

Wohnst du schon oder regulierst du noch?

Überblick

Mit der steigenden Zuwanderung in die Städte und den kleiner werdenden Haushaltsgrößen kam es in den vergangenen Jahren zu einem Überhang an Wohnungssuchenden. Im Jahr 2016 fehlten etwa 65.000 Wohneinheiten in Österreich, um die Nachfrage zu decken. Diese Lücke hat sich bis 2018 auf rund 31.000 Einheiten verringert und wird gemäß Prognosen bis 2021 verschwinden. Anders sieht die Lage in Wien aus. Für die Hauptstadt wird auch nach 2020 mit einer Wohnungsknappheit gerechnet. Die Folge der weit über dem Angebot liegenden Nachfrage sind rasant steigende Mieten und Immobilienpreise.

Die Politik versucht, auf diese Entwicklung mit neuen Eingriffen zu reagieren. Obwohl der österreichische Wohnungsmarkt bereits heute zu den am stärksten regulierten der Welt zählt. Besonders hoch im Kurs steht eine – im Vergleich zur derzeitigen Gesetzeslage – noch schärfere „Mietpreisbremse“.

Von diesem Instrument erwarten sich Politiker deutlich sinkende Preise – und das, obwohl die Ökonomen aller Lager in kaum einer Frage so einig sind wie in dieser: Mietpreisobergrenzen führen zu keiner Entspannung, langfristig schaden sie sogar dem Ziel, angemessenen Wohnraum bereitzustellen. Statt die Preise zu regulieren, sollten die Anreize für den Bau von Wohnungen erhöht werden, insbesondere durch die Erschließung neuer Bauflächen.

Handlungsempfehlungen

Wohnraum schaffen. Um dem steigenden Bedarf an Wohnflächen gerecht zu werden und damit nachhaltig die Preisdynamik zu entschärfen, muss mehr gebaut werden. Speziell Ballungszentren wie Wien brauchen dafür eine beherrzte Kommunalpolitik, die ungenutzte Flächen zum Wohnungsbau bereitstellt.

Baukosten senken. Steigende Auflagen und Standards haben in den vergangenen Jahren zu einer deutlichen Erhöhung der Baupreise geführt. Daher müssen existierende Vorschriften evaluiert und gegebenenfalls gestrichen werden. Zusätzlich sollte, wie beispielsweise in den Niederlanden, mit technologieoffenen Normen gearbeitet werden, die zwar die Energieeffizienz vorschreiben, aber nicht das einzusetzende Dämmmaterial.

Treffer sicherheit erhöhen. Wer als Single in den Genuss einer Sozialwohnung kommen will, darf derzeit bis zu knapp 5.400 Euro brutto im Monat verdienen, um förderwürdig zu sein. Diese Grenze muss gesenkt und laufend überprüft werden, damit sozialer Wohnraum jenen zugutekommt, die ihn benötigen.

Eigentum fördern. Im Vereinigten Königreich werden seit einigen Jahren erfolgreich Gemeindewohnungen an langjährige Mieter verkauft und auf diese Weise der Bau von neuen Wohnungen finanziert. Dieses Modell ließe sich auf Österreich übertragen, aus Mietern würden Eigentümer. Dabei können, je nach Einkommensverhältnissen, die bisherigen Mieter über einen günstigen Kaufpreis gefördert werden.

Abgaben reduzieren. Der Immobilienerwerb ist hierzulande teuer, das liegt nicht nur an den Immobilienpreisen, sondern auch zu einem erheblichen Teil an den Nebenkosten. Grundbucheintragung und andere Gebühren sollten vom Immobilienwert daher entkoppelt werden, wie es bereits in vielen anderen europäischen Ländern der Fall ist.

Bestandsaufnahme

Seit einigen Jahren steigen die Mieten in Österreich rasant an, insbesondere in den Städten Wien, Salzburg und Innsbruck. So liegt etwa die durchschnittliche Nettomiete pro Quadratmeter in Wien bei mittlerweile 5,90 Euro. Im Vergleich zu anderen Hauptstädten ist dies zwar noch günstig, doch sind die Nettomieten gegenüber dem Jahr 2005 um 63,9 Prozent gestiegen. Der Zuwachs lag damit mehr als doppelt so hoch wie die allgemeine Teuerung. Darin nicht berücksichtigt ist der Umstand, dass die Wohnungen im Schnitt qualitativ deutlich hochwertiger und moderner ausgestattet sind. Eine diese Umstände berücksichtigende Zeitreihe der Österreichischen Nationalbank (OeNB) zeigt aber in Wien zwischen 2005 und 2017 ebenfalls einen Anstieg von etwa 50 Prozent.¹

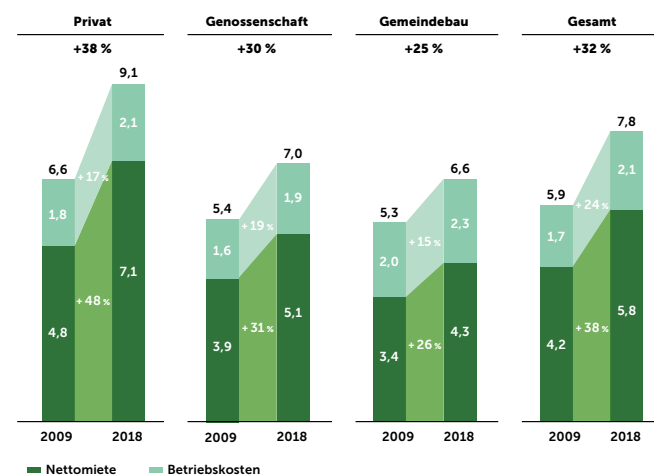
Um die Mieten in den Griff zu bekommen, wird vonseiten der Politik traditionell sehr stark in den Markt eingegriffen. Und obwohl der Wohnungsmarkt hierzulande bereits zu den am stärksten regulierten Märkten zählt, werden immer neue gesetzliche Mietpreisregulierungen verlangt. Hoch im Kurs steht eine verschärfte „Mietpreisbremse“ oder eine „Mietpreisobergrenze“. Die SPÖ erhofft sich davon eine Senkung der Nettomieten um bis zu ein Drittel. Die eigentlichen Ursachen für die steigenden Preise werden damit aber nicht behoben, weshalb diese Interventionen gerne als Symptombekämpfung kritisiert werden. Warum die Mieten so stark steigen und welche Möglichkeiten die Politik hat, darauf zu reagieren, beschreiben wir auf den folgenden Seiten.

Wie Abbildung 1 zeigt, steigen die Mieten flächendeckend in allen Segmenten, ob private Wohnungen, Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen. Gründe für den Anstieg der Mieten in Österreich gibt es viele: Eine insgesamt wachsende Bevölkerung, der ungebrochen starke Zuzug in die Ballungszentren, die Knappheit an verfügbaren Flächen, höhere regulatorische Anforderungen, deutlich steigende Ansprüche an die Größe und die Qualität des Wohnraums sowie nach oben schießende Baukosten sorgen dafür, dass Wohnraum teurer wird. Die aktuelle Niedrigzinsphase treibt zudem die Preise für Wohnungen, Häuser und Baugründe zusätzlich nach oben: Wer sein Geld sicher anlegen will, setzt schon seit einiger Zeit bevorzugt auf Brought. Das Wohnungsangebot, also die Neuerrichtung von Wohnfläche, zieht indes nicht mit der steigenden Nachfrage mit: So fehlen speziell kleine, günstige Wohnungen sowie Wohnraum für Familien.

Abb. 1: Steigende Mieten in allen Segmenten

Entwicklung der Mietkosten nach Mietsegmenten

– in Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: Die Inflation lag bei 18,4 Prozent



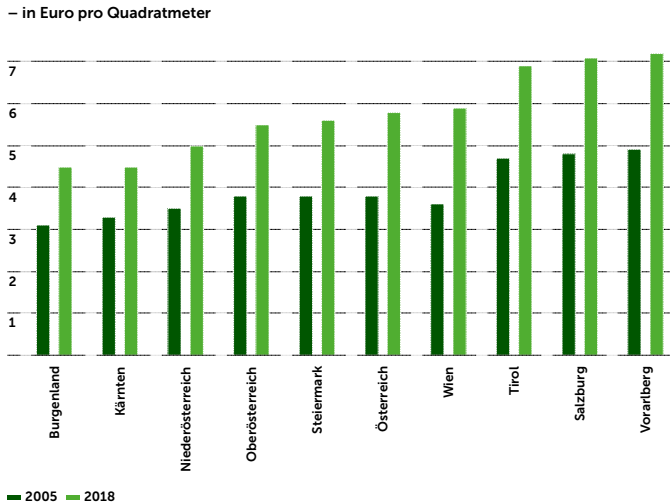
Quelle: Eigene Berechnungen, Statistik Austria: Mikrozensus 2018.
Anmerkung: Aufgrund von Rundungen ergeben sich geringe Abweichungen bei den Summen.



Abb. 2: Nettomieten im Bundesländervergleich

Monatliche Nettomieten

– in Euro pro Quadratmeter



Quelle: Statistik Austria (2019a).
Anmerkung: Die allgemeinen Preise stiegen zwischen 2005 und 2018 um 27,3 Prozent.



Eine Sonderstellung nimmt Wien ein, denn kein anderer Immobilienmarkt wird so streng reguliert. Gleichzeitig steigen die Nettomietpreise nirgendwo in Österreich so stark an wie in der Hauptstadt. Alleine zwischen 2005 und 2018 waren es 63,9 Prozent. Die Preise für Eigenheime haben sogar noch deutlicher zugelegt, laut OeNB sind in Wien neue Eigentumswohnungen im angegebenen Zeitraum um 98 Prozent, „gebrauchte“ um 133 Prozent teurer geworden.²

¹ Vgl. OeNB (2019a).

² Vgl. OeNB (2019a).

Ungeachtet dessen wird Wien im internationalen Vergleich immer wieder als günstig gelobt und das „Wiener Modell“ als Vorbild genannt. Tatsächlich sind die durchschnittlichen Mieten aller bestehenden Mietverhältnisse in Wien laut

Statistik Austria deutlich niedriger als in Tirol, Vorarlberg oder Salzburg (vgl. Abb. 2). Wie passt das zusammen? Das liegt vor allem am hohen Bestand „alter“ Mietverträge (vgl. Abb. 3). Hinzu kommen jene knapp 500.000 Wiener, die das Privileg haben, in günstigen Gemeindebauwohnungen zu wohnen. Und zugleich leben in Wien viele Neumieter, die deutlich mehr zu bezahlen haben als anderswo in Österreich. Wir haben es

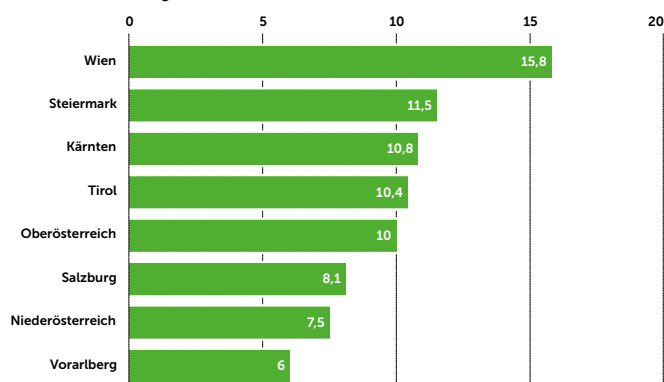
Wir haben es also mit einem zweigeteilten Markt zu tun. Langzeitmieter gegenüber Neumieter, die den Preisauftrieb voll zu spüren bekommen.

also mit einem zweigeteilten Markt zu tun. Privilegierte Langzeitmieter gegenüber benachteiligten Neumieter, die den Preisauftrieb voll zu spüren bekommen.

Abb. 3: Wien als Paradies für Altmietler

Bestand an Altverträgen bei Mieten

– Anteil der Mietvertragsverhältnisse mit mehr als 30 Jahren Laufzeit, in Prozent



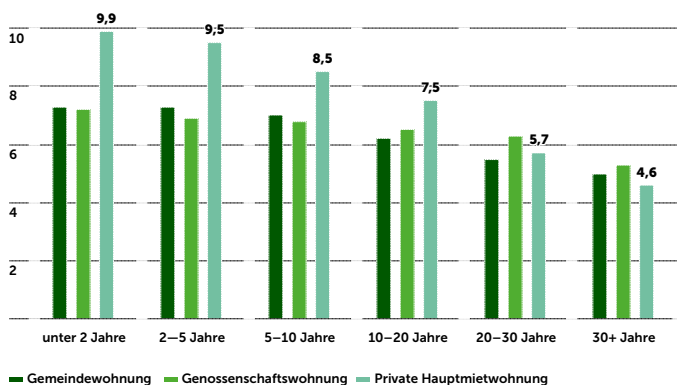
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus.
Anmerkung: Daten für Burgenland nicht verfügbar.



Abb. 4: Die Zweiteilung des Wohnungsmarkts

Österreich als Paradies für Altmietler

– Euro pro Quadratmeter nach Mietvertragsdauer, 2017



Quelle: Statistik Austria.
Anmerkung: Miete inklusive Betriebskosten.



Altmietverträge und Altbauten

Friedenszinse sind sehr niedrige Mieten, die 1917 mit dem Ziel von leistbarem Wohnraum eingeführt wurden. Mit dem Mietengesetz 1922 wurde die Miethöhe begrenzt. 1982 wurde mit einer Mietrechtsnovelle eine Mietzinsbegrenzung für Neuvermietungen auf Grundlage eines Kategoriensystems etabliert, welches seit 1985 auch den Friedenszins ersetzt. Gemäß § 45 des Mietrechtsgesetzes darf der aktuelle Zins je nach Ausstattung zwischen 0,90 Euro (Kategorie D³) und 3,60 Euro (Kategorie A⁴) pro Quadratmeter liegen.⁵ Die Mieten können dabei nur dann erhöht werden, wenn die Inflation seit der letzten Anpassung fünf Prozent überschritten hat.

Kategoriemieten sind allerdings nicht der einzige staatliche Eingriff in die Eigentumsrechte der Immobilienbesitzer. Das Mietrechtsgesetz in Österreich legt zusätzlich den Preis für Wohnungen in Gebäuden, die vor 1953 erbaut wurden, oder im geförderten Neubau anhand eines Richtwertzinses⁶ fest. Für die Bundeshauptstadt beträgt der Richtwertzins (Stand Oktober 2019) 5,81 Euro pro Quadratmeter.⁷ In Wien wohnen 38 Prozent aller Hauptmieter in Gebäuden, die vor dem Jahr 1945 errichtet wurden. Knapp 50 Prozent stammen aus der Zeit vor 1961. Um im Genuss eines Altmietvertrags mit Kategoriezins zu sein, muss man entweder alt genug sein (so dass man schon vor 1994 einen Mietvertrag unterzeichnen konnte) oder das Glück haben, mit einem Altmietler verwandt zu sein und dank großzügiger Eintrittsrechte⁸ einen Altmietvertrag übernehmen zu können.

³ Die Wohnung verfügt über keine brauchbare Wasserentnahmestelle.

⁴ Die Wohnung verfügt über mindestens 30 Quadratmeter Nutzfläche mit Zimmer, Küche oder Kochnische, Vorraum, Klosett und Dusche oder Bad, über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung und eine Wasseraufbereitungsanlage.

⁵ Vgl. Wohnservice Wien (2018).

⁶ Der Richtwert wird für jedes Bundesland vom Bundesministerium für Justiz verkündet und legt einen maximalen Preis je Quadratmeter fest. Der Richtwertzins ergibt sich dann aus Zuschlägen, beispielsweise für Grünanlagen, oder Abschlägen, beispielsweise für schlechte Beleuchtung oder erhöhten Lärm, sowie aus der Wohnungskategorie.

⁷ Vgl. Mietervereinigung (2019).

⁸ Gemäß dem österreichischen Mietrechtsgesetz können unter bestimmten Voraussetzungen, wie beispielsweise Verwandtschaft, die bereits bestehenden günstigen Verträge übertragen werden.

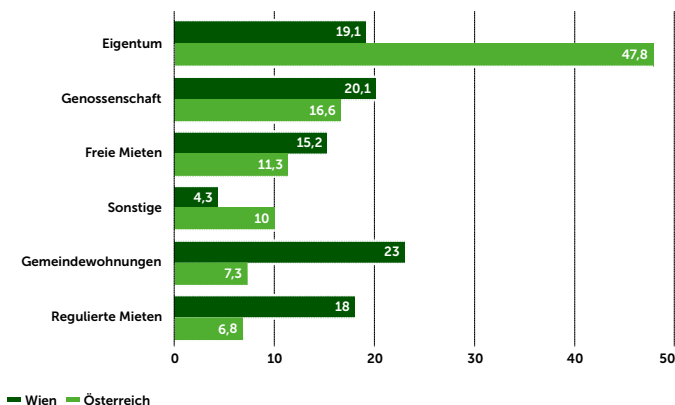
Wien hat ein Angebotsproblem

Jede Regulierung ist über kurz oder lang wirkungslos, wenn zu wenig gebaut wird, um dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden. Aufgrund steigender Zuwanderung, schrumpfender Haushaltsgrößen und zu weniger Neubauten kam es in den vergangenen Jahren zu einem Überhang an Wohnungssuchenden.¹¹ Im Jahr 2016 fehlten etwa 65.000 Wohneinheiten in Österreich, um die Nachfrage zu decken. Damit überstieg der Wohnungsmangel noch den bisherigen Rekord von 1993, als der Bedarf von 41.000 Wohneinheiten nicht gedeckt werden konnte. Diese Lücke hat sich bis 2018 auf rund 31.000 Einheiten verringert und wird gemäß Prognosen bis 2021 verschwinden. Anders sieht die Lage allerdings in Wien aus. Für die Hauptstadt wird auch nach 2020 mit einer Wohnungsknappheit gerechnet. Obwohl die Wiener Bevölkerung schneller wächst als die anderer Bundesländer, ist dort die Wohnbaurate nach offiziellen Zahlen am geringsten. In den Jahren 2011 bis 2016 stieg der Bestand an Wohnungen in Wien nur um 2,6 Prozent an, während die Bevölkerung Wiens um fast zehn Prozent größer ist als noch im Jahr 2011. In den anderen Bundesländern ist die Bevölkerung im selben Zeitraum um 3,5 Prozent gewachsen, die Wohnflächen aber um 5,5 Prozent. Ein Blick in die Bewilligungen für den Wohnungsbau zeigt, dass in Wien die Aktivität seit dem Jahr 2016 deutlich zugenommen hat – allerdings nach Jahren der Stagnation. Zwischen 2012 und 2015 kamen auf jede bewilligte Wohnung in Wien drei neue Bewohner. Im österreichischen Schnitt betrug das Verhältnis 1:1.¹²

Abb. 5: Wie man hierzulande wohnt

Wohnverhältnisse in Österreich

– in Prozent, 2017



Quelle: Schwarzbauer et al. (2019).



Markteingriffe und Konsequenzen

Politische Eingriffe in den Wohnungsmarkt sollen dafür sorgen, dass Wohnen für die Menschen leistbar bleibt. Diese löbliche Absicht hat aber einen hohen Preis. So führen Mietobergrenzen unterhalb des Marktpreises einerseits zu einer höheren Nachfrage – da das Mieten nun günstiger ist –, aber auf der anderen Seite zu einem geringeren Angebot – da eine Vermietung für einige Wohnungen mit einer Preisobergrenze nicht mehr profitabel ist. Der Markt sollte eigentlich dafür sorgen, dass die Ressourcen effizient eingesetzt werden. Ein Eingriff verzerrt jedoch die Preise und kann zu Immobilienblasen – wenn zu viel investiert wird – oder zu langfristig steigenden Preisen führen – wenn zu wenig investiert wird.

Fehlentwicklungen werden wiederum als Argument von der Politik aufgegriffen, um von Marktversagen zu sprechen und weitere Eingriffe zu rechtfertigen. Dabei spielen der soziale Wohnbau und regulierte Mieten hierzulande eine dominierende Rolle. Unterlag im Jahr 2005 noch fast jede dritte Wohnung freien Mieten, so hat die starke Regulierung den Anteil der freien Mieten⁹ in den vergangenen Jahren deutlich sinken lassen. Lediglich jede vierte Wohnung in Österreich und jede fünfte in Wien unterliegen keiner Preisbeschränkung (vgl. Abb. 5).¹⁰

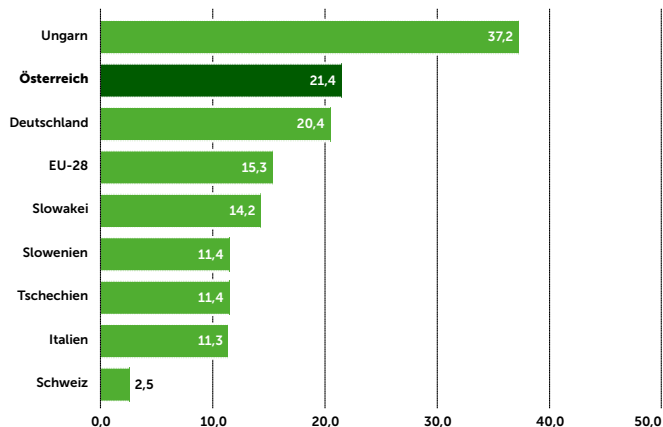
Das oftmals kritisierte Marktversagen am österreichischen Wohnungsmarkt ist in Wirklichkeit ein Staatsversagen.

⁹ Freie Mieten umfassen jene Mietverhältnisse, die keiner direkten preislichen Regulierung unterliegen.
¹⁰ Vgl. Schwarzbauer et al. (2019).
¹¹ Vgl. Schneider (2019).
¹² Vgl. Statistik Austria (2019b)
¹³ Vgl. Schwarzbauer et al. (2019).
¹⁴ Vgl. trend (2018).

Abb. 6: Baukosten im internationalen Vergleich

Veränderung der Baukosten

– zwischen 2008 und 2018, in Prozent



Quelle: Eurostat.



Verschärft wird die Lage für Neumieter nicht nur durch das Unterangebot an Wohnungen, sondern durch zusätzliche Auflagen. Ob Kfz-Stellplätze, Lärmschutz oder E-Mobilität, die behördlichen Auflagen steigen ständig. So lässt sich der Anstieg der Mietkosten zu 20 bis 30 Prozent auf erhöhte Auflagen zurückführen.¹³ Der Zuwachs der Baukosten lag in Österreich in den vergangenen zehn Jahren mit 20 Prozent deutlich über dem EU-Schnitt (vgl. Abb. 6). Mit Ausnahme von Ungarn sind die Kosten in den direkten Nachbarländern – Deutschland, Italien, Schweiz, Slowakei, Slowenien und Tschechien – weniger stark gestiegen. Laut gemeinnützigen Bauvereinigungen sind einige Bauprojekte aufgrund der zu hohen Baukosten „in der Warteschleife“.¹⁴

Ob Kfz-Stellplätze, Lärmschutz oder E-Mobilität, die behördlichen Auflagen steigen ständig.

Lehren der Regulierung

Um die Mieten zu dämpfen und weitere Anstiege abzubremsen, wird in Österreich, spätestens seit deren Einführung in Deutschland, gerne eine sogenannte „Mietpreisbremse“ für Neuverträge diskutiert. Sie soll die Symptome der Wohnungsknappheit, insbesondere die steigenden Preise, lindern. Dabei macht eine Preisbremse das Vermieten unattraktiver – nicht nur für Großinvestoren, sondern auch für jene, die nur eine Vorsorgewohnung besitzen. Die Folge starker Eingriffe ist, dass sie eine weitere Verknappung des ohnehin schon spärlichen Mietangebots mit sich bringen. Bereits in den vergangenen Jahren wurde zu wenig auf die gestiegene Nachfrage reagiert. In Deutschland haben unlängst erste Genossenschaften Bauprojekte aufgrund neuer Mietobergrenzen aufgegeben. Ob in San Francisco, New York, Paris oder nun in Berlin, überall haben Preisobergrenzen dafür gesorgt, dass zwar

eingesessene Mieter profitieren, aber Wohnungssuchende verlieren. Hinzu kommt, dass sich für Vermieter die Sanierung von Wohnungen kaum noch rechnet. Beschränkungen von Mieten verknappen das Angebot daher weiter, womit eine wachsende Zahl von Menschen überhaupt keine Wohnung findet, geschweige denn eine leistbare.

So beliebt die Mietpreisbremse unter Politikern ist, so kritisch wird sie von Ökonomen gesehen. Es gibt unter Volkswirten kaum eine Frage, die ungeachtet der weltanschaulichen Positionierung so einhellig mit Nein beantwortet wird wie jene, ob Mietpreisobergrenzen geeignet sind, der angespannten Situation am Wohnungsmarkt zu begegnen. In einer Befragung des IGM Economic Experts Panel, ob Mietpreisbremsen für einige Mietobjekte wie in New York und San Francisco über die vergangenen 30 Jahre einen positiven Effekt auf die Qualität und die Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum in den Städten hatten, antworteten 95 Prozent der Befragten mit „Nein“, darunter die späteren Nobelpreisträger Angus Deaton, William

Nordhaus und Richard Thaler.¹⁵ Letzterer entgegnete gar: „Nächste Frage: Dreht sich die Sonne um die Erde?“ Laut Paul Krugman gehören Mietpreiskontrollen „zu den am besten verstandenen Fragen in allen Wirtschaftsbereichen und – zumindest unter Ökonomen – zu den am wenigsten umstrittenen“. Im Jahr 1992 ergab eine Umfrage der American Economic Association

unter ihren Mitgliedern eine Zustimmung von 93 Prozent zu der Aussage, dass eine Obergrenze für Mieten die Qualität und Quantität des Wohnraums verringert. „Nahezu jedes Schulbuch für Studienanfänger enthält eine Fallstudie zur Mietkontrolle unter Verwendung seiner bekannten nachteiligen Nebenwirkungen zur Veranschaulichung der Prinzipien von Angebot und Nachfrage.“¹⁶

¹⁵ Vgl. IGM Forum (2012).

¹⁶ Krugman (2000).

¹⁷ Vgl. Diamond et al. (2019)

¹⁸ Kholodilin & Ulbricht (2014)

¹⁹ Kholodilin et al. (2018)

²⁰ Vgl. Breyer et al. (2018).

²¹ Vgl. Deschermeier et al. (2017).

Diamond, McQuade und Chian dokumentieren für San Francisco erhebliche Umverteilungswirkungen durch Mietpreisobergrenzen zwischen Insidern und Outsiden, also von Menschen, die von den Mietbeschränkungen profitieren, im Vergleich zu Zuzüglern.¹⁷ Die Preiseingriffe verschieben daher Probleme nur, anstatt sie zu lösen. So wurde im regulierten Segment das Mietangebot um 15 Prozent reduziert. Auch in Deutschland reagiert die Wissenschaft zurückhaltend. So zogen die Experten des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung ein ernüchterndes Fazit: „Die Mietpreisbremse konnte den Anstieg der Mietpreise nicht entschleunigen. Im Gegenteil: Sie hat kurzfristig sogar zu einem stärkeren Mietpreisanstieg in regulierten Märkten geführt.“¹⁸ Auf Basis neuerer Daten wurde dieses Resümee etwas differenziert: „Die Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems.“¹⁹ In einem aktuellen Gutachten urteilt der Wissenschaftliche Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie wesentlich schärfer über die deutsche Mietpreisbremse. Diese solle ersatzlos gestrichen werden. Auch das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat diesen Eingriff in einer Analyse als weitestgehend wirkungslos beschrieben. Statt die Preise zu regulieren, sollten mehr Anreize für den Bau von Wohnungen, insbesondere durch die Erschließung neuer Bauflächen, gesetzt werden, so die Meinung der Experten.²¹

Umverteilung von unten nach oben

Besonders verheerend ist die Umverteilungswirkung. Mietpreisbremsen helfen nämlich vor allem den Besserverdienern. Vermieter lassen sich nämlich so gut wie immer die Einkommensnachweise vorlegen und wählen letztlich jene Bewerber für eine Wohnung aus, die über das höchste Einkommen verfügen. Damit sinkt das Risiko des Vermieters, einen Mieter zu bekommen, der mit den Zahlungen in Rückstand gerät. Dies ist vor allem in Österreich ein großes Problem, weil Vermieter selbst gegen Mieter mit hohen Zahlungsrückständen kaum etwas ausrichten können. Deshalb helfen Mietobergrenzen vor allem jenen Mietern, die eigentlich deutlich höhere Mieten bezahlen könnten und auch würden. Jene, in deren Sinne die Preisgrenzen eingezogen wurden, gehen leer aus, weil sie die preisgebremsten Wohnungen gar nicht erst bekommen.

²² Vgl. Vienna Research Forum (2019).

²³ Vgl. Streissler-Führer et al. (2015).

²⁴ Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft (2018).

²⁵ Vgl. Voigtländer (2019).

²⁶ Vgl. Voigtländer (2019).

Handlungsempfehlungen

Wohnraum schaffen.

Wenn der Wohnraum knapp und deshalb teuer ist, hilft nur ein schneller als die Nachfrage wachsendes Angebot. Eine Mietobergrenze bekämpft zwar das Ergebnis, nämlich die hohen Mieten, nicht aber deren Ursachen. Im Gegenteil: Langfristig können solche Obergrenzen die Wohnungsnot vor allem in Österreichs Ballungszentren weiter verschärfen.

Bauland bereitstellen. Klar ist, dass es in Ballungszentren wie Wien eine beherzte Kommunalpolitik braucht, die dafür sorgt, dass bislang ungenutzte Flächen dem Wohnungsmarkt zugeführt, günstigere Bauten ermöglicht und bislang gewerblich genutzte Flächen beispielsweise in Studentenwohnungen umgewidmet werden können. Es muss schlichtweg mehr, passender und flexibler gebaut werden. Im Wiener Büromarkt gibt es laut neuesten Berechnungen knapp 260.000 Quadratmeter

an leerstehenden Büroflächen²², bei denen man Umwidmungsmöglichkeiten andenken sollte. Der Leerstand kann natürlich nicht in vollem Ausmaß in Wohnungen umgewandelt werden, aber bei einer Leerstandsquote von knapp 5,2 Prozent der Büroflächen in Wien ist hier schon ein gewisses Potenzial an vorübergehender Wohnfläche vorhanden. Die hohe Regulierung von Wohnraum führt derzeit dazu,

Es braucht eine beherzte Kommunalpolitik die ungenutzte Flächen dem Wohnungsmarkt zuführt, und günstigere Bauten ermöglicht.

dass viele Büroflächen nicht in Wohnflächen umgewidmet werden können, weil zum Beispiel das Licht nicht bis in die Mitte der Räume vordringt. (Einen Lichtschacht durch das Gebäude zu ziehen, ist jedoch aufwendig und teuer.)

Bauen beschleunigen. Viele politische Entscheidungen können die Mietpreise allenfalls für die kommenden Jahre positiv beeinflussen, akute Hilfe ist hingegen kaum umsetzbar. Das liegt nicht zuletzt an den langen Planungsverfahren im Bau. Ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren beschleunigt den Prozess, neuen Wohnraum zu schaffen. Wie in den Niederlanden sollte daher gelten: Liegt innerhalb von sechs Wochen keine Ablehnung vor, kann mit dem Bauen begonnen werden.

Baukosten senken. Die wachsenden Mieten werden zudem in starkem Ausmaß von den gestiegenen Kosten für Grund und Ausstattung getrieben. Die Ausstattungskategorien haben sich in der Vergangenheit durchwegs verbessert, die Baukosten sind noch stärker als die

Wohnkosten gestiegen.²³ Die Errichtungskosten wurden dabei auch durch die ausgeweiteten Vorgaben erhöht. Hier zeigen etwa die Niederlande, wie die Kosten deutlich zu dämpfen wären. Beispielsweise mit technologieoffenen Baunormen, die den erlaubten Energieverbrauch vorgeben, allerdings nicht vorschreiben, mit welchen Mitteln dieser zu erreichen ist.²⁴ Darüber hinaus sollten existierende Vorschriften, beispielsweise Pkw-Abstellplätze, die das Bauen teurer machen, auf ihre Notwendigkeit und Angemessenheit überprüft werden. Gemäß Wiener Garagengesetz von 2008 muss pro 100 Quadratmeter Wohnfläche ein Pkw-Stellplatz geschaffen werden – und das in Zeiten von Carsharing und eines exzellent ausgebauten öffentlichen Nahverkehrs.

Anbindung ans Umland. Eine verbesserte Anbindung von Ballungszentren an das Umland würde einerseits den Markt an Bauland vergrößern und damit den Druck von den Immobilienpreisen nehmen.²⁵ Auf der anderen Seite würde es die ländlichen Gebiete attraktiver machen, wenn durch einen Ausbau des öffentlichen Nahverkehrsnetzes eine verbesserte Anbindung an die Städte, wie es beispielsweise in Zürich der Fall ist, vorhanden wäre.

Treffsicherheit erhöhen. Die österreichischen Mieter teilen sich zunehmend in eine Gruppe von Menschen, die bereits seit Jahren eine Immobilie bewohnen, und in jene, die auf der Suche nach passendem und günstigem Wohnraum sind. Das staatliche System unterstützt gegenwärtig diese Teilung – und schafft damit einen sozialen Konflikt.

Sozialen Wohnbau treffsicherer machen. Wien gilt als Paradebeispiel für den sozialen Wohnungsbau, der einen wichtigen Beitrag zu leistbarem Wohnen darstellt. Warum unsere Hauptstadt ihrem diesbezüglich guten Ruf nicht mehr gerecht wird, muss kritisch hinterfragt werden. Dabei zeigt sich, dass zu oft am tatsächlichen Bedarf vorbeigebaut wird: Seit Jahren steigt die Zahl der Singlehaushalte rasant an und trotzdem waren nur 8,5 Prozent der zwischen 2013 und 2017 bewilligten Wohnungen kleiner als 45 Quadratmeter. Ebenfalls einer kritischen Überprüfung bedarf es bei der Vergabep Praxis für Sozialwohnungen. Günstigere Wohnungen sollten jenen vorbehalten bleiben, die sich keinen Wohnraum am freien Markt leisten können. Eine Einkommensgrenze für einen Single von derzeit knapp 5.400 Euro Bruttoeinkommen pro Monat ist deutlich zu hoch, um treffsichere Förderpolitik zu betreiben. Darüber hinaus muss regelmäßig die Bedürftigkeit geprüft werden. Mieter, die die Förderbedürftigkeit verlieren, sollen aber zu normalen Marktpreisen weiter die Wohnung mieten dürfen.

Kluft von Neu- und Altverträgen nicht weiter vertiefen. Die großen Unterschiede zwischen Alt- und Neuverträgen sorgen für eine Spaltung des Wohnungsmarktes. Haushalte, die sich wieder verkleinern, weil beispielsweise die Kinder erwachsen werden und ausziehen, sehen vor allem in Wien zu oft keinerlei Veranlassung, in eine kleinere Wohnung umzuziehen, solange diese teurer ist als der aktuelle Altvertrag. Ohne eine Möglichkeit für die Vermieter, bestehende Verträge an die aktuellen Marktpreise heranzuführen, wird es bei dieser eklatanten Zweiteilung des Wohnungsmarkts bleiben – und Neumieter werden weiterhin unverhältnismäßig viel bezahlen, um die Verluste zu kompensieren, die sich für die Vermieter aus den Altverträgen ergeben. Aus diesem Grund müssten die Eintrittsrechte in Altverträge endlich abgeschafft werden. Mietverträge sollten nicht mehr vererbt werden dürfen. Denkbar wäre ein Vorrecht, in einen bestehenden Mietvertrag zu Marktpreisen einzutreten.

Subjektförderung. Um soziale Verwerfungen zu vermeiden, sollte Österreich die Wohnbauförderung radikal umstellen. Nicht die Gebäude sollen subventioniert werden, sondern die bedürftigen Mieter, die sich den Mietzins nicht leisten können. Die Subjektförderung sollte ausgebaut, die Objektförderung zurückgefahren werden. Damit wäre sichergestellt, dass nur jene Mieter gefördert werden, die förderwürdig sind – und nicht auch jene, die sich höhere Mieten leisten könnten, aber die großen Profiteure der strengen Regulierung sind.

Eigentum fördern.

Der Grund, warum in Österreich steigende Mieten ein größeres Problem darstellen als in anderen Ländern, liegt darin, dass es hierzulande eben sehr viele Mieter gibt. Eine Möglichkeit, dem Dilemma auf lange Sicht zu entkommen, besteht daher in der Förderung von Eigentum. Eine höhere Eigentumsquote würde noch weitere positive Effekte mit sich bringen. So würde beispielsweise der Gentrifizierung, also der Verdrängung von ansässigen Einkommenschichten aufgrund von Immobilienaufwertungen, entgegengewirkt werden, da diese im Immobilienbesitz sogar von einer Aufwertung profitieren würden. Auch in Hinblick auf die Vermögensverteilung oder die Altersvorsorge wäre eine höhere Eigenheimquote über alle Einkommenschichten hinweg positiv.

Gemeindewohnungen verkaufen. Im Vereinigten Königreich werden seit einigen Jahren erfolgreich Gemeindewohnungen an langjährige Mieter verkauft und auf diese Weise der Bau von neuen Wohnungen finanziert. Dieses Modell ließe sich auf Österreich übertragen, aus Mietern würden Eigentümer. Dabei können, je nach Einkommensverhältnissen, die bisherigen Mieter über einen günstigen Kaufpreis gefördert werden. Eine andere Möglichkeit der Förderung existierte bis Jahresbeginn 2019 in Wales, wo Mieter sich bei einem Kauf der Gemeindewohnung einen Teil der bereits gezahlten Miete anrechnen lassen und somit ebenfalls Wohnraum vergünstigt erwerben konnten.

Langjährige Mieter von Gemeindewohnungen sollen diese auch erwerben können.

Abgaben runter. Steuern und Gebühren sorgen hierzulande dafür, dass bei einem Immobilienerwerb mit Nebenkosten in Höhe von rund zehn Prozent des Immobilienwertes zu rechnen ist. Selbst bei einer günstigen Wohnung fallen so schnell Kosten von mehreren Tausend Euro an. Wie in vielen anderen Ländern sollten sich daher die Notarkosten und die Grundbucheintragsgebühr am tatsächlichen Aufwand orientieren und nicht am Immobilienwert. In den vergangenen Jahren sind durch die steigenden Immobilienpreise die Gebühren automatisch mitgewachsen, ohne dass sich die Leistung verändert hätte. Dieser automatischen Abgabenerhöhung wäre damit ein Riegel vorgeschoben. Darüber hinaus lässt sich durch eine Verschiebung der einmalig getätigten Grunderwerbsteuer hin zur regelmäßigen Grundsteuer die Hemmschwelle für den Immobilienerwerb senken, da dies die Belastung für den Eigentümer über mehrere Jahre verteilt.²⁶

Literatur

- Breyer, F., Börsch-Suppan, A., Gathmann, C., Riphahn, R.T. (2018).** Soziale Wohnungspolitik. Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi). Online verfügbar: bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Ministerium/Veroeffentlichung-Wissenschaftlicher-Beirat/gutachten-wissenschaftlicher-beirat-soziale-wohnungspolitik.pdf?__blob=publicationFile&v=11 (abgerufen am 08.10.2019).
- Deschermeier, P., Seipelt, B., Voigtländer, M. (2017).** Evaluation der Mietpreisbremse. IW policy paper 5. Online verfügbar: iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/335632/IW-policy_paper_2017_5_Mietpreisbremse.pdf (abgerufen am 08.10.2019).
- Diamond, R., McQuade, T.J., Qian, F. (2019).** The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco. *American Economic Review* 109 (9), 3365–94. Online verfügbar: web.stanford.edu/~diamonr/DMQ.pdf (abgerufen am 20.11.2019).
- IGM Forum (2012).** Rent Control. IGM Forum, Chicago Booth, February 7, 2012. Online verfügbar: igmchicago.org/surveys/rent-control (abgerufen am 14.10.2019).
- Institut der deutschen Wirtschaft (2018).** Baukosten reduzieren: Vorbild Niederlande. Online verfügbar: iwd.de/artikel/baukosten-reduzieren-vorbild-niederlande-407026/ (abgerufen am 08.10.2019).
- Kholodilin K., Ulbricht D. (2014).** Mietpreisbremse: Wohnungsmarktregulierung bringt mehr Schaden als Nutzen. DIW Wochenbericht 15. Online verfügbar: diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.442366.de/14-15-1.pdf (abgerufen am 08.10.2019).
- Kholodilin, K., Mense, A., Michelsen, C. (2018).** Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems, DIW-Wochenbericht 85 (7), 107–117. Online verfügbar: econstor.eu/bitstream/10419/175437/1/101455814X.pdf (abgerufen am 08.10.2019).
- Krugman, P. (2000).** Reckonings; A Rent Affair. In: *The New York Times*, 07.06.2000. Online verfügbar: nytimes.com/2000/06/07/opinion/reckonings-a-rent-affair.html (abgerufen am 21.10.2019).
- Mietervereinigung (2019).** Richtwerte & Richtwertmieten. Online verfügbar: mietervereinigung.at/4894/Richtwertmiete (abgerufen am 21.10.2019).
- OeNB (2019a).** OeNB-Immobilienfundamentalpreisindikator. Online verfügbar: oenb.at/Geldpolitik/schwerpunkt_immobilienmarktanalyse.html (abgerufen am 21.10.2019).
- OeNB (2019b).** Immobilien aktuell – international Q3/19. Online verfügbar: oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/immobilien-aktuell.html?utm_source=mailworx&utm_medium=email&utm_content=immobilien+aktuell++international+q3%2f2019&utm_campaign=„oenb+kompakt“+09%2f2019+++created%3a+20190926++sent%3a+20190930&utm_term=n%2fa (abgerufen am 08.20.2019).
- Schneider, M. (2019).** Exploring supply and demand-driven imbalances in Austria’s housing market. *Monetary Policy & the Economy* Q3/19, 54–69.
- Schwarzbauer, W., Thomas, T., Koch, P. (2019).** Bezahlbaren Wohnraum erreichen – ökonomische Überlegungen zur Wirksamkeit wohnungspolitischer Maßnahmen. *Eco Austria Policy Note* 30. Online verfügbar: ecoaustria.ac.at/wp-content/uploads/2019/08/20190223-Eco-Austria-Policy-Note-Mieten.pdf (abgerufen am 08.10.2019).
- Statistik Austria (2019a).** Wohnen – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Online verfügbar: statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/index.html (abgerufen am 08.20.2019).
- Statistik Austria (2019b).** Baubewilligungen. Online verfügbar: statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/baubewilligungen/107595.html (abgerufen am 14.10.2019).
- Streissler-Führer, A., Kon, A., Krainhöfner, C., Pichler, A. (2015).** Leistbares Mieten – Leistbares Leben. Erstellt für: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI).
- trend (2018).** Grund- und Baukosten explodieren: Droht großer „Mietpreis-Anstieg“. Ausgabe vom 17.04.2018. Online verfügbar: trend.at/wirtschaft/grund-baukosten-droht-mietpreis-anstieg-9932247 (abgerufen am 22.10.2019).
- Vienna Research Forum (2019).** Neuer Bewertungsstandard moderner Büros in Wien. Online verfügbar: viennaresearchforum.at/download_files/Bueromarkt_Wien_Q3_2019.pdf (abgerufen am 20.11.2019).
- Voigtländer, M. (2019).** Luxusgut Wohnen – Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist. 2., akt. Aufl. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Wohnservice Wien (2018).** Neue Kategoriemieten ab 1. Februar 2018. Online verfügbar: wohnservice-wien.at/aktuelles/aktuelles-detail/news/neue-kategoriemieten-ab-1-februar-2018/ (abgerufen am 21.10.2019).

**Agenda Austria
Türkenstraße 25/1/10
1090 Wien
Austria**

**T +43 1 361 99 61-0
office@agenda-austria.at**