

EVALUIERUNG DES MIETKAUFS ALS INSTRUMENT DER WIENER WOHNUNGSPOLITIK

Im März 2008 beauftragte die Wiener Wohnbauforschung die FGW mit der Studie „Evaluierung des Mietkaufs als Instrument der Wiener Wohnungspolitik“.

1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Mit dem **3. WÄG** wurden mit Wirksamkeit **1.1.1994** explizite Regelungen zu den in verschiedenen Ausprägungen schon davor in Form mündlicher oder schriftlicher Vereinbarungen existierenden Mietkauf- oder Kaufoptionsmodellen eingeführt. Die im geförderten Wohnungsneubau seit diesem Zeitpunkt unter bestimmten Voraussetzungen - vor allem Zahlung eines Finanzierungsbeitrages in einer die gesetzlichen Schwellenwerte übersteigenden Höhe - entstandenen gesetzlichen Ansprüche auf Kauf und WE-Begründung, sind nach einer jeweils mindestens 10 Jahre dauernden Mietnutzung, somit seit 2005, realisierbar. Die Anzahl wird sich in den kommenden Jahren kontinuierlich erhöhen, wenngleich länderweise in wahrscheinlich sehr unterschiedlichem Ausmaß. Es ist anzunehmen, dass mit Zunahme der Anlassfälle vor allem rechtliche und wirtschaftliche Fragestellungen im Zusammenhang mit der Kaufpreisbestimmung und der Gestionierung der Hausbewirtschaftung in den entstehenden Mischobjekten zunehmen werden.

Schließlich ist nunmehr auch der Zeitpunkt gekommen, zu dem eine **rechtspolitische, wohnwirtschaftliche und rechtssoziologische Evaluierung** der Einführung und Reglementierung des Institutes des Mietkaufs bzw. der genossenschaftlichen Nutzung mit Kaufoption zweckmäßig erscheint.

2. Inhalte der Studie und Methodik

Es ist feststellbar, dass unterschiedliche wohnungs- und förderungspolitische Interessenslagen mittlerweile zu einem Abweichen von der ursprünglich mit der Schaffung des Mietkaufs verbundenen Intention einer Forcierung von Eigentumsquoten geführt haben. Untersucht und analysiert werden daher aktuelle landespolitische Zielsetzungen sowie rechtliche, wirtschaftliche und statistische Aspekte und Grundlagen des Mietkaufs. Einen Schwerpunkt der Studie bilden Analysen der Wiener Fördermodelle seit Bestehen der Mietkaufoptionen im Bereich des großvolumigen Mietwohnungsbaus, um deren Auswirkungen auf die Attraktivität dieses Instruments der Wohnungspolitik zu ermitteln.

2.1 Rechtliche 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 sowie des Wiener Förderungsgesetzes sowie der jeweiligen Durchführungsverordnungen:

a) Darstellung von Entwicklung und Bestand relevanter Regelungen im Bereich des WGG;

b) Darstellung förderungsrechtlicher Besonderheiten. Vereinzelt sind unterschiedliche Sonderregelungen vorgesehen, z.B.:

- Unterschiede bei der Finanzierung, alternative Förderungsmodelle;
- Förderungsrechtliche Besonderheiten aus Anlass der Geltendmachung der Kaufoption, z.B. zwingende Rückzahlung gewährter Objektsförderungen;

2.2 Analyse der Fördermodelle

Es werden die seit 1994 geltenden bzw. geschaffenen Fördermodelle der Mietwohnungsförderung durchgerechnet und dabei von einem nach Nachhaltigkeitskriterien ambitionierten Modell-Bauvorhaben mit durchschnittlichen Kennzahlen hinsichtlich Größe, Bebauungsdichte, Stellplatzanzahl etc. ausgegangen. Berücksichtigt werden durchschnittliche Grund- und Baukosten sowie die Finanzierungsmodelle gemäß den Förderungsbestimmungen und der Förderungspraxis in Wien (jeweils stichtagsbezogen). 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, Wohnkostenverläufe etc.) berechnet, dargestellt, verglichen und evaluiert werden.

2.3 Landespolitische Standpunkte:

Auf Basis von geführten Einzelinterviews mit den ressortmäßig zuständigen landespolitischen Repräsentanten sowie Vertretern der Wohnbauförderungsstelle werden die aktuellen Standpunkte aus Sicht von Landespolitik und -verwaltung zusammengefasst.

- Durchführung von Intensivinterviews mit Verantwortlichen aus Landespolitik und Förderungsverwaltung zum Thema Mietkauf.
- Zusammenfassung der Ergebnisse durch Darstellung aktueller landespolitischer Positionen, Schwerpunkte, Tendenzen und Zielsetzungen. Unter anderem soll geklärt werden, ob und in welchem Ausmaß auf Länderseite ein allfälliger Reformbedarf hinsichtlich der bundesrechtlichen Rahmenbedingungen gesehen wird.

2.4 Statistische Grundlagen und Aspekte

Erhoben und ausgewertet werden zur Verfügung stehende statistische Daten (u.a. Statistik Austria, GBV, Förderungsabteilung) über Anteile von Miet- und Eigentumssegmenten, Anteile von Mietkaufwohnungen seit 1994 und Anteile realisierter Kaufoptionen im Wohnungsbestand auf möglichst (bzw. soweit verfügbar) Bezirksebene. Zu erwarten sind, je nach förderungsfinanzieller Attraktivität des Mietkaufs sowie geografischer Lage der Mietkaufobjekte, erhebliche stadregionale Unterschiede.

2.5 Rechtsdogmatische und rechtssoziologische 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, Verständlichkeit, Bewohnerakzeptanz) befragt und die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt