung 4: Fertiggestellte Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach Rechtsform 2



Quelle: GBV, eigene Darstellung

## 5.2 MIETKAUF IN WIEN SEIT 1994

Für die Ermittlung Ausmaße an mit Kaufoption ausgestatteten Mietwohnungen sowie der Anzahl bereits übereigneter Wohnungen (grundsätzlich seit 2005) in Wien wurden **Sondererhebungen** durchgeführt. Aus mehreren Gründen war bereits vor Durchführung der statistischen Erhebungen von einer relativ geringen Übereignungsanzahl in Wien auszugehen; eine Erwartung, welche sich auch unter Berücksichtigung geführter Gespräche auf Anbieter- als auch Nachfragerseite bestätigte:

- Infolge der umsatzsteuerlich bedingten Mindestnutzungsdauer von 10 Jahren sind **Übereignungen** auf Grund der gesetzlichen Rechtsansprüche unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Baudauer von 18 Monaten **erst seit etwa Herbst 2005 realistisch**;
- Gespräche mit Vertretern der Wohnungswirtschaft haben gezeigt, dass **in den Anfangsjahren** aus verschiedenen Gründen die **Entstehung von Kaufanwartschaften** durch Nichteinhebung (Stundung) der Mindestbeiträge an den anteiligen Grundkosten **verhindert wurde**; zunehmend wurden anstelle der Einräumung von gesetzlichen Kaufoptionen Anwartschaften auf vertraglicher Basis

(auch „echte“ Kaufoptionen aus Anlass der mietvertraglichen Einigung) vereinbart;

- Die förderungsrechtliche bzw. -finanzielle Gleichstellung von Mietwohnungen mit und ohne Kaufoption in Wien hat dazu geführt, dass dem Mietkaufmarkt auch **Mieter ohne (ursprüngliche) Kaufabsicht** beigetreten sind;
- Die in Wien seit Bestehen von Mietkaufbestimmungen (förderungsrechtlich seit 1990) geltende Bedingung einer **Rückzahlung von gewährten Objektförderungen** im Zuge des nachträglichen Wohnungserwerbs in Kombination mit den zum damaligen Zeitpunkt gebräuchlichen **Konditionen der Kapitalmarktfinanzierung**<sup>16</sup> könnte bisher Mieter von der Geltendmachung einer Kaufoption abgehalten haben.
- Aufgrund von Gesprächen mit Mietern ist davon auszugehen, dass die **fehlende Transparenz hinsichtlich der Kaufpreisausmaße und -kalkulation** innerhalb der vorgesehenen Ansparzeit (die Kaufpreisregelungen führen zu einer Preisermittlung erst nach frühestens 10 Jahren) zu Unsicherheiten und eher skeptischen Einstellung der Mieter und Nutzungsberechtigten geführt haben. Die Entwicklung von Ansparplänen wird dadurch entsprechend erschwert;
- Ebenso belegen Gespräche mit Mietern und Bauvereinigungen ein **tendenziell verändertes Mobilitätsverhalten im Wiener Wohnraum**, vor allem bedingt durch vielfach noch **unklare Vorstellungen der Lebensplanung und Einkommensentwicklung**, speziell seitens der jüngeren Wohnbevölkerung. Hinsichtlich des Informationsstands der Mieter zu rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Mietkaufs wurden vielfach geringe Kenntnisse festgestellt.

Nachfolgende Abbildung 5, Seite 43, zeigt die Anzahl an zugesicherten Wohneinheiten in Wien seit 1994. Die hohen Förderungsausmaße bis inklusive 1996 entsprechen der Periode des gesamtösterreichischen Baubooms; der relativ hohe Anteil von ursprünglichen Eigentumswohnungen in Wien ist auch eine Konsequenz der verstärkten Einbeziehung der gewerblichen Wohnungswirtschaft in die Förderungsleistungen Wien. **Bis 1996 wurden rund 10.000 Neubauwohnungen pro Jahr zugesichert, davon zu rund 2 Drittel Mietwohnungen. Ab 1997 erfolgte ein Rückgang auf rund 7000 Einheiten pro Jahr** entsprechend der Reduzierung der geförderten Neubauleistungen im gesamten Bundesgebiet.

---

<sup>16</sup> In Form von sog. Kletterdarlehen; mit der Konsequenz geringer Tilgungsleistungen in Zeiten eines niedrigen Zinsniveaus, andererseits anfänglich niedriger Wohnkostenbelastung. Zum Zeitpunkt des möglichen Wohnungserwerbs werden die aushaftenden Finanzierungsdarlehen daher unter Umständen nur relativ geringfügig reduziert auf den Kaufpreis angerechnet.

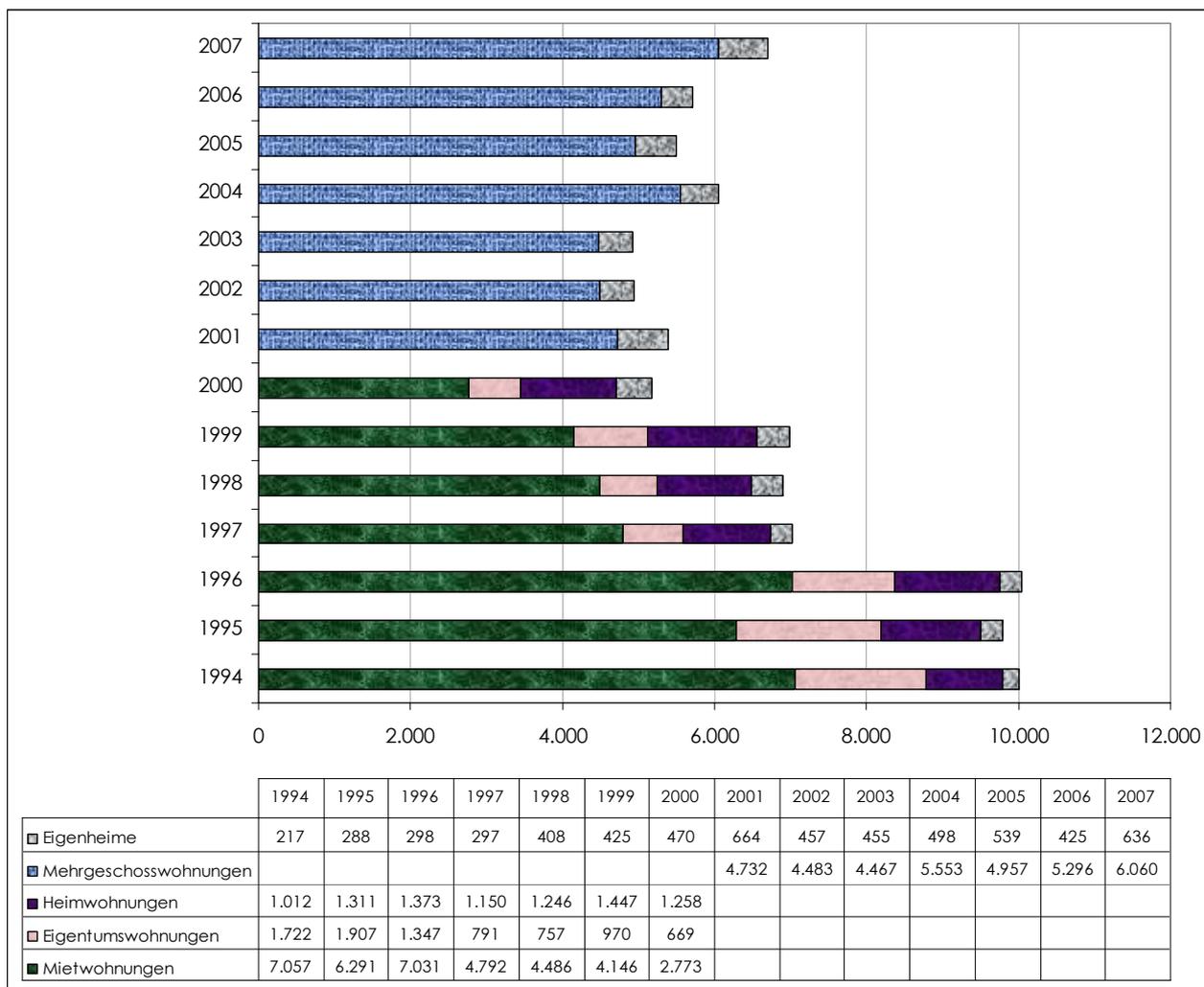
Statistisch erfolgte keine Ausweisung von Mietkaufanteilen und ab 2001 infolge Veränderung des Berichtswesens auch keine getrennte Ausweisung von Miet- und Eigentumswohnungen mehr. Seit Mitte der 90er Jahre ist eine tendenzielle Zunahme von geförderten Kleinbauten, vor allem infolge Einbeziehung von Kleingartenwohnhäusern in die Wiener Wohnbauförderung feststellbar.

**2007 stieg der geförderte Wohnungsneubau** vor allem infolge demografischer Rahmenbedingungen wieder auf ein Niveau wie noch Ende der 90er Jahre; so ist gemäß Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen der Statistik Austria (zuletzt November 2008) mit einem **Bevölkerungszuwachs** vor allem in den Ballungsräumen Österreichs zu rechnen.

Wien wird gemäß aktuellen Prognosen künftig das stärkste Bevölkerungswachstum aller neun Bundesländer aufweisen. Grund dafür ist die **starke Zuwanderung**: Rund 40% der Immigration aus dem Ausland gehen in die Bundeshauptstadt. Zusätzlich ist in Wien seit längerer Zeit nicht mehr die niedrigste Fertilität aller Bundesländer feststellbar, sondern bewegt sich seit einigen Jahren im Bundesschnitt. Die Wiener Bevölkerung wird von 1,67 Mio. (2007) bis 2015 um 7% auf 1,78 Mio. und weiter bis 2030 auf 1,94 Mio. (+16%) ansteigen. Bis 2050 wird die Bevölkerungszahl gemäß Prognose der Statistik Austria die Zwei-Millionen-Grenze überschritten haben und dann mit 2,08 Mio. um ein Viertel (+25%) größer sein als 2007.

Nach jüngsten Einschätzungen ist infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise, vor allem dadurch ausgelöste Beschäftigungsverluste, mittelfristig eine reduzierte Zuwanderung (bzw. zunehmende Abwanderung) zu erwarten. Bezüglich erforderlicher Neubauquoten ist allerdings dem gegenüber mit Rückgängen im frei finanzierten sowie geförderten kleinvolumigen Wohnbau (mit dem Effekt eines geringeren Ausmaßes an frei werdendem „Vorwohnungsbestand“) zu rechnen.

Abbildung 5: Förderungszusicherungen in Wien seit 1994

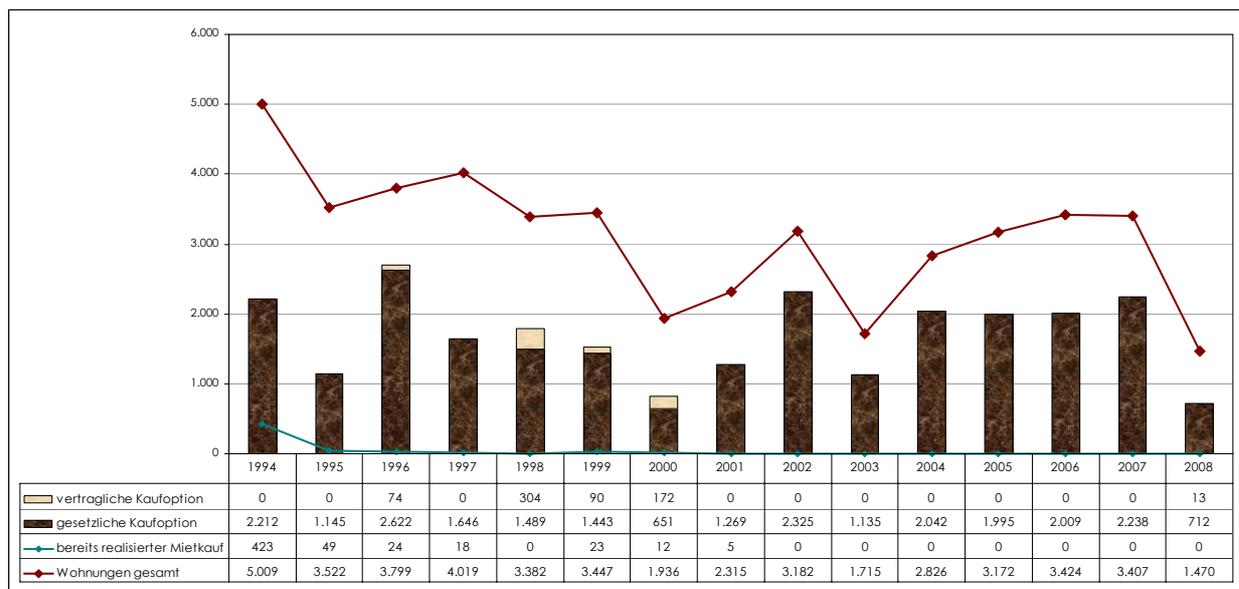


Quelle: BMF, Jahresberichte über die Wohnbauförderung gemäß §4 Abs. 2 des Zweckzuschussgesetzes

Für die Ermittlung der in Wien seit 1994 seitens der gemeinnützigen und gewerblichen Wohnungswirtschaft eingeräumten Kaufanwartschaften auf gesetzlicher als auch vertraglicher Basis sowie der darauf basierenden bisher erfolgten nachträglichen Wohnungsübergaben wurde eine Sondererhebung durchgeführt. Einbezogen in die Befragung wurden sämtliche Bauvereinigungen, welche seit 1.1.1994 unter Zuhilfenahme von Mitteln der Wiener Wohnbauförderung Mietwohnungen errichteten. Infolge der eindeutigen wohnrechtlichen Rahmenbedingungen des WGG wurden grundsätzlich alle ab 1.1.1994 zugesicherten Mietobjekte erfasst. **Von insgesamt rund 54.300 relevanten Wohneinheiten erfolgten für exakt 46.625 Mietwohnungen entsprechende Rückmeldungen unter Ausweisung der Anzahl und Art der eingeräumten Kaufanwartschaften sowie der Anzahl an bisher an die Mieter bzw. Nutzungsberechtigten veräußerten Wohnungen.** Damit wurde ein **Rücklauf von knapp 86%** erzielt; ein Anteil, welcher entsprechend zuverlässige Schlussfolgerungen zulässt. Die Gesamtanzahl der einbezogenen

bzw. in den folgenden Abbildungen ausgewiesenen Wohnungen entspricht nicht den in Abbildung 5 jeweils dargestellten zugesicherten Wohnungssummen. Dies liegt daran, dass in den Jahresberichten zur Wohnbauförderung (gemäß §4 Abs. 2 Zweckzuschuss-gesetz) in der Summe der zugesicherten Mietwohnungen jeweils auch zugesicherte Dienstwohnungen in Wohnheimen sowie Neubauwohnungen in Dachgeschossen (ge-fördert nach dem 2. Hauptstück des WWFSG 1989) enthalten sind. Darüber hinaus sind in den nachstehenden Abbildungen nur die Ergebnisse der Sondererhebung, somit 86% der zugesicherten Gesamtausmaße, erfasst. Die in Abbildung 6 ausgewiesenen vertrag-lichen Kaufoptionen umfassen einerseits anlässlich des Mietvertragsabschlusses verein-barte Kaufoptionen, andererseits Kaufoptionen aufgrund eines verbindlichen Anbots der Bauvereinigung nach (frühestens) 10 Jahren Mietdauer.

Abbildung 6: Zugesicherte Mietwohnungen mit gesetzlicher/vertraglicher Kaufoption in Wien seit 1994



Quelle: FGW-Sondererhebung 2008

Im Ergebnis zeigt sich, dass **zwischen 1994 und 2001** (also in jenem Zeitraum, in welchem die Entstehung der gesetzlichen Kaufansprüche noch von der Barüberwälzung des über-wiegenden Anteils der Grundkosten innerhalb von 3 bzw. 5 Jahren abhing) **durch-schnittlich für 44% der zugesicherten Mietwohnungen (gesetzliche bzw. vertragliche) Kaufoptionen eingeräumt wurden und sich dieser Anteil zwischen 2002 und 2007 (somit nach Einführung der € 50,- je m<sup>2</sup> - Schwelle auf 66% erhöhte**. Dies legt den Schluss nahe, dass bis zu Beginn des laufenden Jahrzehnts die Entstehung von gesetzlichen Ansprü-

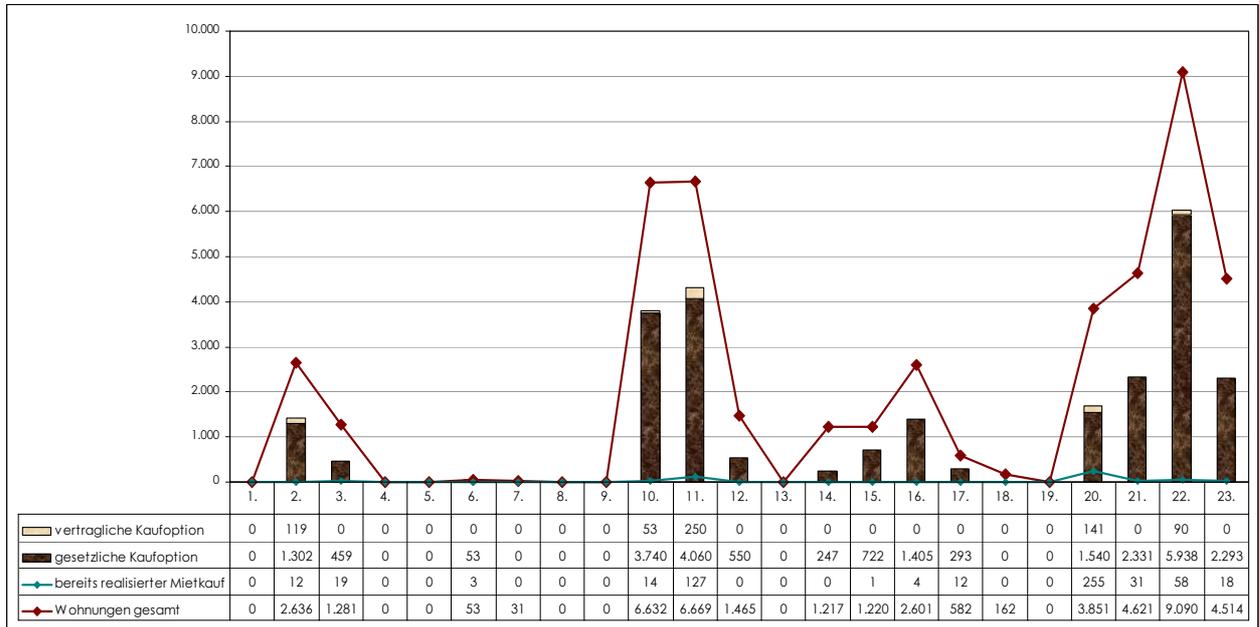
chen (für Erstmieter) weitgehend umgangen wurde<sup>17</sup>. Dies zeigt sich noch deutlicher darin, dass **im Jahr 1994 von insgesamt 54 (in die Auswertung einbezogenen) geförderten Mietobjekten bei 6 Objekten (somit einem Anteil von knapp über 10%) rund 60% der gesamten gesetzlichen Kaufanwartschaften eingeräumt wurden**. Bei 24 Objekten wurden generell keine gesetzlichen Kaufoptionen begründet und bei 8 Objekten diese nur teilweise, also Grundkostenbeiträge in unterschiedlicher Höhe eingehoben. Im Jahr 1995 wurden von insgesamt 35 Objekten bei 22 Objekten keine Optionen, bei 3 Objekten diese nur teilweise eingeräumt. **Diese Proportionen sind im Wesentlichen bis zur Einführung der Wohnrechtsnovelle 2000 feststellbar**. Danach veränderten sich diese Anteile deutlich. So wurden **bei im Zusicherungsjahr 2002 geförderten 52 Mietobjekten nur 11 Objekte, im Jahr 2003 von insgesamt 36 Objekten nur 5 und in den Jahren 2004 und 2005 von 56 bzw. 46 geförderten Mietobjekten nur jeweils 11 Objekte ohne gesetzliche Kaufoption vergeben**. Die nachfolgenden Abbildungen 7 bis 10 zeigen die Verteilung der seit 1994 geförderten Anteile von Mietwohnungen (in Abbildung 8 die Gesamtanzahl der geförderten Wohnungen), jene mit Kaufoption sowie jene der bisher veräußerten Wohnungen auf Bezirksebene. In den drei Bezirken mit den höchsten (geförderten) Bauleistungen (Favoriten, Simmering, Donaustadt) sind in absoluten Werten die höchsten Anteile an Mietwohnungen mit gesetzlicher oder vertraglicher Kaufoption zu verzeichnen; **in zwei Bezirken wurden bisher nachträgliche Wohnungsübergaben in durchaus relevantem Ausmaß durchgeführt** (Simmering und vor allem Brigittenau). Die relativ hohen Verkaufsquoten sind allerdings auf Wohnungsveräußerungen in insgesamt nur 3 Mietobjekten zurückzuführen.

**In einem bundesweiten Vergleich (vgl. Kapitel 5.1, Seite 38) ist allerdings eine überdurchschnittliche Einräumung von Kaufoptionen in Wien festzustellen**; ein Beleg dafür, dass das Konzept des nachträglichen Wohnungserwerbs grundsätzlich auf urbane Räume ausgelegt wurde.

---

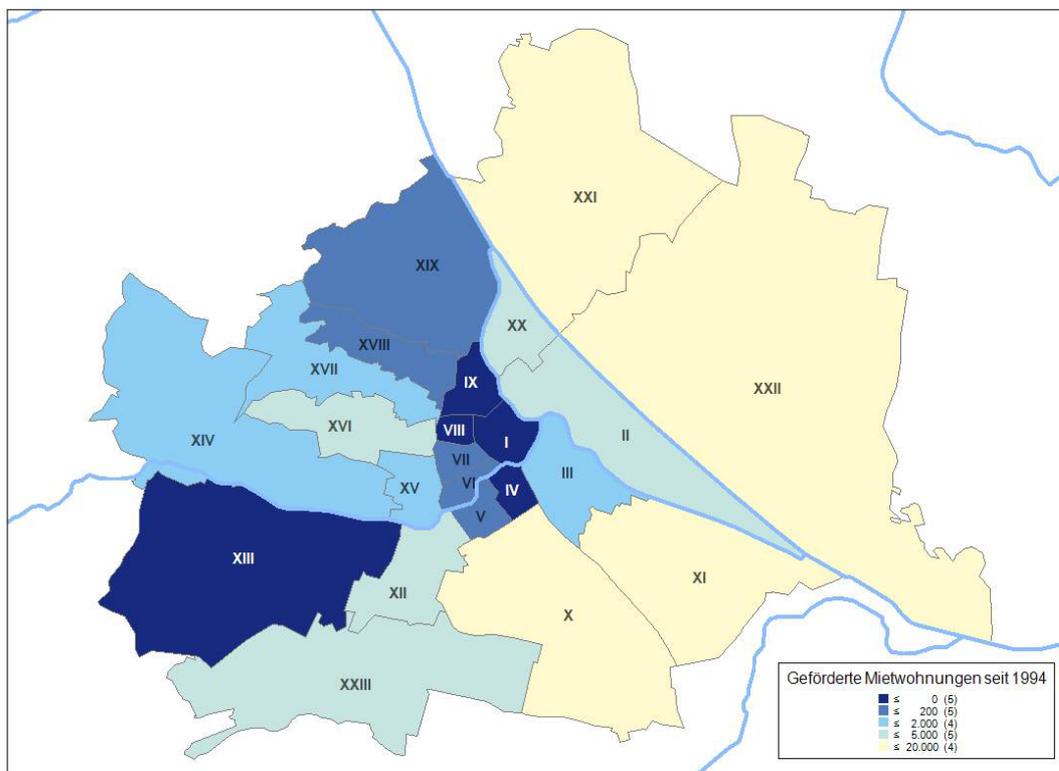
<sup>17</sup> Eine allfällige Einräumung gesetzlicher Ansprüche von Nachmietern i.S.d. §15c lit a Z2 WGG wird dadurch allerdings nicht verhindert.

Abbildung 7: Zugesicherte Mietwohnungen mit gesetzlicher/vertraglicher Kaufoption in Wien auf Bezirksebene



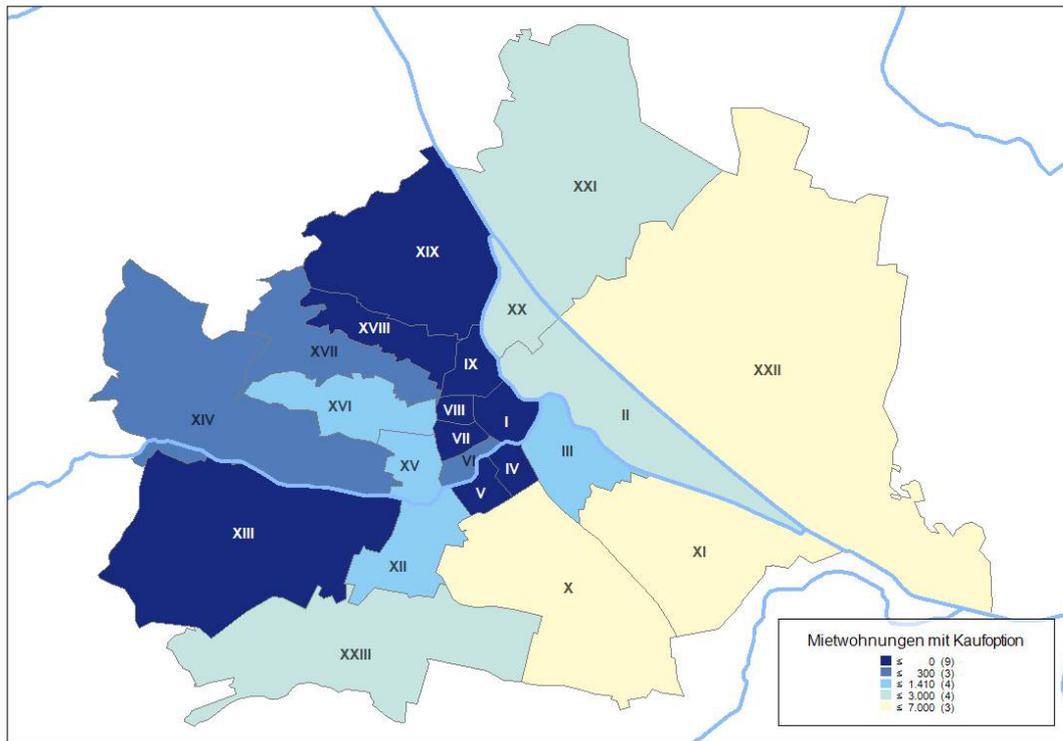
Quelle: FGW-Sondererhebung 2008

Abbildung 8: Geförderte Mietwohnungen in Wien seit 1994, Bezirksverteilung



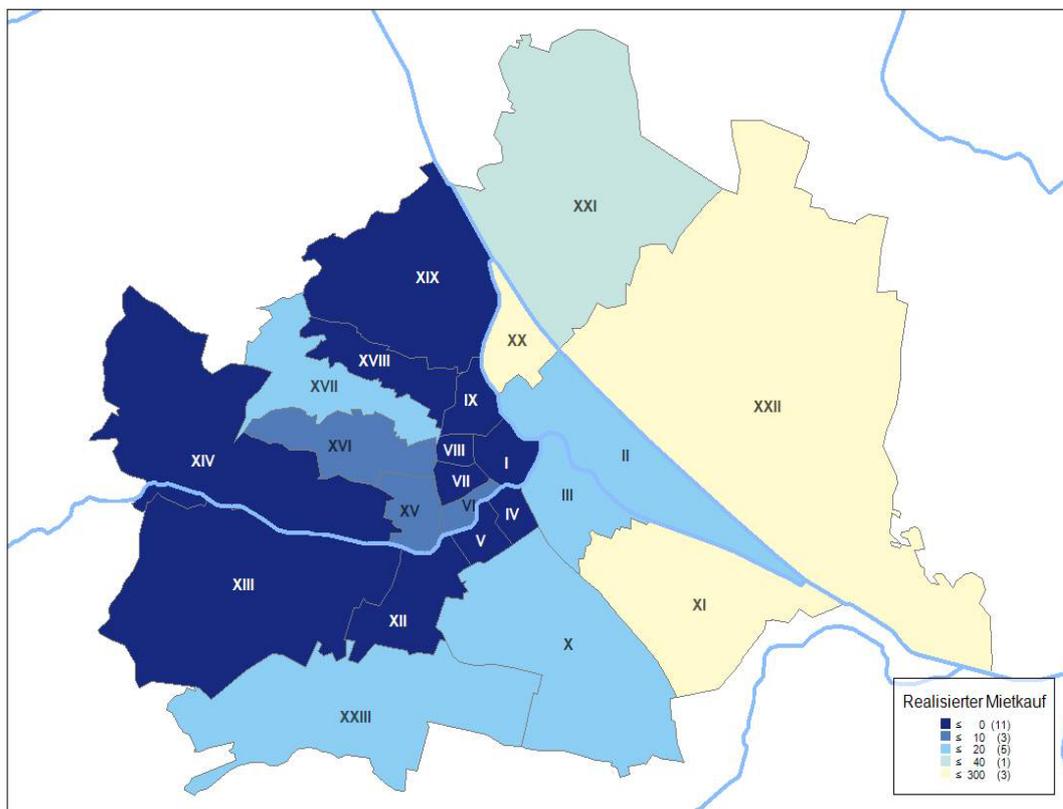
Quelle: FGW-Sondererhebung 2008

Abbildung 9: Mietwohnungen mit Kaufoption in Wien seit 1994, Bezirksverteilung



Quelle: FGW-Sondererhebung 2008

Abbildung 10: Wohnungsübergewinnungen in Wien seit 1994, Bezirksverteilung

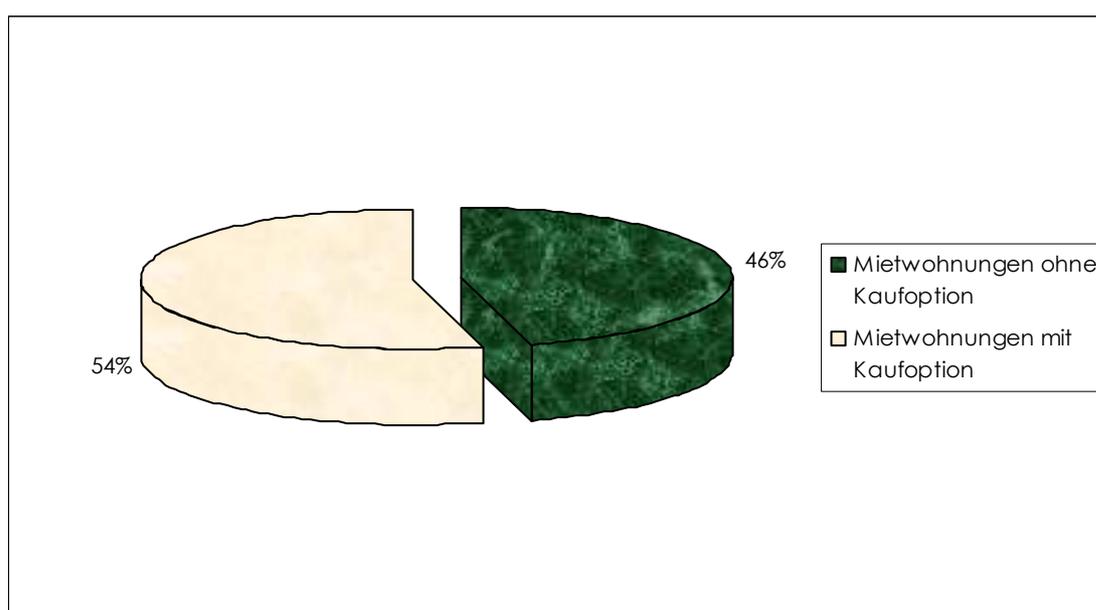


Quelle: FGW-Sondererhebung 2008

Im Ergebnis wurde insgesamt bei den seit 1994 geförderten Mietwohnungsobjekten ein relativ **ausgeglichenes Verhältnis zwischen Mietwohnungen mit und ohne gesetzlicher oder vertraglicher Kaufoption** erreicht (vgl. Abbildung 11, Seite 48). Dieses Verhältnis ist allerdings auf die zwischen 1994 bis zum Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000 vereinfachte Verhinderung einer Entstehung von gesetzlichen Kaufanwartschaften zurückzuführen. Seit Veränderung der bundesrechtlichen Rahmenbedingungen (speziell der Einführung der „€ 50,- - Schwelle“) ist eine starke Zunahme der Kaufanwartschaftswohnungen festzustellen; eine Tendenz, welche sich bei Fortbestehen der rechtlichen Grundlagen der Anspruchsentstehung fortsetzen wird. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass durch die Einräumung von (gesetzlichen) Kaufoptionen an Nachmieter der Anteil der Kaufanwartschaftswohnungen weiter zunimmt.

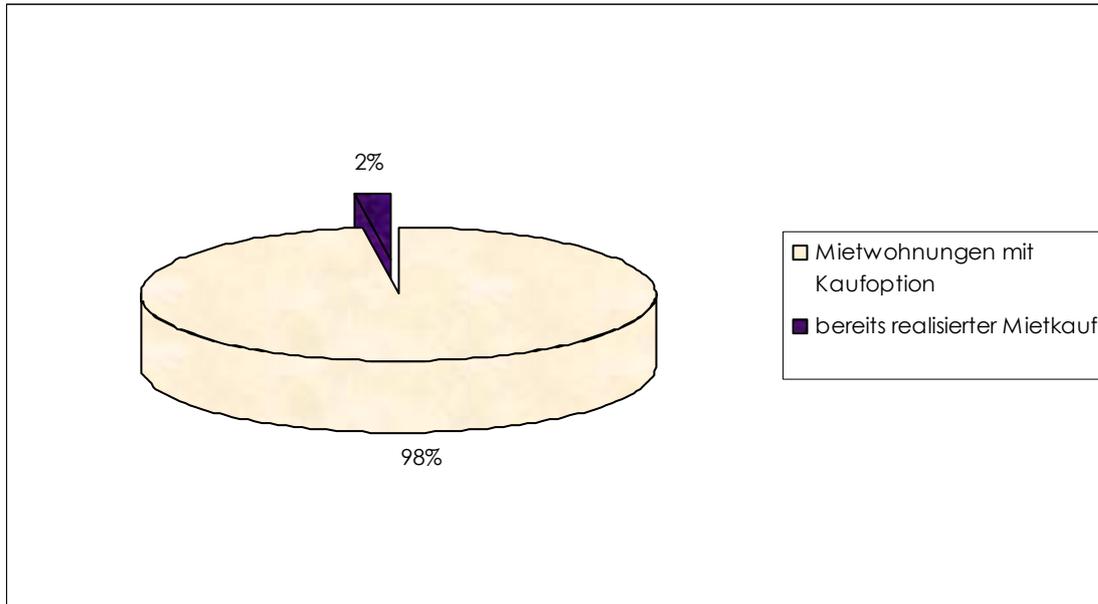
**Hinsichtlich der bisher erzielten Verkaufsquoten wurde vorerst überwiegend nur bei im Jahr 1994 zugesicherten Mietobjekten ein relevanter Anteil von etwas über 8% veräußert.** Gegenüber der Gesamtanzahl des geförderten Mietwohnungsbestands seit 1994 beträgt der Anteil des veräußerten Wohnungsbestands 2%. **Bezüglich weiterer Verkaufsentwicklungen bestehen Unsicherheiten.** Für eine künftige Steigerung sprechen unter anderem die 15-jährige Dauer des Anwartschaftszeitraums, die mögliche Einräumung von Kaufrechten an Nachmieter sowie die generelle Erhöhung des Ausmaßes an Kaufanwartschaftswohnungen seit etwa 2001.

Abbildung 11: Verhältnis von seit 1994 geförderten Mietwohnungen in Wien mit und ohne Kaufoption, Stand: September 2008



Quelle: FGW-Sondererhebung 2008

Abbildung 12: Nachträgliche Übereignungen von seit 1994 geförderten Mietwohnungen in Wien (in %), Stand: September 2008



Quelle: FGW-Sondererhebung 2008

## 6 ANALYSE DER FÖRDERUNGSFINANZIERUNG

### 6.1 AUSGEWÄHLTE FÖRDERMODELLE

Die **Förderungsfinanzierung sowie -konditionen üben einen maßgeblichen Einfluss auf die Funktionsweise bzw. wirtschaftliche Attraktivität des Mietkaufs aus.** Vor allem im Zuge der Bildung des Gesamtkaufpreises zeigt sich dieser Einfluss in der zwingenden Anrechnung sämtlicher Verpflichtungen der Bauvereinigung gemäß §15d Abs. 1 iVm §23 Abs. 4c WGG. Somit lohnt sich nicht nur ein Blick auf seit 1994 in Wien entwickelte Grundlagen bzw. maßgebliche Veränderungen der Förderungsfinanzierung, sondern auch eine kurze Erläuterung der geltenden förderungsrechtlichen Bedingungen im Zuge von nachträglichen Wohnungsübergabungen.

Im nachfolgenden Kapitel 6.2 wurde eine **Berechnung und Darstellung von unterschiedlichen Schuldenverläufen einer Miet(kauf)wohnung unter Zugrundelegung typischer Indikatoren** (hinsichtlich Wohnungsgröße, durchschnittlicher Gesamtbaukosten) sowie vor allem der relevanten Zinsentwicklungen am Kapitalmarkt vorgenommen.

**Die** zur Berechnung des Schuldenstands nach 10 bzw. 15 Jahren ab Refinanzierungsbeginn (somit jenes Ausmaßes der seitens kaufwilliger Erstmieter zu übernehmenden Verpflichtungen im möglichen Erwerbszeitraum) **herangezogenen Finanzierungskonditionen basieren auf drei ausgewählten Wiener Förderungsmodellen zur Errichtung von Mietwohnungen seit 1994**, welche in nachfolgender Tabelle zusammengefasst dargestellt sind. Zwecks Ermöglichung bzw. Vereinfachung eines aussagekräftigen Vergleichs der stark unterschiedlichen Refinanzierungsverläufe basieren die Durchrechnungen jeweils auf gleichen Eckdaten, nämlich einer **Mietwohnung von 80m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und Errichtungskosten/Gesamtbaukosten) in Höhe von € 1.400,-**. Angenommen wurde jeweils die gänzliche Barüberwälzung des auf die Wohnung entfallenden Grundkostenanteils sowie der seitens der Bauvereinigung einzusetzenden Baukosteneigenmittel (grundsätzlich 12,5% der Gesamtbaukosten) auf den Mieter (Ausnahme Modell 2, siehe unten), also jener Mittel, welche im Zuge eines nachträglichen Wohnungserwerbs ohnehin auf den Gesamtkaufpreis anzurechnen sind.

Tabelle 1: Ausgewählte Wiener Fördermodelle seit 1994

|                                                                                | <b>Modell 1</b>                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Modell 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Modell 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rechtsgrundlage</b>                                                         | LGBl. Nr. 44/1994 („NeubauVO“ 1994) in der Fassung LGBl. Nr. 28/1995, Fördermodell gemäß §2                                                                                                                                                     | „NeubauVO“ 1994 in der Fassung LGBl. Nr. 37/1998, Fördermodell gemäß §2a                                                                                                                                                                                                                                                | LGBl. Nr. 46/2001 (NeubauVO 2001), Fördermodell gemäß §2                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Baukosteneigenmittel</b>                                                    | 12,5% der förderbaren Gesamtbaukosten                                                                                                                                                                                                           | 12,5% der förderbaren Gesamtbaukosten (Barüberwälzung limitiert mit rund € 150,- je m <sup>2</sup> Nutzfläche)                                                                                                                                                                                                          | 12,5% der förderbaren Gesamtbaukosten                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Förderung (Art, Ausmaß je m<sup>2</sup> Nutzfläche, Dauer, Konditionen)</b> | Einmaliger, nicht-rückzahlbarer Baukostenzuschuss gs. in Höhe der Differenz zw. den förderbaren GBK und dem Eigenmittelanteil sowie einem Betrag von rund € 552,- sowie einer Förderungsdauer von 20 Jahren                                     | Einmaliger, nicht-rückzahlbarer Baukostenzuschuss in einem Fixbetrag von rund € 436,- und einer Förderungsdauer von 20 Jahren                                                                                                                                                                                           | Landesdarlehen in Höhe von € 580,-, Darlehenslaufzeit maximal 35 Jahre, Verzinsung 1% p.a., Tilgungsbeginn nach gänzlicher Rückzahlung des Kapitalmarktdarlehens                                                                                                              |
| <b>Kapitalmarktdarlehen (Ausmaß, Dauer, Konditionen)</b>                       | In Höhe von rund € 552,-, Mindestlaufzeit 25 Jahre, Verzinsung max. 0,5% über der SMR des vorangegangenen Jahres für Emittenten gesamt, Anfangsannuität maximal 6,7% der Darlehenssumme, jährliche Steigerung von 3 bzw. 3,5% (Kletterdarlehen) | in Höhe der Differenz zw. den förderbaren GBK und dem Eigenmittelanteil sowie dem Förderungsbetrag, Mindestlaufzeit 25 Jahre, Verzinsung max. 0,5% über der SMR des vorangegangenen Jahres für Emittenten Inland, Anfangsannuität maximal 6,7% der Darlehenssumme, jährliche Steigerung von 2 bzw. 3% (Kletterdarlehen) | in Höhe der Differenz zw. den förderbaren GBK und dem Eigenmittelanteil sowie dem Förderungsbetrag, Mindestlaufzeit 15 Jahre, Verzinsung max. 0,5% über dem Durchschnitt der SMR der jeweils letzten beiden Quartale für Emittenten Inland, Begrenzung der Refinanzierung mit |

## 6.2 SCHULDENVERLAUF VON DREI FÖRDERUNGSMODELLEN SEIT 1994

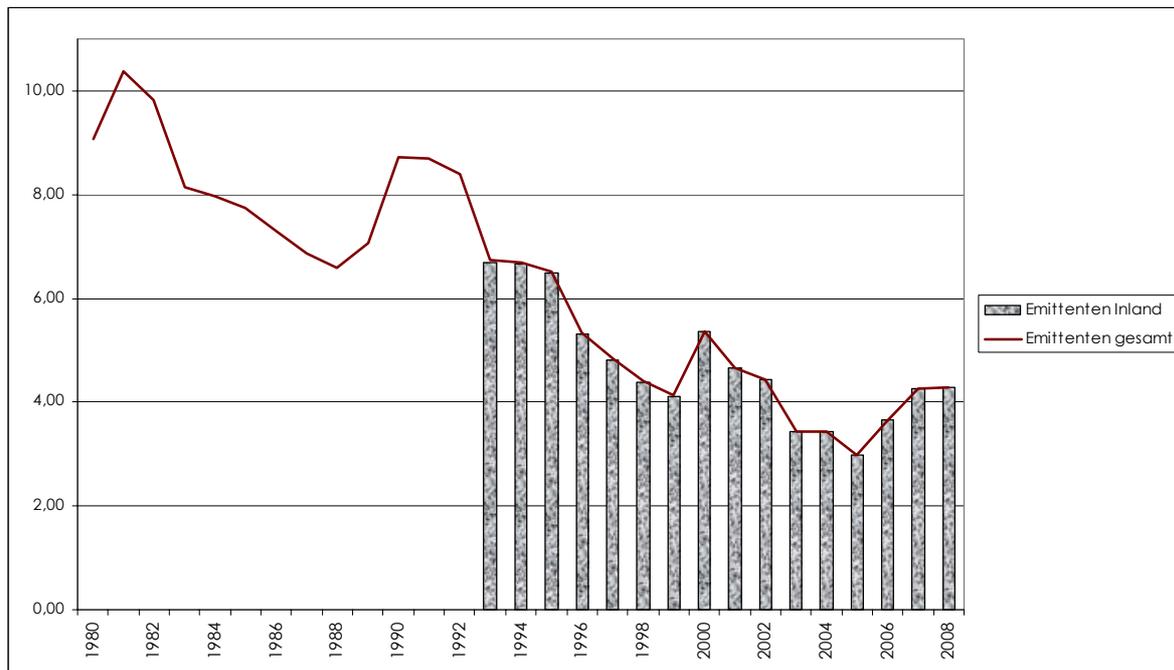
Für die Berechnung der Refinanzierung der geförderten Mietobjekte sind nicht nur die Konditionen der Förderungsfinanzierung, sondern zusätzlich die **Zinsentwicklungen am Kapitalmarkt** von hohem Stellenwert. Dies gilt umso mehr, als bei zwei im Rahmen dieser Untersuchung durchgerechneten Fördermodellen die **Kapitalmarktfinanzierung in Form von sogenannten Kletterdarlehen** und damit durch eine Begrenzung der zu leistenden Anfangsannuität sowie der jährlichen Steigerungen erfolgte (vgl. Tabelle 1, Seite 51).

Abbildung 13, Seite 53, zeigt die **Entwicklung der SMR Emittenten gesamt und Inland seit 1980**, somit jener für die Förderungsfinanzierung in Wien seit 1994 relevanten Kapitalmarkt-Indikatoren. Wie ersichtlich erfolgte der Schuldenverlauf daher unter günstigen Kapitalmarktbedingungen. **Ein über mehrere Jahre konstantes oder gar steigendes Zinsniveau hätte** dem gegenüber bei Durchrechnung vor allem der Fördermodelle 1 und 2 zu deutlich anderen Ergebnissen, nämlich **zu einer entsprechend steigenden Verschuldung geführt** (vgl. die Abbildungen 14 und 15, Seite 54).

Die Berechnung des Schuldenverlaufs erfolgte bei allen Modellen auf Basis der tatsächlichen Zinsentwicklungen bis 2008. Hinsichtlich künftiger Zinsentwicklungen wurde aus Gründen einer vereinfachten Berechnung und Darstellung von einem konstanten Zinssatz in Höhe von 4,5% ausgegangen, also einem Zinsniveau, welches unterhalb des Durchschnitts der letzten 15 Jahre liegt. Bezüglich der längerfristigen Schuldenentwicklung als einer Komponente der Bildung des Gesamtaufpreises vor allem für Nachfolgemmieter bestehen daher große Unsicherheiten.

Generell zeigt sich allerdings deutlich die je nach Fördermodell und -konditionen und vor allem je nach Zeitpunkt der Errichtung bzw. dem Zeitraum der Refinanzierung **hohe Abhängigkeit des Mietkaufkonzepts von u.a. förderungspolitischen und finanzwirtschaftlichen Bedingungen**.

Abbildung 13: Entwicklung der SMR Emittenten gesamt und Inland seit 1980 bzw. 1993

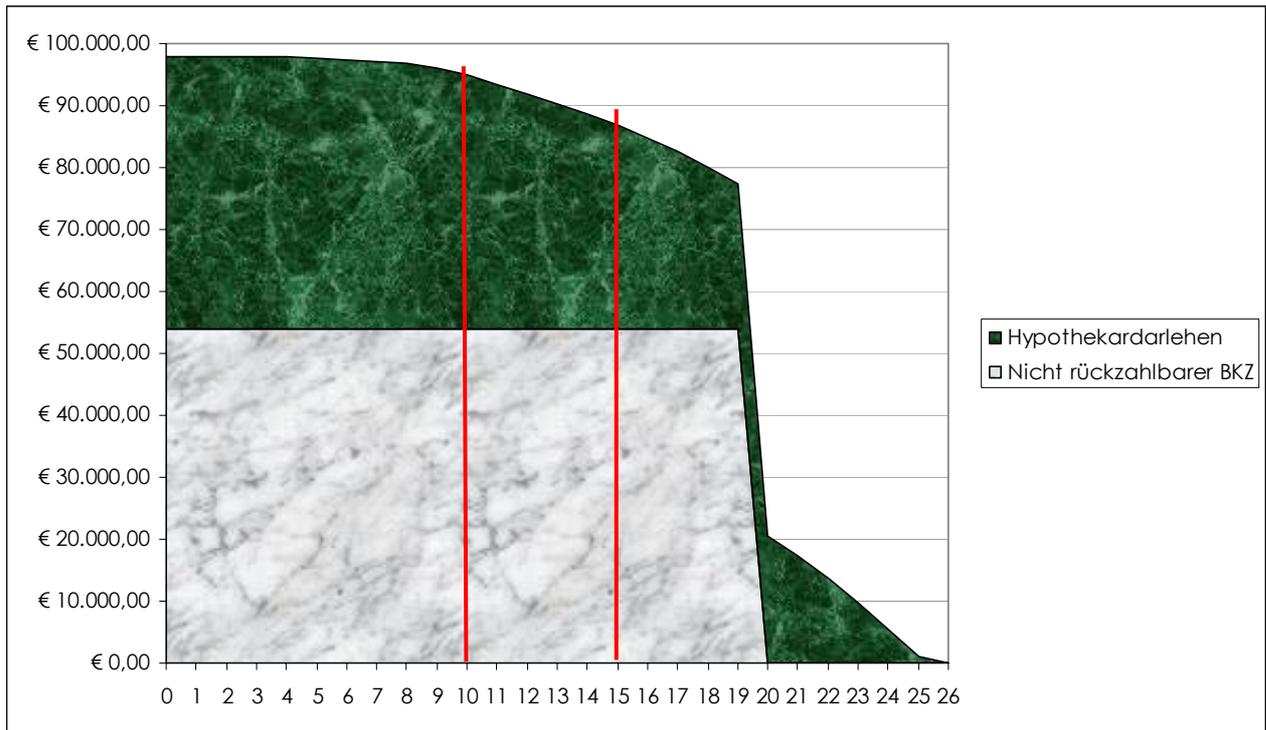


Quelle: Jahrbücher der Statistik Austria

Tabelle 2: Eckdaten der Finanzierung von 3 Förderungsmodellen

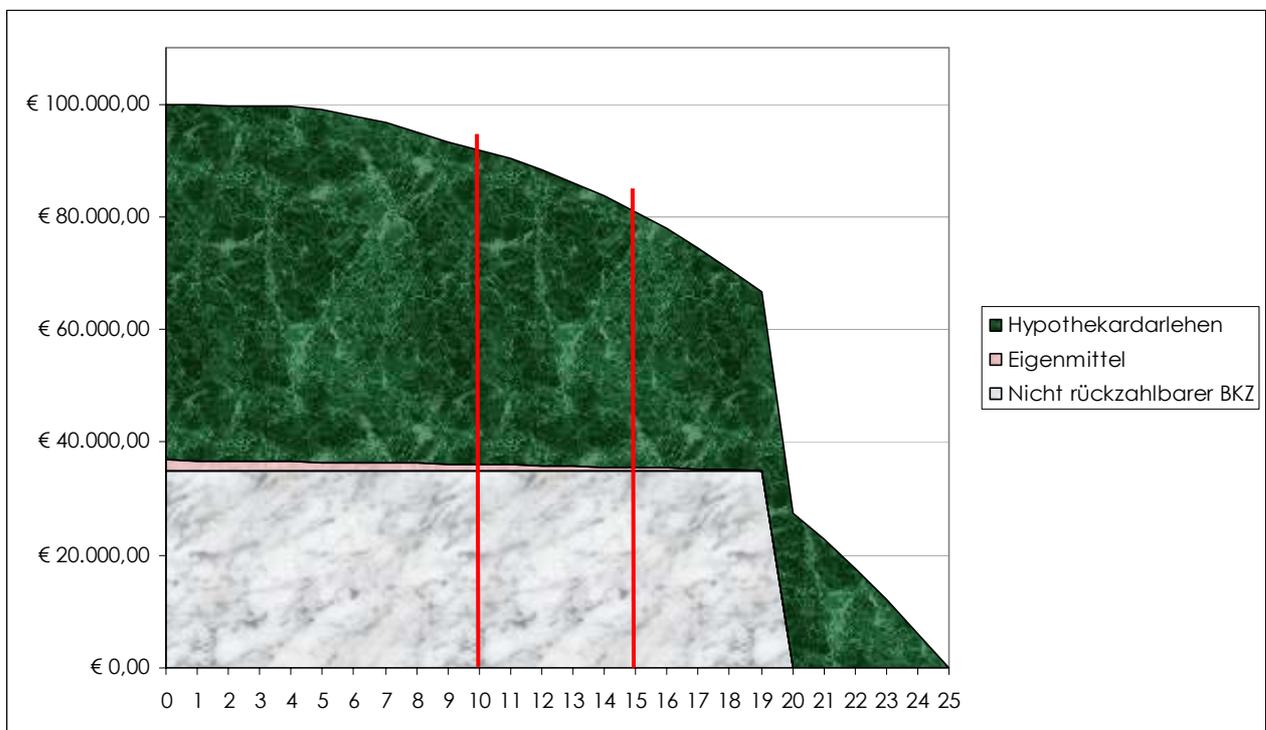
|                                    | Modell 1                              | Modell 2                              | Modell 3                           |
|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
|                                    | ab 1994                               | ab 1998                               | ab 2001                            |
| <b>Eigenmittel 12,5%</b>           | 14.000,00 €                           | 12.000,00 €                           | 14.000,00 €                        |
|                                    | zur Gänze bar auf Mieter überwälzt    | bar auf Mieter überwälzt              | zur Gänze bar auf Mieter überwälzt |
|                                    |                                       | 2.000,00 €                            |                                    |
|                                    |                                       | Stundung 20 Jahre, 3,5%               |                                    |
| <b>Kapitalmarktdarlehen gesamt</b> | 44.180,00 €                           | 63.120,00 €                           | 51.600,00 €                        |
|                                    | 552,00 €/m <sup>2</sup>               | 790,00 €/m <sup>2</sup>               | 645,00 €/m <sup>2</sup>            |
| <b>Förderung gesamt</b>            | 53.820,00 €                           | 34.880,00 €                           | 46.400,00 €                        |
|                                    | 672,00 €/m <sup>2</sup>               | 436,00 €/m <sup>2</sup>               | 580,00 €/m <sup>2</sup>            |
|                                    | nicht rückzahlbarer Baukostenzuschuss | nicht rückzahlbarer Baukostenzuschuss | (rückzahlbares) Landesdarlehen     |
| <b>Gesamtbaukosten</b>             | 112.000,00 €                          | 112.000,00 €                          | 112.000,00 €                       |

Abbildung 14: Schuldenverlauf einer Mietwohnung, „Fördermodell 1994“ (Modell 1)



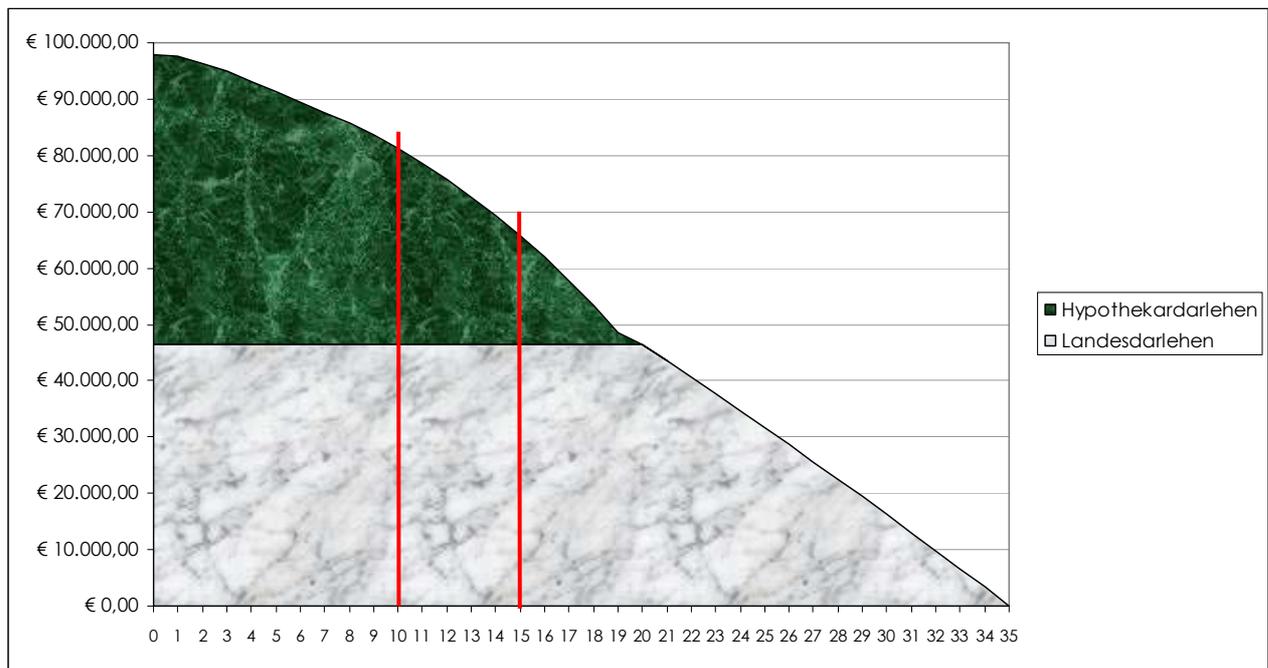
Quelle: NeubauVO zum WWFSG 1989, Stand 1994, eigene Berechnung

Abbildung 15: Schuldenverlauf einer Mietwohnung, „Fördermodell 1998“ (Modell 2)



Quelle: NeubauVO zum WWFSG 1989, Stand 1998, eigene Berechnung

Abbildung 16: Schuldenverlauf einer Mietwohnung, „Fördermodell 2001“ (Modell 3)



Quelle: NeubauVO zum WWFSG 1989, Stand 2001, eigene Berechnung

Im Ergebnis zeigt sich bei **Modell 1** nur eine geringfügige Verminderung des Aushaftungsbetrags des Kapitalmarktdarlehens nach 10 Jahren um nur rund 7% und im 15. Jahr bereits 25%. Infolge der noch günstigeren Zinsentwicklung reduziert sich bei **Modell 2** der Aushaftungsbetrag nach 10 Jahren um 11% und im 15. Jahr um 28%. Demgegenüber reduzieren sich bei **Modell 3** aufgrund der 2001 veränderten Rückzahlungskonditionen die Aushaftungsbeträge im 10. bzw. 15. Jahr die Darlehensaushaftungen deutlich stärker um knapp ein Drittel bzw. über 62%.

Die aktuell geringen Verkaufsquoten (jedenfalls weit unter den ursprünglichen Erwartungen liegenden) sind vermutlich auch auf die Förderungssystematik in der Bauboomphase Mitte der 90er Jahre zurückzuführen. Es ist allerdings zu beachten, dass mit zunehmender Erschöpfung der finanziellen Leistungskraft der öffentlichen Hand (im Vergleich zu Förderungsintensitäten wie z.B. noch aufgrund des Wohnbauförderungsgesetzes 1968) es dennoch gelungen ist, ein System zu entwickeln, welches hohe Neubaupraten mit einem leistbaren Wohnkostenniveau zu knüpfen vermochte. Vor allem seit Veränderung des Förderungssystems 2001 (Umstellung auf Direktdarlehen) könnte mittelfristig die dadurch bewirkte Beschleunigung der „Objektsentschuldung“ die Mieterakzeptanz von nachträglichen Wohnungsübergaben erhöhen. Doch auch die Verlängerung der (gesetzlichen) Anspruchsberechtigung auf 15 Jahre könnte (mittelfristig) zu einem Anstieg an nachträglichen Wohnungsveräußerungen führen.

## 7 RECHTSDOGMATISCHE UND RECHTSSOZIOLOGISCHE BEWERTUNG DER VERTRAGS- UND ZIVILRECHTLICHEN REGELUNGEN

Die nachfolgenden Ausführungen sind einerseits das **Ergebnis von Einzelinterviews vor allem mit Vertretern der Wohnbauwirtschaft, Förderungsverwaltung, weiteren Experten sowie Wohnungsnutzern**, andererseits das Resultat **spezieller Literaturrecherchen zur ökonomischen, rechtlichen und soziologischen Funktions- und Wirkungsweise des Mietkaufkonzepts** in Wien.

Angestrebt wurde, das Mietkaufkonzept unter verschiedenen Gesichtspunkten näher zu beleuchten so vor allem auch allgemeine wohnungswirtschaftliche und eben soziologische Aspekte aus Sicht von Wiener gemeinnützigen und gewerblichen Wohnbauträgern sowie von Wohnungsnutzern als den Adressaten der auf gesetzlicher bzw. vertraglicher Basis begründeten Kaufanwartschaften in die Untersuchung einfließen zu lassen.

Eine **wissenschaftliche Auseinandersetzung mit dem Konzept des Mietkaufs** reduzierte sich bisher vor allem auf **legistische Aktivitäten** des Bundes und der Länder (im Rahmen der Förderungsgesetzgebung), die **Entwicklung von Modellen einer harmonisierten und möglichst transparenten Kaufpreisbildung** sowie (bereits anlässlich der Vorbereitungen des 3. WÄG) die **Erstellung von Verkaufsprognosen** inklusive zu erwartender Ausmaße an Erlösen zur Erhöhung der Eigenkapitalquote der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Die **bundesrechtlichen Reformaktivitäten** im Bereich des WGG seit 1994 (vgl. Kapitel 4.1 ab S 25) **umfassten in erster Linie die Grundlagen der Anspruchsentstehung, die Veränderung der Rahmenbedingungen der Kaufpreisbildung sowie schließlich eine Harmonisierung der entwickelten Modelle**. Darüber hinausgehende Untersuchungen zur grundsätzlichen Tauglichkeit des Mietkaufs hinsichtlich der Erreichung der bereits anlässlich des 3. WÄG gesetzten wohnungspolitischen- und wirtschaftlichen Zielsetzungen (breiterer Zugang zum Wohnungseigentum durch ökonomische Vorteile von Wohnungsmietern und dadurch Forcierung der Wohnungseigentumsquoten, Stärkung der Selbstfinanzierungskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft) blieben bisher Mangelware. Doch gerade dieser Fragestellung sollte im Rahmen künftiger wohnungspolitischer Diskussionen deutlich mehr und vor allem kritische Beachtung geschenkt werden.

Ähnlich verhält es sich mit aktuellen **Forderungen nach bundesweit einheitlichen Bedingungen der Kaufpreisbildung**. Wie weiter unten ausgeführt, bestehen trotz zahlreicher Bemühungen nach Entwicklung verständlicher und bereits in der frühen Ansparphase zumindest kalkulierbarer Regelungen der Preisbestimmung nach wie vor erhebliche (und rechtlich vollkommen zulässige) Unterschiede in der tatsächlichen Preiskalkulation

bzw. auch Interpretation der Preisregelungen. Auch in Zusammenhang mit Überlegungen zur Entwicklung eines bundesweit einheitlichen Kalkulationssystems sind einige grundlegende Feststellungen zu treffen:

- Eine **Evaluierung des österreichischen Mietkaufkonzepts erfordert regionale Differenzierungen**. So ist zu beachten, dass verschiedene Bestandsstrukturen, landespolitische Zielsetzungen sowie Nutzerbedürfnisse und -präferenzen zu jeweils unterschiedlichen Funktionsweisen und Auswirkungen führen können;
- seitens der Länder wurden zum Teil **erheblich unterschiedliche Systeme der Wohnbauförderung sowie Konditionen der Wohnbaufinanzierung** entwickelt, vor allem seit Verlagerung der Förderungskompetenz Ende der 80er Jahre;
- auch in der **ökonomischen Ausgangssituation von Mietern** (Einkommens- und Vermögensverhältnisse) sind regionale sowie siedlungsformspezifische (speziell in urbanen und ländlichen Räumen) Unterschiede feststellbar. Damit sind unmittelbar Aspekte der Leistbarkeit und des Zugangs zu Wohnformen im Eigentum verknüpft;
- je nach Marktsituation und unternehmerischer Ausrichtung wurden seitens der Bauträger **verschiedene Verkaufs- sowie Marketingstrategien** entwickelt.

Eine erste Analyse und Bewertung des im Rahmen dieser Untersuchung behandelten Konzepts des Mietkaufs erfordert daher nicht nur die Berücksichtigung der traditionellen, primären wohnungs- und förderungspolitischen Zielsetzungen in Wien (Aufrechterhaltung eines nachhaltig leistbaren Wohnungsbestands, Verhinderung sozialer Segregation), sondern darüber hinaus von wohnungswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen in großstädtischen Räumen generell.

Speziell die **Gestaltung der Preisbildung**, sei es im Rahmen der den Bauträgern ohnehin eingeräumten flexiblen Möglichkeiten der Preisfestsetzung oder im Rahmen künftig allenfalls harmonisierter Kalkulationsvorschriften **übt einen besonderen Einfluss auf wohnungs- und sozialpolitische Entwicklungen aus**. So würden zwar **Niedrigpreisstrategien**, abgesehen von einer (wenn überhaupt) nur geringen Eigenkapitalstärkung der Wohnbauträger, zu einer entsprechend höheren Attraktivität des nachträglichen Wohnungserwerbs für die Mieter führen und voraussichtlich deutlich höhere Verkaufsquoten erreicht werden. Andererseits jedoch würden **Mehrfachbegünstigungen bestimmter Bewohnergruppen (bzw. einer „Bewohnergeneration“)** eintreten, welche in bestimmter Intensität mit einer nachhaltigen Wohnungs- und Sozialpolitik schwer zu vereinbaren sind, nämlich einerseits eine Begünstigung durch moderate Wohnkostenbelastungen in

der Mietphase, zweitens starke ökonomische Vorteile anlässlich des Wohnungskaufs infolge von Verkaufspreisen womöglich deutlich unter Marktniveau samt Umsatzsteuerbegünstigung und drittens freilich Vorteile in der (unter Umständen **spekulativen**) **Verwertung nach Förderungsablauf bzw. Refinanzierung durch Vermietung oder Weiterverkauf ohne im Wesentlichen weitere regulative Auflagen**. So verblieben nach Einschätzungen von einzelnen Wohnbauträgern<sup>18</sup> privatisierte Wohnungsbestände nach Wegfall förderungsrechtlicher Auflagen und Bedingungen überwiegend nur mittelfristig in Selbstnutzung der ehemaligen Mieter, sondern gelangten vielmehr relativ zügig am Wohnungsmarkt nach dauerhaftem Verlust jeder Sozialbindung zur Verwertung. Ähnliche Effekte sind grundsätzlich hinsichtlich jener (ursprünglicher) Wohnungseigentumsbestände zu erwarten, welche mit erheblichen öffentlichen Mitteln vor allem in den 70er Jahren (im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968) errichtet wurden und in den nächsten Jahren zunehmend im Erbwege übertragen werden.

Diesen prinzipiellen Bedenken hinsichtlich intensiv verkaufsorientierter wohnungspolitischer und –wirtschaftlicher Strategien können freilich **beachtliche nutzerseitige Vorteile einer forcierten Wohnungseigentumsbildung** gegenüber stehen. So gewinnen je nach ökonomischer Ausgangssituation und individueller Lebensplanung **Aspekte einer wertstärkeren Vermögensveranlagung sowie Anreize zur gezielten Investition laufender Einkommensbestandteile in selbstgenutztes Immobilienvermögen** zunehmend an Bedeutung. Die Verknüpfung von Wohnwert und dauerhaftem Vermögenswert sowie reduzierter Wohnkostenbelastung nach Refinanzierung der Wohnimmobilie wird hinsichtlich einer Sicherung der **privaten Altersvorsorge** in Zukunft voraussichtlich an Bedeutung gewinnen (vgl. dazu die Ausführungen in Kapitel 7.3 ab Seite 66).

Auf einzelne dieser Aspekte wurde im Rahmen der Interviews und weiteren Erhebungen im Besonderen eingegangen. Die Ergebnisse werden in den nachfolgenden Kapiteln näher beschrieben.

---

<sup>18</sup> Auf die diesbezüglich äußerst mangelhafte Datenlage sei an dieser Stelle allerdings hingewiesen.

Im Zuge der geführten Expertengespräche wurden im Besonderen einzelne Standpunkte bzw. Argumente zu folgenden Aspekten diskutiert:

- **Erreichbarkeit der mit der Entwicklung des Mietkaufkonzepts intendierten Zielsetzungen aus heutiger Sicht;**
- **Entwicklung unterschiedlicher Unternehmensstrategien** in Hinblick auf eine dauerhafte Erhaltung oder Übereignung geförderter Mietwohnungsbestände;
- Bewertung der **aktuellen sowie voraussichtlich künftigen Marktsituation in Wien;**
- **Methoden der Kaufpreisbildung;**
- **Aspekte auf Nutzerebene.**

## 7.1 WOHN- UND FÖRDERUNGSRECHTLICHE ASPEKTE

Die zum Teil **erheblichen Veränderungen im Rahmen der Reformen des WGG** seit Schaffung der speziellen Regelungen zu nachträglichen Wohnungsübergangungen (3. WÄG bis WRN 2006) führten regelmäßig auch zu grundlegenden **Diskussionen über Zweckmäßigkeit und vor allem Praxisnähe** einzelner Voraussetzungen bzw. Inhalte. Hinsichtlich der Fragestellung, ob die zahlreichen Veränderungen als notwendige Reformschritte anzusehen sind oder vielmehr zu einer im Wesentlichen überflüssigen Rechtszersplitterung geführt hätten, besteht nicht gänzlich Einigkeit. Im Rahmen der geführten Gespräche wurde jedenfalls vereinzelt die Ansicht vertreten, es mache zumindest den Anschein, dass infolge bereits früh eingetretener Skepsis gegenüber der ursprünglichen rechtlichen Konzeption die Reformtätigkeit des Bundesgesetzgebers entsprechend zugenommen habe. Überwiegend **Kritik fand jedenfalls die zu Beginn des laufenden Jahrzehnts eingeführte Reduzierung des Grenzwerts für die Entstehung der gesetzlichen Erwerbsansprüche** (indexierte „€ 50,-Schwelle“) und damit der rechtlichen Grundlagen der Anspruchsentstehung. Damit sei ein System geschaffen worden, welches der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft die Möglichkeit der Entwicklung von Unternehmensstrategien hinsichtlich der Errichtung und dauerhaften Verwaltung und Bewirtschaftung reiner Mietobjekte weitgehend entzogen habe.

**Eher positiv hingegen wurde der aktuelle Stand der Regelungen zur Kaufpreisgestaltung bewertet**, vor allem aufgrund der eingeräumten **unternehmerischen Spielräume zur Kaufpreiskalkulation**. Gegenüber der seit dem 3. WÄG geschaffenen Grundlagen der Kaufpreisbildung (gerichtliche Festsetzung, Verkehrswertermittlung, verschiedene Modelle der Fixpreisermittlung) sei mittlerweile eine Situation entstanden, welche es den Bauträgern erlaube, relativ flexibel auf die jeweilige Marktsituation sowie das Nachfra-

geverhalten der Bewohner einzugehen. So hätten **frühere Methoden der Kaufpreisbildung zu Unsicherheiten auf Mieterseite geführt** bzw. den Bauträgern zu wenige Gestaltungsspielräume eingeräumt.

Mit Stand der **WRN 2006** sind für nachträgliche Wohnungsübergaben grundsätzlich **zwei Modelle bzw. Methoden der Kaufpreisbildung vorgesehen**, wobei für beide Modelle die **zentrale Regelung in §15d** unter Verweis auf (die Grundsätze des) §23 WGG, vor allem dessen Abs. 4c, verankert ist. Jeder nachträglichen Wohnungsübertragung liegt mittlerweile generell eine **Fixpreisvereinbarung** zugrunde. Eine allenfalls dritte Möglichkeit der Kaufpreisbildung ist bereits in §15d selbst vorgesehen. So sehen dessen Abs. 2 bzw. 3 eine **zivilgerichtliche Preisfestsetzung vor, wenn** gegen die Höhe des vereinbarten Fixpreises innerhalb von sechs Monaten nach schriftlichem Angebot einer Fixpreisvereinbarung **Einwendungen wegen offenkundiger Unangemessenheit des Kaufpreises** erhoben wurden. Der Begriff der offenkundigen Unangemessenheit wird in §18 Abs. 3b WGG präzisiert. Demnach liegt Unangemessenheit des Fixpreises vor, **wenn er den ortsüblichen Preis für frei finanzierte, gleichartige Wohnungen** (somit im Wesentlichen den Marktpreis) **übersteigt**. Nicht ganz klar ist, wie das Gericht in diesem Fall den Preis zu bestimmen hat. Gemäß §15d Abs. 2 hat das Gericht diesen „unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des §23 auf der Grundlage des Verkehrswertes“ festzulegen. Der Wortlaut weicht nun teilweise von jenem des §23 Abs. 4c (Fixpreisbildung „ausgehend vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert“), welcher eine erste (primäre) Möglichkeit der Kaufpreisbildung determiniert. Grundsätzlich ist nun davon auszugehen (vorbehaltlich noch ausständiger gerichtlicher Entscheidungen), dass diese Methode der Preisfestsetzung rechtssystematisch am ehesten zutreffen würde. Mit der Möglichkeit der gerichtlichen Preisfestsetzung in §15d ist allerdings eine weitere wesentliche Konsequenz verbunden, nämlich die Festsetzung des Verkehrswerts als prinzipieller Obergrenze in der Preisgestaltung.

Die Regelung der beiden primären Preisbildungsmodelle ist in §23 Abs. 4c verankert.

Nach der **ersten Methode** ist der zu ermittelnde **Fixpreis ausgehend vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert** zu ermitteln. Diese Regelung bringt einige grundsätzlich noch ungeklärte **Auslegungsschwierigkeiten** mit sich. Fraglich ist vor allem, auf welche Weise deren Bewertung zu erfolgen hat. Im Sinne der Bestimmungen des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes** wird einerseits argumentiert, es sei nahe liegend und sachgerecht, für die Bewertung des Substanzwertes (welcher allerdings eine Komponente des Verkehrswertes darstellt) das Sachwertverfahren (Summe des Bodenwertes, Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile bzw. Zubehörs) anzuwenden und

gleichzeitig im Sinne einer „Bedachtnahme auf den Verkehrswert“ das Vergleichswertverfahren der Bewertung und Kaufpreiskalkulation zugrunde zu legen. Eine Anwendung des Ertragswertverfahrens wäre dann ausgeschlossen, vor allem unter dem Aspekt, dass sonst die Höhe des seitens des Mieters **und** (gleichzeitig) Käufers geleisteten Mietzinses die Höhe des Verkehrswertes regelmäßig nachteilig beeinflussen würde<sup>19</sup>.

Nach dem **zweiten Preisbildungsmodell** ist der **Fixpreis „ausgehend von §15a (§23 Abs. 4b) unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung“** zu bilden. Aufgrund des Verweises auf §23 Abs. 4b ist klargelegt, dass der **Fixpreis „innerhalb einer Bandbreite“ mit definierter Ober- und Untergrenze zu ermitteln** ist. Näher präzisiert werden diese Grenzen durch ein Ineinandergreifen verschiedener Regelungen, speziell §39 Abs. 30 WGG sowie die **Gebärungs- und die Entgelttrichlinienverordnung** (GRVO 1979<sup>20</sup>, ERVO 1994<sup>21</sup>). Gemäß §7b der GRVO bestimmt sich die Untergrenze des Fixpreises nach §15a nach den Kosten des Grunderwerbs, einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen, den Finanzierungskosten sowie den Baukosten; die Obergrenze nach den Grund- und Baukosten, der Rücklagenkomponente in Höhe von 2% der (gesamten) Herstellungskosten (i.S.d. der ERVO Bau-, Grund-, Aufschließungs- und Bauverwaltungskosten) sowie einem Pauschalsatz zur Risikoabgeltung in Höhe von 3% der Grund- und Baukosten; diese Risikopauschale ist allerdings gemäß §39 Abs. 30 WGG nur vorzuschreiben, wenn der Fixpreis aus Anlass der erstmaligen Überlassung der Wohnung (also im Zeitraum vor Vorliegen der Endabrechnung als „Risikoperiode“) ermittelt und vereinbart wird.

Hinsichtlich der **Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung ist in §18a ERVO** vorgesehen, dass der der Preisermittlung zugrunde zu legende Fixpreis mit 1% pro Jahr abzuschreiben ist; ebenso jene gemäß §23 Abs. 4c auf den Kaufpreis anzurechnenden Finanzierungsbeiträge (Einmalbeträge) der Mieter. Bezüglich der Wertsicherung sind verschiedene Möglichkeiten der Anpassung (nach Baukosten- oder Verbraucherpreisindizes) denkbar.

Die Methode der Preiskalkulation ausgehend von §15a kann überdies angewendet werden, wenn seitens der Bauvereinigung ein verbindliches (freiwilliges) Anbot vor Ablauf einer insgesamt 20-jährigen Nutzungsdauer gelegt wird.

<sup>19</sup> So jedenfalls Würth in Würth-Zingher, WohnR 2002 I, Rz 5 zu § 23 WGG. Nach Rosifka wiederum kommt eine Anwendung des Ertragswertverfahrens grundsätzlich in Betracht.

<sup>20</sup> BGBl. Nr. 523/1979 (Stammfassung)

<sup>21</sup> BGBl. Nr. 924/1994 (Stammfassung)

Für beide Preisbildungsmodelle sind im Zuge der Ermittlung bzw. Kalkulation **mehrere Kaufpreiskomponenten** (insbesondere) zu berücksichtigen:

- die **anteilige Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung** (Übernahme aushaftender Finanzierungsdarlehen);
- die **seitens des Mieters geleisteten Einmalbeträge** (Finanzierungsbeiträge für anteilige Grund- und Baukosten);
- die **anteilige Höhe der Rücklage** (bei bereits bestehendem Wohnungseigentum) sowie
- **weitere Kosten**, wie jene der Wohnungseigentumsbegründung oder der Mieterinformation über z.B. förderungsrechtliche Auswirkungen.

Zusammengefasst sind seit der Wohnrechtsnovelle 2006 die beiden Modelle der Kaufpreiskalkulation bzw. -bildung **durch zwei grundlegend verschiedene Herangehensweisen** charakterisiert: einerseits im Rahmen der **Fixpreisvariante „Substanzwert“ durch Heranziehung des Wohnungswertes** zum Zeitpunkt der Anbotslegung (ein anderer Zeitpunkt kommt sinnvoller Weise nicht in Betracht, weil der Zeitpunkt der Vereinbarung, also der Annahme des Anbots durch den Mieter ungewiss ist), **andererseits im Rahmen der Fixpreisvariante §15a durch Heranziehung der Herstellungskosten** i.S.d. ERVO. Wie bereits erwähnt ist damit den Bauvereinigungen ein großer Spielraum in der Kaufpreisgestaltung eingeräumt, vor allem indem diesen ein vollkommen **freies Wahlrecht hinsichtlich der Gestaltung der Anbotspreise** zur Verfügung steht. Dieses freie Gestaltungsrecht wird jedenfalls seitens der im Rahmen der Erhebungen befragten Bauträger auch genutzt und wurden jeweils **spezielle Modelle entwickelt, wobei im Wesentlichen der Fixpreisvariante nach §15a der Vorzug gegeben wird**. Im Zuge der Kaufpreiskalkulation erfolgt daher regelmäßig eine Zugrundelegung der Herstellungskosten und nicht von z.B. Sachverständigengutachten zur Ermittlung des Substanz- bzw. Verkehrswertes. Infolge der gesetzlich eingeräumten Ober- und Untergrenzen werden allerdings dennoch sehr **unterschiedliche Kaufpreisausmaße** den nachträglichen Wohnungsübergängen zugrunde gelegt. Eine Anrechnung der geleisteten Mieten, abgesehen von den ohnehin anzurechnenden Tilgungen der Bauträgerverpflichtungen, erfolgt generell nicht. Unterschiede wurden beispielsweise auch in der **Anwendung von Berechnungsmethoden der Wertsicherung** festgestellt. Unabhängig davon, nach welcher Methode kalkuliert wird, ist der Barkaufpreis, also **der seitens des Mieters zu leistende Barbetrag in der Miet- und Ansparperiode infolge Abhängigkeit des Gesamtkaufpreises vom aushaftenden Schuldenstand zum Zeitpunkt des Wohnungserwerbs regelmäßig unbekannt**.

In den Gesprächen wurde vereinzelt **das Spannungsfeld zwischen bundes- und landesrechtlichen Kompetenzen**, hier vor allem den Auswirkungen der Förderungsfinanzierung sowie sonstiger förderungsrechtlicher Besonderheiten hervorgehoben. Der hohe Einfluss der Fördermodelle und der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt auf den im gesetzlich vorgesehen Erwerbszeitraum aushaftenden Schuldenstand der Kaufobjekte wurde in Kapitel 6 ab S 50 bereits dargestellt. Darüber hinaus wurden seitens der Länder unterschiedliche Regelungen mit Bezug zum Konzept des Mietkaufs entwickelt. So sind in **Wien** je nach Förderungsart und -modell sowie Zeitpunkt des Wohnungserwerbs **prozentuell oder betragsmäßig festgelegte Anteile bzw. Pauschalbeträge seitens eines nachträglich Wohnungseigentum erwerbenden Mieters an das Land zu refundieren**. Diese Rückzahlungsverpflichtung ist (wie weiter oben bereits ausgeführt) seit förderungsrechtlicher Verankerung der Sonderregelungen zum nachträglichen Wohnungseigentumserwerb (seit 1990) vorgesehen. Bezweckt wurde und wird damit, eine **nachträgliche Besserstellung von eine Kaufoption ausübenden Mietern gegenüber ursprünglich gefördertes Wohnungseigentum erwerbenden Personen zu verhindern**; zu beachten ist dabei, dass in der Förderungsfinanzierung von Miet- und Eigentumsobjekten in der Wiener Wohnbauförderung traditionell erhebliche Unterschiede bestehen. Infolge der intendierten Vermeidung einer übermäßigen und damit sozialpolitisch kaum zu rechtfertigenden Begünstigung von Mietkäufern (speziell auch infolge der Umsatzsteuerbefreiung bei Erwerb nach frühestens 10 Jahren) sind von den bis Inkrafttreten der Neubauverordnung 2001 gewährten **nicht rückzahlbaren Baukostenzuschüssen** (gemäß §14 WWFSG 1989) zwingend **55% des auf die Wohnung anteilig entfallenden Förderbetrags unter Übernahme der restlichen 45%** durch den Erwerber an das Land Wien zur Rückzahlung zu bringen. Hinsichtlich der übrigen relevanten Förderschienen seit 1994 (nicht rückzahlbare Beiträge gemäß §15 WWFSG 1989, Direktdarlehen ab der NeubauVO 2001) wurden **Rückzahlungsbeträge in unterschiedlichen Pauschalbeträgen** je m<sup>2</sup>, Mietdauer und Fördermodell normiert (im Einzelnen vgl. die Pauschalierungsverordnung im Anhang). Förderungsrechtliche Auswirkungen in Zusammenhang mit der Ausübung von Kaufoptionen sind auch in anderen Bundesländern vorgesehen; so erfolgt z.B. in mehreren Bundesländern nach Wohnungseigentumserwerb keine (weitere) Gewährung von Wohnbeihilfe, teilweise ist empfangene Beihilfe sogar zurückzubezahlen.

## 7.2 ASPEKTE AUS SICHT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

In den Gesprächen mit Vertretern der gemeinnützigen und gewerblichen Wohnungswirtschaft war festzustellen, dass die Aktualität der **Thematik „gestärkte Selbstfinanzierungskraft versus Ausverkauf von Sozialkapital“ wenig an Aktualität verloren hat**. Teilweise vertreten wurde die Ansicht, dass die mit der Schaffung des österreichischen Mietkaufkonzeptes verfolgte Zielsetzung einer Stärkung der Selbstfinanzierungskraft von gemeinnützigen Bauvereinigungen in Anbetracht der bisher relativ geringen Verkaufsquoten und Erträge nur in relativ unerheblichem Ausmaß erreicht wurde. Für eine spürbare Erhöhung von Verkaufsquoten wäre es grundsätzlich erforderlich, die Kaufpreise nahe an der Grenze der Kostendeckung zu kalkulieren; dies stünde allerdings einerseits mit den Unternehmensstrategien bestimmter Bauträger in Widerspruch und würde andererseits nicht zu einer nennenswerten Eigenkapitalerhöhung führen.

Von mehreren Bauträgern wurde bereits sehr früh nach Schaffung der bundesgesetzlichen Grundlagen (mit dem 3. WÄG) eine gewisse **Zurückhaltung hinsichtlich einer weitreichenden Einräumung von gesetzlichen Kaufanwartschaften sowie Entwicklung einer progressiven Verkaufspolitik** ausgeübt. Diese Aussagen entsprechen den Ergebnissen der im Rahmen dieser Untersuchung durchgeführten empirischen Erhebung (vgl. Kapitel 5.2 ab S 40 oben). Als Ursachen für diese eher skeptische Grundhaltung und Entwicklung wurden in erster Linie **anbieter- und nachfrageseitige Unsicherheiten hinsichtlich Kaufpreisbildung, Kapitalmarktentwicklung und vor allem der unklaren Akzeptanz der Kaufanwartschaften auf Mieterseite** angegeben. Dennoch wurden infolge entsprechender Marketingstrategien **bei einigen wenigen Einzelobjekten sehr hohe Verkaufsquoten in Wien** erzielt; nach Auskunft der betreffenden Bauvereinigungen infolge intensiver Marketingbemühungen nach „Abreifung“ des Mietobjekts.

Weitgehende Einigkeit wurde bezüglich der **Bewertung der aktuellen Nachfragesituation am Mietkaufmarkt** festgestellt. Das meiste Interesse bekundeten Mieter für Wohnungen im Dachgeschoss bzw. höheren Gebäudelagen, generell Wohnungen mit wohnungsbezogenen Freiräumen und vor allem Reihenhäusern. Hinsichtlich der Wohnungsgröße waren hingegen keine relevanten Unterschiede feststellbar. Als **letztlich ausschlaggebend für Kaufentscheidungen wurden hingegen die individuelle Vermögenssituation, das laufende Erwerbseinkommen sowie die jeweilige Lebensplanung der Mieter bewertet**.

Ein durchaus **spürbarer Rückgang des Kaufinteresses** von Mietern wurde von einigen Bauträgern **seit Beginn der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise** festgestellt. Diese Einschätzung deckt sich mit den Ergebnissen von zwei Umfragen unter über 800 Immobiliensuchenden und -Interessierten (knapp 60% aus Wien) zu **Wohntrends 2008 und 2009**, welche seitens der Immobilienplattform Immobilien.net jeweils zu Jahresbeginn durchgeführt wurden. Demnach war zwar bereits in den letzten Jahren eine **tendenzielle Steigerung der Nachfrage nach Mietwohnungen** festzustellen, gaben jedoch insgesamt 38% der im Jänner 2009 befragten Personen **Schwierigkeiten in der Fremdfinanzierung des Erwerbs von Immobilien** an. Immerhin 6% seien aufgrund der Wirtschaftskrise von dem Wunsch nach einer Wohnform im Eigentum abgekommen. Im gesamtösterreichischen Trend stieg die Nachfrage nach Mietwohnungen gegenüber 2008 um 20%. Auslöser dieser Entwicklungen sind **vor allem veränderte Lebens- und Beschäftigungsverhältnisse (wechselnde Partnerschaften, flexible und unsichere Arbeits- und Einkommensverhältnisse) veränderte Haushaltsstrukturen (Zunahme an Singlehaushalten) und ein verändertes Mobilitätsverhalten der Bewohner.**

Umgekehrt könnten die Auswirkungen der Finanzkrise auch zu gegenteiligen Effekten führen. Teilweise festgestellt wurde ein **Investitionsschub aus bestehendem Vermögen aus früherem Einkommen bzw. vererbtem Vermögen**, offenbar mangels gegenwärtig alternativer bzw. sicherer Veranlagungsformen. Als eher wahrscheinlich wurde allerdings ein mittelfristig zurückgehendes Käuferinteresse prognostiziert. So hätten **langfristige Ansparpläne in Form von Wertpapierveranlagungen durch die negativen Entwicklungen an den Börsen zuletzt stark gelitten** und die dadurch ausgelöste Verunsicherung zu einem **risikolosen Sparverhalten** geführt, welches aus Sicht mehrerer Bauträger noch länger andauern wird.

Auch aus diesem Grunde bestehen daher **über künftige Verkaufsausmaße divergierende Erwartungshaltungen**. Abgesehen vom Einfluss verkaufs- oder mietorientierter Unternehmensstrategien wird überwiegend angenommen, dass eine Zunahme oder Stagnation von Verkäufen primär von **bestimmten gesellschaftspolitischen Entwicklungen, wie zukünftigen Einkommens- und Vermögensentwicklungen sowie den Rahmenbedingungen von Kreditfinanzierungen** abhängen wird. Mit einem Anstieg sei wahrscheinlich deshalb zu rechnen, weil die Menge an Mietwohnungen mit gesetzlicher Kaufoption seit der Wohnrechtsnovelle 2000 deutlich zugenommen habe. Generell sei zu bedenken, dass die förderungsrechtliche- bzw. -finanzielle Gleichstellung von Mietwohnungen mit und ohne gesetzlichen Kaufanspruch zu einem Zugang auch (ursprüng-

lich) nicht kaufwilliger Mieter zu Mietkaufwohnungen geführt habe. Von insgesamt hohen Verkaufsraten auszugehen, sei daher eher unrealistisch.

Hinsichtlich des Verhältnisses der Wohnformen Miete und Eigentum in Wien wurde empfohlen, die **wohnungs- und förderungspolitische Diskussion keinesfalls unter ausschließlich ideologischen Aspekten** zu führen. In der österreichischen Wohnbauförderung sei traditionell **keine staatliche Wohnformenlenkung** bzw. Bevorzugung bestimmter Wohnformtypen verankert; vielmehr erfolge seit Jahrzehnten eine weithin akzeptierte Förderung auch von Wohnformen im Eigentum. Damit zu verbinden sei auch eine grundsätzliche **Freiheit der Wohnformenwahl in Österreich**. Negativ angemerkt wurde teilweise, dass durch das Konzept des Mietkaufs, vor allem seit der Wohnrechtsnovelle 2000, welches die Förderung von ursprünglichem Wohnungseigentum in Österreich nahezu gänzlich verdrängt habe, die wohnungswirtschaftliche Gestaltungsfreiheit zur Entwicklung und Setzung von unternehmerischen Schwerpunkten in der Wohnformenbildung wiederum weitgehend eingeschränkt wurde.

### 7.3 ÖKONOMISCHE UND SOZIALPOLITISCHE ASPEKTE AUS NUTZERSICHT

Im Zuge der Erhebungen wurde angestrebt, verschiedene **Aspekte auch aus Nutzersicht** z.B. in Hinblick auf **Zugang zu nachträglichem Wohnungseigentum und Leistbarkeit**, aktuelles **Investitionsinteresse und Informationsstand** zu untersuchen.

Einzelne Gespräche wurden geführt, um typische Standpunkte und Argumente zu vertiefen; eine umfassende und repräsentative Mietererhebung oder -umfrage wurde im Rahmen dieser Untersuchung allerdings nicht durchgeführt.

Der **Informationsstand** zu Bedingungen und Fragestellungen des Mietkaufs muss als **relativ gering** bezeichnet werden. In den Mietverträgen sind zwar regelmäßig Klauseln zur Kaufanwartschaft enthalten, jedoch eher nur in Form allgemeiner Beschreibungen der rechtlichen Rahmenbedingungen. Das Erfordernis der Rückzahlung von Förderbeträgen z.B. ist vielfach unbekannt.

**Während der Mietperiode erfolgen nur vereinzelt Informations- und Marketingaktivitäten der Bauvereinigungen**; ein Erfahrungswert, der auch in den Gesprächen mit den Bauträgern selbst festgestellt wurde. **Nach Ablauf der 10-Jahresfrist** werden jedoch **regelmäßig Informationsschreiben** zur Möglichkeit einer Fixpreisvereinbarung versandt und teilweise **spezielle Informationsveranstaltungen** durchgeführt sowie auch seitens der Mietergemeinschaft (intern) Diskussionen geführt. So dürften die hohen Verkaufsquoten in Einzelobjekten überwiegend auf diese Aktivitäten zurückzuführen sein.

Hinsichtlich der individuellen Kaufbereitschaft wurde festgestellt, **dass die gesetzliche Kaufoption nur in seltenen Fällen dazu motivierte, die Wohnung zu mieten.** Hinsichtlich eines allfälligen Erwerbs der Wohnung bestanden vielfach keine klaren Vorstellungen. Gemäß Einschätzung von Mietern **mangelt es dazu häufig einerseits an ausreichendem Wissen über die tatsächliche Kaufpreishöhe** und damit der Möglichkeit der Entwicklung eines konkreten Ansparplans, andererseits sei, vor allem **bei jüngeren Haushalten, noch keine Lebens – bzw. Familienplanung ausreichend abgeschlossen.**

Vielfach darauf hingewiesen wurde, dass der **Aspekt einer sicheren Wertanlage sowie künftiger geringer Wohnkosten, speziell im Alter** nach Refinanzierung zukünftig für viele ein entscheidendes Kaufargument darstellen könnte.

Damit wurde ein Gedanke formuliert, welcher in Zukunft von zunehmender wohnungspolitischer Relevanz sein wird. Die **nachhaltige Sicherung der Pensionssysteme** bereitet sämtlichen Industrienationen gegenwärtig Schwierigkeiten. Durch die weitgehend bereits realisierte Beimischung von kapitalgedeckten Finanzierungs- und Fördermodellen in der betrieblichen und **privaten Altersvorsorge** bei gleichzeitiger tendenzieller Rücknahme der künftigen staatlichen (umlagegedeckten) Pensionsansprüche und die dadurch ausgelöste starke Abhängigkeit von den nationalen und internationalen Kapital- und Finanzmärkten, geraten zunehmend verunsicherte private Anleger vor schwierige Investitionsentscheidungen.

Gemäß aktueller **Bevölkerungsprognosen** wird der **Anteil der 60- und Mehrjährigen** an der österreichischen Gesamtbevölkerung infolge voraussichtlich stagnierender Geburtenzahlen und weiterhin steigender Lebenserwartung **in den kommenden Jahrzehnten auf rund 34 Prozent steigen** und damit von derzeit knapp über einem Fünftel auf rund ein Drittel. Spätestens im Jahr 2050 wird sich die mittlere („erwerbsfähige“) Altersgruppe mit jener der jüngeren (14-) und älteren (60+) zusammengerechnet die Waage halten. Hinsichtlich der sich aus diesen Entwicklungen ergebenden **negativen Auswirkungen auf die Sicherung adäquater Pensionsfinanzierungen** in den kommenden Jahrzehnten auf staatlicher und betrieblicher Ebene wurden vereinzelt bereits Gegenmaßnahmen (Pensionsreformen seit 2003, neues Abfertigungsmodell) ergriffen. **Im Bereich der privaten Altersvorsorge** (als dritter Säule im 3-Säulen-Modell) sind dem gegenüber **gegenwärtig stark hemmende Faktoren** (vor allem periodisch hohe Inflation, unsichere Finanz- und Aktienmärkte, später Berufseintritt infolge längerer Ausbildungszeiten, unbeständige

Erwerbseinkommen) erkennbar. Unter diesen veränderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen erscheint es sinnvoll, alternative Formen bzw. Modelle der privaten Altersvorsorge zu ermitteln.

Noch relativ wenig diskutiert wurden bisher **Vorteile der wohnbaugeförderten Investition und Selbstnutzung von Wohnformen im Eigentum in Hinblick auf Altersvorsorgeeffekte**. Gegenüber herkömmlichen Vorsorgemodellen (vor allem der prämienbegünstigten Zukunftsvorsorge seit 2003 bei fondsgebundenen Lebensversicherungen bzw. Investmentfonds) könnten damit **wesentliche Elemente einer nachhaltigen Zukunftsvorsorge** (Ansparfunktion, Krisensicherheit, Wertbeständigkeit) **mit einer effizienten Einkommensabsicherung im Ruhestand verknüpft werden**, freilich nicht durch Schaffung zusätzlicher Einkommensquellen, sondern durch deutliche Reduzierung der Ausgabenbelastung und dadurch erhebliche und dauerhafte Kaufkraftstärkung; ein Gedanke, welcher sich nach jahrelangen Diskussionen mittlerweile **auch in Deutschland** mit einer Modifizierung der Riester-Rente (sog. **Wohn-Riester bzw. Eigenheimrente**) durchgesetzt hat. **Fraglich ist** indessen, ob mittels des österreichischen Konzepts des Mietkaufs ein Modell und Instrument geschaffen wurde, welches im Besonderen unter aktuellen gesellschaftspolitischen Rahmenbedingungen und Entwicklungen geeignet ist, entsprechende Effekte zu erzielen. Dazu bedürfte es im Wesentlichen einer Bedingung, welche bereits ursprünglich mit der Schaffung des österreichischen Mietkaufs ideell verknüpft war, nämlich der **Leistbarkeit des nachträglichen Wohnungserwerbs aus über laufendes Einkommen erspartes Vermögens innerhalb bestimmter Ansparperiode**. Hinsichtlich der Erfüllung dieser Bedingung bestehen allerdings **erhebliche Zweifel**, sofern davon auszugehen ist, dass der nachträgliche Eigentumserwerb auch (bzw. sogar primär) für **mittlere Einkommensbezieher** konzipiert war.

Gemäß einer Untersuchung des **WIFO** aus dem Jahr 2007<sup>22</sup> lagen die **Nettorealeinkommen je unselbständig Beschäftigten im Jahr 2005 um 1,7% unter jenen von 1995, wobei in diesen 10 Jahren (der gleichsam ersten Anspardekade seit Schaffung des Mietkaufs) das BIP pro Kopf um 19% gestiegen ist**. Als Ursachen für diese Entwicklung der Lohneinkommen wurden vor allem ein **Anstieg der Arbeitslosigkeit** (und damit verbunden mäßige Lohnerhöhungen) sowie eine **Flexibilisierung des Arbeitsmarktes** (Anstieg an prekären Arbeitsverhältnissen und Teilzeitjobs) definiert. Gemäß WIFO betraf die schwache Einkommensentwicklung die einzelnen Einkommenssegmente sehr unterschiedlich. Rückgänge des Nettorealeinkommens waren bei den unteren beiden Einkommens-

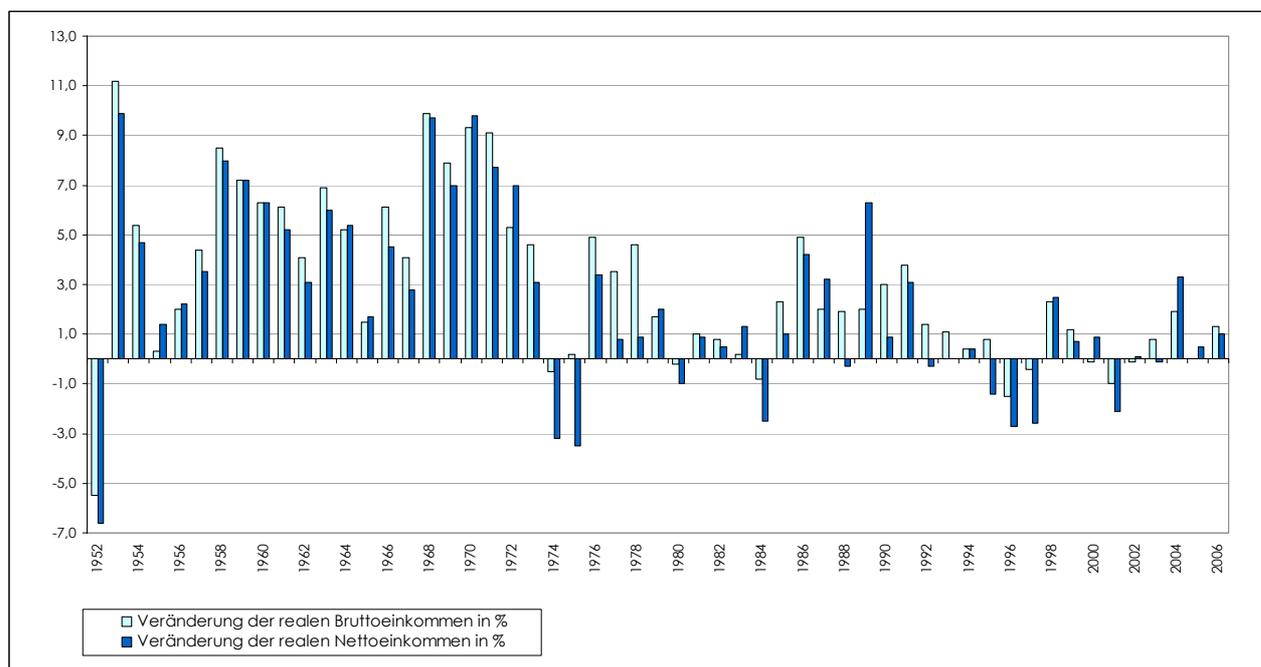
---

<sup>22</sup> A. Guger, M. Marterbauer. Langfristige Tendenzen der Einkommensverteilung in Österreich – ein Update. Die Verteilung von Einkommen und Vermögen. Wien, WIFO Working Papers, Nr. 307, November 2007.

quintilen zu verzeichnen, während die mittleren und oberen Einkommen in diesem Zeitraum stagnierten.

In nachfolgender Abbildung 17 ist die Entwicklung der realen Brutto- und Nettoeinkommen seit den 50er Jahren abgebildet. Bestätigt wird dadurch die im Schnitt erfolgte Stagnation der Lohneinkommen seit etwa Mitte der 90er Jahre.

Abbildung 17: Entwicklung der realen Brutto- und Nettoeinkommen in Österreich 1952 bis 2006



Quelle: Statistik Austria

Dem gegenüber **steigt der Anteil von Einkommen aus Besitz tendenziell an**, wodurch zunehmend die Verteilung der Vermögen jene der Einkommen bestimmt<sup>23</sup>. Gemäß der erwähnten Untersuchung weitete sich in den letzten Jahrzehnten auch die **Schere zwischen Lohneinkommen einerseits und Gewinn- und Besitzeinkommen** auf der anderen Seite auf. Seit Mitte der 90er Jahre ist wahrscheinlich infolge von Globalisierung und Liberalisierung der österreichischen Wirtschaft ein **kontinuierlicher Rückgang der bereinigten Lohnquote**<sup>24</sup> feststellbar.

<sup>23</sup> An dieser Stelle allerdings hinzuweisen ist auf die schlechte Datenlage zur Vermögensverteilung in Österreich.

<sup>24</sup> Lohnquote ist das Verhältnis zwischen von Einkommen aus nicht-selbständiger Arbeit zum Volkseinkommen. Hier wurde die Lohnquote um Verschiebungen des Anteils der Bruttoentgelte von Selbständigen und Unselbständigen am Volkseinkommen bereinigt.

Diese Ergebnisse werfen die **wesentliche Fragestellung auf, ob das dem Mietkauf zugrundeliegende Konzept diesen gesellschaftlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungen unter Aspekten der Leistbarkeit nachträglichen Wohnungserwerbs aus langfristiger Ansparung laufenden (mittleren) Einkommens standhält.**

Einem Teilspekt dieser Fragestellung widmete sich eine aktuelle Studie der Forschungsgesellschaft **Synthesis** aus dem Jahr 2008<sup>25</sup>. Darin wurde ermittelt, welchen Betrag (als das Vielfache des Jahresnettoeinkommens eines Haushaltes) dieser aufwenden müsste, wenn er sich (in Hinblick auf Größe, Ausstattung und Lage) „gleichwertig“ neu versorgen würde. Im Ergebnis ergab sich **für den Durchschnitt aller Haushalte in selbst genutztem Wohneigentum ein mittlerer Wert von dem 10-Fachen des Jahresnettoeinkommens** und unter der Annahme einer freien Verfügbarkeit des laufenden Haushaltseinkommens für Sparzwecke in Höhe von 20% eine **Anspardauer von 50 Jahren**. Hinsichtlich des Ausmaßes der Wiederbeschaffungswerte wurde einerseits differenziert nach Haushalten, welche das Eigentum aus bestehendem Vermögen (inkl. vergangene Einkommen) bzw. dem laufendem Haushaltseinkommen finanzieren und andererseits nach Haushaltsgrößen.

**In Hinblick auf Fragen der Leistbarkeit von nachträglichen Wohnungsübergabungen sind diese Ergebnisse freilich zu relativieren**, nachdem die zu leistenden Barkaufpreise infolge Anrechnung von geleisteten Finanzierungsbeiträgen, der Übernahme von ausstehenden Finanzierungsdarlehen sowie einer Kaufpreiskalkulation überwiegend unter Marktpreis grundsätzlich zu einer deutlichen **Verkürzung der erforderlichen Anspardauern** führen. Dennoch ist vor allem gegenwärtig davon auszugehen, **dass Erwerbsfinanzierungen überwiegend nicht aus in der vorgesehenen Periode der Kaufanwartschaft erspartem Mittelstandseinkommen durchführbar sind, sondern vielmehr nur unter Heranziehung weiterer Vermögenswerte oder freilich bei Wohnungserwerb durch Bezieher entsprechend hoher Einkommen**. Damit ist allerdings das dem Mietkauf zugrunde liegende Grundkonzept ernsthaft zu hinterfragen.

Möglichkeiten der **spekulativen Verwertung nach Wohnungserwerb** werden in Wien auf Förderungsdauer (infolge Weitergeltung von Förderungsbedingungen sowie vor allem einer Kontrolle von Weiterverkaufspreisen) verhindert; nach Ablauf der Förderfrist (bei bis zur Neubauverordnung 2001 gewährten nicht rückzahlbaren Baukostenzuschüssen ist diese mit 20 Jahren knapp bemessen) sind **hinsichtlich einer Verwertung durch Vermietung oder Veräußerung, also nach Aufgabe der Selbstnutzung praktisch keine regulativen Auflagen** vorgesehen. Auch dieser Problemlage sollte im Rahmen künftiger wohnungspolitischer Diskussionen zu Aspekten der Leistbarkeit von nachträglichen Wohnungsübergabungen deutlich mehr Beachtung geschenkt werden.

---

<sup>25</sup> M. Kalmar, G. Kernbeiss et al. Die Leistbarkeit der Wohnraumversorgung in Wien 2007. Wien, Synthesis 2008.

# ANHANG

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|               |                                                                                                                   |    |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1:  | Hauptwohnsitze nach Rechtsgrund und Gebäudeeigentümer 2001 .....                                                  | 16 |
| Abbildung 2:  | Bestandssegmente nach Baualter .....                                                                              | 17 |
| Abbildung 3:  | Fertiggestellte Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen<br>nach Rechtsform 1 .....                          | 39 |
| Abbildung 4:  | Fertiggestellte Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen<br>nach Rechtsform 2 .....                          | 40 |
| Abbildung 5:  | Förderungszusicherungen in Wien seit 1994.....                                                                    | 43 |
| Abbildung 6:  | Zugesicherte Mietwohnungen mit gesetzlicher/vertraglicher<br>Kaufoption in Wien seit 1994.....                    | 44 |
| Abbildung 7:  | Zugesicherte Mietwohnungen mit gesetzlicher/vertraglicher<br>Kaufoption in Wien auf Bezirksebene .....            | 46 |
| Abbildung 8:  | Geförderte Mietwohnungen in Wien seit 1994, Bezirksverteilung.....                                                | 46 |
| Abbildung 9:  | Mietwohnungen mit Kaufoption in Wien seit 1994, Bezirksverteilung .....                                           | 47 |
| Abbildung 10: | Wohnungsübergaben in Wien seit 1994, Bezirksverteilung.....                                                       | 47 |
| Abbildung 11: | Verhältnis von seit 1994 geförderten Mietwohnungen in Wien<br>mit und ohne Kaufoption, Stand: September 2008..... | 48 |
| Abbildung 12: | Nachträgliche Übergaben von seit 1994 geförderten<br>Mietwohnungen in Wien (in %), Stand: September 2008.....     | 49 |
| Abbildung 13: | Entwicklung der SMR Emittenten gesamt und Inland seit 1980 bzw. 1993 ....                                         | 53 |
| Abbildung 14: | Schuldenverlauf einer Mietwohnung, „Fördermodell 1994“ (Modell 1) .....                                           | 54 |
| Abbildung 15: | Schuldenverlauf einer Mietwohnung, „Fördermodell 1998“ (Modell 2) .....                                           | 54 |
| Abbildung 16: | Schuldenverlauf einer Mietwohnung, „Fördermodell 2001“ (Modell 3) .....                                           | 55 |
| Abbildung 17: | Entwicklung der realen Brutto- und Nettoeinkommen in Österreich<br>1952 bis 2006 .....                            | 69 |

## LITERATUR

- Amann W., Ramaseder S., Riss O. (2005) Effizienz des Systems der Wohnbaubanken in Österreich (Wien, FGW).
- Czasny K., Moser P. (2000) Einsatz und Gesamtwirkung der Wohnbauförderungsmittel; (Frankfurt/Main).
- Czerny M., Köppl, F. (1994) Aspekte der Wohnbauförderung (Wien, Arbeiterkammer Wien).
- Deutsch E. (1999) Wohnungsfinanzierung und intergenerationelle Vermögensbildung. Forschungsvorhaben mit Förderung des BMWA (Wien, Linde).
- Friedl H. (2006) Fixpreis nach §15a WGG bei Mietkaufmodellen noch denkbar? (Wien, Immolex).
- Friedl H. (2006) Neuregelung der Kaufpreise für gemeinnützige Mietwohnungen durch die WRN 2006 (Wien, Immolex).
- Lugger/Holoubek, Hrsg (2008) Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit.
- Oberhuber A. (2007) Der mittelfristige Bedarf an Mitteln der Wohnbauförderung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der Sanierung (FGW, Wien).
- Oberhuber A., Amann W., Cervený M., Deutsch E., Komendantova N., (2005) Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung der Bundesländer (Wien, Haus der Zukunft).
- Guger A., Marterbauer M. (2007) Langfristige Tendenzen der Einkommensverteilung in Österreich – ein Update (Wien, WIFO).
- Kalmar M., Kernbeiss G. et al. (2008) Die Leistbarkeit der Wohnraumversorgung in Wien 2007 (Wien, Synthesis).
- Rosifka W. (1999) Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 1999 (wobl 1999).
- Rosifka W. (2000) Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2000 (wobl 2000).
- Rosifka W. (2002) Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2000 (wobl 2002).
- Rosifka W. (2006) Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2006 (wobl 2006).
- Würth H. (Hg.) (2004) Miet- und Wohnrecht. Kommentar zu MRG, WEG, WGG mit allen wohnrechtlich relevanten Nebenvorschriften (Wien, Manz).

## RECHTSTEXTE

### **Auszüge Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG, BGBl. Nr. 139/1979, Stammfassung)**

#### **3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG, BGBl. Nr. 800/1993)**

##### **Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum**

§ 15 b. (1) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer nach dem 31. Dezember 1993 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) kann nach insgesamt zehnjähriger Miet- oder Nutzungsdauer einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum an die Bauvereinigung stellen, wenn die Bauvereinigung die auf seine Wohnung (Geschäftsraum) entfallenden Grundkosten zum überwiegenden Teil innerhalb der ersten drei Jahre ab erstmaligem Bezug neben dem Entgelt eingehoben hat.

(2) Auf Grund eines Antrages gemäß Abs. 1 hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten die gerichtliche Festsetzung des Preises für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum zu beantragen. Wird der Antrag von der Bauvereinigung innerhalb dieser Frist nicht gestellt, kann auch der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die gerichtliche Festsetzung beantragen. Gibt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte binnen drei Monaten nach Rechtskraft der Entscheidung der Bauvereinigung schriftlich bekannt, die Wohnung oder den Geschäftsraum zum festgesetzten Preis unter anteiliger Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen, erwerben zu wollen, wird er mit diesem Zeitpunkt Wohnungseigentumsbewerber im Sinne des § 23 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417.

(3) Der Preis für die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in das Wohnungseigentum bestimmt sich unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 abweichend vom § 13 auf der Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände im Zeitpunkt des Antrages nach Abs. 2, wie insbesondere des Vorliegens eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses. Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann auf die Berücksichtigung des Vorliegens eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses als wertbildenden Umstand verzichten. Die Erklärung des Verzichtes ist gemeinsam mit der Bekanntgabe, die Wohnung oder den Geschäftsraum erwerben zu wollen (Abs. 2 dritter Satz), abzugeben. Diesfalls kann abweichend vom § 20 Abs. 1 Z 2 zweiter Satz und Z 3 die Mietzinsbildung bei Vermietung auch dann unter Anwendung des § 16 Abs. 1 des Miet-

rechtsgesetzes erfolgen, wenn der bereits im Wohnungseigentum stehende Nutzungsgegenstand später veräußert wird.

(4) Der nach Abs. 3 ermittelte Verkehrswert ist um jene Beträge zu vermindern, die sich für den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten aus der anteiligen Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung (Abs. 2) ergeben, und um jenen Betrag zu erhöhen, der sich aus dem anteiligen Erwerb des Miteigentums an nicht rückzahlbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen ergibt.

(5) Der nach Abs. 4 ermittelte Betrag ist weiters um die im Zeitpunkt der Rechtskraft der Entscheidung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach § 17 Abs. 1 für den Fall der Auflösung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses zustehenden Rückzahlungsbeträge zu vermindern. Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5, die der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte bis zum Zeitpunkt der Übertragung in das Wohnungseigentum geleistet hat oder hätte leisten müssen (insbesondere § 13 Abs. 2 a und 2 b), sind nicht preismindernd zu berücksichtigen.

(6) Im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag ist neben der Übernahme des bestehenden Aufteilungsschlüssels gemäß § 16 zu vereinbaren, daß der Wohnungseigentümer im Fall einer Weiterveräußerung seines Miteigentumsanteiles binnen sieben Jahren nach grundbücherlicher Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts den Abschlagbetrag, der sich aus der Minderung des Verkehrswertes auf Grund des aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses ergibt, an die Bauvereinigung zu leisten hat. Dieser Anspruch ist durch ein grundbücherlich einzuverleibendes Pfandrecht sicherzustellen.

### **Sonstige nachträgliche Übertragung in das Eigentum**

**§ 15 c. (1)** Beabsichtigt eine Bauvereinigung die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in das Eigentum (Miteigentum) oder die Einräumung des Wohnungseigentums, kann sie nach insgesamt zehnjähriger Überlassung in Miete oder sonstige Nutzung ohne das Vorliegen der weiteren Voraussetzungen des § 15 b Abs. 1 die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten unter Setzung einer Frist von sechs Monaten zur Antragstellung einladen.

(2) Auf Grund eines Antrages gemäß Abs. 1 hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten die gerichtliche Festsetzung des Preises für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum zu beantragen. Sagt die Bauvereinigung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten binnen drei Monaten nach Rechtskraft der Entscheidung schriftlich die Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an seiner Wohnung (Geschäftsraum) zu und nimmt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte diese Zusage

binnen weiterer drei Monate schriftlich an, wird er zu diesem Zeitpunkt Wohnungseigentumsbewerber im Sinne des § 23 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

(3) Im Übrigen gilt § 15 b Abs. 3 bis 7.

### **Wohnrechtsnovelle 1999 (BGBl. I Nr. 147/1999)**

#### **§ 15b Abs. 1 lautet:**

„(1) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer nach dem 31. Dezember 1993 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) kann nach insgesamt zehnjähriger Miet- oder Nutzungsdauer einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum an die Bauvereinigung stellen, wenn die Bauvereinigung die auf seine Wohnung (Geschäftsraum) entfallenden Grundkosten zum überwiegenden Teil innerhalb der ersten drei Jahre ab erstmaligem Bezug neben dem Entgelt eingehoben hat. Bei einer nach dem 31. August 1999 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) beträgt diese Frist fünf statt drei Jahre; überdies darf die Bauvereinigung für einen Übertragungsanspruch verhindernde Stundungen während der ersten fünf Jahre dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten keine Zinsen verrechnen.

#### **§ 15b Abs. 2 lautet:**

(2) Auf Grund eines Antrages gemäß Abs. 1 hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten

1. die gerichtliche Festsetzung des Preises für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum

zu beantragen oder

2. den ausgehend von Abs. 3a ermittelten Preis zum Zeitpunkt des Ablaufes des vorletzten Monats vor Antragstellung schriftlich bekanntzugeben.

Erfolgt keine Antragstellung gemäß Z 1 oder Bekanntgabe des Preises gemäß Z 2, kann der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte eine gerichtliche Festsetzung (Ermittlung) des Preises beantragen. Gibt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte binnen drei Monaten nach Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung (oder dem nachweislichen Zugang der Bekanntgabe des Preises gemäß Z 2) der Bauvereinigung schriftlich bekannt, die Wohnung oder den Geschäftsraum zum festgesetzten (bekannt gegebenen) Preis – unter anteiliger Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbe-

sondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen – erwerben zu wollen, wird er mit diesem Zeitpunkt Wohnungseigentumsbewerber im Sinne des § 23 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

**In § 15b wird folgender Abs. 3a eingefügt:**

(3a) Die Bauvereinigung kann vereinbaren, daß anstelle einer Preisfestsetzung ausgehend von Abs. 3 eine Preisermittlung ausgehend von einem Fixpreis gemäß § 15a und § 23 Abs. 4a unter sinngemäßer Anwendung des § 17 Abs. 4 tritt. Diese Vereinbarung gilt jedoch nur für den Fall, daß der Antrag nach Abs. 1 vor Ablauf einer insgesamt fünfzehnjährigen Nutzungsdauer gestellt wird.

**§ 15b Abs. 4 lautet:**

(4) Der nach Abs. 3 ermittelte Verkehrswert oder der nach Abs. 3a errechnete Betrag ist um jene Beträge zu vermindern, die sich für den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten aus der anteiligen Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung (Abs. 2) ergeben, und um jenen Betrag zu erhöhen, der sich aus dem anteiligen Erwerb des Miteigentums an nicht rückzahlbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen ergibt.

**Wohnrechtsnovelle 2000 (BGBl. I Nr. 36/2000)**

**§ 15b Abs. 1 lautet:**

(1) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer nach dem 30. Juni 2000 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) kann nach insgesamt zehnjähriger Miet- oder Nutzungsdauer einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum an die Bauvereinigung stellen, wenn die Bauvereinigung die auf seine Wohnung (Geschäftsraum) entfallenden gesamten Herstellungskosten auch durch neben dem Entgelt eingehobene Grund- und Baukostenbeiträge im Ausmaß von mehr als 688,02 S (50 Euro) je Quadratmeter Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes finanziert hat. Dieser Satz vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 1996 oder eines an seine Stelle getretenen Index.

**Nach § 15c wird folgender § 15d samt Überschrift eingefügt:**

**Antrag auf Übertragung in das Wohnungseigentum nach Einhebung von Grundkosten neben dem Entgelt**

**§ 15d.** (1) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer vor dem 1. Juli 2000 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) kann nach zehnjähriger Miet- oder Nutzungsdauer einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen, wenn die Bauvereinigung die auf seine Wohnung entfallenden Grundkosten im Ausmaß von mehr als 688,02 S (50 Euro) je Quadratmeter Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes nach dem 30. Juni 2000 neben dem Entgelt eingehoben und nicht gemäß § 17a Abs. 2 zurückgezahlt hat. Dieser Satz vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 1996 oder eines an seine Stelle getretenen Index.

(2) Im übrigen ist § 15c Abs. 2 und 3 sinngemäß anzuwenden.

**Dem § 39 werden folgende Abs. 24 bis 28 hinzugefügt:**

(24) Für nach dem 31. Dezember 1993 und vor dem 1. Juli 2000 aus öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen (Geschäftsräume) ist § 15b Abs. 1 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147, weiter anzuwenden, soweit ein Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum entstanden ist. Diesfalls ist § 15d nicht anzuwenden.

**Auszug Gebahrungsrichtlinienverordnung (GBRV, BGBl. Nr. 523/1979, Stammfassung)**

**§ 7a.** (1) Bei der Festsetzung eines Fixpreises gemäß § 15a WGG hat sich die Bauvereinigung innerhalb des in § 7b festgelegten Rahmens zu halten.

(2) Die Gestaltung von Fixpreisen ist mit den Grundsätzen des § 23 Abs. 1 WGG vereinbar, wenn innerhalb eines wirtschaftlich überschaubaren Zeitraumes eine Unterkostendeckung vermieden wird.

**§ 7b.** (1) Die Untergrenze des Fixpreises gemäß § 15a WGG bestimmt sich nach

1. dem Betrag, der für den Erwerb des Grundstücks nachweislich aufzuwenden ist oder aufgewendet wurde, zuzüglich

a) einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen (§ 2 Abs. 5 und 6 sowie § 3 ERVO 1994) und

b) der Finanzierungskosten (§ 2 Abs. 4 ERVO 1994) sowie

2. den Baukosten gemäß § 1 ERVO 1994 einschließlich der sonstigen Kosten gemäß § 4 ERVO 1994.

(2) Die Obergrenze des Fixpreises gemäß § 15a WGG bestimmt sich nach

1. den Grundkosten gemäß § 2 ERVO 1994,
2. den Baukosten gemäß Abs. 1 Z 2,
3. der Rücklagenkomponente gemäß § 16 Z 2 ERVO 1994 und
4. einem Pauschalsatz zur Risikoabgeltung.

(3) Die Höhe des Pauschalsatzes (Abs. 2 Z 4) beträgt 3 vH der Herstellungskosten gemäß Abs. 2 Z 1 und 2.

**§ 7c.** (1) Bei einer Fixpreisermittlung gemäß § 15d in Verbindung mit § 23 Abs. 4c WGG unter Bedachtnahme auf § 15a WGG kann die Bauvereinigung eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung ansetzen.

(2) Ein Fixpreis gemäß Abs. 1 gilt jedenfalls als angemessen im Sinne des § 23 Abs. 4c WGG, wenn sich die Bauvereinigung aus Anlass der erstmaligen Überlassung der Baulichkeit zu einer Fixpreisermittlung gemäß § 15d WGG unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 15a WGG (in Verbindung mit § 14 Abs. 1a WGG) und § 18a Abs. 1 Entgeltlichkeitsverordnung 1994 verpflichtet.

### **Auszug Entgeltlichkeitsverordnung 1994 (ERVO, BGBl. Nr. 924/94, Stammfassung)**

**§ 18a.** (1) Der gemäß § 7c Abs. 2 Gebahrungsrichtlinienverordnung der Preisermittlung zugrunde zu legende Fixpreis ist gemäß § 17 Abs. 4 WGG mit 1 vH pro Jahr abzuschreiben.

(2) Bei der Ermittlung der gemäß § 23 Abs. 4c WGG zu berücksichtigenden Rückzahlungsbeträge ist eine Abschreibung gemäß § 17 Abs. 4 WGG mit 1 vH pro Jahr vorzunehmen.

**Verordnung der Wiener Landesregierung über die Höhe des zu leistenden Pauschalbetrages bei Begründung von Wohnungseigentum an geförderten Mietwohnungen (Pauschalierungsverordnung, LGBl. Nr. 29/1995, Stammfassung)**

Auf Grund des § 77 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, LGBl. für Wien Nr. 18/1989, in der Fassung des Gesetzes LGBl. für Wien Nr. 39/1994 wird verordnet:

**§ 1.** Im Falle der Eigentumsübertragung gemäß § 77 WWFSG 1989 werden die Pauschalbeträge wie folgt festgesetzt:

1. bei Baukostenzuschüssen nach den Verordnungen der Wiener Landesregierung, LGBl. für Wien Nr. 47/1990 und Nr. 28/1989, in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 57/1990 mit 90 vH des auf den Mietgegenstand entfallenden Baukostenzuschusses;
2. bei Baukostenzuschüssen nach den Verordnungen der Wiener Landesregierung, LGBl. für Wien Nr. 36/1992 und Nr. 44/1994, mit 55 vH des auf den Mietgegenstand entfallenden Baukostenzuschusses.

Allfällige im Rahmen der Förderung als Mietwohnung zugesicherte Annuitätenzuschüsse werden weiter geleistet. Allfällige zum Zeitpunkt der Begründung von Wohnungseigentum noch aushaftende, vor dem 1. April 1998 aufgenommene Eigenmittlersatzdarlehen sind zurückzuzahlen. Vom Förderungswerber ist eine verbindliche Zuordnung der Baukostenzuschüsse auf die geförderten Mietgegenstände auf Basis der Endabrechnung vorzulegen.

**§ 1a.** Im Falle der Eigentumsübertragung gemäß § 77 Abs. 3 WWFSG 1989 werden die Pauschalbeträge pro Quadratmeter Nutzfläche wie folgt festgesetzt:

1. bei Gewährung von nichtrückzahlbaren Beiträgen in Höhe von 327,03 Euro bzw. 363,36 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bei der Eigentumsübertragung innerhalb des ersten Jahres der Nutzung als Mietgegenstand mit 36,34 Euro bzw. mit 72,67 Euro, nach einjähriger bis zumindest zehnjähriger Nutzung als Mietgegenstand zuzüglich 25,44 Euro pro Jahr, maximal zuzüglich 254,35 Euro;
2. bei Gewährung von Baukostenzuschüssen in Höhe von 436,04 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bei der Eigentumsübertragung innerhalb des ersten Jahres der Nutzung als Mietgegenstand mit 72,67 Euro, nach einjähriger bis zumindest zehnjähriger Nutzung als Mietgegenstand zuzüglich 20,35 Euro pro Jahr, maximal zuzüglich 203,48 Euro.
3. bei Gewährung von Förderungsdarlehen des Landes nach § 2 der Neubauverordnung 2001, LGBl. für Wien Nr. 46/2001 in der geltenden Fassung, bei der Eigentumsübertragung innerhalb des ersten Jahres der Nutzung als Mietgegenstand mit 145 Euro, nach einjähriger bis zumindest zehnjähriger Nutzung als Mietgegenstand zuzüglich 10 Euro pro Jahr,

maximal zuzüglich 100 Euro. Zusätzlich zu diesem Pauschalbetrag ist der Restbetrag des nach § 2 Neubauverordnung 2001 gewährten Darlehens nach dem fünften Jahr der ursprünglichen Darlehenslaufzeit gemäß § 6 Abs. 3 Neubauverordnung 2001 zurückzuzahlen; allfällige zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung noch aushaftende Förderungsdarlehen nach § 4 Neubauverordnung 2001 sind gänzlich zurückzuzahlen.

**§ 2.** Im Falle der Eigentumsübertragung an nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954, dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 oder dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 geförderten Mietwohnungen ist das auf den Mietgegenstand entfallende Landesdarlehen zur Gänze abzudecken. Allfällige im Rahmen der Förderung als Mietwohnung zugesicherte Annuitätenzuschüsse werden eingestellt. Allfällige zum Zeitpunkt der Begründung von Wohnungseigentum noch aushaftenden Eigenmittlersatzdarlehen sind zurückzuzahlen. Vom Förderungswerber ist eine verbindliche Zuordnung der Landesdarlehen auf die geförderten Mietgegenstände auf Basis der Endabrechnung vorzulegen.

**§ 3.** Im Falle der Eigentumsübertragung einer nach dem 1. April 1998 im Rahmen einer Sockelsanierung, Totalsanierung oder Blocksanierung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 5 geförderten Mietwohnung ist die auf die Wohnung auf Förderungsdauer entfallende Förderungsleistung auf einen Betrag von 163,51 Euro je Quadratmeter Nutzfläche für hausseitige sowie 163,51 Euro je Quadratmeter Nutzfläche für wohnungsseitige Sanierungsmaßnahmen zu kürzen. Vom Förderungswerber ist eine verbindliche Zuordnung der Förderungsleistungen auf Basis der Endabrechnung vorzulegen.

**§ 4.** (1) Im Falle der Veräußerung von nach § 15 WWFSG 1989 gefördert errichteter Heime und nach § 14 WWFSG 1989 gefördert errichteter Mietwohnanlagen bzw. Heime werden die Pauschalbeträge pro Quadratmeter Nutzfläche wie folgt festgesetzt:

1. bei einem nach § 15 WWFSG 1989 gefördert errichteten Heim mit 180 Euro;
2. bei einer nach § 2a der Verordnung LGBl. für Wien Nr. 44/1994 in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 21/2000 gefördert errichteten Mietwohnanlage mit 70 Euro;
3. bei allen übrigen gefördert errichteten Mietwohnanlagen und Heimen mit 25 vH der auf die Wohnanlage auf Förderungsdauer entfallenden Förderungsleistung.

Von diesen Beträgen ist die anlässlich der Weiterveräußerung zu entrichtende Grunderwerbsteuer abzuziehen.

(2) Das Land Wien kann der Veräußerung auch dann zustimmen, wenn der Veräußerer sich verpflichtet, anstelle der Rückzahlung der Förderungsleistung nach Abs. 1 für jeden veräußerten Quadratmeter Wohnnutzfläche im Falle

des Abs. 1 Z 1 für 1,5 Quadratmeter Wohnnutzfläche

des Abs. 1 Z 2 für 0,25 Quadratmeter Wohnnutzfläche

des Abs. 1 Z 3 für 1 Quadratmeter Wohnnutzfläche anlässlich der Errichtung von Mietwohnhausanlagen auf die Dauer von 20 Jahren ab Nutzungsbeginn von Mietern lediglich einen Finanzierungsbeitrag im Sinne des § 4 der Neubauverordnung 2001 und für den restlich gestundeten Finanzierungsbeitrag lediglich die Eigenmittelverzinsung nach § 14 Abs. 1 Z 3 WGG zu begehren. Zur Sicherung dieses Anspruches des Landes ist solange eine Bankgarantie beizubringen, als bis die einvernehmlich festgesetzte Wohnnutzfläche im Wege des Vorschlagsrechtes nach § 29 Abs. 4 WWFSG 1989 der Wohnnutzung zugeführt wurde.

(3) Im Zuge der Veräußerung von Geschäftsanteilen einer Projektgesellschaft als Rechtsträger einer gefördert errichteten Mietwohnhausanlage bzw. eines Heimes sind obgenannte Pauschalbeträge zu dem Zeitpunkt festzusetzen, zu dem die mit Förderungszusicherung vereinbarte zustimmungspflichtige Umfinanzierung erfolgt. Die Pauschalbeträge sind im Verhältnis zum nicht veräußerten Geschäftsanteil zu kürzen. Im Übrigen sind die Absätze 1 und 2 dieser Bestimmung sinngemäß anzuwenden.