

1. März
2023

Mietpreisbremse

Wohnungspolitik, frisch aus dem Museum



Die Mietpreisbremse

Gescheitertes Relikt
des 20. Jahrhunderts

Ein Policy Brief der

Agenda
Austria

Schlechte Ideen sterben oft erst mit ihren Urhebern, heißt es. Doch manchmal übertrifft ihre Lebensdauer die ihrer Schöpfer. Die Mietpreisbremse ist dafür ein Paradebeispiel. Wieder und wieder durfte sie sich in der Praxis beweisen und hat dabei doch meistens problematische Nebenwirkungen erzeugt. Trotzdem war die Idee bislang nicht totzukriegen. Die Agenda Austria bleibt dran.

Die Mieterhöhungen der letzten Monate waren beispiellos. Längst hat der Begriff des „Mietwahnsinns“ Eingang in den Duden gefunden. Und natürlich schmerzt es, immer mehr Geld für das Wohnen auszugeben; besonders in den Haushalten, in denen schon vor der Krise am Monatsende nur wenig Geld übrig war. Auch wenn der Idee einer Mietpreisbremse seitens der ÖVP einstweilen eine Abfuhr erteilt wurde, bleiben die Stimmen laut, die genau das fordern. Nicht nur Mieterhöhungen im bereits streng regulierten Markt sollen stark eingeschränkt werden. Gefordert wird das gelegentlich auch für den bislang noch freien Miet-

markt. Am liebsten würde man alle Preise gleich ganz einfrieren. Doch lösen solche Eingriffe die Probleme, ohne gleichzeitig neue zu schaffen?

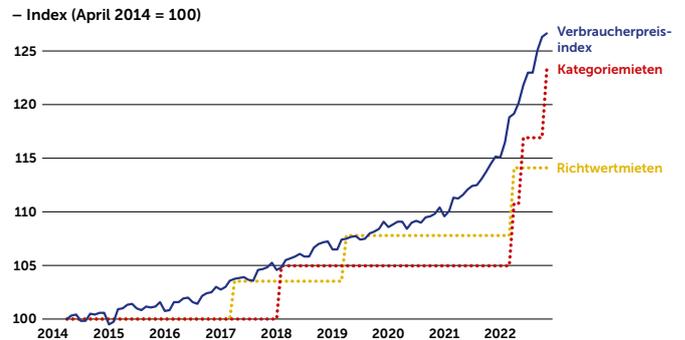
So schmerzhaft es ist: Die Mieterhöhungen der letzten Monate dienen lediglich der Wertsicherung der Verträge. Es geht nicht darum, dass sich die Vermieter eine goldene Nase verdienen. Ihre Einnahmen sollen nur langfristig kalkulierbar sein und über die Zeit nicht an Wert verlieren. Und genau genommen ist man immer

noch nicht da, wo man per Gesetz eigentlich sein müsste. Weil die regulierten Mieten jahrelang konstant waren und auch die notwendige Anpassung im Jahr 2021 aufgrund der Pandemie ausgesetzt wurde, ist der Nachholbedarf noch immer erheblich (vgl. Abbildung 1). Auch im laufenden Jahr werden die Mieten weiter nach oben gehen müssen.

Wieder und wieder durfte die Mietpreisbremse sich in der Praxis beweisen und hat dabei doch meistens problematische Nebenwirkungen erzeugt.

Abb. 1: Entwertung der Mieteinkünfte im regulierten Segment

Entwicklung der regulierten Mieten und der allgemeinen Teuerung



Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnungen.

Anmerkung: Kategoriemieten für Kategorie A und Richtwerte für Wien.

April 2014 wurde als Anfangsperiode gewählt, da in diesem Monat sowohl Kategorie- als auch Richtwertmieten angepasst wurden.



Dabei ist die rückwirkende Inflationsanpassung alle paar Jahre eigentlich eine sehr mieterfreundliche Variante der Wertsicherung. Bei den Richtwertmieten¹ folgt auf mindestens *zwei* Lohnerhöhungsrunden nur *eine* Mietanpassung, die die Teuerung der letzten Jahre nachholt. Eine Kompensation dafür, dass man mindestens zwei Jahre lang „zu wenig“ Miete gezahlt hat, erfolgt aber nicht. Die Kategoriemieten² waren zuletzt sogar vier Jahre lang konstant. Gerade bei den regulierten Mieten kann daher also keine Rede vom Mietwahnsinn sein. Die Hauptlast der Teuerung trägt per Gesetz der Vermieter, da er der Letzte in der Nahrungskette ist, dessen Einnahmen an die Inflation angepasst werden. Dabei sind die Bau- und Instandhaltungskosten in den letzten Jahren sogar noch stärker gestiegen als die allgemeinen Verbraucherpreise.

Zur Wahrheit gehört aber auch: Zwischen zwei Lohnerhöhungen verdient man ja auch „zu wenig“. Die Preise steigen während des Jahres, die Einkommen der meisten Beschäftigten werden aber erst im kommenden Jänner wieder erhöht. Daher erfolgt die Anpassung der Richtwertmieten fairerweise erst im April und damit immer erst nach jener der Tariflöhne, Pensionen, Sozialleistungen und so weiter. Nur bei den Katego-

¹ Richtwertmieten gelten für Wohnungen, auf die das Mietrechtsgesetz volle Anwendung findet und die sich in Wohngebäuden befinden, die vor dem 01.07.1953 errichtet wurden. Der Mietvertrag muss nach dem 28.02.1994 geschlossen worden sein.

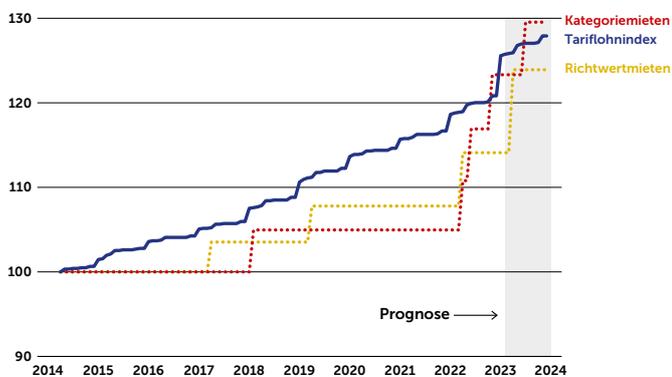
² Der Kategoriemietzins kommt für Verträge zur Anwendung, die zwischen dem 01.01.1982 und 28.02.1994 abgeschlossen wurden. Dabei wird die Wohnung je nach Ausstattung einer von vier Kategorien zugeordnet. Jede Kategorie definiert dann den maximalen Quadratmeterpreis der Wohnung.

riemieten ist das anders: Dort wird zwar auch rückwirkend an die Inflation angepasst, sobald diese seit der letzten Erhöhung fünf Prozent überschritten hat; das kann aber auch schon im laufenden Jahr erfolgen (auch mehrmals, wie im Jahr 2022). Obwohl Kategoriemieten jahrelang deutlich von diesem System profitiert haben, lagen ihre Mieten Ende 2022 zwischenzeitlich sogar leicht oberhalb der Lohnentwicklung, was normalerweise nicht vorkommt (vgl. Abbildung 2). Über die nächsten Jahre dürfte sich das aber wieder ausgleichen.³

Abb. 2: Lohn- und Mietentwicklung

Entwicklung der regulierten Mieten und der Tariflöhne

– Darstellung als Index (April 2014 = 100)



Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnungen.
Anmerkung: Kategoriemieten für Kategorie A und Richtwerte für Wien. Tariflöhne ab Februar 2023 mit der Entwicklung des Vorjahres fortgeschrieben (was eine deutliche Unterschätzung sein dürfte). Mieterhöhungen im Jahr 2023 wie von der Arbeiterkammer vorhergesagt.



Dann ist doch alles leiwand, oder?

Für viele Bestandsmieter durchaus. Die durchschnittlichen Bestandsmieten lagen in Wien im Jahr 2021 bei 8,70 Euro pro Quadratmeter (inkl. Betriebskosten).⁴ Ein Klacks im internationalen Vergleich mit anderen Millionenstädten. Drei- oder Vierjahreszeiträume ohne eine einzige Mieterhöhung dürften vielerorts nicht unbedingt zur Realität gehören. Im Schnitt geben die Haushalte in Österreich ein knappes Fünftel ihres Einkommens für Wohnen aus (vgl. Abbildung 3). Zwar ist der Anteil im Jahr 2022 spürbar gestiegen, er liegt aber nicht nennenswert oberhalb des Niveaus aus dem Jahr 2013. Davon können andere Länder nur träumen.

Dennoch dürften 8,70 Euro allen, die in Wien derzeit eine Wohnung suchen, die Tränen in die Augen treiben. Selbst Altbauwohnungen werden im Schnitt kaum unter zwölf Euro pro Quadratmeter inseriert;

³ Die Regelung ist dennoch fragwürdig und – wenn man glaubt, dass solche Verträge überhaupt weiterhin existieren sollten – reformbedürftig.
⁴ Statistik Austria (2022a).

Neubau ist ab ungefähr 16 Euro pro Quadratmeter zu haben.⁵ Dass vor allem die Neumieten seit Jahren steigen, hat viele Gründe: höhere Baukosten, anspruchsvollere Bauvorschriften, die wachsende Nachfrage in den Ballungsgebieten oder steigende Immobilienpreise aufgrund der lange Zeit niedrigen Zinsen.

Der hiesige Wohnungsmarkt ist also zweigeteilt: Langjährige Bestandsmieter in regulierten Wohnformen freuen sich über niedrige Mieten, die maximal mit der allgemeinen Teuerung steigen. Alle anderen haben Pech. Wer eine neue Wohnung braucht oder neu nach Wien zieht, zahlt entweder deutlich mehr oder findet gar nichts. Welchen Beitrag kann eine Mietpreisbremse hier leisten?

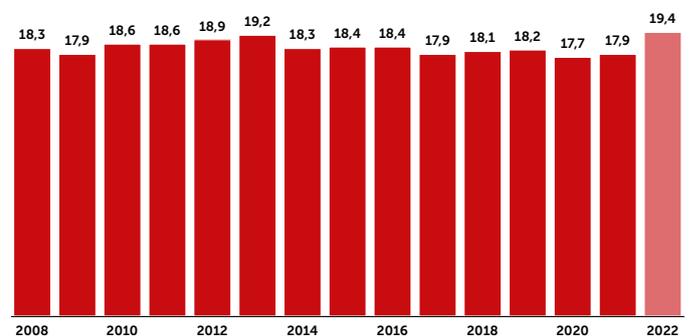
Die Mietpreisbremse

Natürlich ist der Mietwohnungsmarkt in vielerlei Hinsicht speziell; nicht zuletzt, da Wohnen die Daseinsvorsorge betrifft und daher für jeden leistbar sein muss. In so gut wie allen Ländern gibt es daher mehr oder weniger starke Eingriffe, die vor allem dem Mieterschutz dienen sollen. Mietpreisregulierungen der „ersten Generation“ (dabei sind die Mieten pro Quadratmeter per Gesetz vorgeschrieben) wurden aber vielerorts von solchen der zweiten Generation (hier dürfen die Mieten bei Neu- und Wiedervermietung angepasst werden) oder dritten Generation (hier ist die Entwicklung der Mieten in laufenden Verträgen vordefiniert und meist an bestimmte Indizes gekoppelt) abgelöst.

Abb. 3: Wie leistbar ist Wohnen?

Ist Wohnen bald nicht mehr leistbar?

– Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen, in Prozent



Quelle: Eigene Berechnungen, Eurostat, OeNB.
Anmerkung: Schätzung für das Jahr 2022, unter der Annahme einer Zunahme der Haushaltseinkommen von 5,8 Prozent sowie steigenden Wohnkosten von 14,5 Prozent.



⁵ <https://www.immopreise.at/Wien/Wohnung/Miete/Altbau>

Nicht so in Österreich: Eisern bestimmen hierzulande Mietrechtsgesetz und Richtwertgesetz über die Höhe der Mieten im Alt- und im geförderten Neubau. Immerhin werden die gesetzlichen Bestimmungen gelegentlich an die Inflation angepasst, sodass eine bunte Mischung aus Regulierungsmöglichkeiten gleichzeitig und/oder nebeneinander existiert.

An Mietpreisbremsen herrscht in Österreich also kein Mangel. Nun denkt die Politik dennoch über eine weitere Verschärfung nach. Es kursieren verschiedene Vorschläge: Die SPÖ wünscht sich ein Einfrieren der Mieten über mehrere Jahre und möchte die Mieten anschließend unterinflationär fortschreiben. Die ÖVP würde grundsätzlich zustimmen, möchte jedoch den unregulierten Markt unangetastet lassen und gleichzeitig Maßnahmen setzen, um die Eigentumsquote zu erhöhen. Die Grünen wünschen sich eine ökologische Komponente. Es sind sogar Vorschläge im Umlauf, die – wären sie in den letzten zehn Jahren in Kraft gewesen – zu noch stärkeren Mieterhöhungen hätten führen müssen. Was ist von alledem zu halten?

Die Theorie ist nüchtern und klar: Wenn die möglichen Einkünfte aus Immobilienprojekten gekappt werden sollen, dann werden (geförderte) Bauprojekte, die andernfalls gerade noch realisiert worden wären, gar nicht erst begonnen. Schon heute sind die Bedingungen für die Projektentwickler schwierig. Der deutsche Immobilienkonzern Vonovia und seine österreichische Tochter Buwog haben für 2023 alle Baustarts wegen hoher Baukosten und Zinsen verschoben.⁶ Je größer dann noch die Gefahr einer künftigen Preisregulierung im bislang freien Markt eingeschätzt werden muss, desto höher wird die Zahl der nicht begonnenen Projekte. Denn durch solche Eingriffe würden sich die Amortisationsdauern verlängern; umso schwieriger wird es dann, Geldgeber für Neubauprojekte zu begeistern. Investoren sind da ziemlich emotionslos, da sie ihr Geld ja auch in (Bau-)Projekte in anderen Ländern stecken können. Außerdem steigt das Risiko: Wenn in den nächsten Jahren noch einmal die Inflationsraten durch die Decke gehen, dann stürzen die Kalkulatio-

nen der Immobilienunternehmen in sich zusammen. Vermieter werden sich daher frühzeitig nach Käufern umsehen und von der Regulierung betroffene Mietwohnungen in Eigentum umwandeln.

Soweit die Theorie. Nun könnte man freilich einwenden, dass es mehr ökonomische Theorien als Ökonomen unter der Sonne gibt und dass man deshalb nicht alles so ernst nehmen muss. Aber dieses Argument zieht hier nicht. Die meisten Ökonomen sind sich völlig einig, dass eine Mietpreisbremse mehr Fluch als Segen ist. Das

IGM Economic Experts Panel⁷ befragte 2012 eine Reihe von Top-Ökonomen, ob sie Mietpreisbremsen für eine gute Idee halten, um Qualität und Verfügbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten. Satte 95 Prozent verneinten; darunter mehrere (spätere) Nobelpreisträger und auch Ökonomen, die wohl kaum als marktradikale Hardliner bezeichnet werden können, wie zum Beispiel Daron Acemoglu oder William Nordhaus.

An der Empirie kommt eben niemand vorbei. Am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) hat man sich durch nicht weniger als 172 Studien aus aller Welt gewühlt⁸ und ist zu einem klaren Ergebnis gelangt: Natürlich wird die Mietentwicklung durch eine Mietpreisbremse im regulierten Segment gedämpft – es wäre ja auch noch schöner, wenn die Mieten trotz Verbot weiter steigen würden –, aber die Nebenwirkungen sind so schwerwiegend, dass der Gesamteffekt fragwürdig ist. Solche und ähnliche Schlussfolgerungen ziehen die allermeisten Studien.⁹

Die Nebenwirkungen sind vielfältig und wurden in unterschiedlichen Experimenten mit Preisbremsen nachgewiesen. Ob in Berlin, Lissabon, Stockholm oder San Francisco:

1. Preisbremsen verringern das Angebot an Mietwohnungen, da weniger gebaut wird und mehr Eigentum bereitgestellt wird, um der Regulierung zu entgehen.

Wenn die möglichen Einkünfte aus Immobilienprojekten gekappt werden sollen, dann werden (geförderte) Bauprojekte, die andernfalls gerade noch realisiert worden wären, gar nicht erst begonnen.

⁶ <https://solidbau.at/news/buwog-verschiebt-alle-baustarts-2023-bleibt-aber-optimistisch/>

⁷ <https://www.igmchicago.org/surveys/rent-control/>

⁸ Kholodilin (2022).

⁹ Zum Beispiel Sturtevant (2018) oder Jenkins (2009).

2. Preisbremsen im regulierten Segment erhöhen die Miete im unregulierten Segment, da die überschüssige Nachfrage dorthin ausweichen muss.
3. Preisbremsen reduzieren die Einkünfte der Vermieter, wodurch weniger in die Substanz investiert wird und die Qualität des Wohnraums sinkt.
4. Je nach Ausgestaltung können Preisbremsen die Mobilität der Haushalte verringern. Das führt zu einer ineffizienten Verteilung des Wohnraums.

Wer profitiert nun? Und wer verliert?

Die Gewinner einer Mietpreisbremse sind schnell ausgemacht: Es profitieren alle, die heute in einer regulierten Mietwohnung leben und nicht mehr umziehen wollen oder müssen. Man könnte hier natürlich noch differenzieren: Schließlich kann eine günstige Wohnung auch zum Gefängnis werden, wenn ein Umzug schlicht zu unattraktiv ist. Menschen nehmen dann weiter entfernte, bessere Jobs nicht an. Sie lassen es sich auch gefallen, wenn der Vermieter die Instandhaltung schleifen lässt.¹⁰ Viele Ältere würden sich schon heute gerne verkleinern, können sich aber ironischerweise keine kleinere Wohnung leisten.

Doch das sind wohl eher Luxusprobleme. Kommen wir lieber zu den echten Verlierern der Mietpreisbremse: Da derartige Regulierungen zu Fehlallokationen führen, sitzen am Ende die alleinlebenden Pensionisten in zu großen Wohnungen, während sich junge Familien in zu kleinen Wohnungen tummeln.¹¹ Beide werden vielleicht regelmäßig nach einer neuen Bleibe Ausschau halten und dabei natürlich vor allem die im Vergleich immer günstiger werdenden¹² regulierten Wohnungen haben wollen. Diese werden aber schon besetzt sein. Schließlich werden die privilegierten Mietverträge oft über Generationen weitergegeben. Eine befristete Zwischenmiete zu ergattern, dürfte das höchste der Gefühle sein. Das Angebot wächst auch nicht. Altbau kann eben nicht neu gebaut werden und Neubau ist nur dann reguliert, wenn er gefördert ist. In den letzten Jahren war aber zum Beispiel in Wien nur rund ein Drittel der neu

¹⁰ Rund 17 Prozent der befragten Haushalte, die in Gemeindewohnungen leben, geben zum Beispiel an, dass ihre Wohnungen von Feuchtigkeit oder gar Schimmel befallen sind (Statistik Austria, 2022b).

¹¹ Glaeser & Luttmer (2003), Diamond et al. (2017).

¹² Der Ausdruck „immer günstiger werdend“ ist berechtigt, da die Mieten höchstens mit der Inflationsrate steigen sollen, während die Einkommen (vor allem Löhne und Pensionen) in aller Regel stärker wachsen als der Verbraucherpreisindex.

gebauten Wohneinheiten gefördert; der größte Teil ist frei finanziert.¹³ Dorthin werden die Wohnungssuchenden in Wien den Blick immer stärker richten müssen. Und weil das alle tun, werden die Preise dort steigen. Zwischenfazit: Die Mietpreisbremse hilft den Bestandsmietern, verschärft aber das Problem für alle, die eine neue Wohnung brauchen. Man nennt das auch Insider-Outsider-Effekt: Die Alteingesessenen schaffen sich Privilegien, während alle anderen Pech haben.

Wer ebenfalls profitiert? Die Politik. Aus einer Parteilogik heraus ist eine Mietpreisbremse nämlich – selbst wider besseres Wissen – eine reizvolle Idee. Ein Großteil der Menschen, die heute zur Miete wohnen, profitiert jetzt sofort und wird die Nachteile – wenn überhaupt – erst viel später am eigenen Leibe erleben. Die vermutlich berechtigte Hoffnung der Parteien ist, dass diejenigen, die später die Verknappung am Mietwohnungsmarkt spüren, das Problem nicht auf die ursprünglich zuständigen Politiker schieben können, da diese dann meist schon nicht mehr in Amt und Würden sein werden.

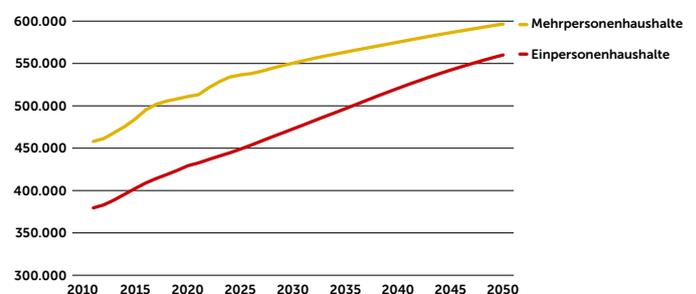
Vor allem Wien ist betroffen

Für die Wiener Stadtpolitik ist die Sache noch einfacher: Die Menschen, die gar nicht erst nach Wien kommen, weil sie keine Wohnung finden, dürfen hier auch nicht wählen und spielen daher gar keine Rolle. Ein Teil des Problems bleibt also unsichtbar. Für die Politik ist der Insider-Outsider-Effekt daher nicht nur kein Problem; sie macht ihn sich sogar zunutze.

Abb. 4: So stark wird Wien wachsen

Wien will wachsen

– projizierte Entwicklung der Ein- und Mehrpersonenhaushalte in Wien bis 2050



Quelle: Statistik Austria.



Dabei müssten vor allem im Wiener Rathaus die Alarmglocken schrillen. Langfristig läuft Wien nämlich Gefahr, in die sklerotische Tristesse der 1970er- und

¹³ Plank et al. (2022).

1980er-Jahre zurückzufallen. Die vorhergesagte Bevölkerungsdynamik (vgl. Abbildung 4) ist nur realisierbar, wenn der benötigte Wohnraum zur Verfügung steht. Selbst wenn die Haushaltsgrößen nicht weiter sinken sollten – was angesichts des demografischen Wandels eine sehr optimistische Annahme ist –, werden in Wien bis 2030 Zehntausende zusätzliche Wohneinheiten entstehen müssen. Zwar ist die Neubauaktivität in den letzten Jahren deutlich angestiegen; zwischen 2012 und 2021 sind in Wien netto rund 90.000 Wohnungen dazugekommen.¹⁴ Eine Mietpreisbremse erschwert dies aber, da sie zumindest den geförderten Wohnungsbau unattraktiver macht (es sei denn, der Staat dreht die Interventionsspirale weiter und erhöht die Förderung, um den Effekt der Mietpreisbremse wieder auszugleichen). Die Ausweitung der Maßnahme auf alle Wohnungen – ein Gedanke, der bereits ventiliert wurde – würde aber auch den frei finanzierten Markt austrocknen.

Wer profitiert noch? Richtig, mal wieder die Besserverdiener. Dass sich der Markt fortan stärker auf Eigentumswohnungen konzentrieren wird, ist eine Erwartung, die sich aus der Literatur klar ablesen lässt.¹⁵ Man rufe sich nur Berlin in Erinnerung. Dort führte die rot-rot-grüne Regierung im Jahr 2020 einen Mietendeckel ein. Prompt verschwanden die betroffenen Wohnungen aus den Mietinseraten der Zeitungen und tauchten im Immobilienteil wieder auf.

Für die Besserverdiener ist das gleich zweifach eine gute Nachricht: Erstens kommen sie nun zu vergleichsweise günstigen Eigentumswohnungen. Das wäre eigentlich keine schlechte Sache. Immerhin liegt Österreich bei der Eigentumsquote EU-weit inzwischen auf dem vorletzten Platz. Je mehr Menschen auch hierzulande nicht mehr der Willkür des Mietrechtsgesetzes ausgesetzt sind, desto besser. Wenn die Mittelschicht verstärkt in die Lage versetzt würde, Eigentum zu erwerben, wäre das nur zu begrüßen. Aber das ist ja nicht die beabsichtigte Konsequenz einer Mietpreisbremse.

Doch auch wenn Besserverdiener kein Verlangen nach Eigentum haben und lieber weiter mieten wollen, profitieren sie aus einem zweiten Grund von einer Mietpreisbremse. Die immer knapper werdenden Mietwohnungen werden nämlich weiterhin an die Bewerber

mit den größten Summen auf ihren Lohnzetteln vergeben. Auch wenn wir oben schon festgestellt haben, dass Mietpreisbremsen durchaus in der Lage sind, die Mieten niedrig zu halten: In den Genuss der günstigen Wohnungen kommen oft die, die problemlos mehr bezahlen könnten. Eine soziale Maßnahme ist die Mietpreisbremse also keinesfalls.

Handlungsempfehlungen, damit Wohnen nicht zum Luxus wird

Österreich hat einen starken Sozialstaat, der dafür Sorge tragen muss, dass auch bedürftige Menschen in Österreich zu Wohnraum kommen. In Zeiten wie diesen ist der Sozialstaat besonders gefordert. Wie schon bei den Corona- oder Antiteuerungshilfen geht es um die richtige Dosis und die Treffsicherheit. Die Eingriffe sollen sehr schnell helfen, langfristig aber möglichst wenig schaden. Eine Mietpreisbremse wäre dabei der falsche Weg. Sie ist nicht treffsicher und würde gleichzeitig die Wohnungsmarktsituation in der Zukunft deutlich verschlechtern. Stattdessen gibt es viel sinnvollere Maßnahmen.

— **Zielgerichtet unterstützen:** Es existiert bereits eine Reihe von Hilfsmaßnahmen im Wohnbereich. Die Wohnbeihilfe soll Menschen entlasten, deren Wohnkosten einen zumutbaren Betrag übersteigen. Die Hilfe muss beantragt werden und es wird auf Bedürftigkeit geprüft. Für Pensionisten, die für die Wohnbeihilfe nicht infrage kommen, gibt es die Mietbeihilfe. Die genaue Ausgestaltung unterscheidet sich zwischen den Bundesländern. Aufgrund der aktuellen Entwicklung wurde darüber hinaus ein Wohnschirm aufgespannt, der zahlungsunfähige Mieter vor der Delogierung bewahren soll. Alle diese Vehikel sind gut und richtig und müssen bei Bedarf ausgebaut, besser verschränkt und vor allem auch kommuniziert werden. Bei weiter hohen Inflationsraten sollten Sozialleistungen außerdem mehrfach unterjährig angepasst werden.

— **Sozialer Wohnbau für Bedürftige:** Wien galt lange vor allem im Ausland als Paradebeispiel für den sozialen Wohnungsbau. Warum unsere Hauptstadt ihrem guten Ruf scheinbar nicht mehr gerecht wird, muss kritisch hinterfragt werden. Günstigere Wohnungen sollten jenen vorbehalten bleiben, die sich keine Wohnung am freien Markt leisten können. Doch eine Nettoeinkommensgrenze für einen Single von derzeit 3.810 Euro pro Monat (14-mal)¹⁶ ist deutlich zu hoch,

¹⁴ Statistik Austria (2022c,d). Netto meint: abzüglich der Wohnungsabgänge im gleichen Zeitraum durch Abriss oder Umwidmung.

¹⁵ Sims (2007), Dolls et al. (2021).

¹⁶ <https://wohnberatung-wien.at/footer/einkommenshoechstsgrenzen>

Der beste Schutz gegen steigende Mieten sind die eigenen vier Wände. Hier hat Österreich entscheidenden Nachholbedarf.

um treffsichere Förderpolitik zu betreiben. Sie muss wesentlich gesenkt werden und die Bedürftigkeit auch während der Miete regelmäßig geprüft werden. Haushalte, die die Förderbedürftigkeit verlieren, sollen die Wohnung natürlich behalten dürfen, dafür aber angemessene Marktpreise (zum Beispiel nach einem Vergleichs-

mietensystem) zahlen, um das System zu stützen, das ihnen zuvor geholfen hat.

— **Vergleichsmieten statt Kategorie und Richtwert:** Statt den Markt in ein reguliertes und ein unreguliertes Segment zu spalten, könnte das System allgemein auf ein Vergleichsmietensystem umgestellt werden. Dabei kann eine Mischung aus Mietpreisregulierung der zweiten und dritten Generation zum Einsatz kommen: Bei Neu- und Wiedervermietungen darf die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden. Das ist ein sehr milder Markteingriff, der die qualitative Weiterentwicklung des Bestands nicht behindert. Der Staat sorgt hier über einen Mietenspiegel nur für die nötige Transparenz, mit der der Markt dann arbeiten kann. Während eines laufenden Mietvertrages soll die Miete weiterhin an den Verbraucherpreisindex gekoppelt werden, da er weiterhin der sinnvollste und fairste Wertsicherungsmechanismus ist, der auch bei Lohnverhandlungen zum Einsatz kommt. Vorschläge, die besonders starke Preissteigerungen über mehrere Jahre hinweg aufteilen wollen, sind durchaus zu überlegen. Bei Lohnverhandlungen ist das ja auch so, da man stets die rollierende Inflation zur Grundlage macht.

— **Maßvoll deregulieren:** Die vielfältigen Regulierungen haben dazu geführt, dass sich Mieter und Vermieter inzwischen nicht mehr wie Partner, sondern wie erbitterte Feinde begegnen. Viele Vermieter bewegen sich am Rande der Legalität; umgekehrt tricksen sich die Mieter die günstigen Mietverträge zu. Würde man den Regulierungsdschungel lichten, könnte man hier Erleichterung schaffen. Zum Beispiel würden Befristungen vielfach entfallen, wenn es nicht mehr möglich wäre, auf rückwirkende Neuinterpretation von Lagezuschlägen und Ähnlichem zu klagen.

— **Nur mehr einmalige Mieterhöhung pro Jahr:** Die meisten Einkommen werden einmal pro Jahr an die Inflation angepasst. Warum sollte es bei Einkommen aus Vermietung anders sein? Mietanpassungen sollten im Frühjahr stattfinden, nachdem Löhne und Pensionen erhöht wurden.

— **Wohnraum schaffen:** Selbst wenn die Mietpreisbremse so funktionieren würde, wie es ihre Befürworter gerne hätten, wäre sie zahnlos gegenüber dem steigenden Bedarf an Wohnraum, dem Ballungszentren wie Wien entgegensehen. Da mit Corona das Homeoffice auch in Österreich Einzug gehalten hat und viele Unternehmen längst nicht mehr mit der vollständigen Belegschaft im Büro planen, können gewerbliche Nutzflächen verstärkt in Wohnflächen umgewidmet werden, um den Mietmarkt gerade in Ballungszentren zu entlasten. Es muss außerdem neu und günstig gebaut werden. Dafür gehören die bestehenden regulatorischen Kostentreiber (z. B. die Stellplatzverordnung, die klimapolitisch völlig aus der Zeit gefallen ist) auf den Prüfstand.

— **Eigentum schaffen:** Der beste Schutz gegen steigende Mieten sind die eigenen vier Wände. Hier hat Österreich entscheidenden Nachholbedarf. Im EU-weiten Vergleich landen wir mit einer Eigentümerquote von rund 54 Prozent auf dem vorletzten Platz.¹⁷ Um mehr Haushalten zu Wohneigentum zu verhelfen, muss die Abgabenquote deutlich gesenkt werden. Auch die steuerliche Erleichterung des Erwerbs der ersten selbstgenutzten Immobilie könnte ein Schritt in die richtige Richtung sein. Zudem sollten sich Grundbucheintragungsgebühren am Aufwand und nicht am Immobilienpreis orientieren. Und warum nicht auch einmal unkonventionelle Wege beschreiten? Über Mietkaufprogramme könnten die Städte ihre Gemeindewohnungen an langjährige Mieter verkaufen und ihnen dabei die bereits gezahlte Miete anrechnen. Ein solches Programm gab es zum Beispiel in Wales.¹⁸ Die frei werdenden Mittel könnten die Gemeinden wieder in den sozialen Wohnungsbau investieren oder für Subjektförderung verwenden.

¹⁷ Eurostat (2023).

¹⁸ <https://www.gov.wales/rent-own-wales>

Literatur

- Diamond, R., McQuade, T., Qian, F. (2017).** The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco. NBER Working Paper No. 24181.
- Dolls, M., Fuest, C., Neumeier, F., Stöhlker, D. (2021).** Ein Jahr Mietendeckel: Wie hat sich der Berliner Immobilienmarkt entwickelt? ifo Schnelldienst 74(3), 26–29.
- Eurostat (2023).** Verteilung der Bevölkerung nach Wohnbesitzverhältnissen, Haushaltstyp und Einkommensgruppe. EU-SILC Erhebung.
- Glaeser, E. L., Luttmer, E. F. P. (2003).** The Misallocation of Housing Under Rent Control. In: American Economic Review 93(4), 1027–1046.
- Jenkins, B. (2009).** Rent Control: Do Economists Agree? In: Econ Journal Watch 6(1), 73–112.
- Kholodilin, K. (2022).** Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. DIW Discussion Paper Nr. 2026. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin.
- Plank, L., Schneider, A., Kadi, J. (2022).** Wohnbauboom in Wien 2018-2021. Preise, Käufer:innen und Leerstände in der Wohnbauproduktion. Online verfügbar unter: https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/wohnen/Studie_Wohnbauboom_Wien_2018-2021.pdf, (abgerufen am 24.02.2023).
- Sims, D. P. (2007).** Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control? In: Journal of Urban Economics 61(1), 129–151.
- Statistik Austria (2022a).** Mikrozensus 2021.
- Statistik Austria (2022b):** Wohnprobleme nach soziodemographischen Merkmalen (Haushalte). EU-SILC 2021.
- Statistik Austria (2022c):** 2005 bis 2021 fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeeigenschaften, Art der Bautätigkeit und Bundesländern. Baumaßnahmenstatistik.
- Statistik Austria (2022d):** Nach der Registerzählung 2011 bis Ende 2021 registrierte Wohnungsabgänge nach dem Zeitraum der Meldung und nach Bundesländern. Baumaßnahmenstatistik.
- Sturtevant, L. (2018).** The Impacts of Rent Control: A Research Review and Synthesis. Online verfügbar unter: <https://www.nmhc.org/globalassets/knowledge-library/rent-control-literature-review-final2.pdf> (abgerufen am 24.02.2023).

Herausgegeben von der Denkfabrik



www.agenda-austria.at

Herausgeber

Dr. Franz Schellhorn

Autoren

Dr. Jan Kluge

Mag. Hanno Lorenz

Lektorat

MMag.a Judith Kreiner

Infografiken

Ksenia Pogorelova, MA

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

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

agenda-austria.at