

Österreichische Zeitschrift für

LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

gast & kommentar

Liegenschaften im Verlassenschaftsverfahren

im fokus

Überdurchschnittliche Lage außerhalb Wiens

schwerpunkt

Steigende Mietpreise und kritikwürdige Bremsen

befund & gutachten

Mietzinsgutachten in der Praxis

preis & markt

Wiener Zinshausmarkt

bewertung international

Büromietmarkt in Europa

bilanz & steuern

Luxusimmobilien unter der Lupe

finanzieren & investieren

Mietzinsbildungsvorschriften

**Heimo Kranewitter**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mietzinsgutachten

Laut STATISTIK AUSTRIA beträgt die Mietquote in Österreich – Haupt- und Untermiete – laut der Erhebung für das Jahr 2025 43,8%. Das bedeutet, dass aktuell rd 44% der österreichischen Haushalte in einer Mietwohnung leben. Von den Mietwohnungen entfallen 40% auf Genossenschaftswohnungen, 15% auf Gemeindewohnungen und 45% auf privat vermietete Hauptmietwohnungen. In den letzten zehn Jahren ist ein deutlicher Anstieg der Miete inklusive Betriebskosten zu beobachten, wobei der stärkste Anstieg im Jahr 2023 mit 7,6% zu verzeichnen war.

Aktuell beträgt die durchschnittliche Miete inkl Betriebskosten pro Hauptmietwohnung auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen monatlich € 10,50 inkl Umsatzsteuer, wovon € 2,70 auf die Betriebskosten entfallen. Der Betriebskostenanteil entspricht somit rund einem Viertel der durchschnittlichen Wohnkosten von Hauptmietwohnungen.

Mehrheitlich wenden Mieter über 25% ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen auf, ein Teil davon sogar über 40% ihres Haushaltseinkommens. Rd 80% der Mieter empfinden die Wohnkosten grundsätzlich als Belastung, rd ein Drittel sogar als starke Belastung. Da die Mietpreise seit Jahren stärker als die Inflationsrate wachsen, wird versucht, mit der sogenannten „Mietpreisbremse“ die Preisentwicklung einzudämmen. Die gesetzlichen Grundlagen dafür sind das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz – 5. MILG sowie das neue Mieten-Wertsicherungsgesetz – MieWeG. Die Gesetze dienen der Neuregelung von Wertsicherungsvereinbarungen bei Mietverträgen und sollen den Anstieg des Hauptmietzinses in Zeiten hoher Inflationsraten bremsen, da dann nur ein Teil der Inflation an die Mieter weiterverrechnet werden kann. Die Mietpreisbremse betrifft Wohnungen, die in den Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen. Nicht erfasst sind davon Genossenschaftswohnungen, vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie gefördert gebaute oder gefördert sanierte Wohnungen. Ebenso nicht betroffen sind die Betriebskosten.

Für den Voll- und Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes wurde weiters die Mindestbefristung von Wohnungsmietverträgen von drei auf fünf Jahre verlängert (ausgenommen von dieser Verlängerung der Mindestfrist sind C2C-Verträge). Diese Regelung gilt sowohl für neue Vertragsabschlüsse als auch für die Verlängerung von Altverträgen.

Ursachen für den Anstieg der Mietpreise sind vor allem die hohe Nachfrage nach Wohnungen, das zu geringe Wohnungsangebot aufgrund des reduzierten Neubaus, die steigenden Baukosten sowie die Inflation.

In vielen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Zusammenhängen werden Mietzinsgutachten beauftragt, die sowohl der Ermittlung als auch der Überprüfung von Mietzinsen dienen können. Häufige Anwendungsfälle sind die Ermittlung von Richtwertmietzinsen sowie von angemessenen Hauptmietzinsen und Gutachten über die Höhe des Lagezuschlags bzw der Lagequalität. Bei Gerichtsgutachten ist darauf zu achten, dass auf den Zustand des Mietobjekts zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses abzustellen ist und daher dieser als Bewertungsstichtag herangezogen wird.

Bei Gutachten zur steuerlichen Beurteilung von Mietverhältnissen ist entweder die fremdübliche Marktmiete oder die sogenannte Renditemiete zu ermitteln. Welche Miete zu ermitteln und welcher Stichtag relevant ist, wird vom Auftraggeber bzw seiner steuerlichen Vertretung der Gutachterin bzw dem Gutachter bekanntgegeben.

Bei Mietzinsgutachten stellt die schlüssige und nachvollziehbare Darstellung der erhobenen Vergleichsmieten insofern eine Herausforderung dar, als die für das Gutachten herangezogenen Mietpreise im Gegensatz zu den Kaufpreisen nicht öffentlich zugänglich sind und daher aus Datenschutzgründen nur anonymisiert dargestellt werden können.

ZLB 2026/37

dies & das 82

gast & kommentar 83

Liegenschaften im Verlassenschaftsverfahren

Bewertung des Vermögens

im fokus 85

Überdurchschnittliche Lage außerhalb Wiens

Lagezuschlag

schwerpunkt 86

Steigende Mietpreise und kritikwürdige Bremsen

Preisspirale

befund & gutachten 88

Mietzinsgutachten in der Praxis

Mietzinsgutachten

preis & markt 90

Wiener Zinshausmarkt

Fakten und Trends

bewertung international 92

Büromietmarkt in Europa

Wien, München, Madrid, Warschau und Dublin im Vergleich

bilanz & steuern 94

Luxusimmobilien unter der Lupe

Worauf man bei der Umsatz- und Ertragssteuer achten muss

entscheidungen kompakt 97

OGH

Rechtsprechung zur begünstigten Rückzahlung nach dem RBG 1971 und zur Ersatzung einer Wegeservitut

finanzieren & investieren 98

Mietzinsbildungsvorschriften

Die wohnrechtliche Einordnung

fragen & antworten 100

Häufig gestellte Seminarfragen

impressum 100

So gelangen Sie zu Ihrer digitalen Zeitschrift:

manz.at/zeitschriften-digital