



Bewertung  
ImFokus

# Wo viel Licht ist, ist starker Schatten

**Der Vohang ist gefallen.** Nun ist es also vorbei, das unsäglich peinliche Schauspiel um eine „Mietpreisbremse“. Alleine die Bezeichnung ist etwas irreführend, die Bremse hätte ja nichts gebremst, nur aufgeschoben.

Kolumne: Wolfgang M. Fessl

**W**ohnen und Mieten war in Wien ja schon immer ein schwieriges, ambivalentes Thema. Dazu muss man wissen, dass Wien um die Jahrhundertwende eine prosperierende Stadt war, die sich ausgehend vom riesigen Einzugsgebiet der Donaumonarchie zur weltweiten Metropole entwickelt hat. Wien hatte im Jahr 1910 den bisherigen Höchststand mit 2,08 Millionen Einwohnern und war damit die fünftgrößte Stadt der Welt. Aus heutiger Sicht eigentlich unglaublich ...

Der Stadtplan von 1912 gibt Auskunft darüber, dass das Stadtgebiet damals schon in etwa so groß wie heute war, der Gebäudebestand aber noch deutlich geringer. Speziell die Bezirke 21 bis 23 waren großteils noch landwirtschaftlich genutzt. Also war die Bevölkerungsdichte sehr viel höher als heute. Die durchschnittliche Wohnungsgröße wurde mit 22 Quadratmetern ausgewiesen. Das WC am Gang und die Bassena setzten sich langsam auch außerhalb des Gürtels durch. Und

auch bei Familien waren Untermieter und Bettgeher die Regel. Ja richtig, damals haben mehrere, fremde Leute in einem Bett geschlafen. Die Wohnsituation mag man sich, auch olfaktorisch, kaum vorstellen.

Natürlich wohnten nicht alle so. Einer breiten Arbeiterschicht stand damals eine sehr schmale reiche Schicht gegenüber. Der Wohnungsneubau war lukrativ und erfolgte großteils durch Private. Das Mietniveau und die Fluktuation waren enorm, Investoren konnten damals einen Neubau in nur zwei Jahren amortisieren. Dennoch wird der Aufwand in den Archiven lediglich mit „fast ein Viertel des Einkommens“ beschrieben. Das ist noch immer viel für „Kategorie D unbrauchbar“.

Die Regelung der Bestandsverträge erfolgte zu jener Zeit ausschließlich durch das ABGB und einige Verordnungen, es herrschte also eine weitreichende Vertragsfreiheit. Preisbildend war also in erster Linie die hohe Nachfrage. Im Jahr 1917 erfolgte die erste „Verordnung über den Schutz der Mieter“, welche

im Jahr 1922 durch das erste Mietengesetz abgelöst wurde. Der damals eingeführte „Friedenszins“ hatte dann immerhin bis 1968 Gültigkeit. Immerhin war das Gesetz neben dem Mieterschutz darauf ausgelegt, dass der Hauseigentümer nach Abzug von Instandhaltungs- und Betriebskosten eine Rendite von fünf Prozent erwirtschaften kann.

## Wohnbausteuer für Superblocks

Mit Kriegsbeginn 1914 endete der private Neubau abrupt. Demgegenüber stand aber eine massive Fluchtbewegung Richtung Wien, welche die Wohnungsnot nochmals intensivierte. Zuerst wurde von kommunaler Seite noch die Siedlerbewegung unterstützt, doch wenige Jahre später wurde der Bau von Großwohnanlagen präferiert. Zur Finanzierung dieser „Superblocks“ wurde 1923 die Wohnbausteuer eingeführt, welche einen (sehr erheblichen) Teil der „Breitner Steuern“ darstellte. Das Vorhaben der Stadtregierung war einfach: Es wurde alles besteuert, was zum Leben notwendig war, und Dinge, die nicht lebensnotwendig waren, wurden dabei mit extrem hohen Steu-



## Wolfgang M. Fessl

Wolfgang M. Fessl ist Geschäftsführer bei [Reinberg & Partner](#). Insgesamt verfügt er über mehr als 20 Jahre Erfahrung im nationalen und internationalen Immobiliengeschäft. Fessl ist allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Immobilienreuhänder (Makler), Member der Royal Institution of Chartered Surveyors ([RICS](#)), zertifiziert nach CIS Immovert und Recognised European Valuer (REV).

ersätzen belegt. Die Reichen sollten zahlen. Es wurden Nahrungsmittel, Hunde, Fremdenzimmer und Autos besteuert, sowie die Beschäftigung von Hausangestellten, Kino und Opernkarten sowie Sportveranstaltungen. Sogar Feuerversicherungen wurden besteuert (mit 30 Prozent der Jahresprämie!), um die Feuerwehr zu finanzieren – und noch vieles mehr. Man kann sich vorstellen, dass diese Steuern nicht besonders beliebt waren.

Bereits 1927 stellten die neuen Steuern einen Anteil von 36 Prozent der Wiener Steuereinnahmen dar. Allerdings gilt es auch zu erwähnen, dass vor 1914 die „Mietzinssteuer“ für 50 Prozent der Einnahmen verantwortlich war. Die ertragreichste Steuer war die Wohnbausteuer auf die Miete, diese reichte

von zwei Prozent bei Kleinwohnungen bis zu 36 Prozent bei Luxuswohnungen. Die Treffsicherheit scheint gepasst zu haben, immerhin wurde fast die Hälfte der Wohnbausteuer durch nur 0,5 Prozent der teuersten Wohnungen erwirtschaftet. Durch diese Steuer in Kombination mit dem Mieterschutzgesetz und der Wertzuwachsabgabe (der Kauf von Liegenschaften war höher besteuert als der Verkauf) war kommerzieller Wohnungsneubau unmöglich. Die Stadt wurde selbst zum Bauträger und errichtete in den nächsten zehn Jahren etwa 64.000 Wohnungen.

## Stadt verzehnfacht Grundbesitz

Der Wegfall der privaten Bautätigkeit führte aber auch zu einem drastischen Verfall der Grundpreise in Wien, die Stadt erhielt fak-

tisch eine Monopolstellung beim Ankauf von Grundstücken. Innerhalb weniger Jahre konnte die Stadt ihren Grundbesitz verzehnfachen und wurde zum größten Grundeigentümer mit etwa 260 Hektar Bauland.

Man sieht also, wo viel Licht ist, ist auch viel Schatten. In Wien lässt man das Pendel gerne ganz ausschlagen: Von null Prozent Wohnbau zu 100 Prozent im Jahr 2024 und wieder zurück zu null im Jahr 1994. Ähnliches gilt für die Migration. Billige Mieten im Altbau sind zu schützen, weil arm, teure Mieten im Neubau brauchen keine Unterstützung, weil reich. Die Einflussnahme bei den Grundstückspreisen ist bis jetzt ausgeblieben, der private Wohnungsneubau ist derzeit auch ohne auf null gesunken. ■