

## STADT GEOGRAPHIE

### WAS IST DIE WOHLNAGE WERT? DAS MIETRECHTSGESETZ UND DIE BESTIMMUNG DES LAGEZUSCHLAGS ZUM RICHTWERT

Andreas ANDIEL, Heinz FASSMANN und Josef OSTERMAYER, alle Wien\*

mit 4 Karten und 3 Tab. im Text

#### INHALT

1.	Richtwertmiete und Lagezuschlag .....	71
2.	Operationalisierung des Mietrechts .....	75
3.	Gliederung des Stadtgebiets nach mietrechtlichen Kriterien .....	77
3.1	Baualter .....	77
3.2	Ausstattungskategorien .....	79
4.	Abgrenzung der Zählsprengel mit durchschnittlicher Lage .....	84
4.1	Abgrenzung des Instituts für Stadt- und Regionalforschung .....	84
4.2	Die Richtwertabgrenzung der Gemeinde Wien (MA 18) .....	85
5.	Comeback der Lagerente – Fortschritt oder Rückschritt? .....	88
6.	Zusammenfassung .....	90
7.	Summary .....	91
8.	Literaturverzeichnis .....	91
9.	Anhangtabelle .....	92

#### 1. Richtwertmiete und Lagezuschlag

Um den "Auswüchsen der Mietenentwicklung der letzten Zeit taugliche Begrenzungen ... entgegenzusetzen", wurde im Arbeitsübereinkommen der beiden Regierungsparteien im Dezember 1990 vereinbart, die sogenannte Angemessenheit

\* Mag. Andreas Andiel und Univ.-Doz. Dr. Heinz Fassmann, beide Institut für Stadt- und Regionalforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften, A-1010 Wien, Postgasse 7; Dr. Josef Ostermayer, Österreichische Mietervereinigung, A-1010 Wien, Reichsratsstraße

des Mietzinses "neu zu definieren und zu begrenzen". Über die genaue Ausformung und Formulierung dieser Neudefinition und Limitierung gab es in der Folge lang andauernde und intensive Verhandlungen zwischen den Koalitionspartnern, die zu einem Initiativantrag führten, der am 7.7.1993 im Nationalrat eingebracht und mit Abänderungen am 21.10.1993 als 3. Wohnrechtsänderungsgesetz beschlossen wurde. Durch dieses 3. Wohnrechtsänderungsgesetz wurden einige Wohnrechtsgesetze, unter anderem das Mietrechtsgesetz, novelliert und ein neues Gesetz – das Richtwertgesetz – geschaffen.

Dabei wurde die schon bisher für die Mietzinsbildung zentrale Bestimmung des Mietrechtsgesetzes (§ 16 MRG) stark verändert und dieses durch das neue Richtwertgesetz (RichtWG) ergänzt. Das bisherige Kategoriemietzinssystem wurde (außer bei Wohnungen der Kategorie "D") durch den "Richtwertmietzins" ersetzt, der bei Mietverträgen, die nach dem 1.3.1994 geschlossen werden, Anwendung findet (falls nicht ausnahmsweise ein freier oder angemessener Mietzins zulässig ist).

Dieser Richtwertmietzins ist durch § 16 Abs. 2 ff. MRG und die Bestimmungen des RichtWG näher geregelt. Dabei ist festgelegt, daß beim Justizministerium für jedes Bundesland paritätisch besetzte Beiräte einzurichten sind, die aufgrund von Unterlagen der Länder über die Grundkosten und förderbaren Baukosten bei geförderten Mietwohnungen Gutachten zu erstellen haben, unter deren Berücksichtigung der Bundesminister für Justiz für jedes Bundesland einen Richtwert für die mietrechtliche Normwohnung zu verordnen hat. Diese Verordnungen mit den Richtwerten für die einzelnen Bundesländer wurden noch im Februar 1994 erlassen.

Ausgehend von diesen Richtwerten ist der zulässige Hauptmietzins für eine bestimmte Wohnung zu ermitteln, indem nach Vergleich einer konkreten Wohnung mit der mietrechtlichen Normwohnung für werterhöhende Abweichungen Zuschläge zum Richtwert und für wertvermindernde Abweichungen Abstriche vorgenommen werden. Das Ergebnis dieses Subtraktions- bzw. Additionsvorgangs ist der Richtwertmietzins für eine konkrete Wohnung.

Um dieses Vergleichsverfahren anstellen zu können, wurde in § 2 RichtWG die mietrechtliche Normwohnung definiert:

"Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist."

Hinsichtlich der wohnungsspezifischen Merkmale stimmt diese Definition – ausgenommen die einschränkende Definition der Heizung, die eine Hauszentralheizung ausschließt – mit der Beschreibung der Kategorie "A" überein. Zusätzlich wird aber auch noch das Gebäude, in dem sich diese fiktive Vergleichswohnung befindet, mittels zweier Kriterien näher eingegrenzt: Es muß ordnungsgemäß erhalten sein und durchschnittlich liegen.

Für den Gesetzgeber stellt die Verortung eines Mietobjekts in einem Gebiet, das in der Gründerzeit verbaut worden ist – und zwar mit schlecht ausgestatteten und überwiegend kleinen Wohnungen –, ein relevantes Kriterium zur Bestimmung der Lagekomponente dar. Es handelt sich also nicht um schwer meßbare Kriterien, wie etwa Grünflächenbesatz des Wohnumfelds, Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder Sozialprestige des Wohnorts, sondern um klar definierbare Phänomene. Leider hat der Gesetzgeber jedoch eine Formulierung gewählt, die eine Operationalisierung erschwert. Maßgeblich ist nicht die Struktur des Gebäudebestandes zum Zeitpunkt der Neuvermietung, sondern zum Zeitpunkt der Errichtung desselben. Weil dieser Zeitpunkt annähernd 80 Jahre zurückliegt, muß eine Rekonstruktion der gründerzeitlichen Bausubstanz vorgenommen werden. Darin manifestiert sich eine besondere Problematik, die den Schwerpunkt dieser Untersuchung darstellt.

Das Kriterium der durchschnittlichen Lage und daher die Frage, wann ein Lagezuschlag zum Richtwert bei einer konkreten Wohnung möglich sein soll, war das politisch – insbesondere in Wien – am heftigsten umstrittene. Als Kompromiß wurde die Definition der durchschnittlichen Lage in § 2 Abs. 3 RichtWG gefunden:

"Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist".

Im Ausschußbericht wird diese Definition noch weiter erläutert:

"Unter einem 'überwiegenden Gebäudebestand' ist ein solcher zu verstehen, der einen Anteil von 50 % übersteigt. Maßgeblich ist auch in diesem Fall die seinerzeitige (zwischen 1870 und 1917) Art der Bebauung, wobei nicht auf ganze Bezirke oder Stadtteile, sondern auf ein Gebiet abgestellt wird. Darunter werden mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge zu verstehen sein, für die diese gleichartige Gebäudecharakteristik festgestellt werden kann. Mit dem letzten Satz wird klargestellt, daß Gebiete mit einer typisch gründerzeitlichen, dichten Verbauung mit Gebäuden, die im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend, also zu mehr als 50 v.H., kleine



und mangelhaft ausgestattete Wohnungen (sogenannte Substandardwohnungen) aufgewiesen haben, nicht besser als durchschnittlich eingestuft werden und daher keinen Lagezuschlag erhalten können. Daran ändert sich auch nichts, wenn diese Gebäude zwischenzeitlich im Standard angehoben wurden oder im Gebiet nunmehr auch neuere Bauten mit zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden. Gebiete mit einem in der Zeit von 1870 und 1917 errichteten Gebäudebestand, der seinerzeit überwiegend große und besser ausgestattete Wohnungen aufgewiesen hat, sind aber damit nicht erfaßt."

Daraus ergibt sich, daß folgende Kriterien erfüllt sein müssen, damit von einer höchstens durchschnittlichen Lage gesprochen werden kann:

- Das Gebäude bzw. die Wohnung muß in einem Gebiet liegen, in dem am Ende des Jahres 1917 die Gebäude zu mehr als 50 % im Zeitraum 1870 bis 1917 errichtet wurden, und
- dieser hoch- und spätgründerzeitliche Gebäudebestand muß zum Zeitpunkt der Errichtung zu mehr als 50 % kleine Kategorie-D-Wohnungen aufgewiesen haben.

Da es nicht denkbar erscheint, innerhalb des gesetzlich normierten Zeitraums (1870 bis 1917) über die jeweiligen Relationen des Gebäudebestandes und den Standard der Wohnungen Momentaufnahmen vom heutigen Zeitpunkt aus machen zu können, ist davon auszugehen, daß sowohl hinsichtlich des Errichtungsdatums als auch des Ausstattungszustands die Verhältnisse mit Ende der genannten Periode, also per 31.12.1917 maßgeblich sind. Irrelevant sind daher Veränderungen, die nach diesem Stichtag erfolgt sind. Wenn daher nach dem 31.12.1917 durch Bautätigkeit, durch Gebäudeabbruch oder etwa durch Kriegszerstörung in einem bestimmten Gebiet der Anteil der hoch- und spätgründerzeitlichen Gebäude unter 50 % gesunken ist, ist dies für die Beurteilung der höchstens durchschnittlichen Lage gemäß RichtWG ebenso unbedeutend, wie die Senkung des Anteils der kleinen, schlecht ausgestatteten Wohnungen unter 50 % durch Standardverbesserung oder Wohnungszusammenlegung.

Während sich der relevante Zeitraum und daher auch der maßgebliche Zeitpunkt aus dem Gesetz bzw. dem Bericht des Bautenausschusses ergeben, ist die Größe des jeweils zu beurteilenden Gebietes nicht klar geregelt. Aufgrund der vagen Festlegung im Ausschlußbericht und der notwendigen Praktikabilität des Gesetzes erscheint es am zweckmäßigsten, auf die Zählsprengeleinteilung der Häuser- und Wohnungszählung des Österreichischen Statistischen Zentralamtes abzustellen. Zählsprengele sind die statistischen Zählleinheiten, die zwar nicht ganze Bezirke, aber auch nicht nur einzelne Häuserblöcke, sondern kleinere Stadtgebiete (mehrere Gebäudeblöcke bzw. Straßenzüge) umfassen.



Die Definition der schlecht ausgestatteten Wohnung ergibt sich ebenfalls aus dem Gesetz, indem im Klammersausdruck auf die Kategorie "D" verwiesen wird. Es handelt sich dabei um eine Wohnung, die gemäß § 15 a Abs.1 Z 4 MRG entweder über keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett im Inneren der Wohnung verfügt, oder wo diese Ausstattungsmerkmale oder die Wohnung insgesamt unbrauchbar sind. Da nicht davon ausgegangen werden kann, daß zum relevanten Zeitpunkt, nämlich bei der Errichtung, eine solche Unbrauchbarkeit vorlag, ist lediglich zu prüfen, ob sich Wasseranschluß oder WC außerhalb der Wohnung befanden. Dies sind auch Daten, die für die Klassifizierung bei der Häuser- und Wohnungszählung erhoben und daher herangezogen werden können.

Hingegen ist weder im Gesetzestext noch in den Gesetzesmaterialien explizit festgelegt worden, was unter einer kleinen Wohnung zu verstehen ist. Zur Interpretation erscheint es daher sinnvoll, die Begriffsdefinitionen in verwandten Gesetzen heranzuziehen. Dabei ist jedoch festzustellen, daß die jeweiligen Begriffsbestimmungen stark voneinander abweichen: Das Bundeswohn- und Siedlungsfonds-Statut aus dem Jahr 1926 definiert als Kleinwohnung eine Wohnung mit einer Nutzfläche bis zu 80 m<sup>2</sup>, das Wohnungsverbesserungsgesetz und das Wohnbauförderungsgesetz 1968 legen eine Nutzfläche bis zu 90 m<sup>2</sup> fest und das Mietengesetz normiert, daß eine Kleinwohnung nicht mehr als 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche aufweisen darf. Die letztgenannte Zahl, die sich im Vorgängergesetz des geltenden Mietrechtsgesetzes findet, scheint der Intention des Gesetzgebers und dem Gesetzeswortlaut ("kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen") am nächsten zu kommen, da die statistische Korrelation zwischen "mangelhaft ausgestattet" und "klein" in diesem Fall am größten ist.

Um jene Gebiete zu ermitteln, die höchstens durchschnittliche Lage im Sinne des § 2 Abs. 3 RichtWG aufweisen und wo daher kein Lagezuschlag zum Richtwert zulässig ist, ist daher festzustellen, in welchen Zählsprengeln zum Stichtag 31.12.1917 der Anteil der nach 1870 errichteten Gebäude größer als 50 % war und der Anteil von höchstens 60 m<sup>2</sup> großen Kategorie-D-Wohnungen 50 % überstieg.

## **2. Operationalisierung des Mietrechts**

Zur Operationalisierung des Mietrechts sind Angaben zur Gebäude- und Wohnungsstruktur der Gründerzeit heranzuziehen. Aus heutiger Sicht bedeutet das eine Rekonstruktion der gründerzeitlichen Gegebenheiten anhand vorhandener Quellen. Diese bestehen zum einen aus Datensätzen des Österreichischen Statistischen Zentralamts, insbesondere jenen der Häuser- und Wohnungszählungen, zum anderen ist ein Rückgriff auf zusätzliches Datenmaterial und ergänzende Quellen notwendig, um eine Abschätzung der gründerzeitlichen Situation durchführen zu können.

Im Richtwertgesetz ist die flächenmäßige Erstreckung der "Lage" und damit die räumliche Bezugseinheit nicht definiert. Dies stellt jedoch eine wesentliche Frage dar. Versteht man unter Wohnumgebung die unmittelbare Nachbarschaft oder ein etwas weiteres Wohnumfeld? Stellt die Bezugsgröße für die Beurteilung der Gebäudestruktur einen Gemeindebezirk, einen Zählbezirk, einen Zählsprenkel oder einen Baublock dar?

Mit der Analyseebene ist eine Reihe wesentlicher, weil mietrechtlich relevanter Entscheidungen verbunden. Je weiter die flächenmäßige Abrenzung des Wohnumfeldes ist, umso heterogener präsentiert sich die Gebäudestruktur und umso seltener wird die Lage einer Wohnung als durchschnittlich (im Sinne des § 2 RichtWG) einzustufen sein. Umgekehrt gilt ebenfalls: Je enger das Wohnumfeld abgesteckt wird, desto homogener wird die Gebäudestruktur sein und damit steigt die Wahrscheinlichkeit, eine durchschnittliche Lage definieren zu können. Es gilt allgemein: Mit der Größe der räumlichen Bezugseinheiten steigt die Heterogenität der Gebäudestruktur, und umso seltener wird eine Lage als durchschnittlich eingestuft werden können.

Wien gliedert sich administrativ in 23 Bezirke, die wiederum in 250 Zählbezirke unterteilt sind, welche weiters in 1.364 Zählsprenkel (Zählgebiete) zerfallen (ÖSTAT 1984). Pragmatisch haben wir uns für eine Analyse auf der Zählsprenkelebene entschieden, auch um die Analyse des Richtwerts der MA 18, die auf der Ebene der Zählbezirke durchgeführt worden ist, justieren zu können.

Die 1.364 Zählsprenkel umfassen im dichtverbauten Stadtgebiet im Schnitt 680 Wohnungen und rund 1.200 Einwohner. Zählsprenkel sind daher deutlich größer als Baublöcke, aber deutlich kleiner als Zählbezirke. Auch wenn einiges für die Verwendung der Zählsprenkel als räumliches Aggregat für das Wohnumfeld spricht, so bleibt dies eine normative und keine wissenschaftliche Entscheidung. Obwohl der Gebietstyp im RichtWG nicht weiter definiert ist, spricht der Ausschlußbericht und die Notwendigkeit, eine sachlich fundierte Anwendung zu ermöglichen, für diese Auswahl.

Aus der Analyse wurden a priori Sonderflächen ausgeschlossen. Sonderflächen sind Zählsprenkel, die aufgrund ihrer physischen Gegebenheiten oder internen Nutzungsstrukturen überwiegend keine Bedeutung im Rahmen der Operationalisierung der Kriterien des Mietrechts – insbesondere bei der Festlegung von Zählsprenkeln als Gebiete mit "durchschnittlicher Wohnlage" – besitzen. Es handelt sich um Raumeinheiten, denen der Status "Sonderfläche" zugewiesen wurde.

Für die 1.364 Zählsprenkel wurde eine Sonderauswertung der Häuser- und Wohnungszählung (ÖSTAT 1991) herangezogen. Diese Zählsprenkeldatei enthält:

- die Zahl der Gebäude nach den Bauperioden 1880 bis 1918 und 1918 bis 1991;
- die Zahl der Wohnungen, die vor 1880, 1880 bis 1918 und 1918 bis 1991 errichtet wurden, jeweils nach den Ausstattungskategorien A, B, C und D, sowie nach Nutzflächenklassen gegliedert.

Diese Angaben reichen zunächst aus, um räumliche Klassifikationen des Stadtgebiets nach den Kriterien des neuen Mietrechts vornehmen zu können.

### **3. Gliederung des Stadtgebiets nach mietrechtlichen Kriterien**

#### **3.1 Baualter**

Die Aufgliederung des Stadtgebiets nach mietrechtlichen Kriterien basiert zunächst auf aktuellen Daten der Hwz 1991. Der "Ist-Zustand" 1991 repräsentiert die Ausgangsbasis für die Operationalisierung des neuen Mietrechts. Aus diesem geht hervor, daß eine "durchschnittliche Wohnlage" nur jenen Zählsprengeln zugeschrieben werden kann, die einen überwiegend in den Jahren 1870 bis 1917 errichteten Gebäudebestand aufweisen. Das durchschnittliche Gebäudealter stellt somit das erste Kriterium dar.

Bedauerlicherweise erfaßt die HWZ das Gebäudealter lediglich nach Alterskategorien und nicht in Einzeljahren. Die relevante Altersklasse beginnt in der HWZ erst mit dem Jahr 1880, nicht mit 1870, und endet 1918 und nicht 1917. Während die Differenz von einem Jahr bei der oberen Klassengrenze irrelevant ist (Erster Weltkrieg), kommt der Differenz von zehn Jahren bei der unteren Klassengrenze erhebliche Bedeutung zu.

Eine empirisch abgesicherte Annahme zum Ausgleich dieser Differenz geht davon aus, daß rund 35 % aller vor 1880 errichteten Gebäude zwischen 1870 und 1880 errichtet worden sind. Diese Annahme kann anhand von Daten abgesichert werden. Die Volkszählung 1910 zeigt, daß zwischen 1870 und 1880 rund 5.500 Gebäude errichtet worden sind. Gemessen am Ausgangswert aller 15.300 bis 1880 errichteten Gebäude bedeutet dies einen Anteil von rund 35 %.

Die durchgeführte Untersuchung liefert also zunächst eine univariate Darstellung des Merkmals "Gebäude 1991, errichtet zwischen 1870 und 1918", um das gründerzeitliche Stadtgefüge aus heutiger Sicht beschreiben und Gebietstypen mit unterschiedlichem Gründerzeitbesatz an Wohnungen ausweisen zu können. Liegt der entsprechende Prozentsatz über 50 %, so kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, daß es sich um ein Gründerzeitgebiet handelt. Stammen weniger als 50 % der Gebäude aus der Gründerzeit, dann kann im Sinne des RichtWG dennoch von einer durchschnittlichen Lage gesprochen werden, weil das Gesetz "überwiegend" auf den Errichtungszeitraum abzielt und nicht auf den gegenwärtigen



gen Zeitpunkt. Um eine Vorstellung von der Dynamik des Wandels der Altersstruktur der Gebäude zu vermitteln, werden die Summen der Häuser- und Wohnungszählungen 1971, 1981 und 1991 verglichen. Weil sich die Definition der Gebäude 1991 gegenüber 1971 entscheidend verändert hat, werden anstelle der Gebäude Wohnungen herangezogen (vgl. Tab. 1).<sup>1)</sup>

Fast 50 % der vor 1880 errichteten Wohnungen sind in den letzten 20 Jahren aufgrund von Abriß oder Wohnungszusammenlegungen aus der Statistik "verschwunden". Mehr als 10 % waren es bei den zwischen 1880 und 1918 errichteten Wohneinheiten. Alle anderen Baualtersklassen haben in den letzten 20 Jahren eine absolute Zunahme erfahren. Diese hängt mit Ausbauten, Wohnungsteilungen und Überschneidungen zwischen Fertigstellungstermin und Bezug der Wohnungen zusammen.

Eine ähnliche "Reduktion" kann auch bei den gründerzeitlichen Gebäuden vermutet werden. Das bedeutet, daß der "wahre" Grenzwert einer "überwiegenden gründerzeitlichen Verbauung" deutlich unter 50 % liegt. In den letzten 20 Jahren war ein Abgang von rund 19 % aller vor 1918 erbauten Wohnungen zu verzeich-

Baujahr der Wohnungen	Häuser- und Wohnungszählung			
	1971	1981	1991	1971 = 100 %
vor 1880	100.600	65.266	55.419	55,1
1880-1918	296.800	285.057	266.331	89,7
1919-1944	91.890	96.717	101.411	110,4
1945-1971	220.640	241.632	249.894	113,3
1971-1981	-	96.858	100.100	103,3
1981-1991	-	-	79.936	-
insgesamt	709.930	785.530 (35.644 unbekannt)	853.091	199,2

Anmerkung zu 1971: Bezugseinheit sind die dauernd bewohnten Wohnungen

Quelle: ISIS-ÖSTAT

Tab. 1: Dynamik des Altersstrukturwandels der Wohnungen in Wien

1) Die Gebäude mit mehreren Stiegen wurden einer unterschiedlichen Behandlung unterzogen. Ein Gebäude mit mehreren Stiegen wurde 1971 noch als Einheit aufgefaßt, 1991 jedoch jede Stiege als eigenes Gebäude gezählt. Es ergibt sich somit der "kuriose" Fall, daß die zwischen 1880 und 1918 errichteten Gebäude von 1971 bis 1991 von 25.250 auf 28.160 zugenommen haben, was praktisch nicht möglich ist.

nen (10 % bei den zwischen 1880 und 1918 errichteten Wohnungen 55 % bei den vor 1880 gebauten Wohnungen). Wird die jährliche Veränderungsrate der gründerzeitlichen Bausubstanz zwischen den Jahren 1971 und 1991 berechnet und linear auf den Zeitraum 1918 bis 1991 angewendet, dann gelangt man zu einem Wert von rund 38 %. Zweifellos kann diese Zinses-Zins-Rechnung angesichts der unterschiedlichen wohnungspolitischen Regime in den vergangenen Jahrzehnten nur einen sehr groben Rahmen abgeben. Jahrzehnte mit stärkerem Verlust an gründerzeitlichen Gebäuden (Kriegszerstörungen) stehen Jahre des geringeren Verlusts gegenüber (Zwischenkriegszeit). Die getroffene Annahme eines Verlusts von rund 40 % des gründerzeitlichen Baubestands des Jahres 1918 ist daher mit vielen Unsicherheiten behaftet. Geht man von diesem Wert aus, dann gelangt man zu einem aktuellen Schwellenwert von rund 30 %, um den überwiegend gründerzeitlichen Gebäudebestand von 1918 abzugrenzen (vgl. Karte 1).

Das gründerzeitliche Stadtgebiet läßt sich anhand der Altersangaben der Gebäude bzw. der Wohnungen sehr klar abgrenzen. Die Innenstadtbezirke 3 bis 9 können fast zur Gänze dem gründerzeitlichen Stadtgebiet zugeordnet werden, die Bezirke 2 und 20 größtenteils. Der erste Bezirk weist einen hohen Anteil an vorgründerzeitlichen Bauten auf, sodaß der Gründerzeitanteil relativ gering ist. Der Gürtel markiert keine Grenze für die gründerzeitliche Verbauung. Entlang der Siedlungsachsen erstreckt sich der gründerzeitliche Stadtkörper weit in die Bezirke 10 bis 19 hinein. Gründerzeitlich überformt sind auch alte Dorfkerne jenseits der Donau. Kagran ist dafür ein gutes Beispiel. Diese univariaten Aussagen können durch die Analysen von BOBEK und LICHTENBERGER (1966) sowie LICHTENBERGER et al. (1987) erhärtet und belegt werden.

### 3.2 Ausstattungskategorien

Die Bauperiode der Gründerzeit hat in Wien eine heterogene Wohnungssubstanz geschaffen, herrschaftliche Nobelwohnungen in Ringnähe ebenso wie Arbeiterwohnungen außerhalb des Gürtels. Zu Recht müssen daher die Ausstattungskategorie und die Wohnungsgröße als weitere Kriterien herangezogen werden.

Das Mietrecht spricht – wie schon angeführt – von einer durchschnittlichen Lage (Wohnumgebung), wenn der überwiegende Gebäudebestand in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und zum Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat. Abermals werden anhand der HWZ 1991 jene Zählsprenkel ausgegrenzt, in denen mindestens 50 % der Wohnungen aus der Gründerzeit stammen und als Wohneinheiten der Kategorie D eingestuft sind. Weil wiederum der Zeitpunkt der Errichtung der maßgebliche ist, müssen Annahmen hinsichtlich des Ausmaßes der Wohnungsverbesserung getroffen werden (vgl. Tab. 2).





Gebäudeanteil  
Gründerzeit (GZ)

**Typ 1: über 50%**  
gründerzeitlich

**Typ 2: 30 <= 50%**  
gründerzeitlich

**Typ 3: 20 <= 30%**  
Mischzone

**Typ 4: 5 <= 20%**  
nicht gründerzeitlich

**Typ 5: unter 5%**  
nicht gründerzeitlich



Institut für Stadt- und Regionalforschung, ÖAW. Daten: ÖSTAT, HWZ 1991.

Graphik: ANDIEL A., H. FASSMANN, u. K. KRASS

Karte 1: Gebäudeanteil der Bauperiode 1870-1918 im Jahr 1991 – Gründerzeit (Zählsprengetypen)



Kategorie	Häuser- und Wohnungszählung			
	1971	1981	1991	Index 1991 (1971 = 100)
Kategorie A	4.515	44.856	106.740	2364,1
Kategorie B	92.041	100.851	30.398	33,0
Kategorie C	53.992	31.474	18.728	34,7
Kategorie D	208.259	118.584	114.893	55,2
Summe	358.807	295.765	270.759	

Anmerkung: Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurden für 1971/81 "Bewohnte Wohnungen", 1991 "Wohnungen ('Hauptwohnsitze')" herangezogen. Quelle: ÖSTAT-HWZ 1971/81/91.

Quelle: HWZ 1971, 1991; ISIS-ÖSTAT

Tab. 2: Vor 1918 erbaute Wohnungen nach Kategorien

Die Veränderungen bezüglich der Ausstattungskategorien der in der Gründerzeit errichteten Wohnungen waren in den letzten 20 Jahren beachtlich. Die Zunahme der Kategorie-A-Wohnungen in den bis 1918 errichteten Gebäuden war exorbitant. Wiesen 1971 lediglich 4.515 Wohnungen die entsprechende Ausstattung auf, so waren es 1991 über 106.000. Als Index ausgedrückt, entspricht dies einer Steigerung von fast 2.400 %. Wohnungen mit einer geringeren Ausstattung sind entweder abgerissen worden oder – quantitativ weit wichtiger – haben eine Kategorienanhebung erfahren. Dies entsprach auch den Intentionen des Gesetzgebers, der Kategorie-A-Wohnungen ab einer bestimmten Größe aus der "alten" Kategoriemietzinsbildung herausgenommen hat und eine sogenannte angemessene Mietzinsvereinbarung gestattete. Die Absicht, viele Hauseigentümer damit zu einer Wohnungssanierung zu bewegen, hat Erfolg gezeigt. Dazu kamen die Maßnahmen der öffentlichen Hand, durch Wohnungsverbesserungskredite die Anhebung der Ausstattung der Mietwohnungen zu stimulieren.

Verbessert wurden alle Wohnungen, unabhängig von der früheren Ausstattungskategorie. Erwartungsgemäß zeigt sich ein besonders hoher Abgang an Kategorie-B-Wohnungen, die 1991 auf 33 % des Ausgangsbestands von 1971 gefallen sind. Im Unterschied dazu haben die Sanierungsmaßnahmen bei der schlechtesten Kategorie seltener zu einer Kategorienanhebung geführt. 1971 waren in Wien 208.000 gründerzeitliche Kategorie-D-Wohnungen gezählt worden, 1991 waren es immerhin noch 114.000 oder mehr als die Hälfte des Ausgangsbestands. Oder umgekehrt: Rund etwas weniger als die Hälfte aller D-Wohnungen sind in den letzten zwanzig Jahren durch Sanierung, Abriß oder Nutzungsveränderung aus der Statistik "verschwunden".

Zum Kerngebiet der "durchschnittlichen Lage" zählen daher sicherlich alle Zählsprenkel mit einem Kategorie-D-Wohnungsanteil von mindestens 50 %. Weil der Zeitpunkt der Errichtung und damit 1917 als Ende des Betrachtungszeitraums mietrechtlich relevant ist, müssen auch Zählsprenkel mit einem Anteil von unter 50 % D-Wohnungen als "durchschnittlich" eingestuft werden. Die Auswirkungen der Wohnungssanierung müssen in der Analyse rückgängig gemacht werden. Eine lineare Extrapolation der Reduktion der Kategorie-D-Wohnungen der letzten 20 Jahre ist sicherlich nicht statthaft, weil in der Zwischen- und Nachkriegszeit das Schwergewicht der Wohnbautätigkeit auf der Beseitigung der Wohnungsnot und auf dem Wiederaufbau, aber nicht auf einer Kategorieanhebung lag. Geht man von einer 45 %igen Reduktion der Kategorie-D-Wohnungen seit 1918 aus, dann ist der untere Schwellenwert für "überwiegend D-Wohnungen zum Zeitpunkt der Errichtung" mit 25 % anzusetzen.

Daraus ergeben sich abermals zwei Zonen: Die erste umfaßt jene Zählsprenkel, die mit absoluter Sicherheit eine Wohnungs- und Gebäudestruktur aufweisen, die zum Zeitpunkt 1918 überwiegend gründerzeitlich war und mehrheitlich schlecht ausgestattete Kategorie-D-Wohnungen umfaßte. Die zweite Zone erstreckt sich auf jene Zählsprenkel, für die das eben Gesagte sehr wahrscheinlich ist.

Das RichtWG führt als weiteres Kriterium der "durchschnittlichen Lage" die Wohnungsgröße an. Die schlecht ausgestatteten Kategorie-D-Wohnungen aus der Gründerzeit müssen auch Kleinwohnungen sein (unter 60 m<sup>2</sup>), damit sie als Indikator für die Abgrenzung verwendet werden dürfen. Die empirische Analyse zeigt, daß damit eine Überbestimmung gegeben ist. Zwischen Größe und Kategorie der gründerzeitlichen Wohnungen besteht eine enge Korrelation. Von allen 115.334 zwischen 1880 und 1918 errichteten Kategorie-D-Wohnungen (HWZ 1991) sind 85 % nicht größer als 60 m<sup>2</sup> (vgl. Karte 2).

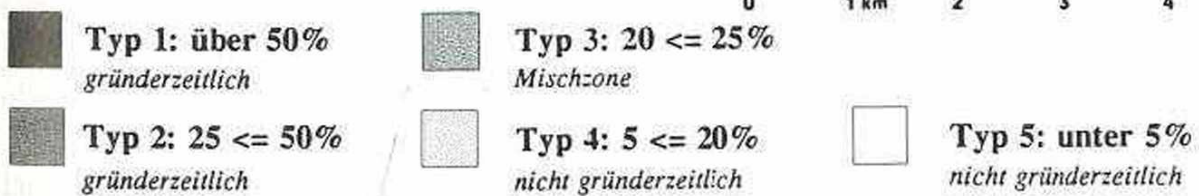
Das Merkmal "Kategorie-D-Wohnungen" differenziert den gründerzeitlichen Stadtkörper geradezu modellhaft in zwei konzentrische Kreise. Die Wohnungen in den Bezirken 1 bis 9 sind zwar mehrheitlich in der Gründerzeit aus- und umgebaut worden, der D-Wohnungsanteil ist jedoch sehr gering. Die im vorigen Jahrhundert errichteten Gebäude enthalten größtenteils B-Wohnungen, die wiederum in den letzten Jahrzehnten auf den Standard von A-Wohnungen angehoben worden sind.

Dieser innere Ring wird von einem äußeren Ring umschlossen, der einen signifikant höheren D-Wohnungsanteil aufweist. Es handelt sich dabei um jene gründerzeitlichen Miethäuser, die in der Phase der massiven Stadterweiterung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet worden sind. Der Gürtel stellt eine klare Trennlinie dar, lediglich im 5., 7. und 9. Bezirk reichen einige Zählsprenkel mit hohen D-Wohnungsanteilen in die inneren Bezirke.





**Kategorie-D-Wohnungsanteil  
( $<60 \text{ m}^2$ ) Gründerzeit (GZ)**



Institut für Stadt- und Regionalforschung, ÖAW. Daten: ÖSTAT, HWZ 1991.

Graphik: ANDIEL A., H. FASSMANN, u. K. KRASS

Karte 2: Kategorie-D-Wohnungsanteil ( $<60 \text{ m}^2$ ) der Bauperiode 1870-1918 (1991)  
– Gründerzeit (Zählsprengetypen)



## 4. Abgrenzung der Zählsprengel mit durchschnittlicher Lage

### 4.1 Abgrenzung des Instituts für Stadt- und Regionalforschung

Die Operationalisierung des Richtwerts im Sinne des RichtWG verlangt die Verknüpfung des Gebäudealters und der Wohnungsausstattung. Beide Einzelindikatoren wurden vorgestellt. Weiters ist eine Operationalisierung des Begriffes "überwiegend" notwendig, der als Prozentanteil von mehr als 50 definiert wird. Und schließlich ist der maßgebliche Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude bzw. der Wohnungen, der in der vorliegenden Analyse mit 1918 festgelegt wurde, bei der Ausweisung von Anteilswerten mitzubersichtigen (vgl. Tab. 3).

Das Institut für Stadt- und Regionalforschung gelangt somit zu einer gestuften Ausweisung des Richtwerts. Stufe 1 bedeutet: Sowohl der Anteil der zwischen 1870 und 1918 errichteten Gebäude an allen Gebäuden ist über 50 % als auch der Anteil der D-Wohnungen (< 60 m<sup>2</sup>) an allen Gründerzeitwohnungen. Dies ist eine sehr enge Definition, die nicht den Zustand zum Zeitpunkt 1918 berücksichtigt. Deshalb sieht die Stufe 2 eine erweiterte Abgrenzung vor. Als durchschnittliche Lage gelten jene Zählsprengel, in denen mindestens 30 % des Gebäudebestands aus der Gründerzeit stammen und mindestens 25 % aller gründerzeitlichen Wohnungen Kategorie-D-Wohnungen (< 60 m<sup>2</sup>) sind.

Zone	Definition	Gebäude 1991		Wohnungen 1991	
		abs.	in %	abs.	in %
Zone 1	mind. 50 % der Gebäude stammen aus der Gründerzeit mind. 50 % der gründerzeitlichen Wohnungen sind D-Wohnungen (< 60 m <sup>2</sup> )	7.171	4,6	94.964	11,1
Zone 2	mind. 30 % der Gebäude stammen aus der Gründerzeit mind. 25 % der gründerzeitlichen Wohnungen sind D-Wohnungen (< 60 m <sup>2</sup> )	17.162	11,2	202.770	23,8
Rest		129.360	84,2	555.357	65,1
Summe		153.693	100,0	853.091	100,0

Tab. 3: Richtwert – Abgrenzung des Instituts für Stadt- und Regionalforschung

Die durchschnittliche Wohnlage in der Zone 1 umfaßt rund 95.000 Wohnungen, in der Zone 2 203.000 Wohnungen. Zusammengenommen liegen rund 35 % aller Wohnungen in Wien in einer durchschnittlichen Wohnlage, für 65 % aller Wohnungen kann dagegen im Falle einer Neuvermietung eventuell ein Lagezuschlag berechnet werden. Die durchschnittliche Wohnlage erfaßt im wesentlichen die Zählsprenkel außerhalb des Gürtels, entlang der Siedlungsachsen nach Westen und Süden und alte, in der Gründerzeit überbaute Dorfkerne (vgl. Karte 3).

#### **4.2 Die Richtwertabgrenzung der Gemeinde Wien (MA 18)**

Im März 1994 wurde von der Wiener Magistratsabteilung 18, Referat Stadtforschung, eine Unterlage über die Abgrenzung der durchschnittlichen Lage entsprechend § 2 Abs. 3 RichtWG vorgelegt. Als Datenbasis wurde in erster Linie die Häuser- und Wohnungszählung des Österreichischen Statistischen Zentralamts aus dem Jahr 1961 herangezogen. Die Abgrenzung der Wohngebiete mit durchschnittlicher Lage erfolgte in drei Arbeitsschritten:

In einem ersten Arbeitsschritt wurden anhand der Zählbezirksdaten der Häuser- und Wohnungszählung 1961 jene Gebiete definiert, deren Gebäude zumindestens 50 % aus der Periode 1870-1918 stammten und deren Wohnungen zumindestens 50 % als Kategorie-D-Wohnungen eingestuft waren. Zusätzlich wurden jene Zählbezirke berücksichtigt, in denen der D-Wohnungsanteil an allen Gründerzeitwohnungen 1961 mehr als 50 % betrug und zugleich auch die bis 1918 erfolgte Verbauung mehrheitlich aus der Periode 1870 bis 1918 stammte.

In einem zweiten Arbeitsschritt wurden anhand der Daten der Häuser- und Wohnungszählung 1971 Zählgebiete ausgeschieden oder hinzugefügt. Ausgeschieden wurden die Zählgebiete dann, wenn der D-Wohnungsanteil 1971 unter 30 % lag oder wenn den Zählgebieten im Jahre 1918 keine überwiegende Wohnnutzung zukam. Hinzugefügt wurden jene Zählgebiete, die 1971 einen D-Wohnungsanteil (an allen Gründerzeitwohnungen) von mindestens 40 % aufwiesen. Dies galt jedoch nur für jene Zählgebiete, die an andere Zählgebiete mit "durchschnittlicher" Wohnlage angrenzten (vgl. Karte 4).

Der Vergleich der MA-18-Abgrenzung der durchschnittlichen Wohnlage mit jener des ISR zeigt ein in den wesentlichen Grundzügen ähnliches Resultat. Dies ist bemerkenswert, weil beide Abgrenzungen auf einem unterschiedlichen methodischen Zugang basieren. Im Detail gibt es jedoch Abweichungen. Die ISR-Abgrenzung ist im Vergleich zur MA-18-Abgrenzung flächenmäßig größer und umfaßt mehr Zählsprenkel. Dieser Unterschied entsteht dadurch, daß die MA-18-Abgrenzung nur jene Zählgebiete mit vermindertem D-Wohnungsanteil berücksichtigt hat, die an den "Kern" der Abgrenzung ausschließen. Damit wird eine Kettenbildung und auch das Entstehen von "Inseln" verhindert. Die vorliegende ISR-Abgrenzung hat keine derartige Forderung aufgestellt, die nach Ansicht der



Durchschnittliche  
Wohnlage



**Zone 1**  
kein Lagezuschlag



**Zone 2**  
kein Lagezuschlag



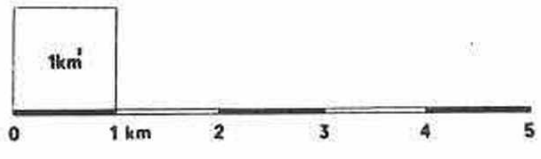
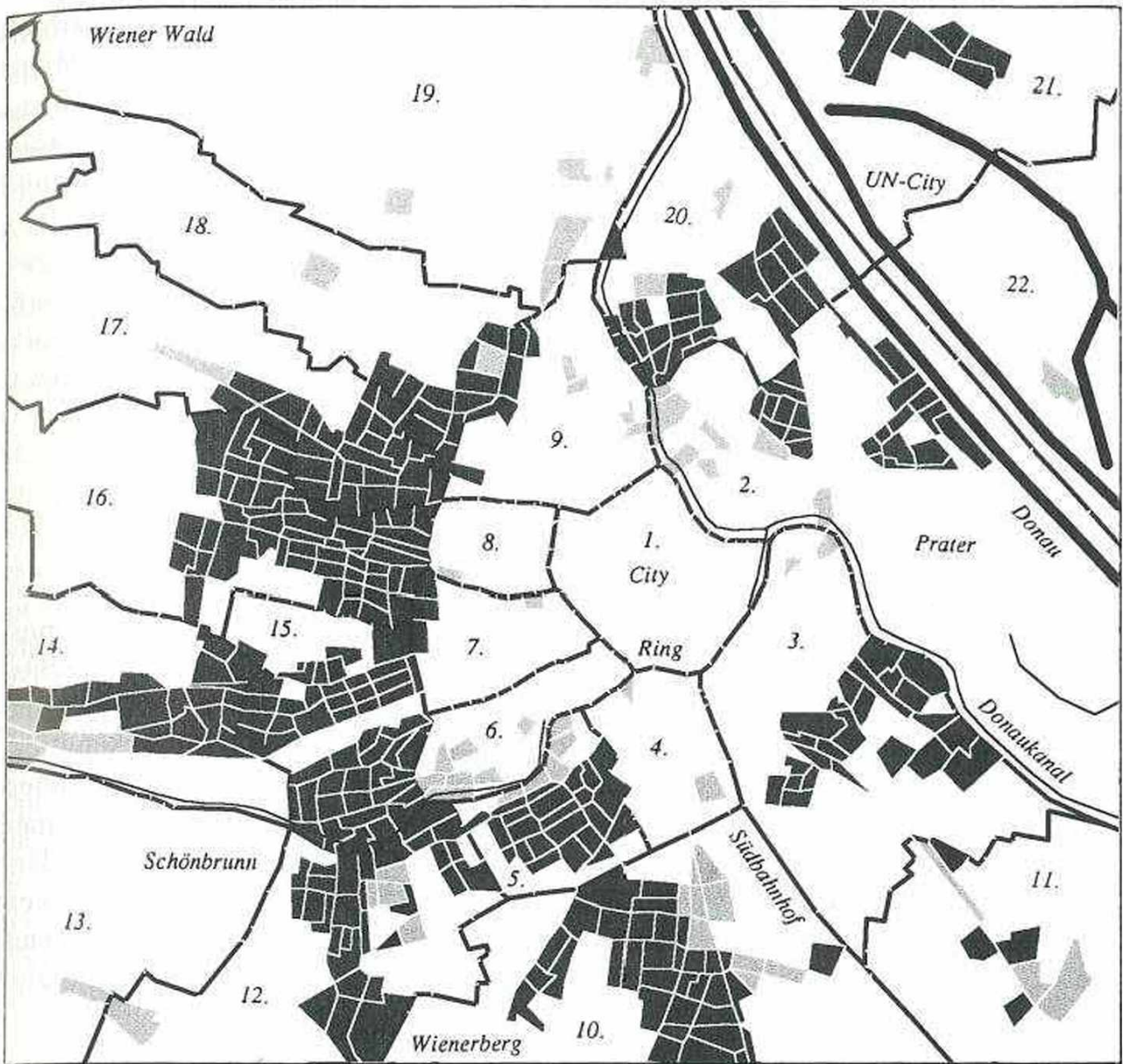
Lagezuschlag

Institut für Stadt- und Regionalforschung, ÖAW. Daten: ÖSTAT, HWZ 1991.

Graphik: ANDIEL A., H. FASSMANN, u. K. KRASS

Karte 3: Die durchschnittliche Wohnlage nach Berechnungen des Instituts für Stadt- und Regionalforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften, 1994





Institut für Stadt- und Regionalforschung, ÖAW. Daten: ÖSTAT, HWZ 1991.  
 Graphik: ANDIEL A., H. FASSMANN, u. K. KRASS

Karte 4: Differenzen zur durchschnittlichen Wohnlage zwischen Institut für Stadt- und Regionalforschung und Magistratsabteilung 18

Autoren auch nicht zwingend zu vertreten ist. Daher reicht das Gebiet mit durchschnittlicher Lage entlang der Siedlungsachsen (Hadikgasse, Linzerstraße; Heiligenstädter Straße, Brünnerstraße, Kaiser-Ebersdorfer Straße) weiter in die Außenstadt hinein und umfaßt weiters "Inseln" (in den inneren Bezirken) mit ebenfalls durchschnittlicher Wohnlage. Auffallend ist die Ausweitung der durchschnittlichen Wohnlage im 2. (südlich und östlich vom Augarten), 3., 5. (südlich vom Wiental), 6. (Bereich Gumpendorf), 9., 10. (Favoritenstraße, Quellenstraße), 11., 14. (Hadikgasse, Linzer Straße) und 22. Bezirk (Kerngebiet von Kaisermühlen) und in den alten Dorfkernen diesseits (Hetzendorf, Altmannsdorf, Atzgersdorf, Liesing, Neuerlaa, Neulaa) und jenseits der Donau (Stammersdorf, Leopoldau).

## **5. Comeback der Lagerente – Fortschritt oder Rückschritt?**

Um die Auswüchse der Mietenentwicklung zu bekämpfen, wurde die Angemessenheit des Mietzinses neu definiert und auch begrenzt. Mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz wurden einige Wohnrechtsgesetze, unter anderem das Mietrechtsgesetz, novelliert und ein neues Gesetz – das Richtwertgesetz – geschaffen. Zentrale Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (§ 16) wurden stark verändert und durch das RichtWG ergänzt. Beiräte im Justizministerium beschließen einen Richtwert für die mietrechtliche Normwohnung, differenziert nach Bundesländern. Vorgesehen sind weiters Zuschläge bei Vorliegen werterhöhender Abweichungen bzw. Abschläge bei wertvermindernden Abweichungen. Als Ergebnis dieses Subtraktions- bzw. Additionsvorgangs erhält man den Richtwertmietzins für eine konkrete Wohnung.

Obwohl die Gesetzeswerdung einen außerordentlich langen Zeitraum in Anspruch genommen hat, wurden grundsätzliche Überlegungen, die für oder gegen den Lagezuschlag sprechen, öffentlich wenig diskutiert. Dazu zählen auch die möglichen Folgen, die aufgrund einer stärkeren Lagedifferenzierung eintreten können.

Was spricht für oder gegen einen Lagezuschlag? Aus der Sicht des Vermieters spricht für einen Lagezuschlag die Tatsache, daß Wohnungen, die im Zentrum einer Stadt liegen, zu höheren Preisen vermietet werden könnten. Eine gute Erreichbarkeit, die begrenzte Siedlungsfläche und die Konkurrenz zwischen verschiedenen Nutzungsinteressenten sorgen dafür, daß ein potentieller Mietpreisgradient im Zentrum hoch ist und gegen den Stadtrand hin abflacht. Der Lagezuschlag reduziert die Differenz zwischen potentieller und tatsächlich erreichbarer Miete.

Aus der Sicht des Mieters spricht gegen einen Lagezuschlag der Umstand, daß er vom Vermieter lediglich die Wohnung und die für alle Mieter zugänglichen



Räume des Hauses gemietet hat. Das Wohnumfeld und insbesondere die Erreichbarkeit bestimmter Stadtteile wurden nicht vom Vermieter finanziert, sondern meist mit Mitteln der öffentlichen Hand geschaffen. Warum soll daher der Vermieter von den Investitionen der öffentlichen Hand profitieren, obwohl sein Beitrag dazu nur dem eines normalen Steuerzahlers entspricht?

Das Ziel der Regierungsparteien, eine taugliche Mietzinsabgrenzung zu erreichen, wäre jedenfalls leichter zu verwirklichen gewesen, wenn auf einen Lagezuschlag, an den sich die berechtigten Befürchtungen knüpfen, daß dieses Kriterium in vielen Fällen als Argument für eine erhöhte Miete herangezogen werden könnte (wie dies schon die Erfahrungen mit dem ausufernden "angemessenen Mietzins" zeigten), überhaupt verzichtet worden wäre. Nachdem diesbezüglich aus politisch nachvollziehbaren Überlegungen keine Konsensfähigkeit bestand, wäre es unter dem Gesichtspunkt der Konsumentenfreundlichkeit, Rechtssicherheit und Praktikabilität sinnvoll gewesen, wenigstens klare Obergrenzen im Gesetz zu statuieren: durch Begrenzung des Lagezuschlags in absoluten Beträgen oder in Form einer prozentuellen Limitierung in Relation zu dem vom Justizminister verordneten Richtwert. Dies geschah jedoch nicht.

Auch wäre es besser gewesen, das Gesetz so zu formulieren, daß eine klare Operationalisierung möglich wäre. Im RichtWG ist von gründerzeitlichem Gebäudebestand die Rede, wobei Gründerzeit mit 1870 bis 1917 definiert worden ist. Die amtliche Statistik offeriert dagegen eine Abgrenzung, die sich von 1880 bis 1918 erstreckt. Eine Übernahme der vorhandenen Kategoriengrenzen des ÖSTAT durch den Gesetzgeber hätte den Nachvollzug erleichtert und an der Sache wenig verändert. Ein Mehr an Klarheit, Präzision und leichterem Nachvollzug wäre eine Minimalforderung gewesen.

Ob das "Comeback der Lagerente" eine begrüßenswerte Neuerung darstellt, die sich auch langfristig günstig auf den Wohnungsmarkt und die Stadtentwicklung auswirkt, bleibt offen. Mit der Definition einer durchschnittlichen Wohnlage und der Möglichkeit, unabhängig von der Beschaffenheit und Ausstattung des Mietobjekts, Zu- oder Abschläge zu verlangen, kommen zwar Marktmechanismen wieder stärker zum Tragen, aber auch nicht intendierte Nebeneffekte.

Durch die politische Entscheidung, Gebiete als durchschnittliche Wohnlagen zu definieren, fand eine "stille Abwertung" dieser Stadtteile statt. Jeder potentielle Käufer einer Liegenschaft weiß, daß Objekte, die in jenen ausgewiesenen Stadtteilen liegen, in Zukunft eine vergleichsweise geringere Mieteinnahme gestatten. Der Preis der Liegenschaft wird tendenziell fallen oder vergleichsweise weniger stark steigen. Mit der Ausweisung "durchschnittlicher Wohnlagen" wird auch ein Signal für potentielle Investoren gesetzt. Mit dem Ausbleiben von Investoren oder mit Selektion spezifischer Investitionen in Geschäftslokale, Restaurants oder Freizeiteinrichtungen wird in weiterer Folge auch ein Selektionsprozeß der Bevölkerung einsetzen. Entwicklung "nach unten" kann die Folge sein.



Wahrscheinlich ist daher, daß mit der stärkeren Differenzierung der Mieten neue soziale Segregationsvorgänge ausgelöst werden. Weil das MRG in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes nur auf Neuvermietungen anwendbar ist, werden diese Segregationsprozesse nicht von heute auf morgen sichtbar. In zehn bis 15 Jahren, wenn aufgrund der "normalen" Mobilität auf dem Mietwohnungssektor ein Großteil der Mieter eine der Lage angepaßte Miete zu zahlen haben wird, werden die Unterschiede zwischen reich und arm, Inländern und Ausländern und wohl auch jung und alt stärker sichtbar werden als heute.

## 6. Zusammenfassung

Um die Auswüchse der Mietenentwicklung zu bekämpfen, wurde die Angemessenheit des Mietzinses neu definiert und auch begrenzt. Mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz wurden einige Wohnrechtsgesetze, unter anderem das Mietrechtsgesetz, novelliert und ein neues Gesetz – das Richtwertgesetz – geschaffen. Zentrale Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (§ 16) wurden stark verändert und durch das RichtWG ergänzt. Im Zentrum der Änderung steht das Richtwertesystem, das die Kategorienmieten verdrängen. Beiräte im Justizministerium beschließen einen Richtwert für die mietrechtliche Normwohnung, differenziert nach Bundesländern. Vorgesehen sind weitere Zuschläge bei Vorliegen werterhöhender Abweichungen bzw. Abschläge bei wertvermindernden Abweichungen. Als Ergebnis dieses Subtraktions- bzw. Additionsvorgangs erhält man den Richtwertmietzins für eine konkrete Wohnung.

Die vorliegende Arbeit, die ein konkretes Anwendungsbeispiel einer "applied geography" darstellt, hat die Abgrenzung der durchschnittlichen Wohnlage in Wien zum Inhalt. Dabei wird die teilweise problematische gesetzliche Operationalisierung deutlich. Sie besteht in der mangelnden Anbindung an die vorgegebenen Kategorien der amtlichen Statistik und die mit zahlreichen Annahmen behaftete Rückrechnung des gründerzeitlichen Baubestands auf einen fiktiven Zustand am Ende des Ersten Weltkriegs. Der Artikel diskutiert darüberhinaus die stadtgeographische Problematik, die mit der Ausweisung durchschnittlicher Wohnlagen verbunden ist.

## 7. Summary

### **Andreas Andiel, Heinz Fassmann and Josef Ostermayer: What is the Value of a Residential Location? The Rent Act and the Provisions of the Supplementary Charges according to the Uniform Standard**

In order to combat the excessive rise in rents, rents were newly defined and limited to make them more fair. With the third amendment to the rent legislation some of the "right to rent" laws, including the Rent Act, were amended and a new law defining standard rent levels was created. Important provisions of the Rent Act (paragraph 16) underwent major modification and were supplemented by the Standard Rates Act. At the core of these changes is the Standard Rate System, which replaces the previous system of rents which was based on the quality of premises. Advisory committees in the Ministry of Justice agree upon a uniform standard premises as defined in the Rent Act, that varies in the different federal provinces. The law also provides for fluctuations of individual rents, caused by increases or reductions of property value divergent from the norm.

The present paper, which represents a practical example of "applied geography", deals with the definition of average residential locations in Vienna. In the course of this paper, the problematical nature of this law becomes evident. The problem lies in a lack of adequate reference to prescribed categories in the official statistics and in re-calculation, subject to numerous assumptions, of the original value according to a fictitious condition at the end of the First World War. The paper also discusses the problem of urban geography which is tied to the documentation of average residential areas.

## 8. Literaturverzeichnis

- BOBEK H., LICHTENBERGER E. (1966), Wien. Bauliche Gestalt und Entwicklung seit der Mitte des 19. Jahrhunderts (= Schriften der Kommission für Raumforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften, Band I). Wien, Böhlau. Karte: Österreich-Atlas, Wien: II. Verbauung und Wohnungsstruktur 1 : 25.000, 1960.
- LICHTENBERGER E., FASSMANN H., MÜHLGASSNER D. (1987), Stadtentwicklung und dynamische Faktorialökologie (= Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung, Band 8). Wien, Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften.
- OSTERMAYER J. (1994), Das neue Mietrecht. Wien, Österreichischer Bundesverlag.
- ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT (1984), Karten der Statistischen Zählsprenkel, Maßstab 1 : 25.000, 2. Auflage. Wien, Österreichische Staatsdruckerei.
- ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT (1991), Häuser- und Wohnungszählung 1991, Datenbank-Sonderauswertung 11/02/94, Aktenzahl 54.054/0-5/94. Wien.

## 9. Anhangtabelle

### Wien 1991, Zählsprengel – Sonderflächen

1048 (Hofburg, Burgtheater) 2010 (Fbhf. Praterstern) 2011 + 2016 (Donau, Nordbahnlände) 2030 (Augarten) 2061 (Venediger Au, Volksprater) 2066 (Messegelände, Trabrennbahn, Prater) 2067 (Sdlg. Wasserwiese, Forschungsreaktor) 2080 (Hallenstadion, Stadion, Stadionbad, Krieau, A-23, Unterer Prater, Fasangarten) 2081 (Freudenau) 2082 (Donau, Pfeiferlände, Krieau Lände, Stadlauer Lände, Praterkai) 2083 (Donau, Schoeagerhaus Lände, Fbhf. Freudenau-Hafen) 2097 (Donau, Landungshauslände) 2098 (Donau, Praterlände, DDSG-Schiffahrtszentrum Wien) 2100 (Winter-Hafen) 3039 (Palais Schwarzenberg, Belvederegarten, Botanischer Garten) 3111 (Fbhf. Aspangbhf.)

10010 + 10011 (Südbhf.) 10090 (Fbhf. Matzleinsdorf) 10093 (Kaiser-Franz-Josef-Spital) 10114 (Wr.berg, Sportanlage Wr.feld, A-23) 10120 (Wr.berg, Gasbehälter, Ambulatorium Süd, Business Park Vienna, Philips) 10121 (Wr.berg, Golfplatz, Autoabstellplatz MA-48, Budo-Center, Philips) 10142 (Wr.berg, A-23) 10150 (Laaer Wald) 10162 (Laaer Berg, Kurzentrum Oberlaa) 10210 (Wr.berg, Sdlg. Wr.feld-West, A-23, Fbhf. Kledering) 11010 (Wr. Gaswerk) 11060 (Zentralfriedhof) 11080 (Wr. Elektrizitätswerk) 11090 (Simmeringer Haide, A-4) 11110 (EBS, Hauptkläranlage Simmering, Simmeringer Lände, A-23) 11120 (Alberner Hafen) 12030 (Friedhof Meidling) 12076 (Lds.-Gend.-Komm. N.Ö., Heckenast-Burian-Kaserne) 12116 (Südwest-Friedhof) 13010 (Schönbrunn, Friedhof Hietzing) 13011 (Maria-Theresien-Kaserne) 13084 (Neurologisches KH Rosenhügel, Pensionistenheim Rosenberg) 13090 (Hörndlwald, Städtisches Pflegeheim u. KH Lainz) 13100 + 13101 + 13102 (Lainzer Tiergarten) 14051 (Hanusch-KH) 14052 (Biedermann-Huth-Raschke-Kaserne, Vega-Payer-Weyprecht-Kaserne) 14084 (Friedhof Baumgarten) 14090 (Erholungsgebiet Steinhof, KH Baumgartner Höhe) 14100 + 14101 (Satzberg, Dehnepark) 14120 (Wr.wald) 15030 + 15050 (Westbhf.) 15073 (Schmelz, Univ.sportzentrum) 16082 (Ottakringer Bad) 16083 (Wilhelminenspital) 16093 (Gemeindewald, Gallitzinberg, Wilhelminenberg) 17010 (Sportplatz) 17040 (Hernalser Friedhof, Dornbacher Friedhof) 17060 (Sdlg. Hügelwiese, Wr.wald) 17061 (Schloß Neuwaldegg, Vogelschutzgebiet, Schottenwald) 17062 (Schwarzenbergpark, Exelberg-Sdlg.) 18010 (Türkenschanzpark, Univ. f. Bodenkultur, Sternwarte) 18028 (Währinger Park, Straßenbahn-Betriebsbhf.) 18050 (Dorotheer Wald, Neustifter Friedhof, Pötzleinsdorfer Schloßpark) 18054 (Sammelweis-Frauenklinik) 19010 (Kahlenberger Dorf, Kuchelauer Hafen) 19011 (Heiligenstädter Friedhof) 19017 (Leopoldsberg, Kahlenberg) 19019 (Donau) 19030 (Bhf. Heiligenstadt) 19060 (Cobenzl, Krapfenwaldbad) 19070 (Wr.wald) 19072 (Gspöttgraben) 19102 (Hackenberg) 19106 (Hugo-Wolf-Park, Döblinger Friedhof, Altersheim, Univ. f. Bodenkultur, Hotelfachschule) 20010 (Donau, Nußdorfer Schleuse, Fbhf. Brigittenau) 20020 + 20070 (Donau, Nordbahnlände) 20082 (Fbhf. Nordwestbhf.) 21010 (Bisamberg) 21011 (Stammersdorf - LW) 21050 (Langes Feld) 21081 (Gaswerk Leopoldau) 21131 (LW) 21160 (Neue Donau, Marchfeldkanal, Sdlgs.gelände Wolsteing.) 21174 + 21225 + 21271 (Neue Donau) 21270 (Alte Donau, Wasserpark) 21290 (Kleingartensdlg. südl. Mühlweg) 21291 (ÖBB-Hauptwerkstätte Jedlersdorf) 22011 (Süßenbrunn - LW) 22020 (Breitenlee - LW) 22021 (LW) 22030 (Neueßling - LW) 22031 (Beim Ziegelofen) 22040 (Schafflerhof) 22041 (Hänischg.) 22050 (Konsum-Zentrallager) 22052 (General Motors Austria) 22062 (Sdlg. Neu-Breitenlee) 22070 (Ostbahn, Süßenbrunnerstr., Sportanlage Donaustadt, Stadtrand-sdlg.) 22071 (Ostbahn, Pax-Sdlg., Mülldeponie Rautenweg) 22082 (Ostbahn, Kleingartensdlg., Umspannwerk) 22083 (Rinter AG) 22111 (Alte Donau, Gänsehäufel) 22117 (Neue Donau) 22161 (Fbhf. Stadlau, HTBLA, IZ, Sportplatz) 22160 (Bundesschulzentrum, Fernheizwerk, Kleingartensdlg.) 22170 (Kl. Neuhaufen) 22171 (Knoten Kaisermühlen) 22172 (Neue Donau) 22181 (Mühlgrund) 22182 + 22221 (SMZ-Ost) 22201 (IZ) 22240 (Stadtrand-Sdlg.) 22261 (Schillerwasser, Alte Neufahrt, Dampfkraftwerk Donaustadt) 22263 (Neue Donau, Toter Grund) 22270 (Flugfeldstr.) 22300 (Lobau, ÖMV-AG Zentraltanklager, Ölhafen, Donau, Neue Donau) 22310 (IZ) 22320 (Alte Donau, UNO-City, Donaupark) 22321 (Neue Donau) 23036 (Philips) 23042 (Schloß Alterlaa) 23043 (IZ) 23060 + 23061 (IZ Liesing) 23063 (IZ Liesing, Zentralfriedhof Liesing) 23064 + 23065 (IZ Liesing, Liesing-Bach) 23073 (Fbhf., IZ Liesing) 23080 + 23082 (IZ Breitenfurterstr.) 23160 (Dorotheer Wald, Kalksburg) 23162 (Kalksburg Jesuiten-Konvikt) 23170 (IZ) 23171 (IZ, Obst- u. Gemüsegroßmarkt Inzersdorf) 23172 (IZ)

Abk.: Fbhf. = Frachtenbahnhof, IZ = Industriezentrum, KH = Krankenhaus, LW = Landwirtschaftliches Gebiet, Sdlg. = Siedlung



# ZOBODAT - [www.zobodat.at](http://www.zobodat.at)

Zoologisch-Botanische Datenbank/Zoological-Botanical Database

Digitale Literatur/Digital Literature

Zeitschrift/Journal: [Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft](#)

Jahr/Year: 1994

Band/Volume: [136](#)

Autor(en)/Author(s): Andiel Andreas, Fassmann Heinz, Ostermayer Josef

Artikel/Article: [Stadtgeographie. Was ist die Wohnlage wert? Das Mietrechtsgesetz und die Bestimmung des Lagezuschlags zum Richtwert 71-92](#)