

Geymüller, Philipp; Christl, Michael

Working Paper

Teurer Wohnen. Wie Politik und Mietrecht den Wohnungsmarkt außer Kraft setzen und drei Vorschläge für leistbare vier Wände

Studie, No. 1

Suggested Citation: Geymüller, Philipp; Christl, Michael (2014) : Teurer Wohnen. Wie Politik und Mietrecht den Wohnungsmarkt außer Kraft setzen und drei Vorschläge für leistbare vier Wände, Studie, No. 1, Agenda Austria, Vereinigung für wissenschaftlichen Dialog und gesellschaftliche Erneuerung, Wien,
<https://www.agenda-austria.at/publikationen/teurer-wohnen/>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/110461>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Studie #1

Teurer Wohnen

Wie Politik und Mietrecht den Wohnungsmarkt außer Kraft setzen
und drei Vorschläge für leistbare vier Wände

Philipp Geymüller und Michael Christl
Jänner 2014



Think Tank



Agenda
Austria

Inhaltsverzeichnis

04	Ergebnisse der Studie auf einen Blick
11	Einleitung
12	Eine kurze Einführung in das österreichische Wohnwesen: Österreich ist nicht Wien – und Wien ist nicht Österreich
14	Was oder wer treibt die Preise nach oben?
15	Die Nachfrage: Mitentscheidend für die Preisentwicklung
18	Das Angebot: Die andere Determinante der Preisentwicklung
21	Preis ist nicht gleich Preis
31	Können wir uns das Wohnen noch leisten?
33	Was steckt hinter den Entwicklungen?
36	Wie der Staat in den Markt eingreift und wohin das führt
36	Die Regulierungen im Mietenbereich: Berechtigter Mieterschutz oder permanente Grundrechtsverletzung?
46	Die Flächenwidmung: Mittel gegen Wildwuchs oder Wachstumsbremse?
48	Die Bauvorschriften und -normen: Nützt's nichts, schadet's auch nichts?
54	Der Fluch des billigen Geldes
57	Die Wohnförderungs politik als Symptombekämpfung
70	Drei Vorschläge für leistbare vier Wände
70	Eigentumsschutz stärken
70	Vergleichsmietensystem einführen
71	Wertsteigernde Investitionen im Mietzins berücksichtigen
71	Aufhebung der Möglichkeit, in Altverträge eintreten zu können
71	Privaten Neubau erleichtern
71	Vorhandenen Raum besser nutzen
72	Bauauflagen bereinigen und deregulieren
73	Den Markt, flankiert von gestärkter Subjektförderung, erweitern
73	Den Markt über das Angebot der Zukunft entscheiden lassen
74	Mittel aus Objektförderung in Subjektförderung lenken
74	Sozialwohnungen in den Markt integrieren
76	Wohnungsnot durch Staatsgebot?
80	Literatur
82	Anhang

Herausgegeben von der Denkfabrik



www.agenda-austria.at

Studienautoren: Dr. Philipp Geymüller und Mag. Michael Christl

© Agenda Austria, Vereinigung für wissenschaftlichen Dialog und gesellschaftliche Erneuerung, Wien.

Gestaltung und Satz: Regula Widmer, Katrin Smejkal

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung des Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechts.

Ergebnisse der Studie auf einen Blick

Ausgangslage

Die Funktionstüchtigkeit des österreichischen Wohnungsmarktes wird derzeit von mehreren Seiten in Frage gestellt. Zum einen tobt eine politische Debatte über eine drohende Knappheit an leistbarem Wohnraum, in deren Zusammenhang neue Eingriffe in privatrechtliche Mietverträge gefordert werden. Zum anderen klagt eine wachsende Zahl von Wohnungssuchenden über stark anziehende Mieten, während die Wohnungseigentümer immer öfter die fehlende Rentabilität von Vermietungen kritisieren. Die vorliegende Studie bringt Licht in die verwirrende Gemengelage, arbeitet Problemfelder heraus, benennt deren Ursachen und zeigt Lösungswege für einen funktionstüchtigen Wohnungsmarkt auf.

Bestandsaufnahme

» Seit einigen Jahren weisen alle wichtigen Nachfrageparameter für Wohnraum in Österreich steil nach oben:

- » Die Bevölkerung ist zwischen 2001 und 2011 um fast fünf Prozent gewachsen.
- » Die durchschnittliche Wohnnutzfläche pro Einwohner hat im selben Zeitraum um 15 Prozent (von 38 m² auf 43,7 m²) zugelegt.
- » Die relevanten Haushaltseinkommen* sind in derselben Zeit um 17,6 Prozent gestiegen, wodurch verstärkt größerer und qualitativ besserer Wohnraum nachgefragt wurde.

» Gestiegen ist im Beobachtungszeitraum aber nicht nur die Nachfrage, sondern auch das Angebot. Allerdings nicht immer an der richtigen Stelle: Während es in teilweise von Abwanderung betroffenen Gebieten (wie dem Burgenland) mehr Fertigstellungen von Wohnraum pro zusätzlichem Einwohner gab, sind sie im „Hotspot“ Wien gesunken.

» Starke regionale Unterschiede sind auch bei der Preisentwicklung zu beobachten:

- » In Wien sind seit 2005 die Kaufpreise stärker gestiegen als die Mieten – die Renditen für die Vermieter sind also gesunken. In den anderen Bundesländern war es genau umgekehrt.
- » Überall sind die Mieten schneller als die Inflation gestiegen.
- » In den Bundesländern ist der Aufschlag zur Inflation allerdings höher als in Wien.

» Auffallend ist die hohe Regulierungsdichte des österreichischen Wohnungsmarktes: Nur eines von vier Mietverhältnissen wird hierzulande auf dem annähernd freien Markt abgeschlossen. In Wien betrifft dies gar nur eines von acht, weshalb auch der Begriff „Markt“ irreführend ist. Überhaupt greift der Staat auf vielfältige Weise ein: Er reguliert nicht nur die Mietverträge, er subventioniert Bewohner (Subjektförderung) wie Bauträger (Objektförderung) und tritt auch selbst als Vermieter auf. Allein die Stadt Wien ist mit 220.000 Wohnungen der größte Wohnungseigentümer Europas.

» Ebenfalls bemerkenswert ist die eklatante Zwei-Klassengesellschaft im streng regulierten österreichischen Wohnungsmarkt: Während die (einkommensschwachen) Neuankömmlinge auf dem Wohnungsmarkt signifikante Preissteigerungen hinzunehmen haben, werden die in bestehenden Mietverträgen lebenden Haushalte durch den rigiden Mieterschutz weitgehend vor höheren Preisen geschützt. Mit der Folge, dass in einem großen Bereich des regulierten „Marktes“ die Vermieter unter Marktpreisen vermieten müssen.

» So lag im Jahr 2012 die durchschnittliche Nettokaltmiete (ohne Heizung und Steuern) bei Altmietverträgen bei 3,0 Euro/m². Bei Richtwertmietverträgen (nach 1994 abgeschlossen) lag sie im selben Jahr mit 5,9 Euro/m² bei fast dem Doppelten. Und im kleinen Segment des annähernd freien Marktes bei 5,1 Euro/m².

» Wie sehr die Altmietler gegenüber Neumietern bevorzugt werden, zeigen auch die eklatanten Unterschiede bei Richtwertmietverträgen, also im regulierten Bereich: Wer zwischen 1994 und 1999 eingezogen ist, zahlt heute im Schnitt eine Nettokaltmiete von 4,3 Euro/m². Wer seinen Mietvertrag zwischen 2011 und 2012 abgeschlossen hat, musste mit 6,5 Euro/m² bereits um 51 Prozent mehr bezahlen.

» Hinsichtlich der Preisschübe bei Neuvermietungen ist indes kein nennenswerter Unterschied zwischen dem regulierten und dem freien Markt festzustellen.

» Gestiegen sind in Österreich allerdings nicht nur die Mieten, sondern auch die zur Bezahlung der Mieten relevanten Einkommen. Mit der Folge, dass die Mieter relativ gesehen nicht mehr beziehungsweise nur geringfügig mehr für das Wohnen ausgeben müssen als bisher. Das bedeutet: Wohnen war im Jahr 2010 – jedenfalls in einer Durchschnittsbetrachtung – genauso leistbar wie im Jahr 2005. Das gilt vor allem für die Bezieher niedriger Einkommen. Mit 33,9 Prozent der verfügbaren Haushalts(netto) einkommen hat das niedrigste Einkommensquartil im Jahr 2010 weniger für das Wohnen (Mieten, Energie, Betriebskosten und Sonstiges) ausgegeben als 2005 (34,5 Prozent).

» In Summe entfallen 23,7 Prozent der Konsumausgaben heimischer Haushalte auf das Wohnen (inklusive aller Nebenkosten). Das sind circa zehn Prozentpunkte weniger als in Deutschland.

» Laut OECD ist der Wohnungsmarkt österreichweit „weitgehend korrekt“ bewertet, sowohl hinsichtlich der Rentabilität von Eigentum als auch die Leistbarkeit des Wohnens betreffend. Allerdings gibt es – wie bereits dargestellt – eklatante Unterschiede zwischen Alt- und Neumietern.

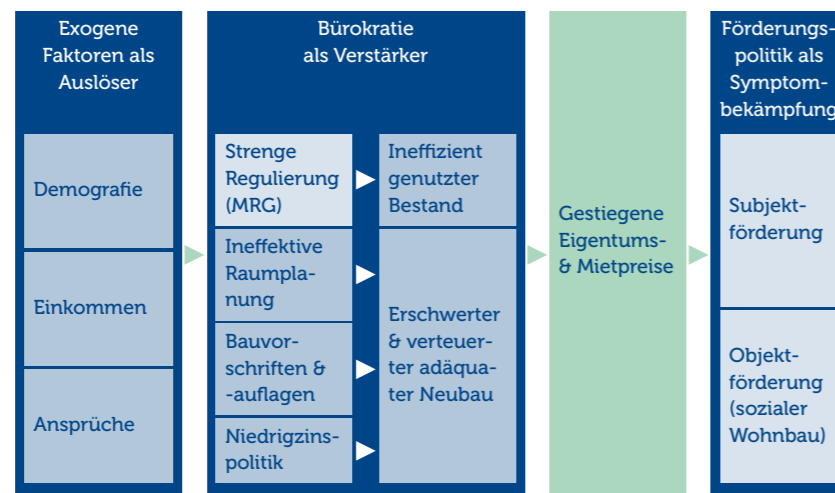
» Neben der auseinanderlaufenden Preisentwicklung von Bestands- und Neumieten weist auch die teilweise bedarfsinadäquate Bauleistung auf fundamentale Probleme auf dem österreichischen Wohnungsmarkt hin.



» Grundsätzlich wirken aus unserer Sicht folgende Zusammenhänge auf dem Wohnungsmarkt:

- » Die eingangs erwähnten exogenen Faktoren (Demografie, Einkommen und höhere Ansprüche) üben Druck auf die Preise aus. Verstärkt wird dieser Druck durch die staatliche Bürokratie.
- » Die Förderungspolitik kann dabei nur Symptombekämpfung sein, solange die fundamentalen, von der intervenierenden Politik verursachten Marktverzerrungen nicht korrigiert werden.

Exogene Auslöser, bürokratische Verstärker und die bisherige Reaktion



» Die Auswirkungen staatlicher Interventionen noch einmal im Überblick:

- » Besonders auffallend sind die negativen Folgen des strengen Mieterschutzes hinsichtlich des ineffizient genutzten Bestandes: Die über 85-Jährigen haben mit 65 m² die größten Wohnungen, trotz der kleinsten Haushaltsgröße. In der Ökonomie spricht man von einem sogenannten „Lock-in-Effekt“: Die Altmietler können und wollen sich einen Umzug zugunsten von noch wachsenden Familien nicht leisten. Kleinere Wohnungen würden zwar ihren Bedürfnissen eher entsprechen, wären aber teurer (durch den Neuvertrag). Dadurch ist der Umschlag auf dem Wohnungsmarkt alles andere als optimal, der vorhandene Bestand wird inadäquat genutzt.
- » Negative Wirkung entfaltet zudem die politisch beeinflusste Flächenwidmung. Die Tatsache, dass Bürgermeister die alleinige Flächenwidmungskompetenz haben und es kaum Korrekturen dafür gibt, hat dazu geführt, dass sich in Österreich gewaltige Baulandreserven angehäuft haben – ein unübersehbares Indiz dafür, dass am Bedarf vorbeigewidmet wurde. Selbst in Wien gibt es noch sechs m² ungenutztes Bauland pro Bewohner, also fast 1000 Hektar, das entspricht der Größe von 1000 Fußballfeldern.
- » Die Bauvorschriften verteuern und behindern den Neubau, insbesondere beim geförderten Wohnbau, wodurch solche Bauten für die wirklich Bedürftigen immer weniger leistbar sind.

» Nicht zuletzt wegen der verschärften Vorschriften zur Erhöhung der Energieeffizienz sind die Baukosten für gemeinnützige Wohnbauten zwischen 2001 und 2011 um 50 Prozent auf über 2000 Euro/m² gestiegen, sodass gemeinnützige Bauträger heute eine durchschnittliche Bruttokaltmiete (inklusive eines angenommenen kapitalisierten Baukostenanteils von 30.000 Euro) von 6,8 Euro/m² verlangen müssen – zu viel für wirklich Bedürftige.

» Die staatlich verordnete Niedrigzinspolitik hat sichere Anlageformen wie Staatsanleihen unattraktiv gemacht und eine Flucht in Realwerte ausgelöst (auch als Schutz vor befürchteter Inflation). Die Folge: Grundstücks- und Immobilienpreise sind nach oben geschneilt, mit entsprechendem Druck auf die Mieten.

» Ein internationaler Vergleich zeigt, dass in Ländern wie Österreich, in denen die relevanten Zinssätze besonders stark gesunken sind, die Hauspreise am stärksten gestiegen sind.

» Zudem hat sich die Wohn-Förderungspolitik als ineffektive Symptombekämpfung erwiesen.

» In Österreich gibt es eine vielfältige Wohnförderpolitik, bei der sowohl die Bewohner (Subjektförderung) als auch die Bauträger (Objektförderung) mit insgesamt 2,6 Mrd. Euro (2011) pro Jahr subventioniert werden.

» Entgegen dem internationalen Trend geht das Gros der Gelder (traditionell mindestens 80 Prozent) in die Objektförderung. Dieser überdurchschnittlich hohe Anteil basiert größtenteils auf angenommenen positiven Effekten der Objektförderung, die sich bei näherer Betrachtung aber als Mythen entpuppen. So wird zum Beispiel gerne angenommen, dass die Objektförderung eine positive Umverteilungswirkung habe. Tatsächlich kommt die Objektförderung aber vor allem mittleren und oberen Einkommensgruppen zugute, untere Einkommensschichten profitieren dagegen unterdurchschnittlich oft.

» Insbesondere die mangelnde Flexibilität und die fehlende soziale Treffsicherheit machen die Objektförderung zu einem untauglichen Mittel, um in Zukunft für leistbaren, attraktiven Wohnraum zu sorgen.

» Alles in allem kann gesagt werden: Es besteht kein Grund für Alarmismus, aber die Gemengelage ist dennoch ungünstig für die Zukunft.

Lösungsansätze

» Drei Vorschläge, wie Wohnraum in Zukunft für alle leistbar bleiben bzw. werden kann:

» Stärkung des Eigentumsschutzes:

» Einführung eines Vergleichsmietensystems. Ähnlich wie in Deutschland sollen auf diese Art und Weise bei bestehenden Verträgen schrittweise Anpassungen an gebietsübliche Marktmieten zugelassen werden. Dadurch würde dauerhafte Marktferne verhindert sowie Umschlag und Effizienz auf dem Markt erhöht werden.

» Wertsteigernde Investitionen sollten im Mietzins berücksichtigt werden können, wodurch die Eigentümer einen Anreiz erhalten, das optimale Maß an energieeffizienzsteigernden Investitionen zu tätigen.

» Die Aufhebung der Möglichkeit, in Altverträge eintreten zu können. Damit wäre ein wichtiger Schritt gegen die Neumieterdiskriminierung gesetzt, zudem würde sich das Wohnungsangebot vergrößern.

» Privaten Neubau erleichtern:

» Die Bauauflagen gehören dringend bereinigt und dereguliert.

» Bei sicherheitsrelevanten Themen sollte ein strenges Haftungsrecht die überhandnehmenden Gebote und Verbote ablösen.

» Andere Regulierungen (zum Beispiel die notwendige Größe der Fensterflächen im Verhältnis zu den Bodenflächen) sind zu streichen: Sie erübrigen sich, wenn man den Markt über das Angebot entscheiden lässt.

» Den vorhandenen Raum besser nutzen, indem beispielsweise die Baulandlücken geschlossen werden.

» Dem Markt mehr Raum und Luft geben – flankiert von einer erhöhten Subjektförderung, die nur jenen zugute kommen soll, die sie brauchen.

» Der Markt sollte über das Angebot der Zukunft entscheiden, nicht Parteipolitiker. Die bürokratische Planung kann den Herausforderungen (zunächst wachsende, dann sinkende Nachfrage) nicht gerecht werden – sie hat schon bei vergleichsweise einfachen Aufgaben in der Vergangenheit versagt. Beispielsweise hat man es Anfang der 2000er-Jahre in Wien verabsäumt, angesichts eines sich abzeichnenden stärkeren Bevölkerungswachstums rechtzeitig vom Motto „Luxus für alle“ auf das Ziel der Schaffung von leistbarem Wohnraum für viele umzustellen.

» Mittel aus der Objektförderung sollten zur Abfederung sozialer Härtefälle in die Subjektförderung umgelenkt werden, wie zum Beispiel die derzeit überschüssigen Wohnbaufördergelder. Die Subjektförderung ist einer diskretionären Fiskalpolitik à la Objektförderung in fast jeder Hinsicht überlegen. Sie ist treffsicherer und auch flexibler.

» Sozialwohnungen sollten in den Markt integriert werden. Auf diese Art und Weise wird der Markt vergrößert und die Effizienz erhöht: Je größer der Markt, desto eher treffen sich Angebot und Nachfrage. Durch die Integration der Sozialwoh-

nungen in den Markt (über das Vergleichsmietensystem) wird sich die Transparenz der Verfügbarkeit dieser Art von Wohnungen verbessern. Um die Problematik zu entschärfen, wenn Mieter von Sozialwohnungen eigentlich nicht mehr bedürftig sind (Fehlbelegung), sollten die Mieten auch dort grundsätzlich sukzessive an die Vergleichsmieten herangeführt werden, außer der Nachweis der Bedürftigkeit wird erbracht.

» Vermieten ist für die Eigentümer von Wohnungen derzeit kein Geschäft. Das muss sich ändern. Nur so wird sich das Angebot erhöhen, wodurch sich der Druck auf die Neumieter reduzieren wird.

» Ein zusätzlicher Vorschlag wäre, den Verkauf von Gemeindewohnungen an ihre Mieter zuzulassen. Die Kommunen sollten den Mietern die Möglichkeit einräumen, Gemeindewohnungen zu einem attraktiven Preis zu erwerben. Damit würden aus Mietern, die vom „Goodwill“ der Politik abhängig sind, freie Eigentümer. Darüber hinaus würde durch diese Maßnahme auch die Verteilung von Vermögen „gleicher“.

Zusammenfassung der Empfehlungen

	Empfehlungen	Effekte
Eigentums-schutz stärken	Vergleichsmieten statt Richtwertmieten (siehe Deutschland)	Adäquaterer Umschlag Stopp der schleichenden Enteignung
	Weitergabefähigkeit von Investitionskosten an Mieter erweitern	Energieeffizienz ohne staatliche Intervention
	Eintrittsrechte in Altverträge streichen	Ende der Neumieter-Diskriminierung
Privaten Neubau erleichtern	Vorhandenen Raum besser nutzen	Nachfragegerechtes Bauland
	Bauvorschriften unabhängig von Förderfähigkeit deregulieren	Kostenreduktion bei Neubau
Den Markt, flankiert von gestärkter Subjekt-förderung, erweitern	Treffsichere, flexible Unterstützung Bedürftiger durch Subjektförderung stärken	Effektive Hilfe für Bedürftige
	Private, nachfrageorientierte & unsubventionierte Bautätigkeit als Norm, nicht als Ausnahme	Zukunftsfähiger Neubau
	Gleiche Mietendynamik im geförderten Wohnbau wie im privaten gegen Fehlbelegungen	Geförderter günstiger Wohnraum für die, die ihn wirklich brauchen

Einleitung

„Mieten, die man sich leisten kann“, lautet eine immer öfter geäußerte Forderung der Politik. Eine Forderung, die in vielen Städten auf fruchtbaren Boden fällt, schließlich wird immer lauter über stark steigende Mieten geklagt. Noch im Juni 2013 hat die österreichische Bundesregierung ein Sonderwohnprogramm beschlossen, demzufolge in den kommenden zwei Jahren vom Staat 276 Millionen Euro in die Errichtung von 11.000 geförderten Wohnungen gesteckt werden. Nicht nur die Politik, auch ranghohe Ökonomen plädieren für neue Eingriffe. So geht das WIFO¹ in seiner im Auftrag der Arbeiterkammer erstellten Studie der Frage nach, „warum staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt gerechtfertigt“ sind und welche „Gestaltungsmöglichkeiten staatlicher Eingriffe in Wohnungsmärkte“ bestehen.

Bei all diesen Rufen nach mehr Staat und weniger Markt möchte man meinen, dass die Bürger dieses Landes in einem Laissez-faire-Staat leben, in dem die Befriedigung des Grundbedürfnisses nach Wohnraum ausschließlich den Marktkräften überlassen wird. Aus Sicht der OECD zählt der österreichische Wohnungsmarkt allerdings zu den am strengsten regulierten der Welt. Der Staat greift nicht nur eigentumsbeschränkend in das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter ein, er subventioniert auch Bewohner (Subjektförderung) und Bauträger (Objektförderung). Zudem tritt er als Anbieter (Gemeindebauten) auf, allein die Stadt Wien besitzt knapp 220.000 Wohnungen und ist damit der größte Wohnungseigentümer Europas.

Abseits dieser Debatte klagt eine wachsende Zahl von Wohnungssuchenden über kaum noch leistbare Mieten, vor allem im Großraum Wien. Das wiederum ruft die Politik auf den Plan, die bereits weitere Eingriffe in den Wohnungsmarkt ausarbeiten lässt. Im Justizministerium tagt die „Reformgruppe Mietrecht“, die nicht nur die stark zersplitterte Rechtslage bereinigen, sondern auch Vorschläge für weitere Marktkorrekturen ausarbeiten soll. Zur selben Zeit klagen Wohnungseigentümer über kaum noch vorhandene Renditen, was sich wiederum negativ auf das Angebot auswirkt.

Die vorliegende Studie analysiert die wichtigsten Problemfelder, bringt Licht in die verworrene Debatte und zeigt auf, wie leistbarer Wohnraum für alle am besten zu erreichen ist.

¹ vgl. WIFO (2012)

Eine kurze Einführung in das österreichische Wohnwesen: Österreich ist nicht Wien – und Wien ist nicht Österreich

Das österreichische Wohnwesen zeichnet sich zunächst vor allem durch drei Aspekte aus:

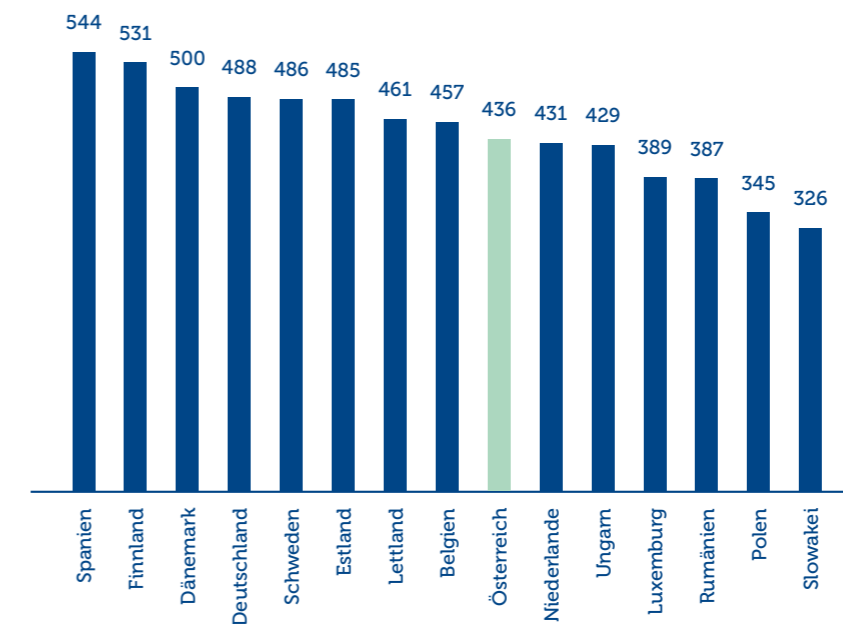
- » Einen international gesehen relativ niedrigen Eigentumsanteil;
- » Große Unterschiede zwischen Wien und den restlichen Bundesländern in fast allen Dimensionen (Eigentumsanteile und Miethöhen sowie deren Entwicklungen);
- » Vielfältige staatliche Eingriffe in das freie Spiel von Angebot und Nachfrage;

Österreich ist nicht Wien und Wien ist nicht Österreich. So banal diese Feststellung ist, so sehr wird die Diskussion um das Wohnwesen dennoch gerne auf die Bundeshauptstadt reduziert. Tatsache ist aber, dass sich Wien und die Bundesländer relativ stark voneinander unterscheiden. So wohnen in Wien ca. 18 Prozent der Menschen im Eigentum, während dieser Anteil in den restlichen Bundesländern bei mindestens 65 Prozent liegt. Insgesamt wohnen sechs von zehn Österreichern in den eigenen vier Wänden, das ist der drittniedrigste Wert in Europa. Dementsprechend hoch ist mit 40 Prozent der Anteil jener, die zur Miete wohnen. Vom gesamten Mietmarkt sind österreichweit lediglich 25 Prozent der Mieten annähernd frei verhandelbar. In Wien liegt dieser Wert bei noch geringeren zwölf Prozent. Der große Rest sind Mieten in Gemeinde- bzw. gemeinnützigen Bauten oder durch das Mietrechtsgesetz (MRG) regulierte Mieten im Privatbereich.

Ebenso wie die weitreichenden Regulierungen durch das MRG ist eine sehr aktive Wohnförderpolitik charakteristisch für Österreich. Hierzulande werden sowohl die Bauträger (Objektförderung) als auch die Bewohner (Subjektförderung) vielfältig unterstützt, wobei der Anteil an Objektförderung im internationalen Vergleich sehr hoch ist. Für gemeinnützige Bauvereinigungen gelten spezielle Regelungen gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (z. B. eine Befreiung von der Körperschaftsteuer). Ein Ergebnis davon ist, dass Österreich nach den Niederlanden europaweit den zweithöchsten Anteil an Sozialbauten am gesamten Hausbestand hat. Insgesamt weist Österreich eine im internationalen Vergleich adäquate Wohnraumversorgung auf: Pro 1000 Einwohner stehen etwa 436 Wohneinheiten zur Verfügung, im Schnitt leben etwa 2,3 Personen zusammen. Herausragend ist die Qualität der österreichischen Wohnungen, sie sind im europäischen Vergleich unter den am öftesten mit Zentralheizungen sowie Duschen/Bädern ausgestatteten².



Die österreichische Wohnsituation im europäischen Vergleich
Anzahl der Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner (2008)



Anzahl Personen pro Wohneinheit (2008)

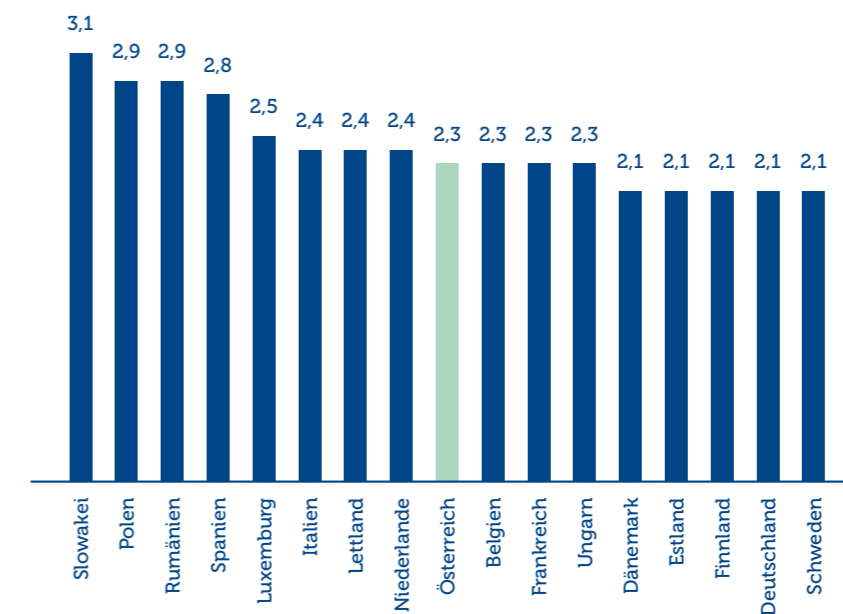


Abbildung 1
Quelle: OTB (2010)

² Vgl. OTB (2010)

Was oder wer treibt die Preise nach oben?

Genauso wie ausreichend zu essen zu haben, ist ein Dach über dem Kopf ein elementares Grundbedürfnis. Und genauso wie bei der Versorgung mit Nahrung, gilt auch bei der Versorgung mit Wohnraum trotz der fundamentalen Stellung in der Bedürfnispyramide, dass Preise und Mengen grundsätzlich von Angebot und Nachfrage bestimmt werden. Was treibt nun die Nachfrage nach Wohnraum? Rein intuitiv ist klar, dass die Bevölkerungsgröße einen wesentlichen Einfluss hat: Je mehr Menschen an einem Ort wohnen, desto mehr Platz brauchen sie. Aber auch die Einkommensentwicklung spielt eine wesentliche Rolle: Je wohlhabender man ist, desto großzügiger will man wohnen. Damit zusammenhängend, aber teilweise unabhängig davon, sind die individuellen Qualitätsansprüche – in Quadratmeter pro Kopf – ein weiterer wichtiger Einflussfaktor auf die Nachfrage. Das Angebot an Wohnraum wird hingegen hauptsächlich von den Bedingungen bestimmt, zu denen Wohnraum errichtet werden kann. Diese hängen vor allem von der Verfügbarkeit von Bauland, den Finanzierungsmöglichkeiten und den Baukosten ab.

In der Abbildung 2 ist das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt schematisch dargestellt:

Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt

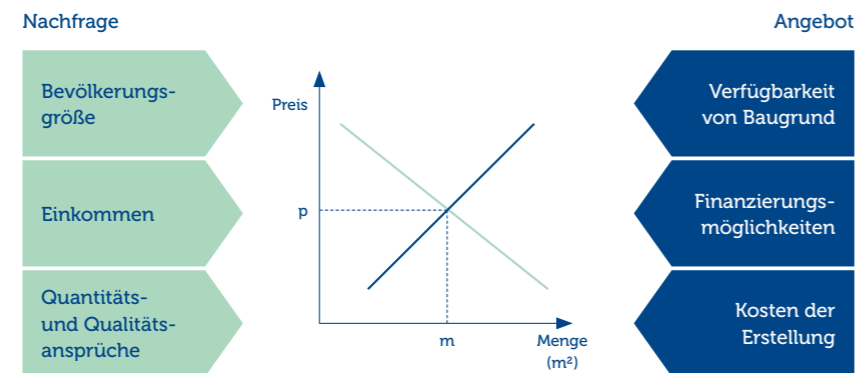


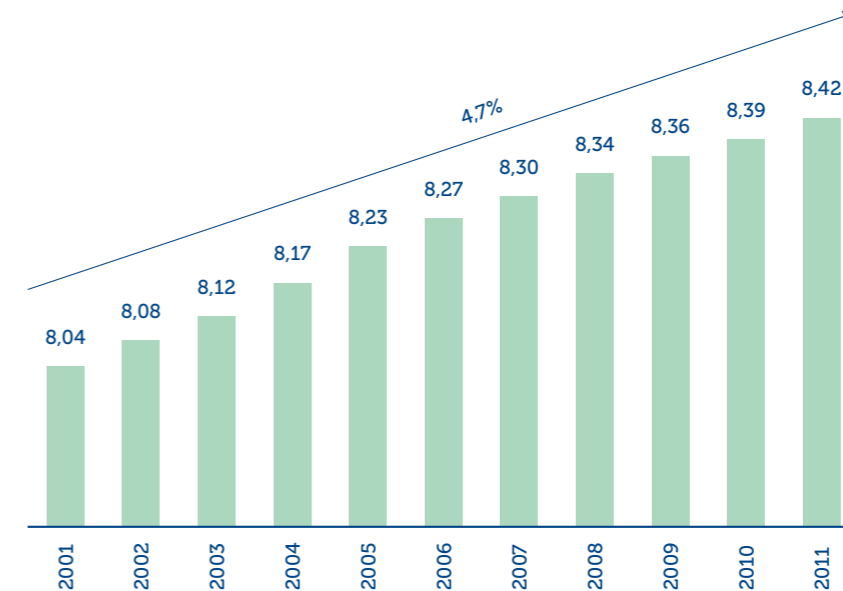
Abbildung 2
Quelle: Eigene Darstellung

Wenn nun aufgrund der Entwicklung der genannten Fundamentalfaktoren beispielsweise Druck auf die Nachfrage entsteht und das Angebot, aus welchen Gründen auch immer, nicht nachzieht, dann sind steigende Preise eine natürliche Folge. Wie haben sich nun die relevanten Angebots- und Nachfrageparameter in Österreich entwickelt? Und wie hat sich dies auf die Preise ausgewirkt?

Die Nachfrage: Mitentscheidend für die Preisentwicklung

Der erste wichtige Befund bezüglich der Nachfrage ist, dass die Bevölkerung in Österreich zwischen 2001 und 2011 um fast fünf Prozent gewachsen ist (seit 1990 um zehn Prozent), wobei die größte Dynamik in den Ballungszentren der Landeshauptstädte und da vor allem im Großraum Wien zu beobachten war:

Bevölkerungsentwicklung in Österreich und je Gemeinde Bevölkerungsentwicklung Österreich (2001–2011) in Millionen



Mittlere jährliche Bevölkerungsveränderung je Gemeinde (2002–2010 in %)

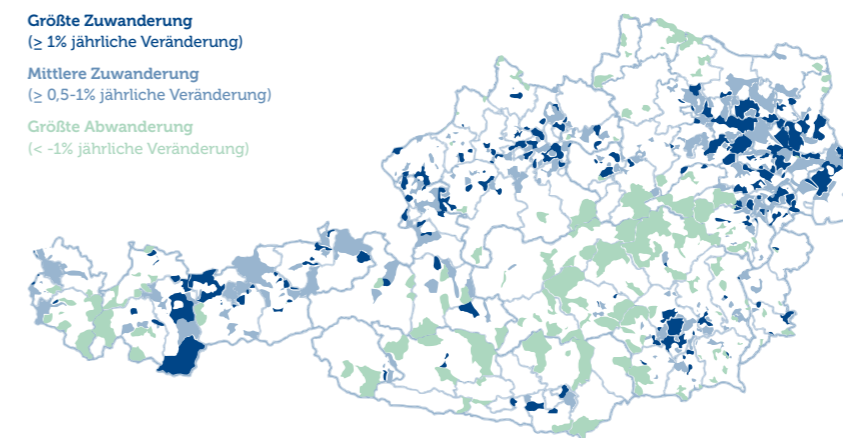


Abbildung 3
Quelle: Statistik Austria

Weiters ist das verfügbare Realeinkommen (nach Steuern und Transferleistungen, inflationsbereinigt) seit 2001 in Österreich um 17,6 Prozent angestiegen (siehe Abbildung 4), also auch von dieser Seite ergibt sich Druck auf die Nachfrage.

Entwicklung des Realeinkommens in Österreich von 2001 bis 2011

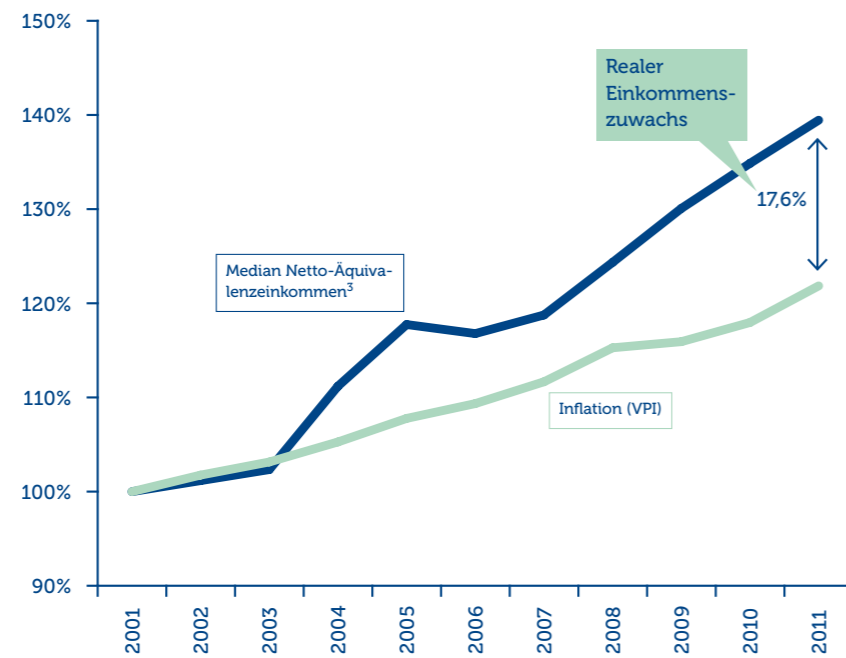


Abbildung 4
Quelle: Statistik Austria

Drittens sind mit der Entwicklung des Einkommens die Quantitätsansprüche in m²/Kopf stetig gestiegen: Im Durchschnitt fragt ein Bürger im Jahr 2011 um 15 Prozent und der durchschnittliche Haushalt um 10,2 Prozent mehr Wohnnutzfläche nach als 2001. Diese Entwicklung geht einher mit einem Trend zu kleineren Haushalten (siehe Abbildung 5).

Veränderung der Qualitätsansprüche

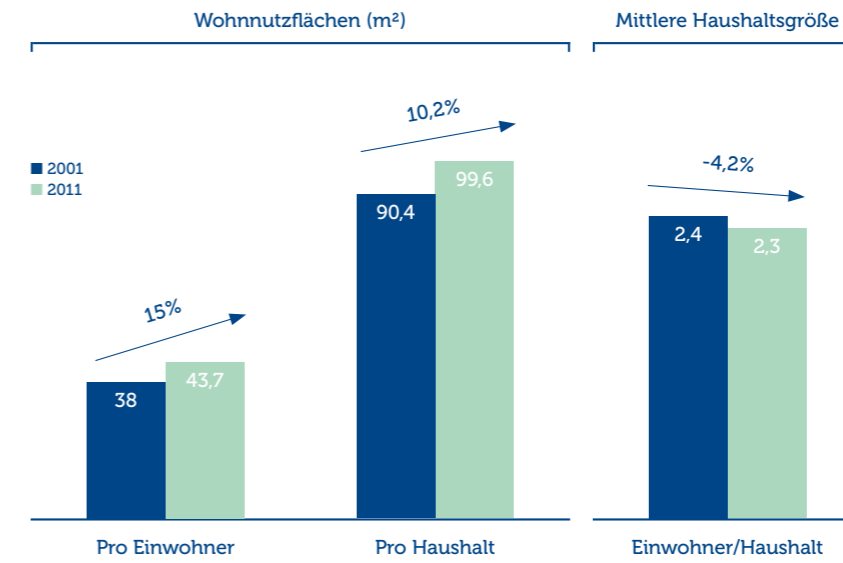


Abbildung 5
Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

Das wiederum bedeutet, dass die Entwicklung aller wichtigen Nachfrageparameter in Österreich steil nach oben zeigt, was auf eine gestiegene Nachfrage hinweist. Dies alleine muss noch nicht zu Preissteigerungen führen, wenn damit eine parallele Entwicklung des Angebots, also der Bauleistung, einhergeht.

Das Angebot: Die andere Determinante der Preisentwicklung

Die Bauleistung in Österreich weist nach einem Boom Ende der 1990er-Jahre seit Jahren konstant ein relativ hohes Niveau auf. 2011 wurden rund 42.200 Baubewilligungen erteilt, die üblicherweise nach ca. zwei Jahren auf dem Markt als Fertigstellungen angebotswirksam werden. Das sind rund fünf Bewilligungen pro 1000 Einwohner, was deutlich über dem europäischen Durchschnitt von ca. 3,5 liegt⁴. Im Gegensatz zu vielen europäischen Ländern hat hier die Finanz- und Wirtschaftskrise von 2008 auch zu keinem starken Rückgang der Wohnbauproduktion geführt.

Entwicklung der Bauleistung

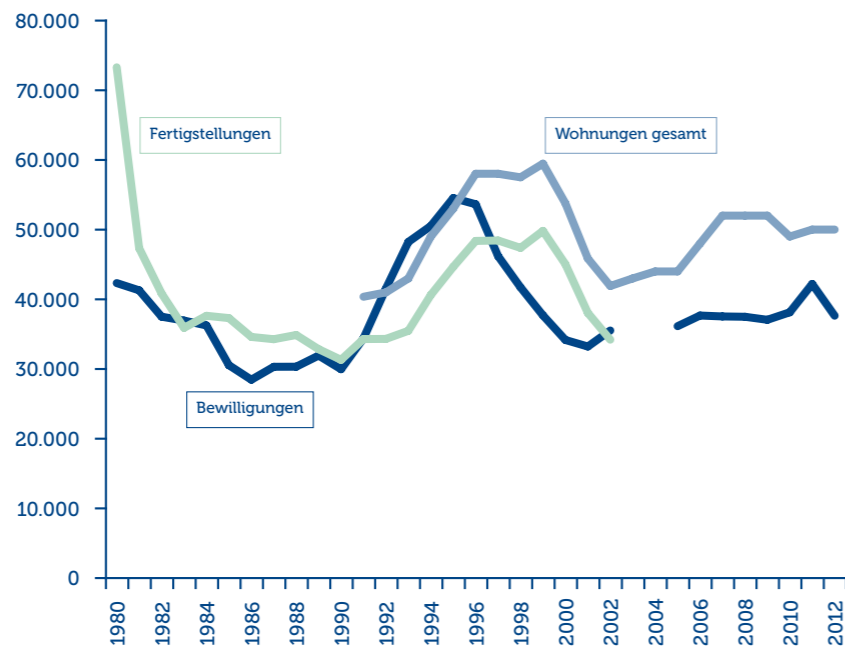


Abbildung 6
Quelle: Statistik Austria (Stand Juli 2013)

Eine wachsende Menge an Wohnungen sagt freilich noch nichts darüber aus, ob auch das Richtige an der richtigen Stelle gebaut wurde und damit die Nachfrage effektiv abgedeckt werden konnte. In Abbildung 7 ist für eine Auswahl von Bundesländern dargestellt, wie viele Quadratmeter pro zusätzlichem Einwohner pro Jahr geschaffen wurden.

Gebaute m² pro zusätzlicher Bevölkerung pro Jahr für ausgewählte Bundesländer

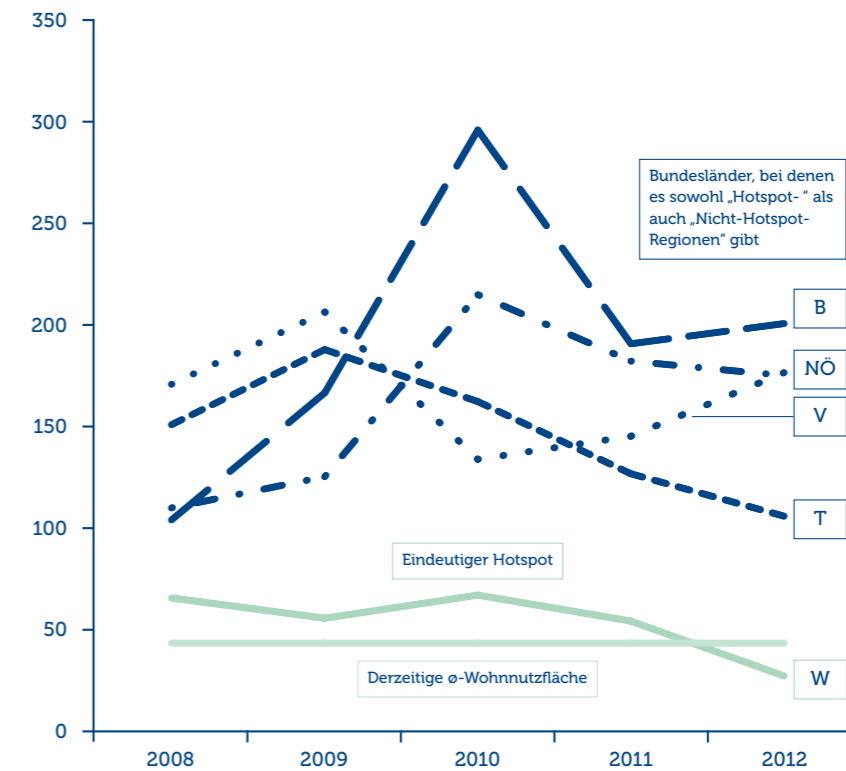


Abbildung 7
Quelle: Eigene Berechnung basierend auf Statistik Austria

Auffallend ist, dass dieser Wert in Wien, dem einzigen eindeutigen Hotspot, stetig sinkt und 2012 mit 27 m² die derzeitige durchschnittliche Ausstattung der Österreicher mit Wohnraum (43,7 m²) unterschreitet. Auch in Tirol, das in vielen Bezirken ein starkes Bevölkerungs- und Einkommenswachstum verzeichnet hat, sinkt die Bauleistung pro zusätzlichem Einwohner seit 2009 stetig. Im Burgenland dagegen, das teilweise von Abwanderung betroffen ist, ist die Ausstattung der gewachsenen Bevölkerung mit Wohnraum tendenziell stark gestiegen. All dies deutet darauf hin, dass oftmals nicht dort gebaut wurde, wo es am notwendigsten gewesen wäre.

Von den 3,6 Millionen Hauptwohnsitzen waren 2012 rund 2,2 Millionen Eigenheime, also fast 60 Prozent. Das ist der drittniedrigste Wert in Europa, aber signifikant höher als in den Nachbarländern Deutschland und Schweiz. Der Mietmarkt steht demnach für 40 Prozent aller Hauptwohnsitze, davon sind rund 60 Prozent Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen und 15 Prozent regulierte Mieten. Der Rest, also lediglich 25 Prozent aller Mieten, sind mehr oder weniger frei im privaten Bereich vereinbarte Mieten (siehe Abbildung 8).

⁴ Vgl. WIFO (2013a)

Wohnverhältnisse (tsd. Hauptwohnsitze) 2012

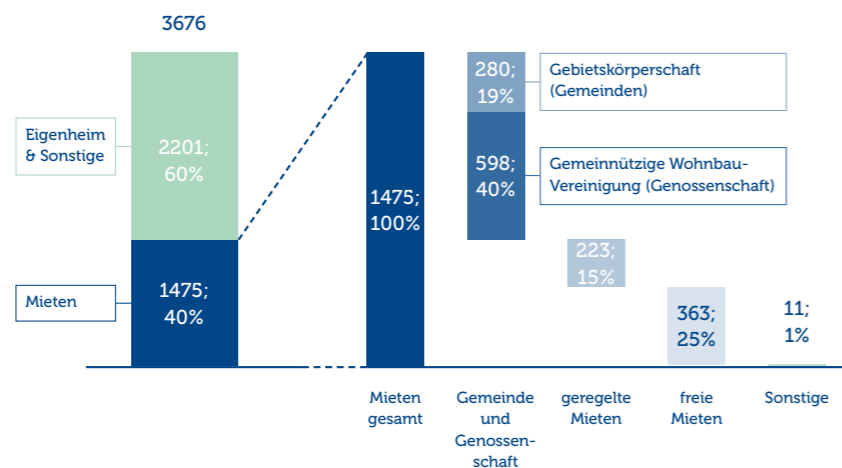


Abbildung 8
Quelle: Statistik Austria

In einem Markt bestimmt das Aufeinandertreffen von Angebot und Nachfrage die sogenannten markträumenden Preise und Mengen, sodass weder eine Überschussnachfrage noch ein Überschussangebot entsteht. Dies gilt sowohl für die Eigentumspreise als auch für die Miethöhen. Bei den Mieten kann der Markt in Österreich diese Funktion allerdings nur sehr beschränkt wahrnehmen, denn wie man in der Abbildung 9 sieht, sind, mit großen Unterschieden zwischen den Bundesländern, nur 25 Prozent aller Mieten in Österreich frei verhandelbar, alle anderen sind mehr oder weniger stark reglementiert.

Anteil an freien Mieten je Bundesland 2012

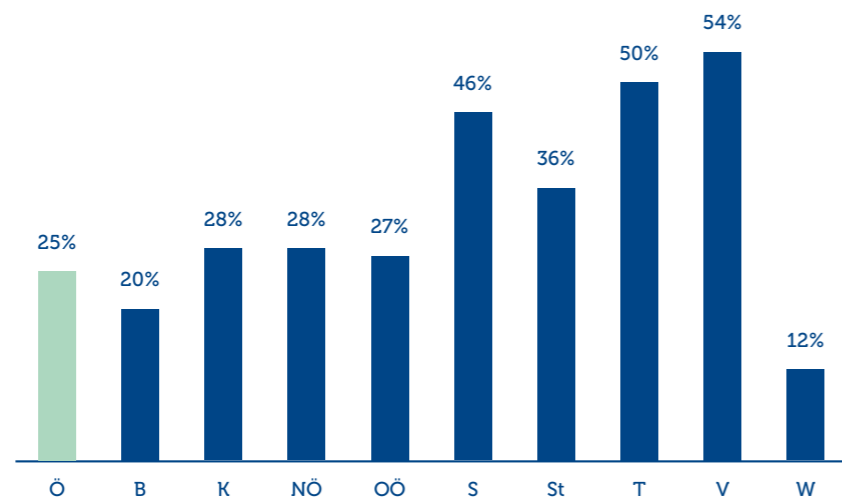


Abbildung 9
Quelle: Eigene Berechnung basierend auf Statistik Austria

Gesteigerte Nachfrage, gestiegenes aber möglicherweise inadäquates Angebot und nur rudimentär vorhandene Märkte: Kein Wunder, dass die Preise steigen, aber welche, wo und wie stark?

Preis ist nicht gleich Preis

Die Messung der Immobilien- und Mietpreisentwicklung ist mit einigen Schwierigkeiten verbunden, wodurch die verschiedenen Indizes oftmals schwer vergleichbar werden. So stellt sich erstens die Frage, welche Komponenten einbezogen wurden. Wurden beispielsweise nur die reinen Mieten betrachtet oder auch die Betriebs- und Energiekosten? Inwieweit wurde der Einfluss von Qualitätsänderungen auf den Preis des Gutes Wohnen berücksichtigt?

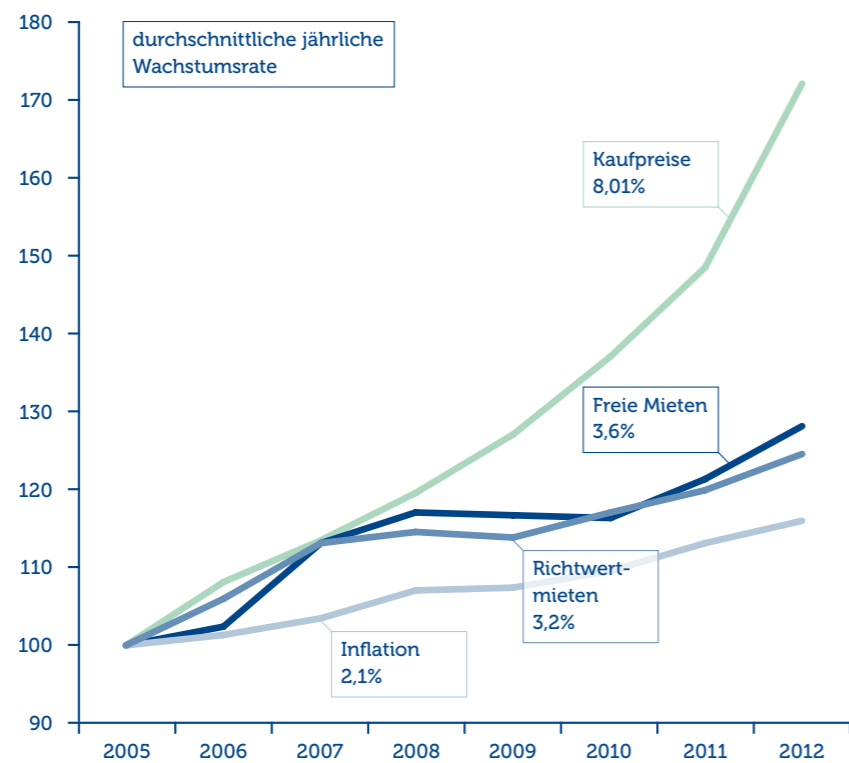
Neben anderen Quellen für Preisvergleiche, wie direkte Daten aus dem Mikrozensus der Statistik Austria und dem Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer, hat die Österreichische Nationalbank (OeNB) einen Index sowohl für die Eigentums- als auch für die Mietpreisentwicklung erstellt. Dieser ist „hedonisch“ angelegt, das heißt, er misst die Bruttomietpreisänderungen (reine Mieten plus Hausbetriebskosten aber ohne Energie- und sonstige Kosten) und die Immobilienpreisentwicklung unter Berücksichtigung von sonstigen Einflüssen, wie Qualitätsverbesserungen oder Standortaufwertungen⁵.

In der Abbildung 10 ist die Entwicklung des OeNB-Immobilien- und -Mietpreisindex für Wien und das restliche Österreich seit 2005 dargestellt. Man sieht, dass in Wien die Kaufpreise stärker gestiegen sind als die Mieten und dass es in den restlichen Bundesländern genau umgekehrt war. Überall sind die Mieten stärker als die Inflation gestiegen. In den Bundesländern ist der Aufschlag zur Inflation größer als in Wien.

⁵ Vgl. Link zur OeNB-Website: <http://goo.gl/nUmFRt>; Details zur Berechnung des Index der OeNB siehe Brunauer u. a. (2012)

Miet- und Häuserpreisentwicklung seit 2005

Wien (2005 = 100)



Österreich ohne Wien (2005 = 100)

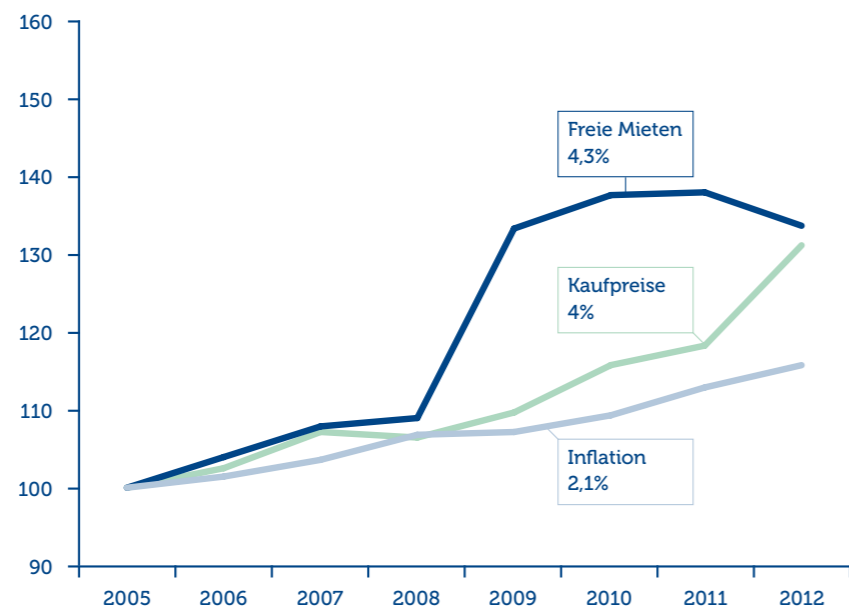
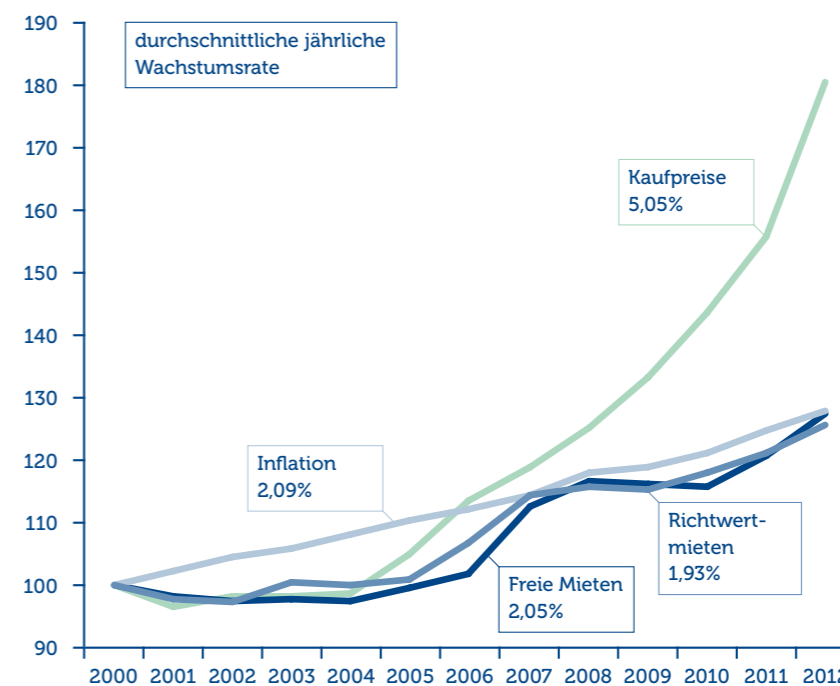


Abbildung 10
Quelle: OeNB

Weil bei der Darstellung von Indizes das Bild sehr stark vom gewählten Anfangszeitpunkt abhängt, sind in Abbildung 11 dieselben Daten auch vom Jahr 2000 an dargestellt.

Miet- und Hauspreisentwicklung seit 2000

Wien



Österreich ohne Wien

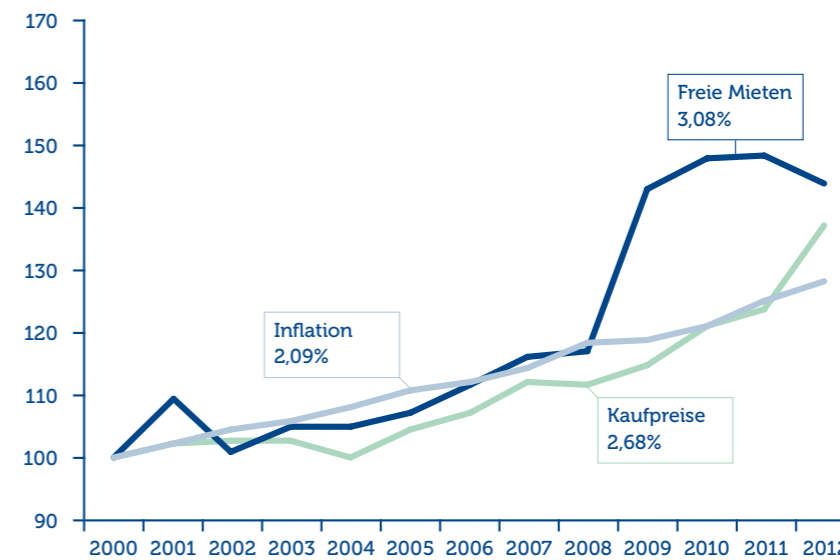


Abbildung 11
Quelle: OeNB

Wie man sieht, sind in diesem Betrachtungszeitraum die Mieten in Wien weniger stark und im restlichen Österreich nur etwas stärker als die Inflation gestiegen.

Wie hoch einzelne Mieten sind und wie sie sich entwickelt haben, hängt in Österreich sehr stark davon ab, inwieweit sie durch das Mietrechtsgesetz (MRG) reguliert werden. Das MRG ist aufgrund seiner vielen Wendungen auch als „Sachverständigenförderungsgesetz“ verschrien, es teilt den Mietmarkt in den „Vollanwendungs-“, den „Teilanwendungs-“ und den „Nichtanwendungsbereich“. Abbildung 12 gibt einen Überblick über die unterschiedlichen Anwendungsbereiche des MRGs:

Anwendungsbereiche des MRGs

	Nicht-anwendung	Teil-anwendung	Vollanwendung
Betrifft...	... alle anderen Gebäude	... nicht geförderte Neubauten ab 1960	... alle Gebäude, die vor 1945 erbaut wurden & alle geförderten Neubauten danach
Es gelten...	... die allgemeinen Bestimmungen des ABGB	... die MRG-Bestimmungen über Eintritt bei Todesfall, Befristungen und Kündigungsschutz sowie über „Altmietzins“ und Hauptmietzins bei Eintritt	
Die Mietzinsvereinbarung ist...	... frei		... reguliert:
			Bei „Altverträgen“ (vor 1994 abgeschlossen) gilt „Kategoriezins“ Bei Verträgen nach 1994 abgeschlossen gilt „Richtwertzins“ Bei Wohnungen größer als 130 m ² gilt „angemessener“ (entspricht freiem) Mietzins

Abbildung 12
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Statistik Austria und ÖVI

- » Die Miethöhen können nur im Nicht-Anwendungsbereich und im Teilanwendungsbereich frei vereinbart werden.
- » In den Vollanwendungsbereich fallen im Prinzip alle Altbauten und alle nicht genossenschaftlichen geförderten Neubauten.
- » Für Mietverträge, die vor 1994 abgeschlossen wurden, gelten sogenannte Kategoriemieten und für neuere Mietverträge die sogenannten Richtwertmieten. Wenn eine Altbauwohnung größer als 130 m² ist, gilt der sogenannte angemessene Mietzins (entspricht in etwa dem freien Zins aus Angebot und Nachfrage).
- » Die Kategoriemieten oder „Altmieten“ sind pro Wohnungskategorie (A–D) fix festgelegte, sehr niedrige Mieten, die nur angepasst werden dürfen, wenn die Inflation seit der letzten Anpassung fünf Prozent überschritten hat⁶.

⁶ Dieses starre System hat dazu geführt, dass bis zur Einführung des Richtwertzinses 1994 mitunter hohe Ablösesummen bezahlt werden mussten, um in solch miethünstige Wohnungen einzuziehen zu dürfen. Außerdem mussten die oftmals desolaten Wohnungen erst noch mit viel Geld renoviert werden.

» Der seit 1994 eingeführte Richtwertzins sieht ebenfalls administrierte Miethöhen vor, allerdings kann durch amtlich festgelegte Zuschläge etwas besser nach Lage und Ausstattung der Wohnung differenziert werden. Außerdem kann er schneller an die Inflationsentwicklung angepasst werden (Details siehe Abbildung 23).

» „Angemessene“ Mieten können frei vereinbart werden und sind dadurch sehr nahe an einer echten Marktmiete.

Wie haben sich nun die einzelnen Mietarten entwickelt? In der Abbildung 13 ist dies anhand von Untersuchungen des WIFO, basierend auf Mikrozensusdaten der Statistik Austria, im Zeitraum 2005 bis 2012 dargestellt.

Entwicklung der Bruttomieten (Euro/m²) je Art der Miete

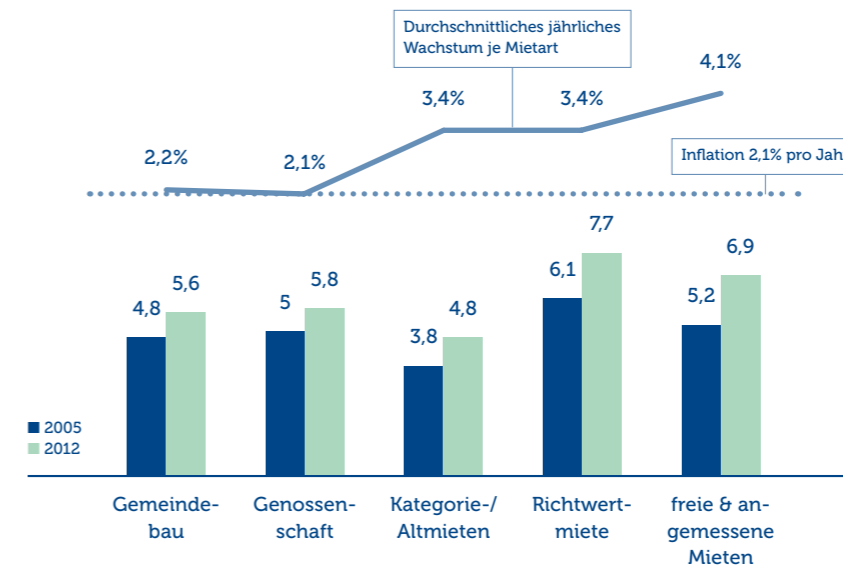


Abbildung 13
Quelle: WIFO (2013)⁷

Die freien Mieten und die Richtwertmieten sind also wesentlich stärker gestiegen als die Inflation, während die Genossenschafts- und Gemeindebaumieten sich ca. gleich wie die Inflation entwickelt haben. Interessant ist, dass die Richtwertmieten ein höheres Niveau haben als die freien Mieten. Dies liegt einerseits daran, dass die Richtwertmieten vor allem die begehrtesten Altbauten betreffen und der gesetzmäßig vorgeschriebene Richtwert und Befristungsabschlüsse⁸ von Vermieterseite de facto oftmals nicht eingehalten werden, wie die Arbeiterkammer anhand einer Auswertung von Inseraten und Mikrozensusdaten belegen konnte⁹. Außerdem sind die Vertragsdauern bei den Richtwertmieten mit durchschnittlich 5,4 Jahren wesentlich kürzer als bei den freien Mieten mit elf Jahren, weswegen sie öfter und stärker angepasst werden können. Trotzdem sind die Richtwertmieten insgesamt nicht so stark gestiegen wie die freien Mieten.

⁷ Zu beachten ist, dass hier Bruttomieten dargestellt sind, also die reinen Mieten inklusive Hausbetriebskosten. Außerdem ist diese WIFO-Untersuchung nicht hedonisch angelegt, Qualitätsverbesserungen wurden also nicht berücksichtigt. Dadurch ergeben sich teilweise stärkere Preissteigerungen als bei der OeNB-Untersuchung (siehe oben).

⁸ Bei einem befristeten Mietvertrag ist der Richtwert laut MRG um 25 Prozent zu reduzieren.

⁹ Vgl. <http://goo.gl/331y1B>, abgerufen am 22.08.2013.

Die Kategoriemieten sind genauso stark gestiegen wie die Richtwertmieten, also um durchschnittlich 3,4 Prozent pro Jahr. Ins Auge sticht indessen die absolute Höhe dieser Art der Mieten. Wie in Abbildung 14 detaillierter dargestellt, sind Netto-Altmietverträge mit drei Euro/m² günstiger als die Gemeindebaumieten (3,8 Euro/m²) und betragen circa die Hälfte der Richtwertmieten (5,9 Euro/m²).

Mietaufwand 2012 (Euro/m²) nach Art der Miete (Österreich)¹⁰

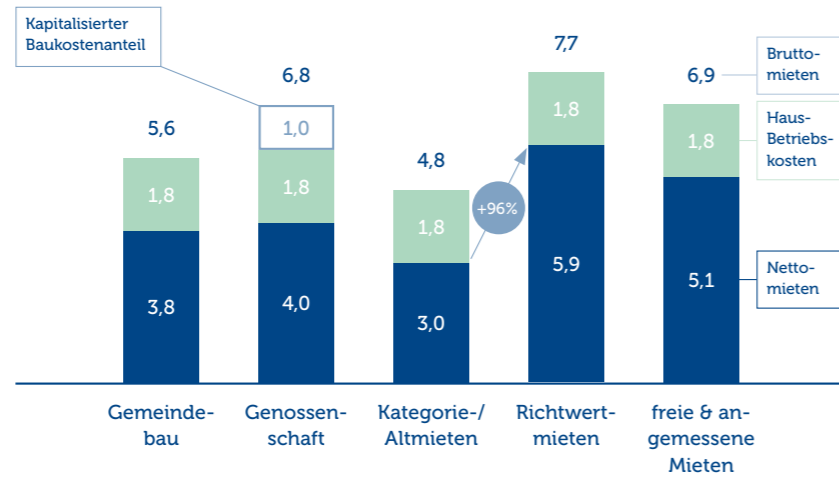


Abbildung 14
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Statistik Austria, WIFO (2013)

Wenn beispielsweise ein Mieter, der bereits vor 1994 in seine Altbauwohnung eingezogen ist und entsprechend eine Kategoriemiete von drei Euro/m² zahlt, seine Wohnung aus irgendeinem Grund aufgibt, muss sein Nachmieter mit einem durchschnittlichen Richtwert von 5,9 Euro/m² eine fast doppelt so hohe Miete zahlen. Aber auch wenn beim Vormieter bereits eine Richtwertmiete verlangt wurde, ergeben sich je nach Vertragsabschlusszeitpunkt große Unterschiede zu heute abgeschlossenen Mietverträgen. In der Abbildung 15 sind die heutigen durchschnittlichen Mietpreise im Richtwertsystem dargestellt. Man sieht, dass jemand, der heute einen Richtwertmietvertrag abschließt, eine um 51 Prozent höhere Nettomiete (6,5 Euro/m²) zahlt als jemand, der seinen Vertrag zwischen 1994 und 1999 abgeschlossen hat (4,3 Euro/m²).

Miethöhen 2012 (Euro/m²) je Zeitpunkt des Vertragsabschlusses¹¹
Richtwertmieten

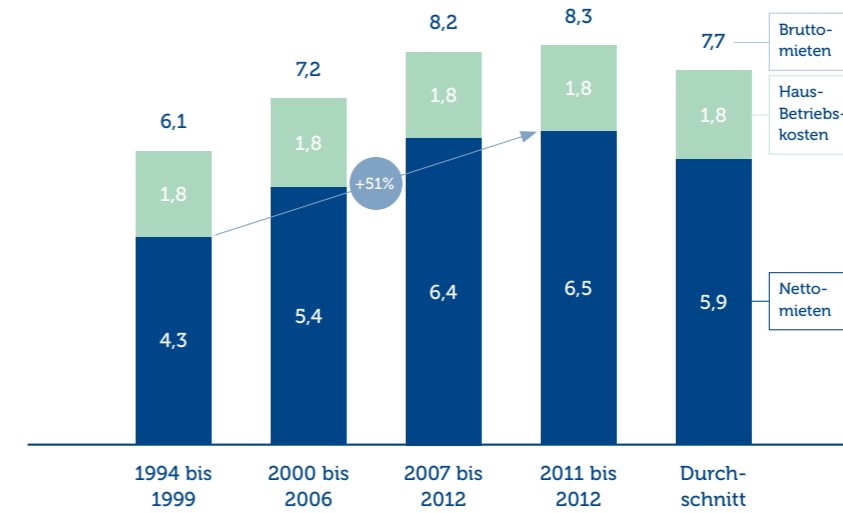


Abbildung 15
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf ÖVI/Statistik Austria

¹⁰ Die Betriebskosten von 1,8 €/m² sind der österreichischen Durchschnitt laut Statistik Austria vom Jahr 2012. Bei den Genossenschaftswohnungen wurde hier auch der vom Mieter beim Einzug zu entrichtende sogenannte „Baukostenanteil“ in einer angenommenen Höhe von 30.000 Euro (kapitalisiert) auf die Miete aufgeschlagen.

¹¹ Hauptmietwohnungen, Gebäudegröße ab drei Wohnungen, errichtet bis 1960, Mietvertragsabschluss ab März 1994.

Um zu veranschaulichen, wie viel das Altmietprivileg auf Dauer wert sein kann, sind in Abbildung 16 die kumulierten reinen Mietausgaben für einen Altmietler und einen Neumietler dargestellt. In diesem Beispiel einer 50-m²-Wohnung zahlt der Altmietler in 18 Jahren insgesamt 37.800 Euro weniger an Miete als der Neumietler.

Vergleich der kumulierten Netto-Mietausgaben für eine 50m²-Wohnung (Euro)

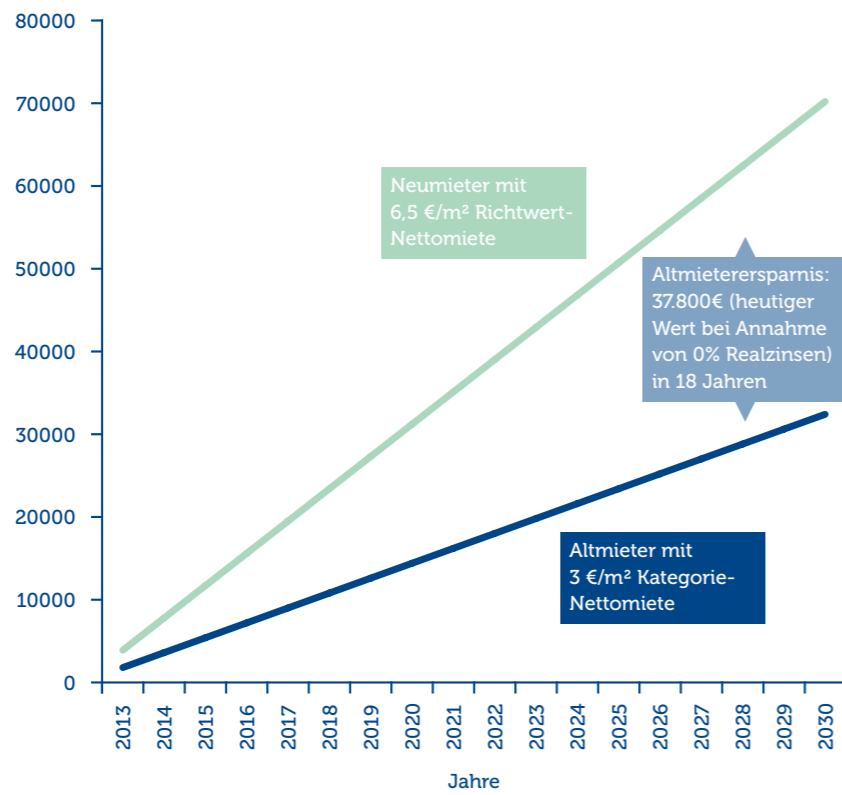
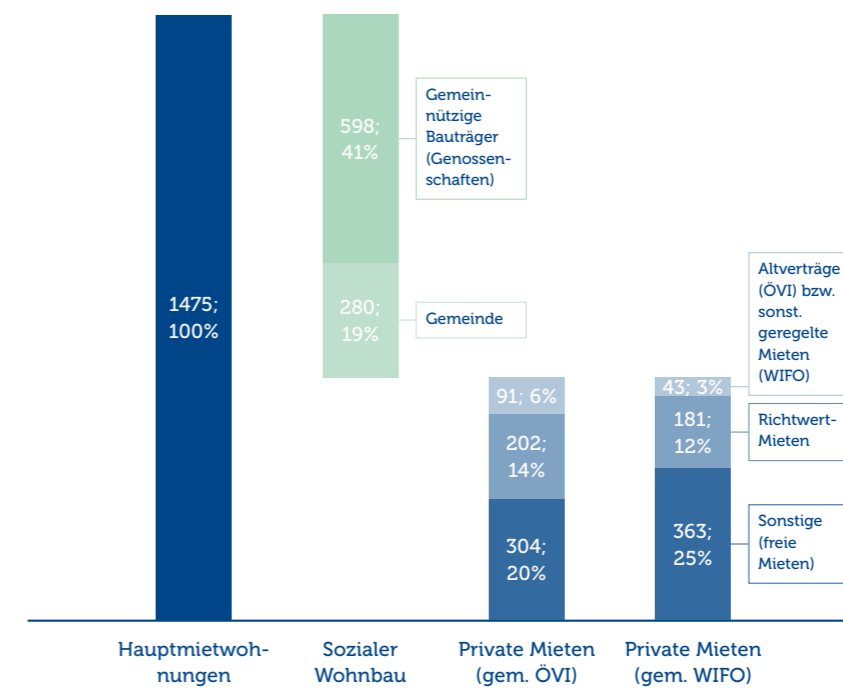


Abbildung 16
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf WIFO (2013) & ÖVI/Statistik Austria

Um in den Genuss eines Altmietvertrags zu kommen, braucht man Glück: Man muss alt genug (sodass man schon vor 1994 einen Mietvertrag unterzeichnen konnte) oder mit einem Altmietler verwandt sein (es gibt laut MRG weit gefasste Eintrittsrechte für den Familienkreis eines Altmietlers)¹².

Mit anderen Worten haben Neuankömmlinge auf dem Mietmarkt, also beispielsweise junge, einkommensschwache Neumietler, die nicht das Glück hatten, in einen Altvertrag eintreten zu können, zunehmend größere finanzielle Nachteile gegenüber bereits eingesessenen Mietern mit alten Mietverträgen.

Quantitative Bedeutung der verschiedenen Mietarten:
Hauptmietwohnungen 2012 (tsd.) und MRG-Anwendung
Österreich



Wien (Quelle: ÖVI)

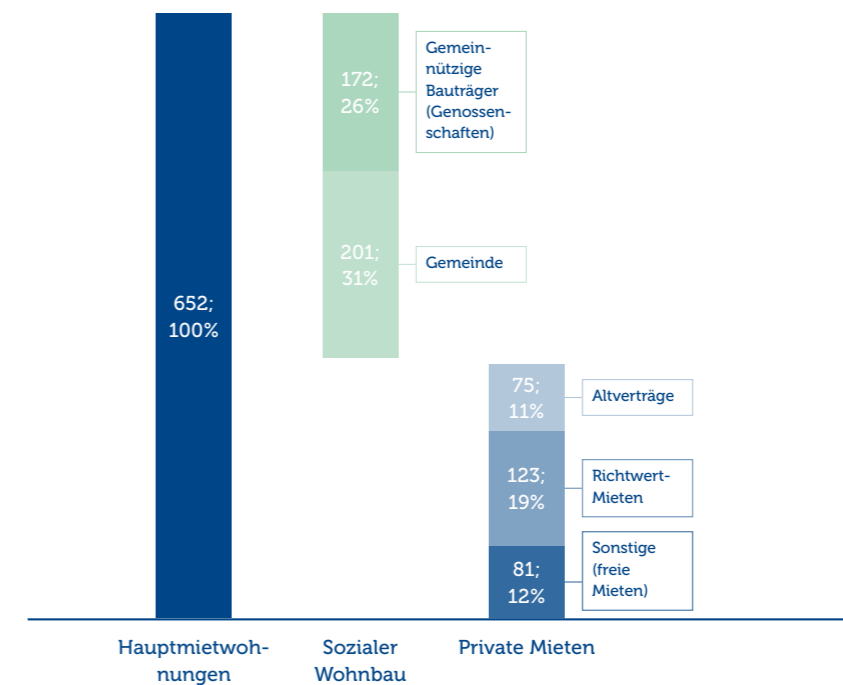


Abbildung 17
Quelle: Statistik Austria, WIFO, ÖVI

¹² Siehe Anhang

Die genaue Anzahl der Richtwert- und Altmietverträge in Österreich ist nicht eindeutig bestimmt, da hierfür unter anderem sowohl der genaue Zeitpunkt der Fertigstellung des Hauses als auch das Datum des Mietvertragsabschlusses bekannt sein müssen. Die diesbezüglichen Quellen der Statistik Austria sind allerdings mit Unsicherheiten verbunden. Gemäß dem Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) gibt es in Österreich rund 202.000 Richtwertmietverträge und 91.000 Altverträge. Beim WIFO kommt man auf 181.000 Richtwertverträge und circa 43.000 Altverträge (darin sind auch andere geregelte Mieten enthalten). In Wien sind laut ÖVI 19 Prozent der Mieten Richtwertverträge und immerhin elf Prozent Altverträge.

Sicher ist jedenfalls, dass der Mietmarkt in Österreich von den Gemeinde- und Genossenschaftsbauten bzw. den Wohnungen im Vollanwendungsbereich des MRG dominiert (siehe Abbildung 17) wird. Als Neuankömmling auf der Suche nach einer leistbaren Wohnung hat man so die Wahl zwischen Skylla und Charybdis: Entweder man stellt sich um eine geförderte Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung an oder man akzeptiert das Prinzip „Den Letzten beißen die Hunde“ im stark nachgefragten, aber sehr kleinen Segment des freien Marktes.

Die Regulierungen haben hier also, wie auf dem Arbeitsmarkt, eine sogenannte „Insider/Outsider“-Problematik geschaffen bzw. verstärkt: Die Insider – diejenigen, die eine günstige Wohnung haben – werden durch die Regulierungen geschützt und bessergestellt. Dadurch wird aber der Zugang für die Outsider, die keine günstige Wohnung haben, zunehmend erschwert.

Wie wir gesehen haben, ist eine sehr wichtige Voraussetzung, um zu den Insidern zu gehören, ein bestimmtes Mindestalter. Insofern erstaunt es nicht, dass laut der von der Stadt Wien im Frühjahr 2013 durchgeführten Wohnbefragung die Zufriedenheit mit der Wohnsituation mit dem Alter zunimmt: Bei den über 60-Jährigen liegt sie bei mehr als 80 Prozent. Laut dem Wiener Wohnbaustadtrat Ludwig ist die Tatsache, dass die ältesten Bewohner die niedrigsten Mieten zahlen, auch ausschlaggebend dafür, dass der Anteil an Personen, die noch nie im Erwachsenenalter umgezogen sind, bei den über 75-Jährigen mit 37,2 Prozent am höchsten ist¹³.

¹³ Vgl. Die Presse: „Wiener mit Wohnsituation ‚halbwegs‘ zufrieden“, 27.08.2013

Können wir uns das Wohnen noch leisten?

Steigende Mieten im Falle zunehmender Nachfrage sind für einen funktionierenden Wohnungsmarkt essentiell, da sie Knappheit signalisieren und somit einen Investitionsanreiz geben. Dies führt zu Angebotssteigerungen, wodurch die Preise automatisch wieder sinken. Deshalb sind Märkte, die nicht fundamental verzerrt sind, grundsätzlich stabil und bedürfen keiner Steuerung.

Aber auch in verzerrten Märkten, wie dem österreichischen Wohnungsmarkt, sind steigende Preise insbesondere dann wenig problematisch, wenn gleichzeitig die Einkommen zumindest gleich schnell steigen.

Haushaltsausgaben für das Wohnen in Prozent des verfügbaren Einkommens je Einkommensquartil

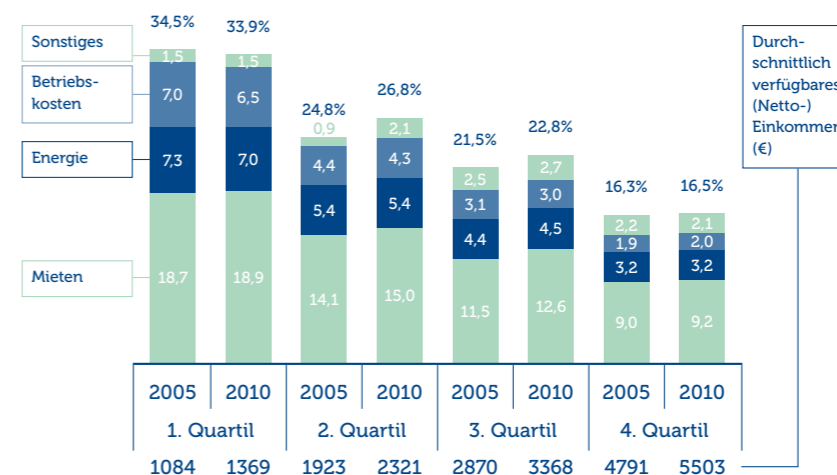


Abbildung 18
Quelle: WIFO (2013b)

In Österreich sind gemäß WIFO im ersten Einkommensquartil zwischen 2005 und 2010 die Ausgaben für das Wohnen (Miete, Energie, Betriebskosten und Sonstiges) gemessen am verfügbaren Einkommen gesunken (siehe Abbildung 18). Alle anderen Quartile weisen leichte Steigerungen der Ausgaben auf. Bei dieser Darstellung ist allerdings nicht berücksichtigt, dass im gleichen Zeitraum auch die Wohnflächengrößen gestiegen sind (siehe Abbildung 5). Außerdem wird hier ein österreichischer Durchschnitt betrachtet und deshalb werden bei den Mieten auch die Kosten für Eigentum als sogenannte „imputierte“ Mieten einbezogen¹⁴, um den österreichweit hohen Eigentumsanteil berücksichtigen zu können. Da höhere Einkommen einen höheren Eigentumsanteil aufweisen und die Kaufpreise insgesamt gestiegen sind (siehe Abbildung 10), sind die imputierten Mieten der wahrscheinlich wichtigste Treiber für die gestiegenen relativen Mietausgaben im zweiten, dritten und vierten Quartil.

Geht es nach dem offiziellen Verbraucherpreisindex der Statistik Austria, machen die Ausgaben für Mieten überhaupt nur 4,06 Prozent unserer Konsumausgaben aus. Das ist schon deshalb bemerkenswert, weil gemäß VPI die Wohnungsinstandhaltung mit 5,97 Prozent stärker gewichtet ist als

¹⁴ „Imputierte Mieten“ sind fiktive Mieten, die auch Eigenheimbesitzer bezahlen müssten, wohnen sie nicht im Eigentum. Angesetzt werden sie, um die von den Eigenheimbesitzern zu tragenden Kosten (wie Fremdkapital) zu berücksichtigen. Diese zählen nicht zu den Konsumausgaben, weshalb sie nicht in den VPI einfließen.

die Miete, demnach geben Durchschnittsbürger also weniger für die Miete aus als für die Instandhaltung. Selbst wenn man die imputierten Mieten anhand der Konsumerhebung der Statistik Austria hinzufügte, würden wir inklusive der Ausgaben für Energie, Instandhaltung, Wasser und sonstige Ausgaben nur 23,7 Prozent unserer Konsumausgaben für das Wohnen aufwenden. In Deutschland ist der vergleichbare Wert um mehr als zehn Prozentpunkte größer (siehe Abbildung 19).

Ausgaben für Wohnen als Anteil der Konsumausgaben im Jahr 2010

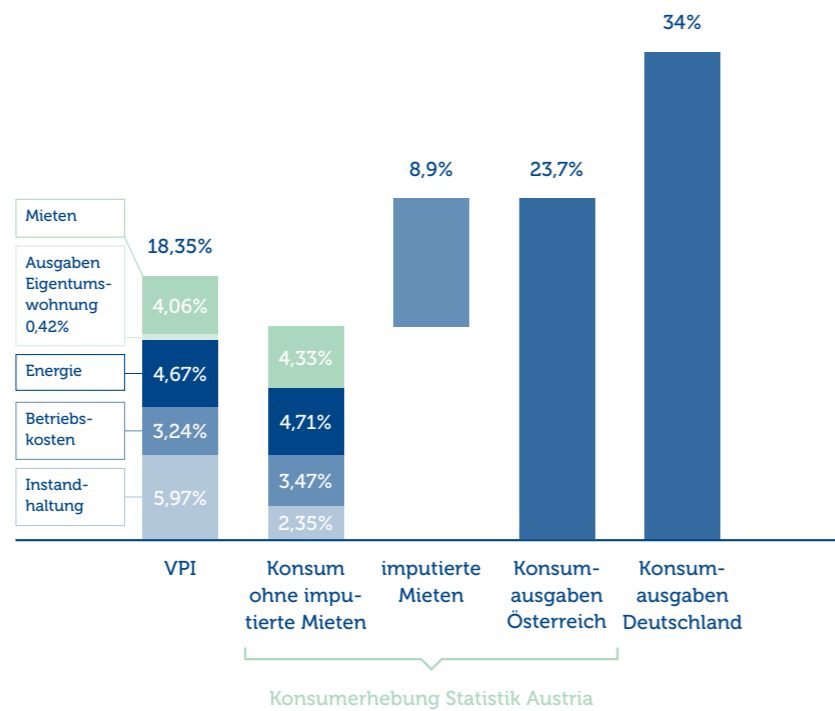


Abbildung 19
Quelle: Statistik Austria, Statistisches Bundesamt (Deutschland)

Ein Hinweis darauf, dass das Wohnen in Österreich im Großen und Ganzen noch immer leistbar ist, bestätigt sich auch anhand der Ergebnisse der Wiener Wohnbefragung. So gaben von den 100.000 Personen, die den Fragebogen ausgefüllt haben, nur 14,8 Prozent an, dass sie sich die Miete „nur mit Mühe leisten können“. Die Hälfte der Befragten gibt weniger als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aus. Drei Viertel sind mit ihrer Wohnsituation insgesamt „sehr“ bzw. „eher schon“ zufrieden¹⁵.

¹⁵ Vgl. Die Presse: „Wiener mit Wohnsituation ‚halbwegs‘ zufrieden“, 27.08.2013

Was steckt hinter den Entwicklungen?

Ist Österreich also entgegen der landläufigen Meinung auch im Bezug auf das Wohnen eine Insel der Seligen, die von ungünstigen Entwicklungen in anderen Ländern verschont bleibt? Laut OECD scheint es jedenfalls so: Betrachtet man das Verhältnis zwischen den Preisen und den Mietzinsen („Price-to-Rent Ratio“) als Maß für die Rentabilität von Eigentum und das Verhältnis zwischen Preisen und Einkommen („Price-to-Income Ratio“) als Maß für die Leistbarkeit von Wohnraum, dann ist Österreich eines der wenigen Länder, in denen der Häusermarkt trotz moderat steigender Preise im Großen und Ganzen korrekt bewertet („broadly correctly valued“) ist¹⁶.

Die Lage des Immobilienmarkts im internationalen Vergleich

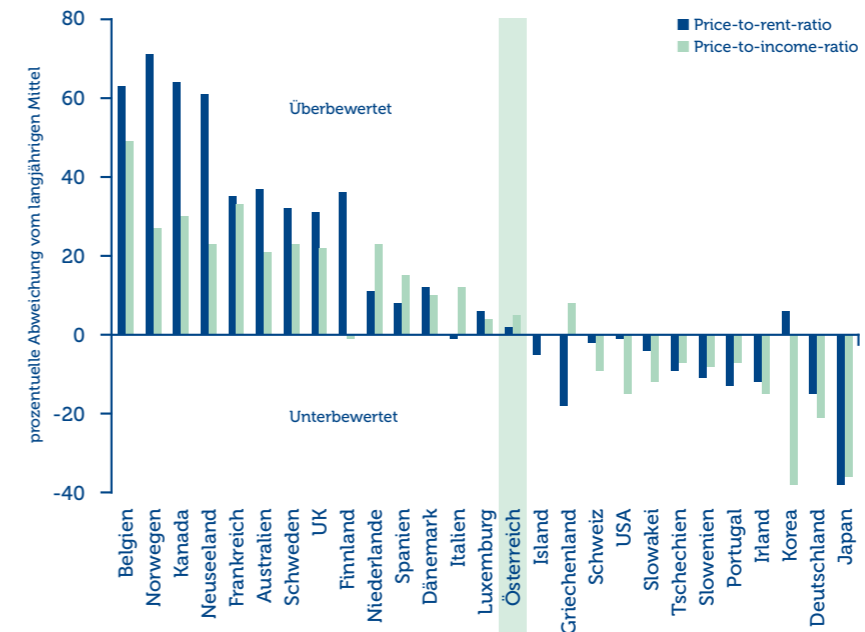


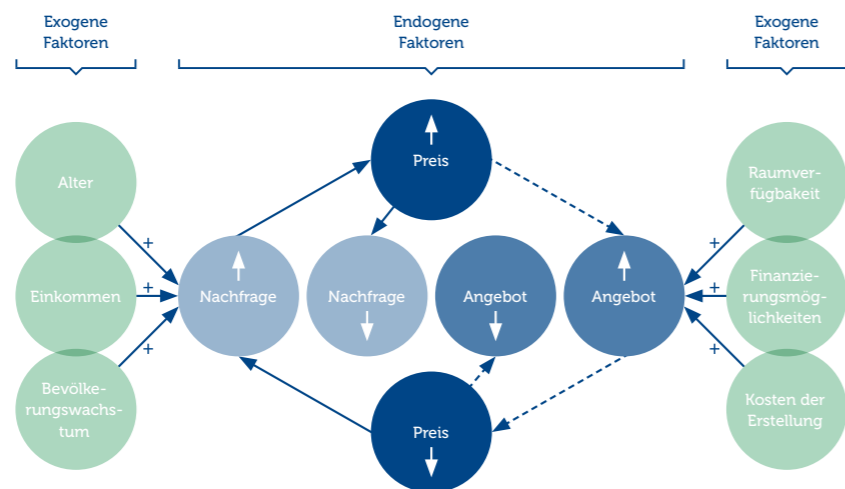
Abbildung 20
Quelle: OECD (2013)

Und trotzdem: Die Tatsache, dass die Preise in Österreich trotz der relativ starken Bauleistung anhaltend gestiegen sind, dass also womöglich systematisch am Bedarf vorbei gebaut wurde, deutet ebenso wie die oben diskutierte zunehmende Entkoppelung der Neumieten von den Bestandsmieten auf fundamentale strukturelle Probleme hin.

Wie bereits dargestellt, ist die Preisentwicklung im österreichischen Wohnwesen durch die Entwicklung der exogenen Faktoren auf der Nachfrageseite und die Entwicklung des Angebots zumindest der Tendenz nach gut erklärbar. In einem echten und freien Markt würde nun der Preis als zentrale Instanz das von den relevanten exogenen Faktoren getriebene Angebot und die Nachfrage in Einklang bringen und so für Stabilität sorgen, ohne dass eine weitere Steuerung notwendig wäre (siehe die selbststabilisierende Wirkung des Marktes anhand der Abbildung 21).

¹⁶ Vgl. OECD (2013).

Die selbststabilisierende Wirkung des Marktes



--> Nur bei funktionierenden Märkten

Abbildung 21
Quelle: Eigene Darstellung

Ungeachtet dessen greift der Staat in Österreich im Wohnungsbereich wie in den meisten anderen zentralen Lebensbereichen (Gesundheit, Altersvorsorge, Bildung) auf vielfältigste Weise ein. Wie man in Abbildung 22 sieht, werden insbesondere durch die strenge Regulierung (Mietrechtsgesetz = MRG), die ineffiziente Raumplanung, die exzessiven Bauauflagen und die Niedrigzinspolitik die bestehenden preissteigernden Tendenzen verstärkt.



Exogene Auslöser, bürokratische Verstärker und die bisherige Reaktion

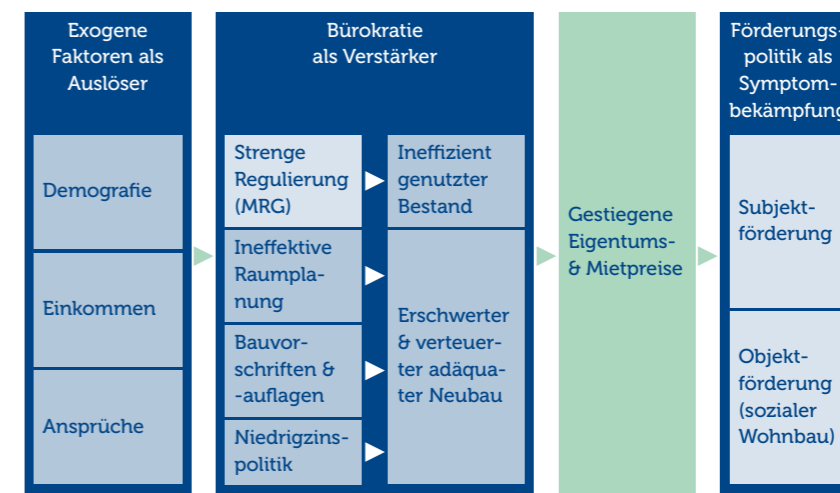


Abbildung 22
Quelle: Eigene Darstellung

Die Politik reagiert auf diese teilweise selbst verursachten Preissteigerungen mittels Symptombekämpfung, indem einerseits mit viel öffentlichem Geld der Neubau gefördert wird (Objektförderung) und zusätzlich die Mieter mit Zuwendungen unterstützt werden (Subjektförderung). Dadurch entsteht eine Art Interventionsspirale: Markteingriff – unerwünschte Nebenwirkung (gestiegene Preise) – erneuter Markteingriff (Förderungs-politik) – unerwünschte Nebenwirkung und so weiter und so fort.

Einer der wichtigsten initialen Markteingriffe sind die strengen Regulierungen durch das Mietrechtsgesetz (MRG), da diese zu einem ineffizient genutzten Wohnungsbestand führen.

Wie der Staat in den Markt eingreift und wohin das führt

Die Regulierungen im Mietenbereich: Berechtigter Mieterschutz oder permanente Grundrechtsverletzung?

Das Mietrechtsgesetz (MRG) ist, wie erwähnt, nicht nur höchst komplex und verwirrend („Sachverständigenförderungsgesetz“), sondern führt laut OECD auch dazu, dass wir in Österreich einen der am strengsten regulierten Mietmärkte der Welt haben. Die OECD hat zur Bewertung und zum internationalen Vergleich der Regulierungsintensität zwei Indikatoren definiert: Den *Rent-Control-Indicator* und den *Tenant-Landlord-Indicator*.

Der *Rent-Control-Indicator* stellt dar, inwieweit die anfänglichen Miethöhen kontrolliert werden und wie flexibel Mietzinsanpassungen vorgenommen werden können. In der Abbildung 23 sind die wichtigsten Aspekte des OECD-Rent-Control-Indicators und jeweils relevante MRG-Regelungen dargestellt.



Die Regulierungen des MRG im Lichte des *OECD-Rent-Control-Indicators*

OECD-Kategorie	Aspekt	Relevante Regelung im MRG
Kontrolle der Miethöhen	<ul style="list-style-type: none"> » Können die anfänglichen Miethöhen frei zwischen dem Vermieter und dem Mieter vereinbart werden? » Welcher Anteil des Wohnungsbestands ist betroffen? » Wie werden die Höhen festgelegt und wie bindend sind sie? 	<p>Mieten sind nur im Nicht-Anwendungsbereich & Teilanwendungsbereich des MRG frei vereinbar, das sind in Österreich 25% und in Wien 12% aller Mieten.</p> <p>Bei Vollenwendung gelten gesetzlich verbindliche Vorgaben für die Mietzinshöhe:</p> <ul style="list-style-type: none"> » Bei Kategoriemietzins: unabänderlich je Kategorie » Bei Richtwertzins: verbindlicher Richtwert + gesetzlich definierte Lagezuschläge (Lage) sowie zusätzliche, mögliche aber nicht gesicherte Aufschläge (Ausstattung & Zustand) <p>Sehr großzügige Weitergaberechte für Vollenwendungsmietverträge.</p> <p>Bei befristeten Verträgen im Vollenwendungsbereich gibt es einen sog. Befristungsabschlag auf die Miete (25%).</p>
Kontrolle der Mietzinsanpassungen	<ul style="list-style-type: none"> » Können Mietensteigerungen während der Vertragslaufzeit frei vereinbart werden? » Wenn nein, wie können Mieten angepasst werden? » Inwieweit können Vermieter Kostensteigerungen an die Mieter weitergeben? 	<p>Im Vollenwendungs- & Teilanwendungsbereich können Mieten während der Vertragslaufzeit „wertsichernd“ an die Inflation angepasst werden. Kategoriemieten werden angepasst, sobald der VPI um fünf Prozent steigt, Richtwertmieten werden alle zwei Jahre an den VPI angepasst.</p> <p>Kleinere Investitionen können nicht an den Mieter weitergegeben werden. Größere Investitionen können nur bei Überschreitung der Mietzinsreserve durch eine zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses weitergegeben werden (Nur bei Vertragslaufzeiten von über vier Jahren).</p> <p>Hauptmietzins erhöhungen (aufgrund von Investitionen) werden im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG in einem Verfahren verhandelt (Schlichtungsstelle bzw. Bezirksgericht prüft).</p>

Abbildung 23
Quelle: Eigene Darstellung

Der *Tenant-Landlord-Indicator* misst, welche Räumungsmöglichkeiten für den Vermieter bestehen, wie die Mieteinbringung gesichert werden kann und welche Kautionsbestimmungen bestehen. In der Abbildung 24 sind die wichtigsten Aspekte des OECD-Rent-Control-Indicators und jeweils relevante MRG-Regelungen dargestellt.

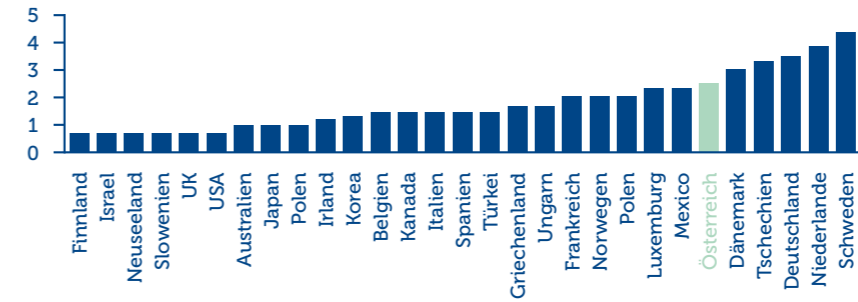
Die Regulierungen des MRG im Lichte des *OECD-Tenant-Landlord-Indicators*

OECD-Kategorie	Aspekt	Relevante Regelung im MRG
Räumungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> » Welche Gründe können, abgesehen von Nichtbezahlung der Miete zu einer Wohnungsräumung führen? » Gibt es Perioden, in denen eine Räumung verboten ist? » Wie werden Vermieter-Mieter-Auseinandersetzungen gelöst (Gericht oder Schlichtungsstelle)? 	<p>In Österreich ist eine Wohnungsräumung bei Vorliegen bestimmter Gründe grundsätzlich möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> » Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstands » Nichtbenützung der Wohnung » Eigenbedarf des Vermieters (nur bei Dringlichkeit), schriftlich vereinbarter Kündigungsgrund (wichtig und bedeutsam) » Verhinderung der Verbesserung einer Substandardwohnung <p>In der Praxis ist Räumung oft nur sehr schwer durchführbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> » Mieter kann bei drohender Obdachlosigkeit einen Räumungsaufschub beantragen » Selbst nach Nichtbezahlung der Miete wird bei Anzahlung die Räumungsfrist neu gesetzt, sodass dies de facto kaum jemals zu einer Räumung führt
Sicherheit der Miete	<ul style="list-style-type: none"> » Inwieweit kann die Vertragsdauer frei vereinbart werden (durchschnittliche Vertragsdauer) » Inwieweit ist Kündigungsfrist für den Vermieter vorgegeben? 	<ul style="list-style-type: none"> » In den meisten Fällen ist die Mindestvertragsdauer mit 3 Jahren festgelegt » Nur der Mieter hat das unbeschränkte und unverzichtbare Recht zur vorzeitigen Vertragskündigung nach frühestens einem Jahr » Der Vermieter kann im Gegensatz dazu nur dann kündigen, wenn ein vom Gesetz als wichtig anerkannter Kündigungsgrund vorliegt (Kündigungsschutz)

Abbildung 24
Quelle: Eigene Darstellung

Der Umfang und die Strenge dieser Regulierungen lässt Österreich sowohl beim *Rent-Control-Indicator* als auch beim *Tenant-Landlord-Indicator* einen Spitzenplatz belegen:

Die österreichische Regulierungsintensität im internationalen Vergleich
Regulierung gemäß *Rent-Control-Indicator*: Je höher der Wert, desto schwerer ist die Miethöhe anzupassen



Regulierung gemäß *Tenant-Landlord-Indicator*: Je höher der Wert, desto weniger Räumungsmöglichkeiten bestehen

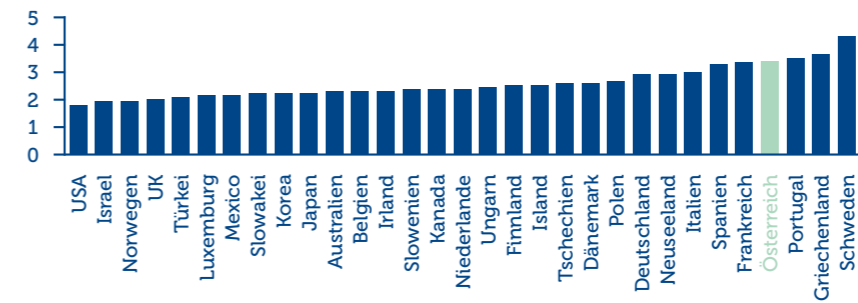
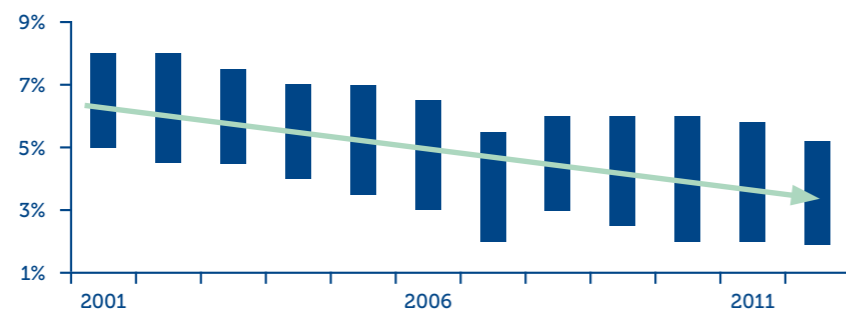


Abbildung 25
Quelle: OECD (2011a)

Eine unmittelbare Folge der strengen Mietregulierungen ist, dass mit Investitionen in Häuser kaum eine Realrendite (Nominalrendite nach Abzug der Inflation) zu erzielen ist. Jedenfalls nicht mit jenen Immobilien, deren Mietverträge in den Vollarwendungsbereich des MRG fallen (z. B. ein typisches Wiener Zinshaus). Die Rendite eines Hauses ergibt sich nämlich aus dem Verhältnis zwischen Kaufpreis und den kapitalisierten Mieterträgen. Wenn nun die Immobilienpreise sehr stark gestiegen sind und die Mieten diese Marktentwicklung aufgrund der Regulierungen nicht oder nur abgeschwächt bzw. zeitverzögert nachvollziehen konnten, drückt dies die Realverzinsung des eingesetzten Kapitals nach unten. Genau das war in Wien der Fall (siehe Abbildung 10), sodass sich dort die Renditen stetig nach unten bewegt haben und heute zu den niedrigsten in ganz Europa zählen.

Wiener Zinshausrenditen im Zeitablauf und internationalen Vergleich

Wiener Netto-Zinshausrenditen im Zeitablauf



Wiener Netto-Zinshausrenditen von 2012 im internationalen Vergleich

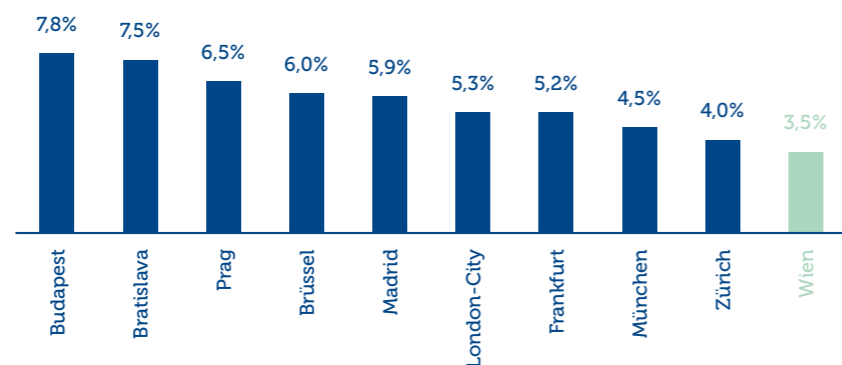


Abbildung 26
Quelle: Colliers, EHL

Die Abbildung 27 illustriert diese Problematik anhand der Eckwerte eines typischen Wiener Zinshauses: Die Linien zeigen je nach Kaufpreis die erzielbare Realrendite, in Abhängigkeit vom Anteil der Altm Mieter in diesem Zinshaus.

Zinshausrendite nach Anteil Altm Mieter

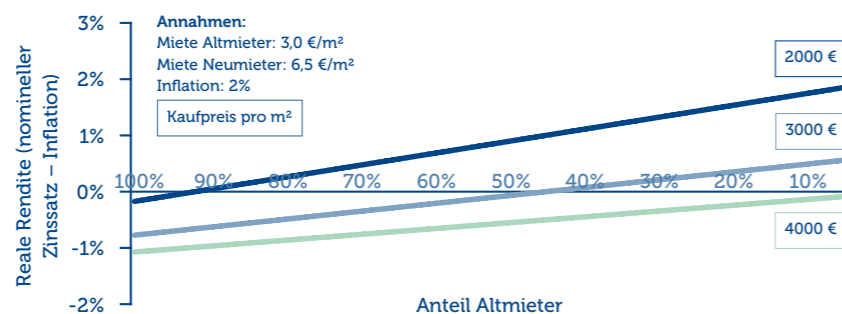


Abbildung 27
Quelle: Eigene Darstellung

Wie man sieht, liegt die Realrendite bei einer angenommenen Inflation von zwei Prozent, selbst ohne Altm Mieter, je nach Kaufpreis lediglich bei null bis 1,9 Prozent. Und dies, obwohl hier keine Steuern, Instandhaltungskosten, Mietausfallswagnis etc. berücksichtigt wurden, die die Rendite realistischere Weise weiter reduzieren würden. Derartige Renditeaussichten locken eher keine Spekulanten oder Heuschreckenfonds an. Die unablässig steigenden Immobilienpreise sind eher darauf zurückzuführen, dass in Zeiten von Banken Krisen und Niedrigstzinsen Ersparnisse unter Missachtung von Renditeüberlegungen in „Betongold“ geleitet werden, um für den Fall eines Crashes zumindest ein Dach über dem Kopf zu haben (mehr dazu unten).

Die mangelnde Möglichkeit für den Eigentümer, Investitionen in die Bausubstanz durch Mietpreisanpassungen refundiert zu bekommen, reduziert naturgemäß den Anreiz für ihn, diese Investitionen zu tätigen. Dadurch drohen die Häuser nicht nur optisch, sondern auch in puncto Energieeffizienz zu verlottern und so zusehends an Wohnqualität zu verlieren. Der Staat reagiert mit weiteren Vorschriften und Regulierungen und es entsteht eine Interventions spirale, wie anhand der Abbildung 28 illustriert werden soll.

Interventionsspirale durch das MRG

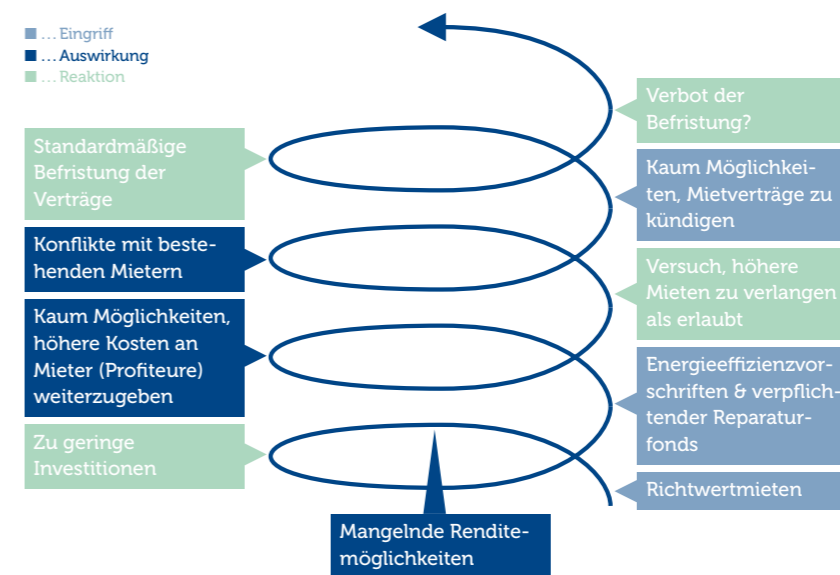


Abbildung 28
Quelle: Eigene Darstellung

Der negative Zusammenhang zwischen Regulierungsintensität und Qualität der Bausubstanz zeigt sich laut OECD auch im internationalen Vergleich:

Mietregulierung und Qualität der Bausubstanz

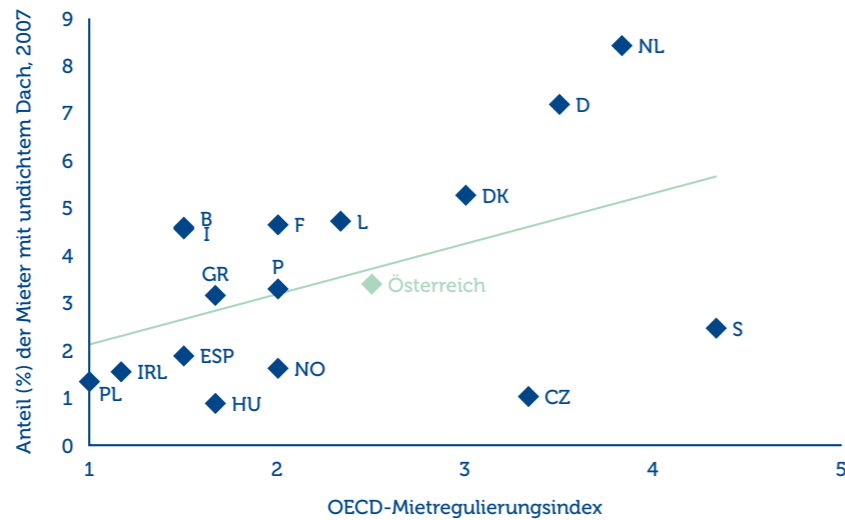


Abbildung 29
Quelle: OECD (2011)

Ein Beispiel, wie es anders funktionieren kann, ist das sogenannte „Contracting“. Hier kann der Vermieter energieeffizienzsteigernde Investitionen in Form von höheren Mieten weitergeben, wobei die Mieter von niedrigeren laufenden Energiekosten profitieren. Derartige Regelungen sind laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) im gemeinnützigen Wohnbau erlaubt, während sie für gewerbliche Eigentümer, die dem MRG unterstehen, nicht zulässig sind.

Nun könnte man einwenden, die Regulierung sei notwendig gewesen, um die Preise zu dämpfen. Tatsächlich sind die Preise allerdings im regulierten Bereich fast genauso stark gestiegen wie im freien Markt (siehe Abbildung 13). Die beste Abhilfe gegen steigende Preise ist eine erhöhte Bauleistung. Diese steht, wie man in der Abbildung 30 sehen kann, in sehr engem (aber nicht zwingend kausalem) Zusammenhang mit dem Anteil an freiem Markt pro Bundesland. Mit anderen Worten: Je höher der Anteil des freien Markts pro Bundesland ist, desto höher die Bauleistung und desto geringer waren die Preissteigerungen.



Freier Markt und Bauleistung pro Bundesland

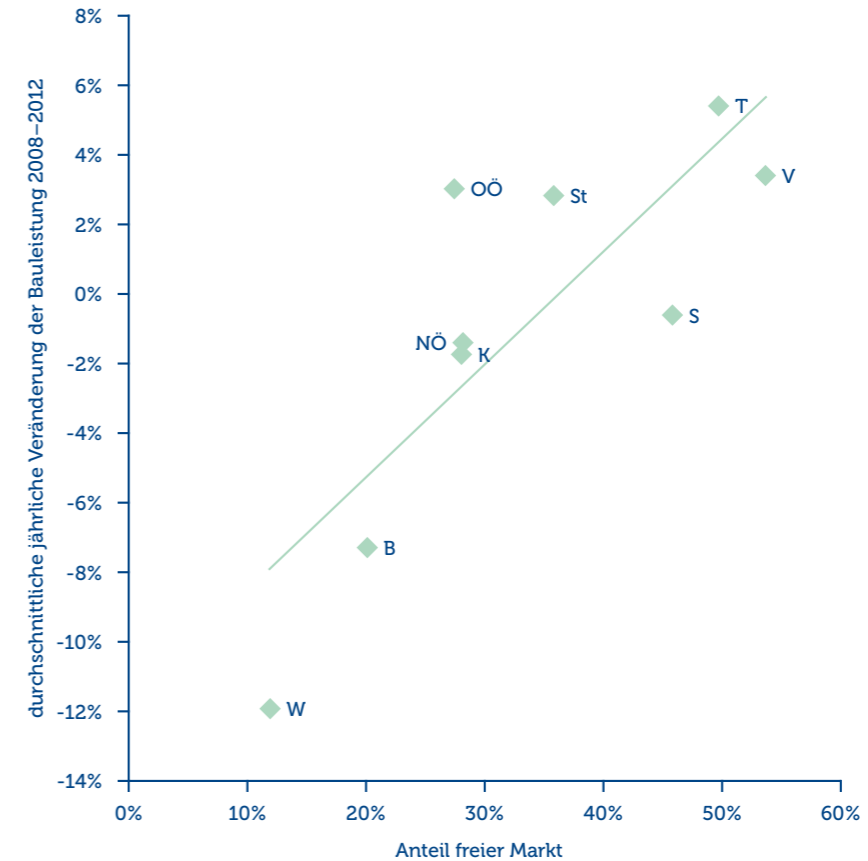


Abbildung 30
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten von Statistik Austria

Wenn die Preise künstlich niedrig gehalten werden, können sie natürlich nicht die wahre Knappheit signalisieren. Daraus resultiert eine ganze Reihe von Fehlanreizen. So können die künstlich niedrigen Mieten in einer attraktiven Wohngegend dazu führen, dass noch mehr Leute dorthin strömen und so eine bestehende Knappheit weiter verstärken. Außerdem reduzieren die künstlich stabilisierten Preise die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt, da dadurch der Anreiz weitgehend verloren geht, die Wohnung dem laufenden Einkommen anzupassen.

Hohe Mobilität und Umschlag sind allerdings entscheidend für eine hohe Markteffizienz, denn so steigt die Wahrscheinlichkeit, dass sich Angebot und Nachfrage treffen, dass also jeder Wohnungssuchende eine passende Wohnung findet. Dass Mobilität und Umschlag in Österreich suboptimal sind, zeigt sich sehr anschaulich an der sogenannten altersbedingten Flächennachfrage, also an der Quadratmeteranzahl, die jeder Altersgruppe durchschnittlich zur Verfügung steht. Diese Kennzahl steigt in Österreich von ca. 30 m² im Kindesalter auf ca. 65 m² bei den 85-Jährigen linear steil an.

Altersbedingte Flächennachfrage und Haushaltsgröße

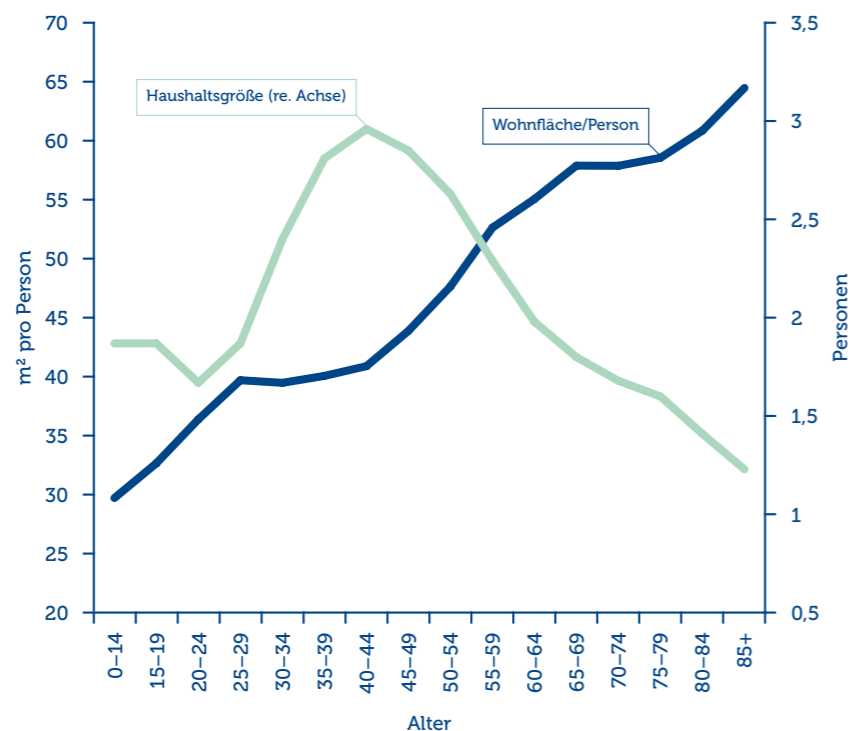


Abbildung 31
Quelle: Statistik Austria

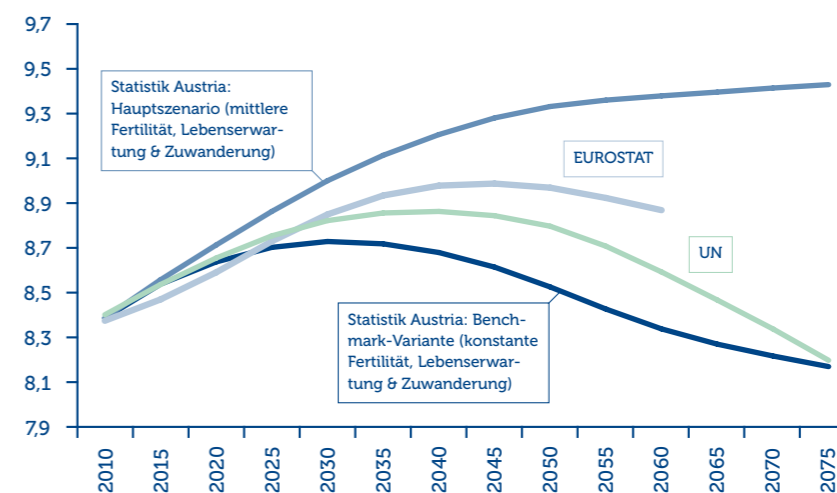
Andererseits entwickelt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Österreich mit dem Alter naturgemäß genau umgekehrt. Es gibt also offensichtlich keinen Anreiz, bei sinkender Haushaltsgröße die Wohnung zu wechseln. Dieser sogenannte „Lock-in-Effekt“ ist typisch für ineffiziente Mietmärkte: Ältere Menschen in großen und günstigen Wohnungen nehmen jungen Familien nicht aus Rücksichtslosigkeit und Egoismus den Wohnraum weg, sondern sind quasi in ihrer Altwohnung gefangen: Nicht nur ist ein Umzug kostspielig, sondern die laufenden Kosten einer neuen und kleineren Wohnung wären überdies auch noch höher als bei der bestehenden.

Die Kurve der altersbedingten Flächennachfrage sieht in Deutschland gemäß Untersuchungen des IW Köln sehr ähnlich aus wie in Österreich, allerdings ist sie dort weit weniger steil, sodass deutsche Pensionisten über ca. 15 m² weniger Wohnfläche verfügen als die österreichischen. Weiters konnte das IW Köln zeigen, dass die altersbedingte Flächennachfrage über mehrere Jahre stabil ist, es also keinen sogenannten Kohorteneffekt gibt¹⁷.

Anhand der altersbedingten Flächennachfrage und einer generellen demografischen Entwicklung können wir nun den zusätzlichen Gesamtflächenbedarf für die Zukunft prognostizieren.

Prognose des Flächenbedarfs

Bevölkerungsprognosen (Mio.)



Prognostizierte zusätzliche Flächennachfrage (Mio. m²)

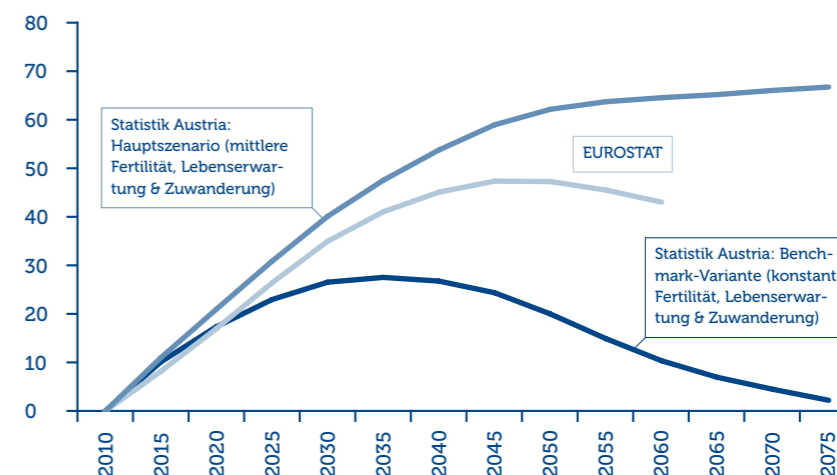


Abbildung 32
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Statistik Austria, EUROSTAT und UN

Bemerkenswert ist, dass die zusätzliche Flächennachfrage nach anfänglichem Wachstum in allen Szenarien spätestens ab 2045 sinkt, außer im Hauptszenario der Statistik Austria. Das bedeutet, dass innerhalb der nächsten 30 Jahre ca. 50 Millionen m² Wohnfläche zusätzlich erstellt werden müssen, um das Preisniveau durch ausreichendes Angebot nachhaltig stabilisieren zu können. Die Devise lautet also: bauen, bauen, bauen. Und dies so nachfrageorientiert und flexibel, dass damit angesichts der später sinkenden Flächennachfrage nicht der Leerstand von morgen produziert wird.

Dass politische Planung in der Lage sein wird, diese Herausforderung zu meistern, ist zu bezweifeln. Behindert und verteuert sie doch bereits heute durch gut gemeinte Eingriffe, ineffiziente Raumplanung und exzessive Bauvorschriften/-auflagen den Neubau von Wohnraum.

¹⁷ Vgl. Voigtländer (2013).

Die Flächenwidmung: Mittel gegen Wildwuchs oder Wachstumsbremse?

Österreichische Gemeinden beziehen ihre Abgabenerträge zu ca. zwei Dritteln aus dem Finanzausgleich. Das restliche Drittel stammt aus direkten Kommunal- und Grundsteuern sowie sonstigen Gemeindeabgaben.

Abgabenerträge der Gemeinden ohne Wien (Mrd. Euro)

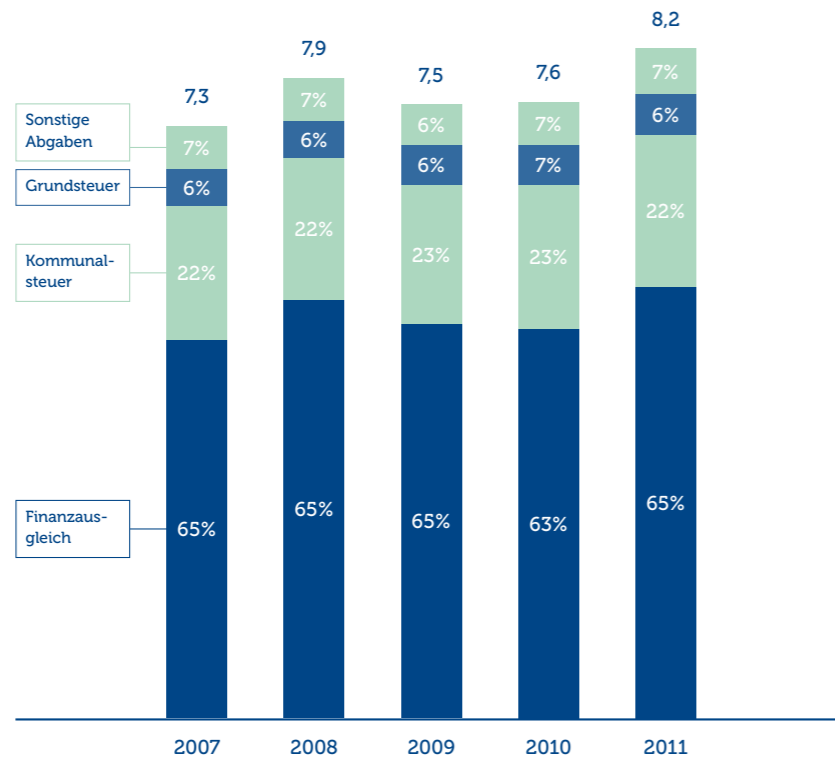


Abbildung 33
Quelle: Kommunalkredit (2012)

Gemeinsam ist all diesen Einnahmequellen, dass sie direkt oder indirekt von den Flächenwidmungsarten auf dem Gemeindegebiet abhängen: Kommunalsteuer wird bezahlt, wenn Betriebe sich auf einem Gemeindegebiet ansiedeln. Dies können sie nur, wenn es entsprechend gewidmetes Bauland gibt. Die Höhe des Finanzausgleichs bemisst sich hauptsächlich nach der Einwohneranzahl auf dem Gemeindegebiet, welche wiederum nur bei Verfügbarkeit von Bauland wachsen kann. Die Grundsteuer hängt sogar direkt von der Art der Widmung ab, da bebautes Bauland über einen erhöhten Einheitswert mit einer höheren Grundsteuer verbunden ist als beispielsweise Grünland. Die Art der Flächenwidmung in Österreich ist ausschließlich Gemeindekompetenz und aufgrund des geringen Freiraums bei der Gestaltung der Abgaben – die Gemeinde hat beispielsweise im Gegensatz zur Schweiz keinen Einfluss auf die Höhe der Einkommensteuern und kann nicht eigenständig über die Einkünfte daraus verfügen – besteht ein großer Anreiz, möglichst viel Bauland zu widmen. Die große Abhängigkeit der Gemeindefinanzen von der Flächenwidmung bei kaum vorhande-

nen Kontrollmechanismen (in der Schweiz muss beispielsweise über jede Umwidmung abgestimmt werden) öffnet politischer Willkür Tür und Tor. Das führt tendenziell auch dazu, dass Grünland auch mit der Hoffnung auf zusätzliche Einnahmen in Bauland umgewidmet wird. Die kommunalen Kassen füllen sich aber erst dann, wenn tatsächlich gebaut wird, was in vielen Fällen nicht passiert, wie die hohen Baulandreserven zeigen.

Selbst Wien hat mit sechs m²/Einwohner (entspricht ca. 1000 Hektar, also ca. 1000 Fußballfeldern) noch beträchtliche Reserven.

Baulandreserven je Bundesland 2011 (m²/Einwohner)

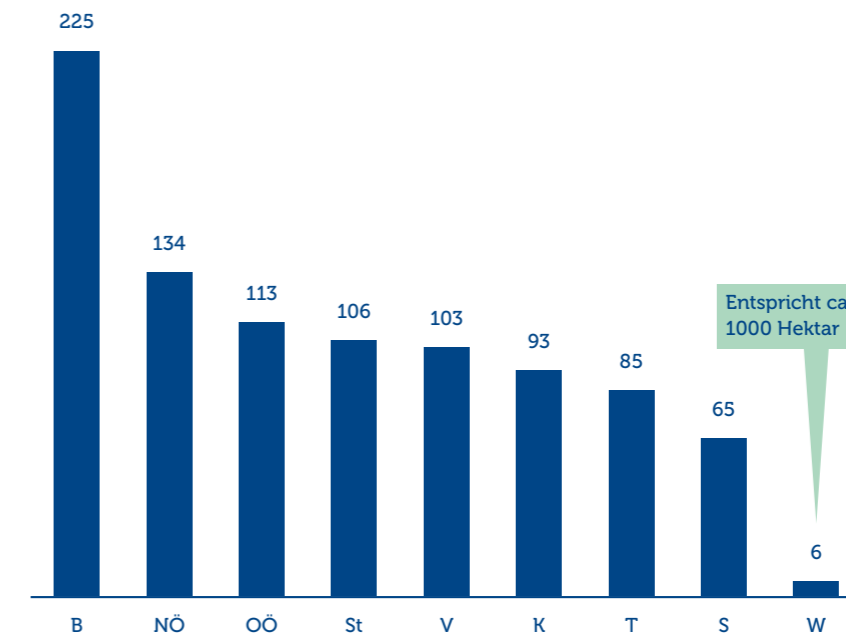


Abbildung 34
Quelle: Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft (2011)

Könnte man den zuvor prognostizierten Flächenbedarf der Zukunft auf diesen Reserven unterbringen? Mit allerhöchster Wahrscheinlichkeit ja (Details siehe Anhang). Bei einer vernünftigen Bebauungsdichte ist dies selbst in Wien mindestens bis zum Jahr 2030 möglich. In den anderen Bundesländern sind die Baulandreserven noch wesentlich größer und das Bevölkerungswachstum eher gering, sodass das Bauland dort ebenfalls keine bindende Restriktion für die Bautätigkeit darstellt.

Die Tatsache also, dass in Österreich offensichtlich genügend Flächen vorhanden und die Preise trotz beachtlicher Bauleistung gestiegen sind, lässt darauf schließen, dass die politische Bürokratie am Bedarf vorbei gewidmet hat oder andere Restriktionen für den Neubau bindend sind.

Eine dieser weiteren Restriktionen sind die exzessiven Bauvorschriften, die die Kosten der Bautätigkeit künstlich in die Höhe treiben.

Die Bauvorschriften und -normen: Nützt's nichts, schadet's auch nichts?

Mit den im August 2013 vorgestellten Eckpunkten der neuen Wiener Bauordnung zeichnet sich ein „Liberalisierungsschub“ ab: Künftig dürfen Eigentümer an ihren eigenen Häusern Balkone auch über Straßen und Gehwegen errichten, solange nur sichergestellt ist, dass Flüssigkeiten nicht von oben auf den darunterliegenden Gehsteig tropfen können und Blumentöpfe gesichert sind. In Zukunft darf so statt bis zu einem Drittel, bis zur Hälfte einer Fassade mit Balkonen ausgestattet sein. Nicht nur dies, Eigentümer dürfen künftig in ihren eigenen Höfen auf Grünflächen Lifte und Balkone auf Stelzen errichten. Rätselhaft, warum das bisher überhaupt verboten war: In Berlin oder Zürich sind Balkone auf der Straßenseite sowie Innenhoflifte und Balkone auf Stelzen allgegenwärtig. Das Stadtbild hat darunter nicht gelitten. Im Gegenteil, die Lebensqualität in der Innenstadt konnte mithilfe des vergrößerten „Balkoniens“ wesentlich gesteigert werden. Auch von Verletzungen aufgrund herabfallender Wassertropfen oder Blumentöpfe ist bis dato nichts bekannt geworden. Und selbst, wenn einmal etwas passiert: Der Verursacher ist für seine Handlungen stets haftbar und hat so selbst einen Anreiz, das Gefahrenpotenzial zu minimieren.

Es wäre aber nicht Wien und die Politik, wenn mit diesem Liberalisierungs-Zuckerbrot nicht auch eine Regulierungsohrfeige ausgeteilt worden wäre: Künftig müssen gewerblich genutzte Immobilien eine Mindestleistung an solarer Energie erzeugen, sonst gibt es keine Baubewilligung¹⁸. Diese neuesten Entwicklungen sind symptomatisch für eines der größten Probleme, mit denen die österreichische Bau- und Immobilienwirtschaft zu kämpfen hat: eine Flut von Vorschriften, die nicht nur den Neubau erschweren, sondern auch die Erhaltung verteuern.

Besonders augenscheinlich ist diese Problematik beim geförderten Wohnbau, denn dieser wird von der Politik als „Showcase“ für vorbildliches Bauen verstanden, wie man einer Pressemitteilung des Lebensministeriums aus dem Jahr 2008 anlässlich der Einigung zwischen Bund und Ländern über die weitere Ökologisierung der Wohnbauförderung entnehmen kann:

„Energieeffizienz- und CO₂-Einsparungspotenziale zu nutzen ist im modernen, sozialen Wohnbau ein Muss. [...] Für die Auszahlung der Wohnbaufördergelder durch die Länder gelten künftig neue Kriterien. Beim Neubau müssen Häuser, die Wohnbaufördermittel erhalten, ab 2012 sehr ambitionierte Wärmeschutzstandards einhalten: 36 kWh/m² pro Jahr für ein Einfamilienhaus, bzw. 20 kWh/m² pro Jahr im mehrgeschoßigen Wohnbau.

[...] mit Öl beheizte neue Gebäude erhalten zukünftig keine Wohnbaufördermittel mehr.

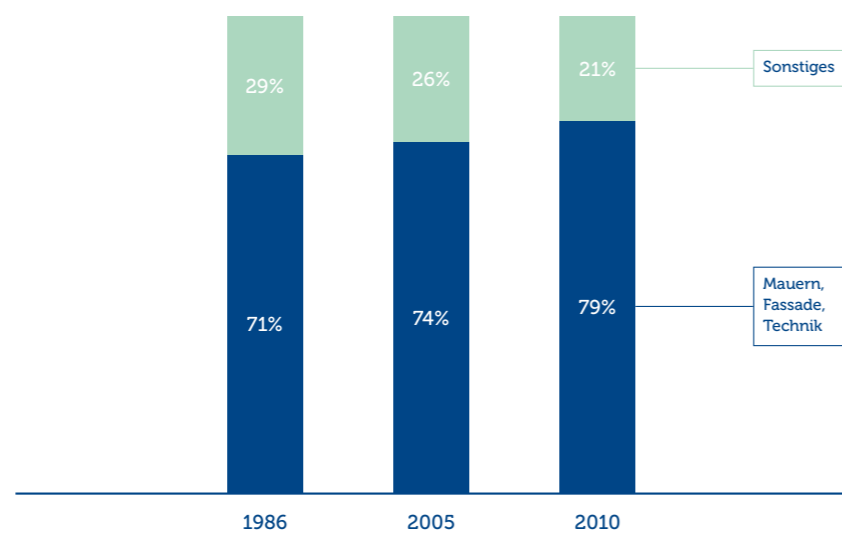
Weitere Maßnahmen betreffen die Bauordnung, hier wird die Wärmeschutz-Richtlinie 6 des Österreichischen Instituts für Bautechnik durch alle Länder umgesetzt [...].“

Laut dem GBV, dem österreichischen Dachverband der Gemeinnützigen Bauvereinigungen, sind die Baukosten zwischen 2001 und 2011 um fast 50 Prozent auf 2000 Euro/m² gestiegen. Dies bedeutet eine durchschnittliche Miete in geförderten Neubauwohnungen von sieben Euro/m² (unten wird gezeigt, was das für die Leistbarkeit von solchen geförderten Wohnungen bedeutet). Ein Drittel des Kostenanstiegs ist laut GBV auf zusätzliche qualitative und technische (Barrierefreiheit, Brandschutz) sowie energetische Standards zurückzuführen. Die Relevanz der Bauvorschriften lässt sich auch an der Entwicklung des Baupreisindex und der Veränderung der Gewichtung der verschiedenen Elemente ablesen.



Entwicklung des Baupreisindex (BPI)

Gewichtungen im Baupreisindex (BPI)



Entwicklung des BPI, Verbraucherpreisindex (VPI) und der Richtwertmieten (2005 = 100)

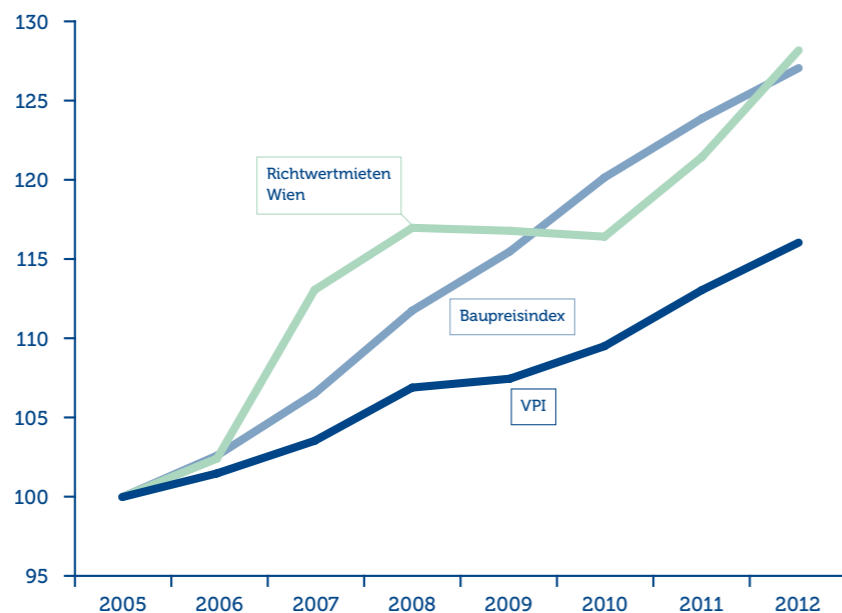


Abbildung 35
Quelle: GBV

Womit sich zeigt, dass vor allem die für die Energieeffizienz relevanten Elemente (Beton, Fassadenelemente, Fenster, Heizung und Lüftung) den Baupreisindex nach oben getrieben haben.

Auch unzählige andere, nicht durch die Energieeffizienz motivierte Auflagen erhöhen die Kosten unablässig. Selbst wenn diese zum Teil wieder entschärft (z. B. die Stellplatzverpflichtung) oder aufgehoben wurden (z. B. die Notkamine), zeigt die Auswahl an Anforderungen und Realitäten in Abbildung 36 doch recht anschaulich, welche Fehlentwicklungen es hier gegeben hat.

Auflagenexzesse und Realitäten

Thema	Anforderungen	Realitäten
Stellplatzverpflichtung	<ul style="list-style-type: none"> » Lt. Garagengesetz ist für jede Wohnung ein Stellplatz zu schaffen. Im städtischen Raum wird diese Verpflichtung in der Regel mit der Einplanung von Tiefgaragen sichergestellt. » Je nach Bauart und techn. Qualität bewegen sich die Errichtungskosten bei € 12.000 bis € 18.000 je Stellplatz oder 153 €/m². 	<ul style="list-style-type: none"> » Keine Berücksichtigung der neuen Konsumgewohnheiten & Anbindung des öffentlichen Verkehrs. » Enormer Parkplatzleerstand.
Barrierefreiheit	<ul style="list-style-type: none"> » Seit Jänner 2013 muss in Wien jedes Bad, jedes WC, jeder Vorraum und jede Küche behindertengerecht ausgeführt werden. » Bei einer 40 m² Wohnung bedeutet dies (aufgrund der doppelt so großen Nebenräume) eine Vergrößerung der Wohnfläche auf 52m². 	<ul style="list-style-type: none"> In Österreich sind 0,03% der Bevölkerung (das sind 26.000 Menschen) an den Rollstuhl gefesselt.
Notkamine	<ul style="list-style-type: none"> » In jeder Wohnung muss mind. ein Aufenthaltsraum einen Anschluss an eine Abgasanlage haben. » Durch die Anforderung, dass raumluf-tunabhängige Systeme einzubauen sind, haben sich die Flächenerfordernisse massiv vergrößert (~ 0,45 m²/Wohneinheit). 	<ul style="list-style-type: none"> Gute energetische Versorgungssicherheit und -standards machen eine solche Verpflichtung obsolet.
Fluchtwege	<ul style="list-style-type: none"> Statt wie früher von der Eingangstüre weg, muss nach neuer Baunorm (OIB) von jeder Stelle jedes Raumes innerhalb höchstens 40m-Gehweglänge ein Treppenhaus oder eine Außentreppe mit jeweils einem Ausgang zu einem sicheren Ort des angrenzenden Geländes im Freien erreichbar sein. 	<ul style="list-style-type: none"> Der Zweck der Norm wird laut Sozialbau AG heute bereits durch Brandschutztüren erreicht, weshalb die alte Norm völlig ausreicht.

Abbildung 36
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Sozialbau AG

Die strengen Auflagen im geförderten Wohnbau sind einer der Hauptgründe dafür, dass die Förderzusagen trotz stabiler Fördersummen gesunken sind: Die niedrigen Zinsen ermöglichen vor allem privaten „Häuslbauern“, sich zusehends auf dem freien Markt zu finanzieren und so ohne die Auflagen im geförderten Wohnbau zu bauen.

Wie man in der Abbildung 37 sieht, haben die Länder 2011 insgesamt 25.300 Förderungszusicherungen (ein Drittel Einfamilienhäuser, zwei Drittel Geschößwohnungen) vergeben. Dies bedeutet zwischen 2009 und 2011 einen Rückgang um 25 Prozent. Die Bewilligungen blieben in diesem Zeitraum allerdings stabil. Die Lücke wird durch freie Finanzierungen geschlossen.

Förderungen, Bewilligungen und freie Finanzierung (tsd. Wohnungen)

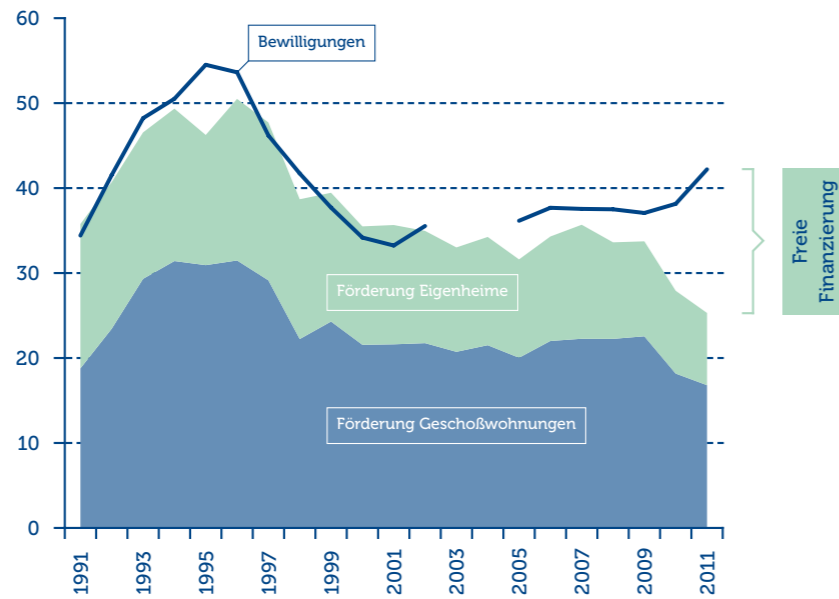


Abbildung 37
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten von IIBW und Statistik Austria

In einem freien Markt, wo kunden- und damit gewinnorientiert gebaut wird, wären viele der Auflagen obsolet. Zum Beispiel die Energieeffizienz: Wenn der Eigentümer energieeinsparende Investitionen an den Mieter als Nutznießer weitergeben kann, werden seine Investitionen in Energieeffizienz nach einem klaren Kosten-Nutzen-Kalkül in Abhängigkeit von den Primärenergiekosten genauso hoch sein, wie er anschließend im laufenden Betrieb einsparen kann. Dies führt automatisch zu einem effizienten Investitionsvolumen ohne die Notwendigkeit jeglicher zusätzlicher staatlicher Steuerung. Weitere Beispiele, wie der Markt mittels Gewinnorientierung zu besseren Lösungen als bürokratische Vorschriften führt, sind in Abbildung 38 dargestellt.

Bürokratische Auflagen und Marktlösung

Thema	Derzeitige bürokratische Lösung	Marktlösung
Raumbe-lichtung	» OIB*-Nettoglasflächenrichtlinie: Bei Aufenthaltsräumen muss die gesamte Lichteintrittsfläche (Nettoglasfläche) der Fenster mind. 10% der Bodenfläche dieses Raumes betragen.	Eine adäquate Belichtung der Räume ist ein zentrales Verkaufsargument.
Wartungs-aufwand	» Um Bewohnern trotz Verbot von Kunststofffenstern (Wien) Wartungsaufwand zu ersparen, Einsatz von aufwendigen Holz-Alu-Konstruktionen, dadurch starke Kostensteigerungen.	Wartungsintensität und Entsorgungskosten sind ein wesentliches Renditekriterium.
Energie-effizienz	» Energieeinsparung und Wärmeschutz (OIB-Richtlinie 6) » Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (Energieausweis) » Die Neubauperverordnung schreibt bessere energetische Standards vor als die OIB*-Richtlinie 6. Dies verursacht Mehrkosten bei der Gebäudehüllen-Qualität von ca. 1,5–2,0 % der Gesamtbaukosten je m ² Wohnnutzfläche.	In einem freien Markt, wo der Eigentümer Investitionskosten an den Mieter weitergeben kann, wird der Eigentümer selbst danach trachten, die Energieeffizienz entsprechend der Entwicklung der Primärenergiekosten zu verbessern.

*OIB: Österreichisches Institut für Bautechnik

Abbildung 38
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Sozialbau AG, bzw. GBV

Neben ineffektiver Raumplanung und den exzessiven Bauauflagen ist die staatlich induzierte Niedrigzinspolitik ein weiterer wesentlicher Grund für die Verwerfungen auf dem Immobilienmarkt.

Der Fluch des billigen Geldes

Ein Blick auf den Verlauf der Renditen der österreichischen Staatsanleihen macht klar: Wir befinden uns bereits mindestens seit Anfang der 1990er-Jahre und damit rekordverdächtig lange in einer Phase sinkender Zinsen.

Rendite 10-jähriger österreichischer Staatsanleihen



Abbildung 39
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der OeNB

Insbesondere seit Ausbruch der Finanzkrise 2008 haben die Zentralbanken die Zinsen aggressiv auf heute beispiellos niedrige Niveaus gesenkt.

Entwicklung der Leitzinssätze

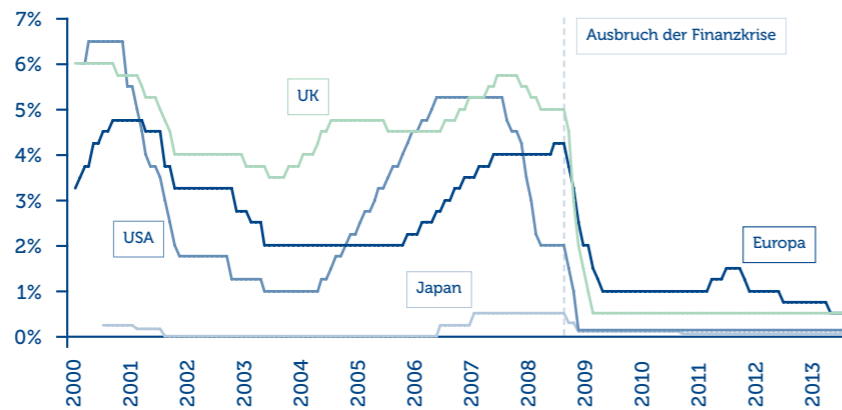


Abbildung 40
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten von finanzen.net

Dies hat bisher zwar keinen realwirtschaftlichen Aufschwung gebracht, bedeutet aber ein echtes Problem für diejenigen, die sich etwas zur Seite gelegt haben: Sofern sie nicht bereit sind, in hochriskante Anlagen zu investieren, bekommen sie kaum noch eine Rendite auf ihr Kapital, die über der (Preis-)Inflationsrate liegt.

Wenn sie ihr Geld also traditionell in Sparbüchern oder anderen sicheren festverzinslichen Anlagen anlegen, wird ihr Vermögen von der Inflation sukzessive weggefressen.

Was kann man als risikoaverser Kapitaleigner also tun?

Eine naheliegende Strategie ist: Man nimmt seine Ersparnisse, ergänzt sie um einen der günstig zu habenden Kredite und investiert auf dem Immobilienmarkt, also in „Betongold“. Damit erwirtschaftet man zwar auch keine vernünftige Rendite (siehe oben), wenn aber alles schiefgeht, hat man zumindest ein Dach über dem Kopf. Aber auch für Geringvermögende ist es durch die niedrigen Zinsen leichter möglich, über Fremdfinanzierung zum Eigenheim zu kommen (siehe oben: die gestiegene Freifinanzierung zulasten der Förderungsfinanzierung von Eigenheimen).

Die sehr niedrigen Zinsen und die volatilen bzw. hochkorrelierten Aktienmärkte treiben aber nicht nur Privat-, sondern auch institutionelle Investoren in die Immobilienmärkte. Für die Großbank JP Morgan ist dies Teil eines Trends zur „Realization“. Demnach wird sich nach einem „Tectonic Shift“ ein „New Normal“ einstellen, in dem „reale Werte“ wie Immobilien eine wesentlich höhere Gewichtung in den Portfolios werden einnehmen müssen als bisher.

Anlagentrends

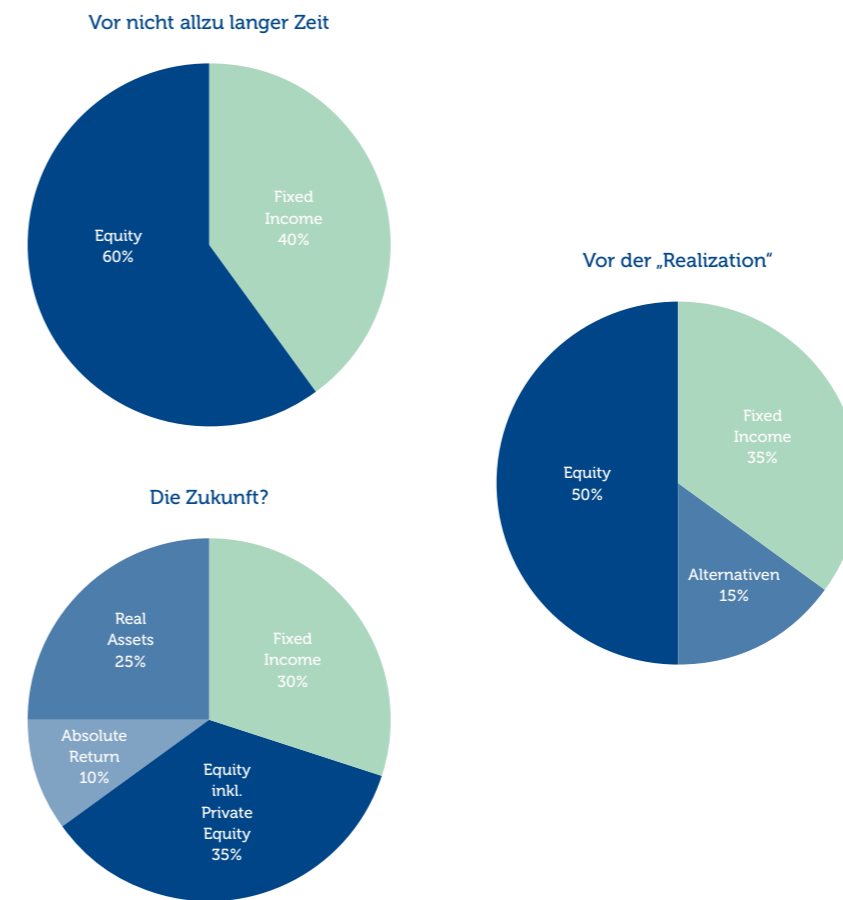


Abbildung 41
Quelle: JP Morgan (2012)

Unabhängig davon, ob das Engagement auf dem Immobilienmarkt aus Vorsorgeüberlegungen oder für den Eigengebrauch eingegangen wird, der durch die niedrigen Zinsen induzierte „Run“ auf diese Assetklasse bleibt natürlich nicht ohne Folgen für die Preise.

Zins- und Hauspreisentwicklung 2009–2011

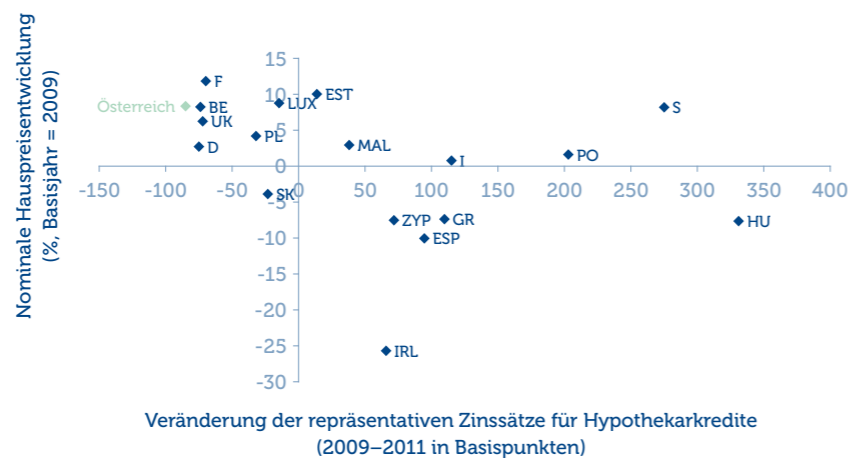


Abbildung 42
Quelle: European Mortgage Federation (2012)

In der Abbildung 42 ist für die meisten europäischen Länder für den Zeitraum 2009–2011 auf der X-Achse die Entwicklung der Zinssätze und auf der Y-Achse die Entwicklung der Häuserpreise aufgetragen. Es besteht ein sichtbarer Zusammenhang zwischen der Änderung des Zinssatzes und der Änderung der Häuserpreise. In Ländern wie Österreich, wo der Zinssatz relativ stark gesunken ist, sind die Häuserpreise am stärksten gestiegen.

Mit den stetig gesunkenen Zinsen gehen also zwei Effekte einher: Einerseits wird dadurch die Finanzierung von Bauprojekten günstiger, was sich positiv auf die Bauleistung auswirken müsste. Andererseits befördert die Niedrigzinspolitik eine Flucht in die Realwerte, also Immobilien, was die Preise bei Grundstücken und bestehenden Objekten in die Höhe treibt. Die insgesamt gestiegenen Immobilienpreise deuten darauf hin, dass der letztgenannte Effekt überwiegt. Die Mieten sind davon indirekt betroffen: Wenn die Kosten für die Erstellung eines Objekts aufgrund der gestiegenen Grundstückspreise stetig in die Höhe getrieben werden, muss beispielsweise eine kostendeckende kalkulierende Genossenschaft am Ende auch höhere Mieten verlangen.

Wie gezeigt, haben die staatlichen Interventionen in Form von rigidem Mieterschutz, ineffektiver Raumplanung, ausufernden Bauvorschriften und Niedrigzinsen die durch die exogenen Faktoren getriebenen Preissteigerungen eher verstärkt, als sie zu vermindern. Anstatt das Problem bei der Wurzel zu packen und diese Interventionen zu hinterfragen, reagiert die Politik mit dem Ruf nach weiteren Eingriffen, nämlich mit der Wohnförderungs politik.

Die Wohnförderungs politik als Symptombekämpfung

Die Kompetenz zur Vergabe von Wohnförderungen und Beihilfen ist in Österreich Ländersache. Es bestehen hierfür neun unterschiedliche Gesetze mit ständig wechselnden Durchführungsbestimmungen und Novellierungen. Finanziert werden die Wohnförderungen zunächst durch 0,5 Prozent vom Bruttolohn, die sowohl Arbeitgeber als auch Arbeitnehmer als Lohnnebenkosten an den Bund zu entrichten haben¹⁹. Bis 2008 hat der Bund einen daraus alimentierten, fixen, für die Wohnbauförderung zweckgebundenen Betrag an die Länder überwiesen. 2009 wurde die Zweckbindung aufgehoben und die Länder verteilen seitdem die Mittel völlig unabhängig von der ursprünglichen Aufbringung aus deren mittels Finanzausgleich alimentierten Budgets und Rückflüssen aus den bereits vergebenen öffentlichen Darlehen.

Es gibt grundsätzlich zwei Arten der Förderung: Die Objektförderung und die Subjektförderung. Die Objektförderung geht kostensenkend an den Bauträger und wirkt daher verzögert angebotssteigernd. Die Subjektförderung geht bedürftigkeitsgeprüft und flexibel an den Bewohner und wirkt daher einkommenssteigernd.

Arten der Förderung (nicht vollständig)

Objektförderung	Subjektförderung
geht an den Bauträger, daher angebotssteigernd & kostensenkend, behäbig	geht an den Bewohner, einkommenssteigernd, bedürftigkeitsgeprüft, stabilisierend, flexibel
» Darlehenszuschüsse	» Wohnbeihilfe
» Temporäre Grundsteuerbefreiung	» Annuitäten- und Zinszuschüsse für Eigenmitteldarlehen ²⁰
» Bausparförderung	» Mietzinsbeihilfe (zur Abdeckung von Mehrbelastungen durch Mietzinserhöhungen)
» Sonderabsatzbeträge für Wohnraumbeschaffung	

Abbildung 43
Quelle: Eigene Darstellung

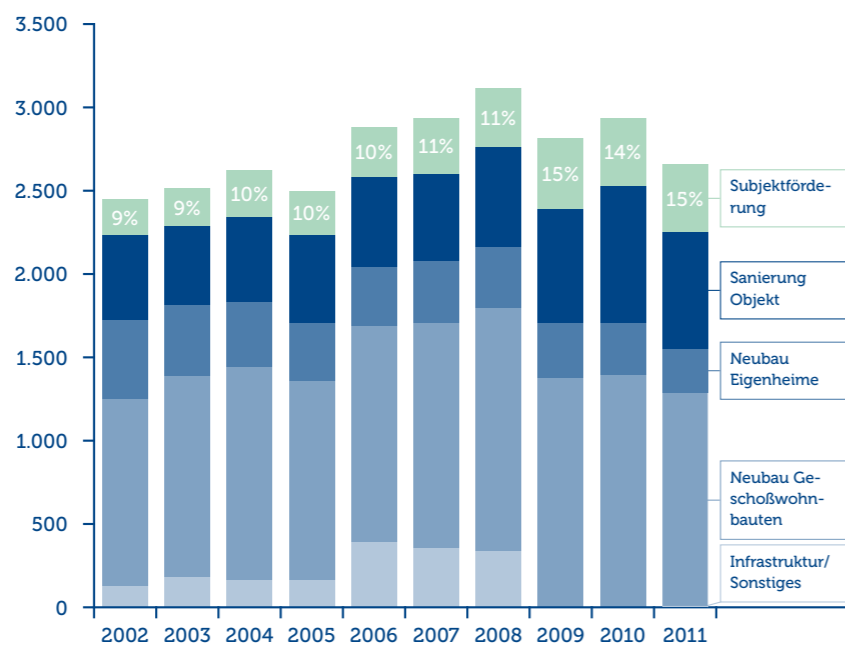
Insgesamt lässt sich Österreich die Wohnförderung jährlich ca. 2,6 Milliarden Euro und damit gleich viel wie die Universitäten und fast dreimal so viel wie die Grundlagenforschung kosten. Das Gros der Förderungen (bis her stets mehr als 80 Prozent) geht dabei traditionellerweise in die Objektförderung und zunehmend in die Sanierung.

¹⁹ Bei im Angestelltenverhältnis beschäftigten Personen (Ausnahmen sind u. a. freie Dienstnehmer, Lehrlinge, Bedienstete von Land- und Forstwirtschaft und Diplomaten); bis zur Höchstbeitragsgrundlage der Krankenversicherung.

²⁰ Eigenmitteldarlehen: Wenn jemand bei Objekten, die von gemeinnützigen Bauträgern errichtet wurden, Schwierigkeiten hat, die Mittel für die geforderten Baukostenanteile aufzubringen, bekommt er beispielsweise von der Stadt Wien äußerst günstige Darlehen; für einen detaillierteren Überblick über die verschiedenen Arten der Förderung sei beispielsweise an die Arbeiterkammer (2010) verwiesen.

Volumen der Objekt- und Subjektförderung

Entwicklung der Subjekt- und Objektförderung (Euro Tsd.)



Wichtige Budgetposten (Euro Tsd, 2011) im Vergleich

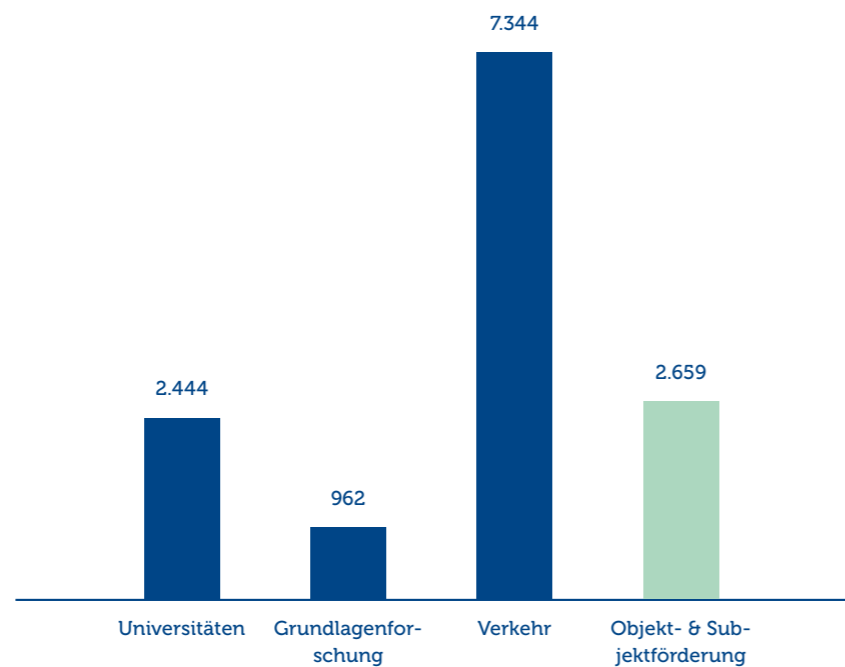


Abbildung 44
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten von IIBW und Statistik Austria

Die Objektförderungen werden sowohl von „Häusbauern“ und privaten gewerblichen Bauträgern als auch von den gebietskörperschaftlichen (Gemeinden) und gemeinnützigen nichtgewinnorientierten Bauträgern in Anspruch genommen. Laut dem GBV, dem österreichischen Dachverband der gemeinnützigen Bauvereinigungen, entfällt circa ein Drittel der gesamten Objektförderung auf die gemeinnützigen Bauträger, die damit heute 32 Prozent ihrer Kosten abdecken.

In Österreich gibt es keine offizielle Definition für den sozialen Wohnbau. Laut CECODHAS, der European Federation of Public, Cooperative & Social Housing gehören dazu alle mithilfe von Förderungen von Gebietskörperschaften, Gemeinnützigen und Privaten erstellten Wohnräume. Nach dieser Definition ist Österreich Vizeeuropameister im sozialen Wohnbau (siehe Abbildung 45) und der soziale Wohnbau hat aufgrund der üppigen Förderungen im Gegensatz zu anderen Ländern seine wichtige Stellung auch über die Zeit behaupten können (siehe Abbildung 46).

Anteil der Sozialbauten am gesamten Hausbestand (2008)

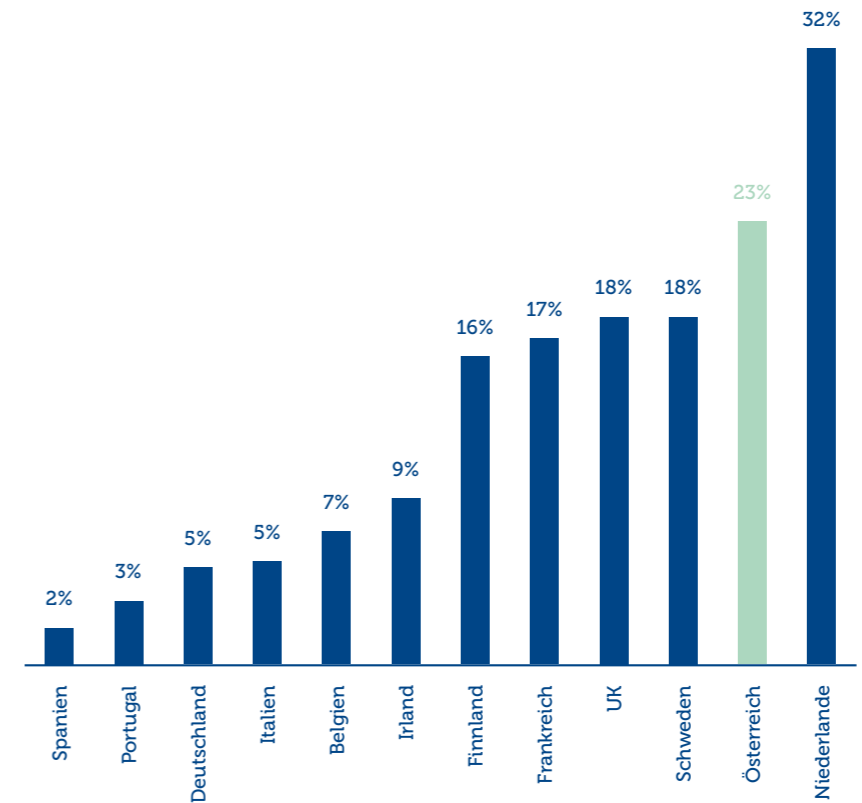
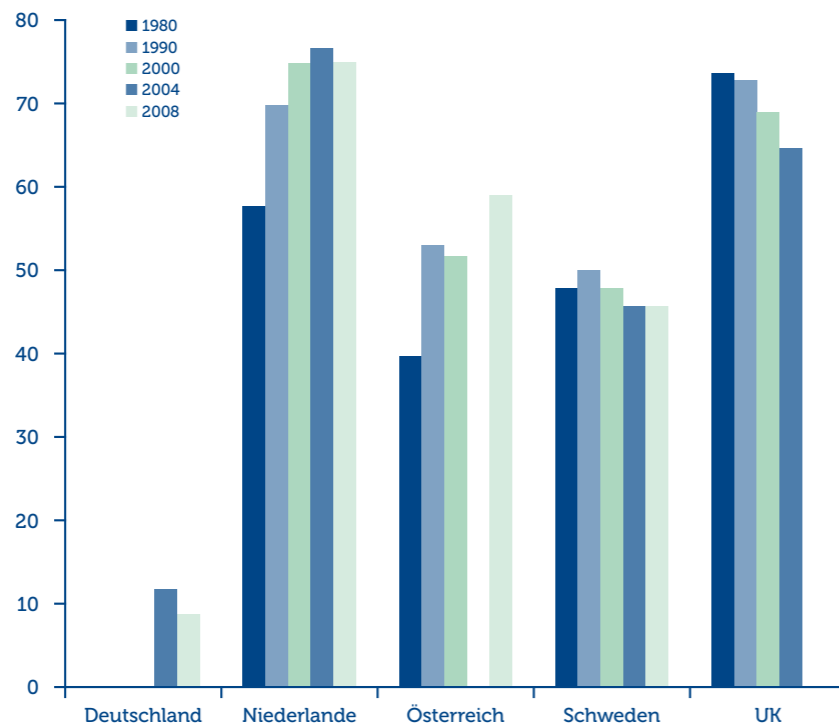


Abbildung 45
Quelle: CECODHAS (2012)

Die Bedeutung des sozialen Wohnbaus in Europa

Anteil der Mieten im Sozialbau im Verhältnis zu allen Mieten (in Prozent)



Anteil der Sozialbauten an allen Neubauten (in Prozent)

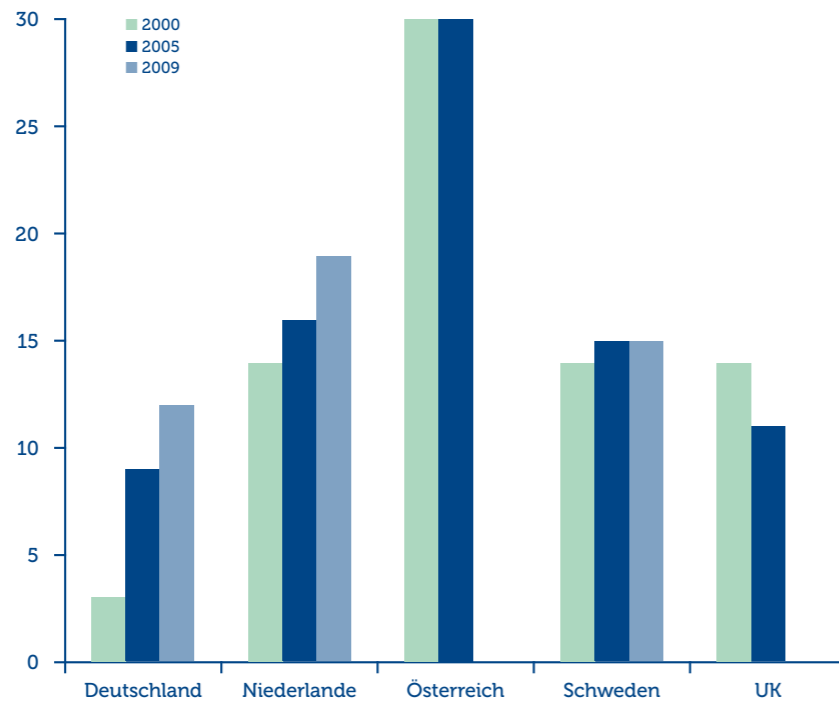


Abbildung 46
Quelle: OTB (2010)

Obwohl also andere Länder vom objektgeförderten sozialen Wohnbau und der Objektförderung generell abgehen, stehen diese in Österreich weiterhin hoch im Kurs.

Dieser gute Ruf der Objektförderung basiert typischerweise auf den folgenden Argumenten:

Mythen der Objektförderung

Thema	Mythos
Leistbarkeit	Wenn es leistbaren Wohnraum, insbesondere für Bedürftige, in Österreich gibt, dann nur aufgrund des objektgeförderten sozialen Wohnbaus
Luxus für alle	Der soziale Wohnbau schafft von Architekturstars entworfene „Wohnbauten auf höchstem architektonischen Niveau, in denen Familien mit Durchschnittseinkommen leben“ (Der Wiener Wohnbaustadtrat Werner Faymann anlässlich der Dachgleichenfeier des Hochhauses Neue Donau im Jahr 2000)
Antizyklische Wirkung	Nur mit dem objektgeförderten sozialen Wohnbau kann aktive antizyklische Konjunkturpolitik betrieben und so beispielsweise die Bauwirtschaft erhalten werden
Umverteilungswirkung	Durch die Objektförderung kann auch unteren Einkommenschichten der Traum vom Eigenheim erfüllt werden
Soziale Durchmischung	Nur durch die Planbarkeit des geförderten sozialen Wohnbaus kann die soziale Zusammensetzung der Bewohner gezielt beeinflusst werden

Abbildung 47
Quelle: Eigene Darstellung

Die Realität bezüglich Leistbarkeit ist, dass im sozialen Wohnbau nur der gebietskörperschaftliche (Gemeinde) Wohnbau wirklich günstig ist. Allerdings haben sich die Gebietskörperschaften weitgehend aus der eigenhändigen Schaffung von Wohnraum zurückgezogen und sind in den letzten Jahren nur mehr sehr selten direkt als Anbieter von Wohnraum aufgetreten. So wurde der letzte Wiener Gemeindebau bereits 2004 gebaut – seitdem wird ein Großteil der Neubauten in Wien von gemeinnützigen Genossenschaften erstellt²¹ und diese müssen kostendeckend kalkulieren.

Mit anderen Worten müssen die gemeinnützigen Bauträger beispielsweise die aufgrund der exzessiven Bauauflagen in den letzten Jahren stark gestiegenen Kosten (siehe oben) direkt auf die Mieten aufschlagen. Außerdem muss ein Neumieter je nach Größe der Wohnung und Ausstattung einen sogenannten Baukostenanteil beisteuern. Aufgrund dieser Auflagen kostet eine geförderte Genossenschaftswohnung pro Quadratmeter praktisch gleich viel wie eine Wohnung auf dem freien Markt (siehe Abbildung 48; hier angenommener Baukostenanteil: 30.000 Euro) – und das, obwohl die gemeinnützigen Bauträger von der Körperschaftsteuer befreit sind, also einen Kosten-Startvorteil gegenüber gewerblichen Bauträgern haben.

²¹ Vgl. IIBW (2007).

Mietaufwand 2012 (Euro/m²) nach Art der Miete (Österreich)¹¹

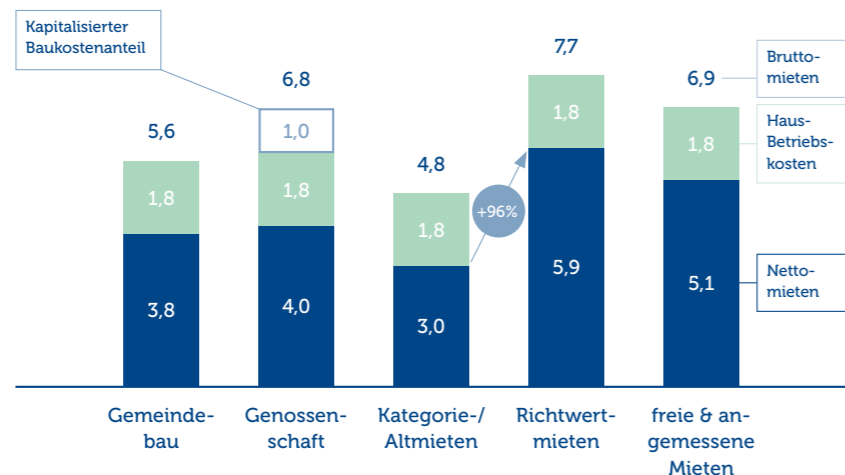


Abbildung 48
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Statistik Austria, WIFO (2013)

In Abbildung 49 ist dargestellt, welchen Anteil des Haushaltseinkommens ein Paar mit einem Kind je nach Einkommensdezil für eine 80-m²-Genossenschaftswohnung (Brutto-Kaltniete von 5,8 Euro/m², Baukostenanteil 30.000 Euro) insgesamt (inkl. Hausbetriebskosten) ausgeben müsste. Wie man sieht, ist eine solche Wohnung bei realistischen „Zumutbarkeitsgrenzen“ erst ab dem vierten Einkommensdezil, also definitiv nicht für Geringverdiener, leistbar.

Leistbarkeit einer 80-m²-Genossenschaftswohnung für ein Paar mit einem Kind



Abbildung 49
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten von Statistik Austria

Auch die Möglichkeit, durch den sozialen objektgeförderten Wohnbau Luxus für alle zu schaffen, muss sehr stark in Frage gestellt werden. Diese Ausrichtung der Wohnbaupolitik ist vor allem für Wien relevant und hat ihren Ursprung Anfang der 1990er-Jahre, nachdem der Traum von der Expo 1995 geplatzt war. Man ging in den zuständigen Ressorts der Stadtregierung in der Folge von einer stagnierenden Wiener Bevölkerungsgröße aus und zusehends dazu über, die reichlich vorhandenen Wohnbaumittel in qualitative Verbesserungsmaßnahmen zu lenken. Dabei wurde allerdings zu wenig auf die wahren Bedürfnisse der Bevölkerung geachtet. Das Ergebnis dieser Offensive waren nicht nur teure Leuchtturmprojekte, wie der Stelzenbau von Zaha Hadid am Donaukanal, sondern auch in den Durchschnittsbauten je nach vermeintlicher Mode gestaltete, für den typischen Nachfrager allerdings teilweise völlig unpassende Grundrisse (beispielsweise riesige Loggias mit winzigen Schlafzimmern, in die nicht einmal ein Kasten hineinpasst). Außerdem trieben standardmäßig aufwändige Gemeinschaftseinrichtungen wie Schwimmbäder und Saunen die Kosten in die Höhe. Die Trägheit der Bürokratie hat dazu geführt, dass dieser teure Luxus-Fetisch auch dann nicht abgelegt wurde, als angesichts revidierter Bevölkerungsprognosen längst klar hätte sein müssen, dass nun vor allem viel und günstiger Wohnraum geschaffen werden muss²².

²² Vgl. Seiß (2013), S. 71 ff.

Ein weiterer Vorteil der Objektförderung sei deren positive Wirkung auf die Konjunktur. Richtig ist, dass die Bauwirtschaft und das Bruttoinlandsprodukt in einem engen Zusammenhang stehen. Wohnbauinvestitionen können stabilisierend wirken, da sie im Vergleich zur Gesamtwirtschaft geringeren Schwankungen unterworfen sind²³. Wenn die Objektförderung allerdings als Mittel zur antizyklischen Wirtschaftspolitik angepriesen wird, sollte nicht darauf vergessen werden, diese erhöhten Ausgaben in guten Zeiten auch wieder zurückzufahren. Genau das ist aber nicht passiert: In Wachstumszeiten ist auch die Objektförderung stetig gewachsen, sodass man hier eher von einem prozyklischen Einsatz sprechen muss.

Jahre (2008–2011) mit BIP-Wachstum und Fördermittel (Mio. Euro)

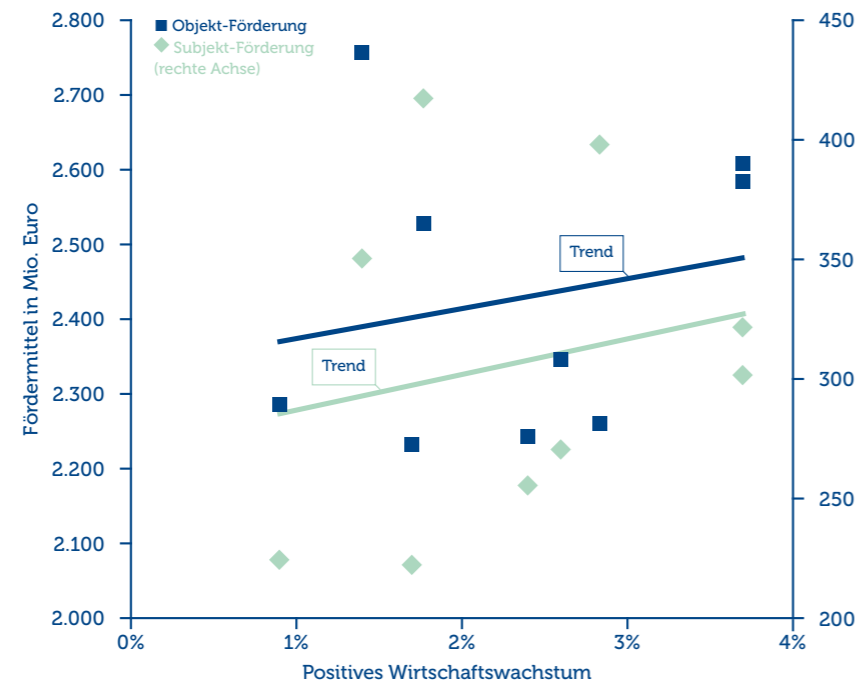


Abbildung 50
Quelle: Eigene Berechnung basierend auf Daten von IIBW

Generell weist die Objektförderung als typisches Mittel diskretionärer Fiskalpolitik auch deren typische Probleme auf:

- » Unsicherheit, ob die nachfragebestimmenden Erwartungen durch staatliche Fiskalpolitik beeinflussbar sind.
- » Gefahr, dass die Maßnahmen zu spät kommen und ihre Wirkung erst entfalten, wenn die Wirtschaft bereits wieder im Aufschwung ist.
- » Erhöhung der Staatsschuld.
- » Gefahr von „Strohfeuer-“ (lediglich kurzfristige Wirkung) und „Mitnahmeeffekten“ (die Maßnahmen hätten ohnehin stattgefunden).
- » Behinderung des Strukturwandels bzw. Schaffung ineffizienter Strukturen.

²³ Vgl. WIFO (2007).

» Gefahr, dass einzelne Klientelen ihre Interessen durchsetzen, ohne Rücksicht auf die Gesamteffizienz.

In Abbildung 51 sind die Probleme der diskretionären Fiskalpolitik und die entsprechende Evidenz bei der Objektförderung dargestellt.

Probleme diskretionärer Fiskalpolitik und Evidenz bei der Objektförderung

Problemfeld	Grundproblem	Evidenz
Beschränkter Staatseinfluss	Unsicherheit, ob die nachfragebestimmenden Erwartungen durch staatliche Fiskalpolitik beeinflussbar sind	Investitions-/Kaufentscheidungen der Österreicher kaum durch Höhe der Wohnbaufinanzierung & Subventionen beeinflusst (vgl. IHS (1999))
Zeitliche Aspekte	Maßnahmen zu spät & Wirkung erst, wenn Wirtschaft bereits wieder im Aufschwung	Kein antizyklischer Einsatz erkennbar
Erhöhung Staatsschuld	Finanzierung der Maßnahmen üblicherweise über Schulden/Kredite	Starke Verschuldungsdynamik der Länder
Geringe kurzfristige Wirkung	» Multiplikator-Optimismus: Gefahr kurzfristiger „Strohfeuerteffekte“ » Mitnahmeeffekte; Das Verhalten hätte sich ohnehin gezeigt	» Multiplikatoren stets von Profiteuren berechnet (Bauwirtschaft, Gemeinnützige,...) » Starke Ausweitung der Sanierung: Investitionen nicht primär in Wohnraumschaffung geflossen » Zunehmende Lücke zwischen Aufwand & Förderzusicherungen: Großteil verpufft
Langfristige negative Effekte	Behinderung des Strukturwandels bzw. Schaffung ineffizienter Strukturen	Objektförderung löst Grundproblem der Behinderungen des Marktes nicht → Interventionsspirale
Politische Aspekte	» Tendenz der politischen Gruppen, Maßnahmen in ihrem Sinn zu beeinflussen, ohne auf Effizienz Aspekte zu achten » Asymmetrie: Es ist populärer, die Wirtschaft zu stimulieren, als sie zu bremsen.	Fördermittel wurden mit Aufschwung stets unterproportional zurückgefahren.

Abbildung 51
Quelle: Eigene Darstellung

Ein Paradebeispiel für die Mitnahmeeffekte bei der diskretionären Fiskalpolitik ist das im Jahr 2013 zum dritten Mal verlängerte Gesetz zur energetischen Gebäudesanierung. Nachdem 2012 knapp 77 Prozent der budgetierten 100 Millionen Euro in Anspruch genommen wurden, wurde 2013 das Budget um die nicht verbrauchten 23 Millionen Euro auf 123 Millionen Euro erhöht²⁴. Dieser „Sanierungsscheck“ wurde vor allem auch mit gewaltigen „Hebeleffekten“ von 655 Millionen Euro begründet, wonach ein Fördereuro angeblich zehn Euro (!) Gesamtinvestitionen auslöst. Nicht berücksichtigt wird dabei aber, dass die Investitionen mitunter eben auch ohne die Förderung getätigt worden wären. Laut einer repräsentativen Befragung von Kreutzer Fischer & Partner²⁵ war beim Sanierungsscheck genau dies der Fall: 90 Prozent aller Fördernehmer hätten das Sanierungsvorhaben auch ohne Förderung durchgeführt. Mit anderen Worten versickerte praktisch die gesamte Förderung in Mitnahmeeffekten, zusätzliche Sanierungsprojekte wurden kaum angeschoben.

Wenn heute vom notwendigen Ausbau der Objektförderung gesprochen wird, um angesichts des Bevölkerungswachstums der Wohnungsknappheit zu begegnen und die Konjunktur anzukurbeln, drängt sich auch ein Vergleich mit dem Ende der 1980er-Jahren auf: Damals war das Auftreten der Babyboomer-Generation der 1960er-Jahre auf dem Wohnungsmarkt nicht rechtzeitig erkannt worden und nach dem Fall des Eisernen Vorhangs kam es insbesondere aus dem ehemaligen Jugoslawien zu einer Einwanderungswelle. Es wurde zwar politisch reagiert und mittels Wohnbauförderung der Neubau angekurbelt. Bis das neue Angebot wirksam wurde, vergingen allerdings mehrere Jahre. Den Höhepunkt erreichte der Boom erst Ende der 1990er-Jahre, zu einem Zeitpunkt, als die Nachfrage schon längst wieder abgeklungen war²⁶.

Was leider oft vergessen wird: Es gibt neben der diskretionären Fiskalpolitik auch einige Staatsausgaben und -einnahmen, die mit der Konjunktur schwanken und dadurch automatisch eine Konjunkturstabilisierung bewirken. Zu diesen sogenannten automatischen Stabilisatoren gehört beispielsweise die Arbeitslosenversicherung: In einer Rezession steigen die Zahlungen an die Arbeitslosen, gleichzeitig sinken die Beiträge, dadurch ergibt sich automatisch eine Stützung der Konsumnachfrage. Im Aufschwung ist es genau umgekehrt, sodass sich ohne politisches Zutun eine stabilisierende Wirkung ergibt.

Auch die Subjektförderung hat im Gegensatz zur Objektförderung diese praktischen Eigenschaften, da sie bedürfnisgeprüft, je nach Einkommenssituation ausbezahlt wird. Wie man an Abbildung 52 sieht, sind die Probleme der diskretionären Fiskalpolitik bei der Subjektförderung weit weniger relevant. Klarerweise hat auch die Subjektförderung problematische Seiten. So kann sie negative Auswirkungen auf den Arbeitsanreiz haben, weshalb die Anspruchsberechtigung stets überprüft werden muss. Insbesondere ihre sofortige und unmittelbare Wirksamkeit hebt sie allerdings gegenüber der Objektförderung hervor und macht sie so insgesamt zum Mittel der Wahl.

²⁴ Vgl. NZZ (2013).
²⁵ Vgl. Kreutzer, Fischer & Partner (2013).
²⁶ Vgl. IIBW (2007).

Wo liegen die Vorteile der Subjektförderung im Verhältnis zur Objektförderung

Problemfeld	Evidenz
Beschränkter Staatseinfluss	Subjektförderung ist einkommensfördernd, daher unmittelbar einsetzbar
Zeitliche Aspekte	Per definitionem sofortige Wirksamkeit
Erhöhung Staatsschuld	Kann bei Zweckbindung der Lohnzuschläge verhindert werden
Geringe kurzfristige Wirkung	Per definitionem sofortige Wirksamkeit
Langfristige negative Effekte	Evtl. zunehmende Abhängigkeit der Bezieher von Subjektförderungen
Politische Aspekte	Durch Automatismus keine Möglichkeit zur politischen Beeinflussung

Abbildung 52
 Quelle: Eigene Darstellung

Wie sieht es mit der Umverteilungswirkung der Objektförderung aus?

Im Jahr 2000 wurde anhand der Konsumerhebung der Statistik Austria das letzte Mal erfasst, inwieweit die verschiedenen Einkommensdezile die Objektförderung in Anspruch nehmen²⁷.

Die Umverteilungswirkung der Wohnbauförderung

Anteil der Haushalte (%), die Objektförderung beziehen (2000)

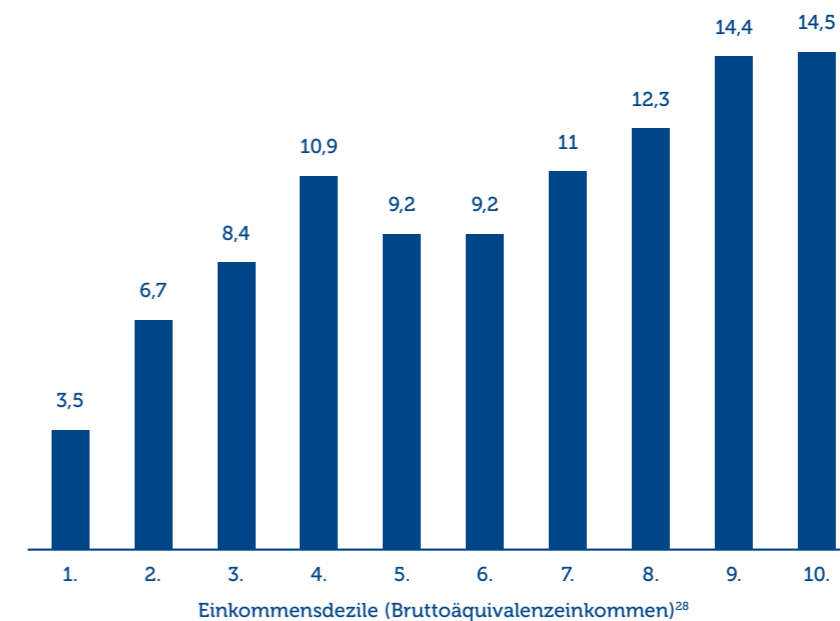


Abbildung 53
 Quelle: WIFO (2009)

²⁷ Leider gibt es zu diesem sehr wichtigen Thema keine aktuelleren Zahlen von der Statistik Austria. Da es allerdings unwahrscheinlich ist, dass sich seit 2000 etwas Grundlegendes an der Verteilung verändert hat, scheinen uns diese Daten (wie dem WIFO in seiner Publikation von 2009) trotz des relativ hohen Alters geeignet, die Grundproblematik aufzuzeigen.

²⁸ Bruttoäquivalenzeinkommen bedeutet vor Steuern und Abgaben: Zur Erklärung des Äquivalenzeinkommens siehe Anhang.

Wie die Abbildung 53 zeigt, kommt die Objektförderung laut diesen Daten vor allem mittleren und oberen Einkommensgruppen zugute, untere Einkommensschichten beziehen sie dagegen unterdurchschnittlich oft. Im untersten Quartil befinden sich 14 Prozent, auf die beiden mittleren Quartile entfällt jeweils rund ein Viertel und im obersten Quartil befindet sich mehr als ein Drittel der Förderungsbezieher. Die Hauptgründe sind laut WIFO die benötigten Baukostenanteile (siehe oben), dass Besserverdienende auch eher Eigentümer sind und dass die Wohnbauförderung aufgrund der großzügigen Einkommensgrenzen nach oben hin kaum gedeckelt ist. Im Gegensatz dazu kommt die Subjektförderung (ebenfalls laut WIFO) zu 95 Prozent der unteren Hälfte der Einkommen zugute²⁹.

Schließlich bleibt noch die Frage, ob die Objektförderung zur sozialen Durchmischung beiträgt.

Obwohl in Österreich bereits heute ein wesentlich geringerer Anteil der sozial schwächsten Gruppen in den Sozialwohnungen wohnt als im EU-Schnitt, hat beispielsweise die Stadt Wien im Jahr 2010 die Gemeindebauberechtigungen mit dem offiziellen Ziel der sozialen Durchmischung massiv erweitert.

Die soziale Treffsicherheit der Objektförderung

Anteil der Einkommensgruppen im Segment der günstigsten Sozialwohnungen

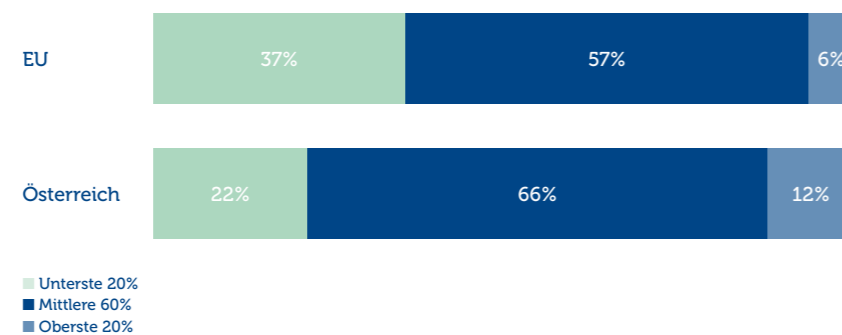


Abbildung 54
Quelle: Czasny (2004)

²⁹ Vgl. WIFO (2009).

So wurde die Einkommensgrenze, bis zu der eine Einzelperson eine Gemeindebauwohnung beantragen kann, auf ein Nettoeinkommen von 3017,86 Euro angehoben. Laut Lohn- und Einkommensstatistik der Statistik Austria wird dieses Einkommen von 94 Prozent der österreichischen Bevölkerung unterschritten. Mit anderen Worten, praktisch jeder Österreicher hat Anspruch auf eine Gemeindebauwohnung. Wie wir oben gesehen haben, sind nun aber gerade Gemeindebauwohnungen die einzigen wirklich günstigen Wohnungen. Um also Bedenken zu zerstreuen, dass es mit dieser Aktion zur weiteren Verknappung von Wohnraum für die wirklich Bedürftigen kommt, musste die Stadt Wien gleichzeitig eine Reihe von Begleitmaßnahmen ankündigen:

- » Erhöhung der Zahl der Wohnungen im gemeinnützigen Bereich mit besonderer Förderung („Superförderung“)
- » Erleichterter Zugang zu Eigenmittlersatzdarlehen (günstige Darlehen zur Begleichung der Baukostenanteile im genossenschaftlichen Bereich)
- » Zusätzliche Förderungen für Eigenheimerwerb
- » Wegfall der 150-m²-Begrenzung für Förderung von thermischen Sanierungen und Einbau von Sicherheitstüren

Kann mit dieser Aktion das Ziel der sozialen Durchmischung im Gemeindebau erreicht werden?

Die Größen der zugeteilten Gemeindebauwohnungen werden üblicherweise nach der Anzahl der Personen bestimmt. Schon allein deshalb ist es eher unwahrscheinlich, dass es zu einem Massenandrang von bestverdienenden Einzelpersonen kommt.

Sicher ist dagegen, dass sich die Politik mit einer solchen Verschiebung der Einkommensgrenzen nach oben sehr elegant und ohne Aufwand der Diskussion entledigen kann, wie mit der Tatsache umgegangen werden soll, dass der eine oder andere alteingesessene Gemeindebaubewohner im Laufe der Zeit zu einem höheren Einkommen gekommen ist und nun eigentlich nicht der ursprünglichen Gemeindebauzielgruppe entspricht.

Die angekündigten Begleitmaßnahmen zur Durchmischungsaktion der Stadt Wien zeigen außerdem, dass eine verordnete soziale Durchmischung nicht ohne eine weitere kostenintensive Interventionsspirale mit ungewissem Ausgang machbar ist.

Wir sehen: Die positiven Eigenschaften der Objektförderung sind größtenteils Mythen und halten einer kritischen Überprüfung nicht stand. Umgekehrt ist angesichts der sozialen Treffsicherheit und der flexiblen Einsetzbarkeit der Subjektförderung nicht verständlich, warum diese in Österreich einen derart geringen Stellenwert hat. Dies führt uns zum letzten Abschnitt dieser Untersuchung. Nachdem die Folgen der staatlichen Eingriffe in den Markt und die Untauglichkeit der bisherigen Antworten diskutiert wurden, soll nun aufgezeigt werden, was tatsächlich getan werden sollte, damit es auch in Zukunft leistbaren attraktiven Wohnraum für alle gibt.

Drei Vorschläge für leistbare vier Wände

Abgeleitet aus der zuvor geführten Diskussion ergeben sich aus unserer Sicht drei Hauptstoßrichtungen, um auch in Zukunft ausreichend leistbaren und attraktiven Wohnraum in Österreich zur Verfügung zu haben:

Handlungsempfehlungen

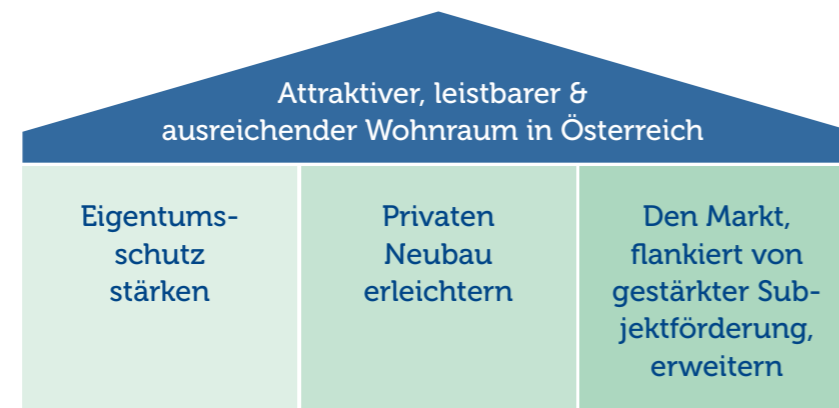


Abbildung 55
Quelle: Eigene Darstellung

Eigentumschutz stärken

Vergleichsmietensystem einführen

Wie wir anhand der Diskussion um das Mietrechtsgesetz (MRG) gesehen haben, entstehen durch die administrierten Preise (Kategorie- und Richtwertsystem) sowie die mangelnde Möglichkeit, die Miethöhe während der Vertragslaufzeit anzupassen, Fehlanreize. Um daraus entstehende Probleme wie den suboptimalen Umschlag und die mangelnde Rendite für den Eigentümer zu entschärfen, empfehlen wir, angelehnt an das Modell in Deutschland, ein Vergleichsmietensystem für einen sanften Übergang zu mehr Marktnähe einzuführen.

Ein solches Vergleichsmietensystem hat typischerweise folgende Eckpunkte:

- » Pro Wohnbezirk werden die üblichen Marktmieten je nach Wohnungsmerkmalen (Ausstattung, Größe) mittels umfassender objektiver Internetdatenbank (Daten von Maklern oder Hausverwaltungen) definiert.
- » Wenn die jeweilige Miete unter der Vergleichsmiete liegt, kann der Vermieter die Miete sofort um maximal fünf Prozent anheben, dann erst wieder nach sechs Jahren.
- » Bei einer solchen Mieterhöhung kann der Mieter innerhalb einer vorher festgelegten Frist kündigen.

Durch ein solches Regime ergäbe sich aufgrund der Möglichkeit, die Mieten während der Vertragslaufzeit anzupassen, erstens ein verbesserter Eigentumsschutz, da dauerhafte Marktferne und Unterrendite für den Vermieter unterbunden würden.

Zweitens wäre ein adäquater Mieterschutz gegeben: Die Miete kann stets nur bis zum Vergleichsmietenwert angehoben werden und dies nur in Fünf-Prozent-Schritten alle sechs Jahre. Härtefälle können zudem mit einer ausgeweiteten Subjektförderung abgefangen werden (siehe unten).

Drittens würde der Bestand besser genutzt, denn durch die moderate Anpassung bestehender Verträge bestünde ein Anreiz, sich an Marktgegebenheiten anzupassen (Durchbrechen der starken Steigerungen bei der altersbedingten Flächennachfrage).

Wertsteigernde Investitionen im Mietzins berücksichtigen

Da wertsteigernde Investitionen derzeit praktisch nicht an die Mieter weitergegeben werden können, hat der Eigentümer keinen Anreiz, solche Investitionen zu tätigen. Das löst eine Interventionsspirale aus, mittels derer beispielsweise Energieeffizienz durch Ge- und Verbote verordnet wird.

Von wertsteigernden Investitionen des Vermieters profitieren die Mieter entweder unmittelbar materiell (neue Fenster, neue Isolierung) oder mittelbar ideell (neues Bad, neue Küche). Solche Investitionen steigern aber auch den Marktwert einer Wohnung. Wenn die Kosten dieser Verbesserungen an die bestehenden Mieter weitergegeben werden können, hat der Vermieter einen Anreiz, so weit in Verbesserungen zu investieren, wie es die Zahlungsbereitschaft der Marktnachfrager zulässt. Damit ergibt sich das effiziente Investitionsniveau von selbst, eine weitere staatliche Intervention ist nicht nötig.

Unsere Empfehlung lautet daher: Wertsteigernde Investitionen in die Wohnung sollten voll an den Mieter weitergegeben werden können.

Aufhebung der Möglichkeit, in Altverträge eintreten zu können

Mit einem Anteil von sechs Prozent³⁰ aller Mietverträge sind Altverträge mit extrem niedrigen Mietzinsen in Österreich definitiv keine vernachlässigbare Größe. In Wien beträgt der Anteil 10,63 Prozent³¹. Solche Altverträge beeinträchtigen die Eigentümerrendite massiv und führen damit zu einer fortschreitenden Enteignung. Außerdem zahlen die Neumieter ohne Verwandtschaftsglück mit stetig steigenden Neuvertragszinsen die Zeche für diese Ungerechtigkeit.

Wir empfehlen daher, die Möglichkeit, in Altverträge eintreten zu können, aufzuheben. Anstelle von Eintrittsrechten könnte eine Art Vormietrecht für Verwandte eingeführt werden: Der Vermieter müsste dann bei Auflösung eines Altmietvertrags zuerst Verwandten des Vormieters anbieten, die Wohnung zu den neuen Mietkonditionen zu übernehmen.

Privaten Neubau erleichtern

Vorhandenen Raum besser nutzen

In Österreich gibt es noch beträchtliche Baulandreserven, auf denen auch das prognostizierte Bevölkerungswachstum untergebracht werden kann. Diese großen Baulandreserven sind ein Indiz dafür, dass oftmals nicht im Sinne einer effizienten Bebauung, sondern aus fiskalischen Gesichtspunkten gewidmet wurde und deshalb heute teilweise falsche, nicht nachgefragte Flächen zur Verfügung stehen.

³⁰ Laut ÖVI, siehe Abb. 17
³¹ Laut ÖVI, siehe Abb. 17

Ziel muss es daher sein, die Raumplanung und Widmungspraxis bedürfnisgerechter auszugestalten. Ein erster Schritt hierzu wäre, die Baulandlücken innerhalb bebauter Zonen zu schließen und dafür eine Widmungsabgabe zu erheben. Um die Zersiedelung einzudämmen, könnte auch seit längerem unbebautes Bauland in der Peripherie wieder in Grünland zurückgewidmet werden, wofür der Eigner allerdings aus der zu diesem Zweck gebundenen Widmungsabgabe entschädigt werden müsste.

Weiters sollte grundsätzlich die Abhängigkeit der Gemeinden von der Flächenwidmung reduziert werden, indem ihnen größere Steuereinheitskompetenzen, z. B. bei der Einkommensteuer, zugestanden werden.

Bauauflagen bereinigen und deregulieren

Insbesondere im geförderten Wohnbau haben die Normenflut und die entsprechend gestiegenen Errichtungskosten dazu geführt, dass dieser selbst für den Mittelstand kaum mehr leistbar ist.

Wie empfehlen daher, alle Normen dahingehend zu überprüfen, ob damit sicherheitsrelevante oder sonstige Zwecke verfolgt werden. Sicherheitsrelevante Zwecke werden üblicherweise wesentlich effizienter durch ein adäquates Haftungsrecht als durch spezifische Ge- und Verbote erreicht. Daher ist für jede einzelne sicherheitsrelevante Richtlinie die Frage zu stellen, ob der angestrebte Zweck der Norm nicht auch durch gegebenenfalls zu modifizierende haftungsrechtliche Bestimmungen erreicht werden kann.

Alle anderen nicht-sicherheitsrelevanten Vorschriften sind das arbiträre Ergebnis eines bürokratischen Prozesses. Diese Normen sollten ersatzlos gestrichen werden und es dem Markt überlassen werden, ob und wie die jeweiligen Ziele erreicht werden sollen. Falls der Markt beispielsweise nicht ausreichend barrierefreie Wohnungen schafft, sollte über eine entsprechende Subjektförderung eine Nachrüstung im Einzelfall ermöglicht werden.

Die Abbildung 56 illustriert die Vorgangsweise:

Prozess zur Vereinfachung der Bauvorschriften

	Beispiele	Alternativen
Sicherheitsrelevante Vorschriften	Stiegenhaus: Geländer-Normierung	Generell verschärftes Haftungsrecht
	Lifte: Stetig neue Anforderungen (z. B. Verringerung des Spalts zwischen erster und zweiter Tür)	
	Fluchtwege: Erreichbarkeit einer Treppe innerhalb von 40 m von jeder Stelle in der Wohnung anstatt von Wohnungstür	
Sonstige Auflagen	Energieeffizienz	Abschaffen und Markt wirken lassen
	Stellplatzverpflichtung	
	Raumbelichtung	
	Barrierefreiheit	

Abbildung 56
Quelle: Eigene Darstellung



Den Markt, flankiert von gestärkter Subjektförderung, erweitern

Den Markt über das Angebot der Zukunft entscheiden lassen

Die Kombination von Bevölkerungsprognose mit der altersbedingten Flächennachfrage hat gezeigt, dass trotz der Alterung der Gesellschaft spätestens ab 2045 der Gesamtwohnflächenbedarf sinken wird.

Prognostizierte zusätzliche Flächennachfrage im Eurostat-Szenario (Mio. m²)

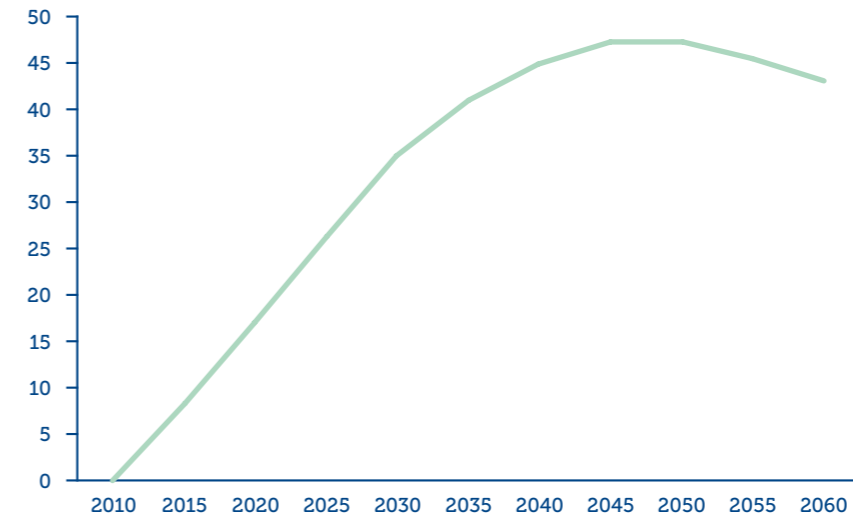


Abbildung 57
Quelle: Eigene Berechnungen

Dies stellt die Planung vor große Herausforderungen: Einerseits muss für eine gewisse Zeit neuer Wohnraum geschaffen werden, um starke Preisauftriebe zu verhindern. Andererseits sollte vermieden werden, dass damit zukünftiger Leerstand produziert wird.

Grundsätzlich gilt dabei: Nur die Errichtung zusätzlicher Wohnungen senkt das allgemeine Mietzinsniveau, gleichzeitig ist aber jede „billige“ (schlecht gebaute) Wohnung ein potentieller Leerstand. Außerdem ist jede Neubauwohnung erst einmal teurer als eine Bestandswohnung.

Im Speziellen müssen die Neubauten hochwertig sein. Nur so werden Besserverdienende in den Neubestand ziehen wollen und so den Platz im Altbestand für diejenigen mit geringerem Einkommen freimachen. Dies würde den Umschlag und die Trefferquote von Angebot und Nachfrage insgesamt erhöhen. Man kennt diesen Effekt aus dem Kino: Wenn jemand einen guten Platz verlässt, setzen sich alle um und können so ihre Stellung verbessern. Durch den hochwertigen Neubau ist weiters am ehesten sichergestellt, dass man dort auch in Zukunft wird wohnen wollen (siehe die hohe Qualität und vielseitige Einsetzbarkeit der Wiener Gründerzeithäuser).

Die Fehlplanungen und -einschätzungen der Bürokratie bei den objektgeförderten Bauten in der Vergangenheit bei vergleichsweise einfachen Aufgaben (Grundrisse, Ausstattungen) lassen darauf schließen, dass am ehesten der private, gewinnorientierte Neubau in der Lage sein wird,

das passende Angebot für diese sich ändernden Anforderungen zu schaffen (siehe oben beim Mythos „Luxus für alle“). Wir empfehlen daher, die Objektförderung herunterzufahren und die Schaffung eines zukunftsfähigen Angebots dem Markt zu überlassen. Für den Fall, dass dadurch nicht genügend Angebot für Bedürftige bereitsteht, ist auf die Subjektförderung zurückzugreifen.

Mittel aus Objektförderung in Subjektförderung lenken

Die Subjektförderung sollte also in der Zukunft eine wichtigere Rolle spielen. Um dies zu ermöglichen, empfehlen wir, einen Teil der bisher für die Objektförderung eingesetzten Mittel zu nutzen.

Außerdem sollte sich die Subjektförderung nicht danach richten, ob die Person in einer objektgeförderten Immobilie lebt oder nicht. Vielmehr sollte die Subjektförderung unabhängig von der Art des angestrebten Objekts allen Bedürftigen zur Verfügung stehen. Dadurch vergrößert sich der Markt: Er beinhaltet dann aus Nachfrager-Sicht sowohl Bestand als auch Neubauten sowie den geförderten und den nicht geförderten Bereich. Dies erhöht die Wahrscheinlichkeit eines Treffers für alle Einkommenssituationen und Bedürfnisse.

Sozialwohnungen in den Markt integrieren

Wie wir gesehen haben, vergrößert die Erweiterung des Anspruchskreises für den sozialen Wohnbau den Andrang, ändert aber nichts daran, dass die Wohnungen auch weiterhin nach Wartelisten und letztlich arbiträren Kriterien vergeben werden.

Wir empfehlen daher, nach Einführung des Vergleichsmietensystems im nicht geförderten Bereich, auch im objektgeförderten Bereich (kommunale und genossenschaftliche Bauten) die Mieten sukzessive an die Vergleichsmieten heranzuführen. Außerdem sollten die Wohnungen im geförderten Bereich auf dem freien Markt angeboten werden. Altmietern sollten dabei die Möglichkeit haben, auf Antrag und Nachweis der Bedürftigkeit (Einkommens- und Vermögensnachweis) die alte Miete zu behalten oder eine erhöhte Subjektförderung zu erhalten, um sich die neuen Mieten leisten zu können.

Dies würde, wie die Maßnahmen oben, zu einer Erweiterung des Marktes führen und damit die Wahrscheinlichkeit erhöhen, dass sich Angebot und Nachfrage finden.



Die Abbildung 58 fasst unsere Empfehlungen und Maßnahmen zusammen.

Zusammenfassung der Empfehlungen

	Empfehlungen	Maßnahmen	Effekte
Eigentums-schutz stärken	Vergleichsmieten statt Richtwertmieten (siehe Deutschland)	Vergleichsmieten als Basis für Anhebungen während Vertragsdauer	Adäquaterer Umschlag Stopp der schleichenden Enteignung
	Weitergabefähigkeit von Investitionskosten an Mieter	Werterhöhende Investitionskosten mietenerhöhend wirken lassen	Energieeffizienz ohne staatliche Intervention
	Enteignung durch Altverträge aktiv reduzieren	» Eintrittsrechte in Altverträge streichen » „Vormietrecht“ für Verwandte einführen	Ende der Neumiet-Diskriminierung
Privaten Neubau erleichtern	Vorhandenen Raum besser nutzen	Raumplanung & Widmungspraxis auf Bebauungseffizienz ausrichten	Nachfragegerechtes Bauland
	Bauvorschriften unabhängig von Förderfähigkeit deregulieren	» Haftungsrecht statt Regulierungswut » Energieeffizienzvorgaben streichen	Kostenreduktion bei Neubau
Den Markt, flankiert von gestärkter Subjektförderung, erweitern	Treffsichere, flexible Unterstützung Bedürftiger durch Subjektförderung stärken	Mittel aus Objektförderung in Subjektförderung lenken	Effektive Hilfe für Bedürftige
	Private, nachfrageorientierte & unsubventionierte Bautätigkeit als Norm, nicht als Ausnahme	Keine Bevorzugung von gefördertem Wohnbau bei Vergaben, keine speziellen Widmungen	Zukunftsfähiger Neubau
	Gleiche Mietendynamik im geförderten Wohnbau wie im privaten gegen Fehlbelegungen	Mieten im geförderten Wohnbau nach bestimmter Zeit ansteigen lassen, außer bei Nachweis der Bedürftigkeit	Geförderter günstiger Wohnraum für die, die ihn wirklich brauchen

Abbildung 58
Quelle: Eigene Darstellung

Wohnungsnot durch Staatsgebot?

Die Diskussion um den österreichischen Wohnungsmarkt ist durch ein Dogma beherrscht: Wohnen ist ein Grundrecht und die Befriedigung eines solch elementaren Grundbedürfnisses darf nicht dem Markt überlassen werden. Vielmehr müsse der Staatseinfluss vergrößert werden und mittels stärkerer Regulierung bzw. mehr öffentlichen Geldern das bisherige eklatante Marktversagen korrigiert werden.

Ein solches Dogma ist gut für die wohlwollenden Planer: Sie können ihre Existenz rechtfertigen und sich als Retter des kleinen Mannes inszenieren. Außerdem ermöglicht es, ohne langwierige Analyse, auch bei komplexen Problemen sofort eine Antwort parat zu haben: Steigende Mieten? Mietpreisdeckelung! Mangelnder Neubau? Mehr Geld für öffentliche Wohnbauten! So ist das Wohnungsproblem für David Ellenson, Klubobmann der Wiener Grünen, ganz einfach lösbar: „Wir sind der Meinung: 500 Euro für 60 m² sind genug.“

Dabei drängt sich natürlich die Frage auf, ob es nicht tatsächlich umgekehrt ist: Führen womöglich gerade die staatlichen Eingriffe zur vermeintlichen Wohnungsnot? Gibt es also eine drohende Wohnungsnot durch ein Staatsgebot?

In dieser Studie haben wir uns entsprechend zunächst der Frage gewidmet, wie die Lage tatsächlich ist und ob sie den politischen Aktivismus rechtfertigt. Die Antwort ist einerseits Nein, denn die Preise sind zwar gestiegen, aber gleichzeitig sind auch die Einkommen der Österreicher gestiegen, sodass 2010 relativ gesehen nur unwesentlich mehr für das Wohnen ausgegeben wurde als beispielsweise 2005. Hauptgründe für die gestiegenen Preise sind ein teilweise inadäquates Angebot bei gleichzeitig starken Nachfragesteigerungen aufgrund exogener Einflüsse, wie Demografie, Einkommen und Qualitätsansprüche. Aus dieser Sicht ist die Lage also nicht hoffnungslos. Andererseits deuten insbesondere die zunehmende Entkoppelung zwischen Neu- und Bestandsmieten auf fundamentale Probleme auf dem österreichischen Wohnungsmarkt hin, wie auch der Umstand, dass die Bautätigkeit kaum auf die gestiegenen Preise reagiert hat.

Um am Ende passende Empfehlungen aussprechen zu können, haben wir anschließend die grundsätzlichen Zusammenhänge auf dem Wohnungsmarkt gemäß der Abbildung 59 untersucht:

Exogene Auslöser, bürokratische Verstärker und die bisherige Reaktion

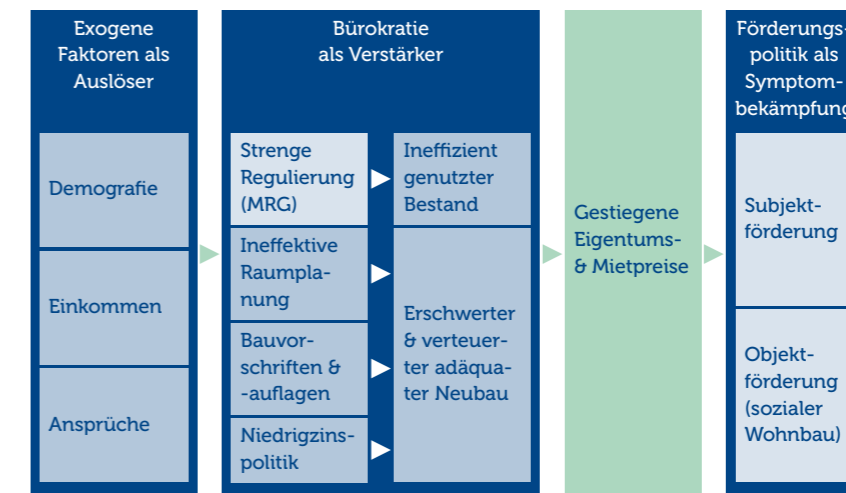


Abbildung 59
Quelle: Eigene Darstellung

Aus unserer Sicht hat der Staat durch seine vielfältigen bürokratischen Interventionen die durch die exogenen Treiber gegebenen grundsätzlichen Entwicklungen noch verstärkt. Insbesondere hat die strenge Regulierung durch das Mietrechtsgesetz (MRG) dazu geführt, dass der Preis nicht mehr das richtige Knappheitssignal gibt und der Vermieter nicht den richtigen Anreiz hat, in die Bausubstanz zu investieren. Dass dies zu einem ineffizient genutzten Bestand führt, zeigt sich beispielsweise daran, dass die Wohnflächennachfrage mit dem Alter trotz sinkender Haushaltsgröße steil ansteigt. Offensichtlich besteht also kein Anreiz, mit sinkender Haushaltsgröße in eine kleinere Wohnung zu ziehen und so den nachkommenden Nachfragern Platz zu machen.

Weitere preistreibende Wirkungen ergeben sich dadurch, dass der Staat durch ineffiziente Raumplanung, überzogene Bauvorschriften und die Niedrigzinspolitik den Neubau erschwert und verteuert hat. So hat die Abhängigkeit der Gemeinden von den Einnahmen durch die Flächenwidmung dazu geführt, dass es in Österreich enorme Baulandreserven gibt. Die Tatsache, dass in eindeutigen Hotspots immer weniger gebaut wird, deutet allerdings darauf hin, dass nicht die richtigen Flächen gewidmet wurden. Unsere Analysen zeigen jedenfalls, dass die Baulandreserven sogar in Wien so groß sind, dass damit theoretisch der Wohnflächenbedarf der nächsten 20 bis 30 Jahre abgedeckt werden kann. Die exzessiven Bauvorschriften, insbesondere bei der Energieeffizienz, haben die Errichtungskosten vor allem beim objektgeförderten Neubau stark in die Höhe getrieben, mit entsprechenden Folgen für die Leistbarkeit für einkommensschwache Gruppen. Durch die Niedrigzinspolitik kommt es schließlich zu einem Run auf Realwerte und entsprechenden Verteuerungen bei den Grundstücks- und Immobilienpreisen.

Aufgeschreckt durch die teilweise selbst verursachten Preissteigerungen reagiert die Politik mit weiteren Marktverzerrungen: Mit großzügigen, sich verselbständigenden Förderprogrammen werden sowohl die Bauträger (Objektförderung) als auch die Bewohner (Subjektförderung) unterstützt. Die Schwerpunktsetzung des Mitteleinsatzes auf die Erstellung objektgeförderter Sozialbauten geschieht nicht nur gegen den europäischen Trend, sondern basiert auch auf einer Reihe von angenommenen

positiven Eigenschaften der Objektförderung, die sich bei genauerer Betrachtung als Mythen entpuppen.

Dies ist insbesondere deswegen problematisch, weil durch die demografische Entwicklung in den nächsten 20 bis 30 Jahren mit steigendem und danach mit sinkendem Flächenbedarf zu rechnen ist. Wenn also nicht ausreichend gebaut wird, ist mit einem weiteren und stets steigenden Druck auf die Preise zu rechnen. Wenn aber nicht das Richtige gebaut wird, entsteht heute der Leerstand von morgen. Angesichts der Tatsache, dass die Bürokratie es heute schon nicht schafft, im geförderten Wohnbau auf geänderte Einkommens- und Bevölkerungsverhältnisse adäquat zu reagieren, sind Zweifel daran angebracht, dass dies in Zukunft bei ungleich größeren Herausforderungen gelingen kann.

Was muss also getan werden?

Während in einschlägigen Kreisen und in der Politik hauptsächlich darüber diskutiert wird, ob die Wohnbauförderung wieder zweckgebunden werden soll und inwieweit die Mittel angehoben werden sollen, sind wir der Meinung, dass das österreichische Wohnwesen einer „Reform an Haupt und Gliedern“ bedarf, um die strukturellen Probleme des Marktes an der Wurzel zu packen.

Konkret empfehlen wir:

- » den Eigentumsschutz zu stärken,
- » den privaten Neubau zu erleichtern und
- » den Markt, flankiert durch die Subjektförderung, zu erweitern.

Der Eigentumsschutz kann insbesondere durch die Einführung eines Vergleichsmietensystems, in Anlehnung an das deutsche Modell, gestärkt werden. Außerdem sollte die Weitergabefähigkeit von wertsteigernden Investitionskosten an den Mieter erleichtert werden. Drittens sollte die Möglichkeit, in Altmietverträge eintreten zu können, per sofort und vollständig unterbunden werden. Durch diese Maßnahmen würde der Mietermarkt erweitert und liberalisiert. Dies würde entgegen der landläufigen Vermutung allerdings nicht dazu führen, dass die Mieten auf dem Niveau des heutigen freien Segments zu liegen kämen. Vielmehr ist zu erwarten, dass sie sich längerfristig zwischen den heutigen geschützten und den heutigen freien Mieten einpendeln.

Der private Neubau sollte erleichtert werden, indem Anreize für die Behörden geschaffen werden, das vorhandene Bauland besser zu nutzen und bei der Widmung weniger nach fiskalpolitischen und mehr nach Bauungskriterien vorzugehen. Darüber hinaus sollten die Bauvorschriften durchforstet werden: Die Richtlinien mit sicherheitsrelevanten Zielen sollten, wenn möglich, durch ein gegebenenfalls verschärftes Haftungsrecht ersetzt werden. Alle anderen Ziele können am besten durch das Spiel von Angebot und Nachfrage erreicht werden und die entsprechenden Richtlinien sind daher möglichst aufzuheben.

Je größer ein Markt ist, desto eher treffen sich Angebot und Nachfrage, desto eher gibt es also für jeden Bedarf ein passendes Angebot. Angesichts der bereits bestehenden Verknappungen und der Herausforderungen für die Zukunft, empfehlen wir also, den Markt über das Angebot der Zukunft entscheiden zu lassen. Dadurch ist am ehesten sichergestellt, dass zeitnah und bedürfnisadäquat, also nicht der Leerstand von morgen, gebaut wird.

Klarerweise besteht die Möglichkeit, dass durch den Markt zu wenige günstige Wohnungen geschaffen werden. Für diesen Fall empfehlen wir, die Subjektförderung zulasten der Objektförderung auszubauen. Die Subjektförderung ist als automatischer Stabilisator der Objektförderung grundsätzlich überlegen, da sie wesentlich schneller, zielgenauer und flexibler wirken kann.

Zur Markterweiterung gehört auch, dass die objektgeförderten Wohnungen über das Vergleichsmietensystem in den Markt integriert werden. Dadurch würde eine höhere Transparenz des Angebots erreicht und viel eher sichergestellt werden, dass die geförderten, günstigsten Wohnungen den wirklich Bedürftigen zur Verfügung stehen.

Diese Maßnahmen stellen teilweise einen fundamentalen Richtungswechsel dar und erfordern eine gemeinsame Anstrengung aller beteiligten Entscheidungsträger. Im Gegensatz zu kurzfristigen kosmetischen Korrekturen sind sie allerdings ein großer Schritt in Richtung eines modernen, transparenten Wohnungsmarktes, der wesentlich besser für die Herausforderungen der Zukunft gewappnet ist.



Literatur

Arbeiterkammer (2010): „Sozialleistungen im Überblick“, Ausgabe 2010, Kammer für Arbeiter und Angestellte (Hrsg.), ÖGB Verlag, Wien 2010

Arbeiterkammer (2013): „Mietern wird tief ins Geldbörstel gegriffen“, Webseite der Arbeiterkammer: <http://goo.gl/33Iy1B>, abgerufen am 22. August 2013

Brunauer u. a. (2012): „A New Residential Property Price Index for Austria“, Österreichische Nationalbank: Statistiken Q3/2012

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft (2011): „Grund genug? – Flächenmanagement in Österreich: Fortschritte und Perspektiven“, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Abteilung V5, Wien 2011

CECODHAS (2012): „Housing Europe Review“, CECODHAS Housing Europe's Observatory, Brüssel, 2012

Colliers (2012): „Immobilienmarktbericht Österreich 2012“, <http://www.colliers.com/~media/files/emea/austria/research/marketreport2012.ashx>

Czasny, Karl (2004): „Sozialpolitische Lenkungseffekte der Wohnbauförderung im internationalen Vergleich“, Stadt- und Regionalforschung GmbH, Wien 2004

Der Standard (2013): „Künftig mehr Balkone, weniger Garagenplätze in Wien“, Der Standard-Tageszeitung, 13.08.2013, Wien, 2013

EMF (2012): „HYPOSTAT 2011 – A review of Europe's mortgage and Housing markets“, European Mortgage Federation

GBV (2013): „Wer sind die Gemeinnützigen“, abgerufen von: <http://www.gbv.at/Page/View/4182>, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (Revisionsverband), Wien, September 2013

IHS (1999): „Die Entwicklung der regionalen Wohnraumnachfrage in Österreich“, Institut für Höhere Studien, Wien, Juni 1999

IIBW (2007): „Massiv-Bauweise im sozialen Wohnbau in Wien“, Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Wien, 2007

J. P. Morgan (2012): „The Realization: A new world. A new normal. A tectonic shift.“; J. P. Morgan Global Real Assets

Kommunalkredit (2012): „Gemeindefinanzbericht 2012“, Kommunalkredit Austria, Wien 2012

Kreutzer, Fischer & Partner (2013): „Sanierungsscheck war nahezu wirkungslos“, <http://goo.gl/Eg1VaB>, 13.05.2013

NZZ (2010): „Die Weststrasse wandelt sich zur Top-Adresse“, Neue Zürcher Zeitung, 01.10.2010, Zürich, 2010

NZZ (2013): „Nicht nur Medikamente können schwerwiegende Nebenwirkungen haben“, 05.06.2013

OECD (2011): „Housing markets and structural policies in OECD countries“, Economics Department Working Paper No. 836, Jänner 2011

OECD (2011a): „Housing and the Economy: Policies for Renovation“, Economic policy reforms 2011

OECD (2013): „Focus on house prices“, Website der OECD: <http://www.oecd.org/eco/outlook/focusonhouseprices.htm>, abgerufen am 12.08.2013

OTB (2010): „Housing Statistics in the European Union 2010“, OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology, Delft, September 2010

Programms Projets Urbains (2011): „Soziale Mischung und Quartierentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit“, Programms Projets Urbains (Hrsg.), Bern, 2011

Seiß, Reinhard (2013): „Wer baut Wien“, Verlag Anton Pustet, Wien, 2013

Stadt Wien (2011): „Siedlungsformen für die Stadterweiterung“, Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien 2011

Voigtländer (2013): „Demographie und Immobilien – Wie verändern sich Nachfrage, Angebot und Preise?“, Präsentation Stuttgart, 27. Februar 2013, IW Köln 2013, Köln, 2013

WIFO (2007): „Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor“, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien, 2007

WIFO (2009): „Umverteilung durch den Staat in Österreich“, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien, September 2009

WIFO (2012): „Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik“, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien, November 2012

WIFO (2013): „Die Mietpreisentwicklung in Österreich“, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Monatsberichte 7/2013, Wien, 2013

WIFO (2013a): „West-Ost-Gefälle im österreichischen Wohnungsneubau – Ausblick für 2013 getrübt“, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Presseinformation, 23.04.2013

WIFO (2013b): „Wohnungskosten als Anteil an den Konsumausgaben“, Präsentation bei der Veranstaltung der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien, 2013

Anhang

Prognostizierter Flächenbedarf und Baulandreserven

Könnte man auf den identifizierten Baulandreserven die oben prognostizierten notwendigen Neubauten unterbringen?

Dies hängt davon ab, welche Bebauungsdichte zugelassen werden soll. Ein übliches Maß für die Bebauungsdichte ist die so genannte Geschossflächenzahl (GFZ). Sie berechnet sich aus dem Verhältnis zwischen Gesamtgeschossfläche und der Grundstücksfläche. Wenn ein Gebäude mit zwei Stockwerken à 200 m² auf einer Grundstücksfläche von 1000 m² steht, so beträgt die GFZ 0,4.

Geschoßflächenzahl – Illustration und typische Werte

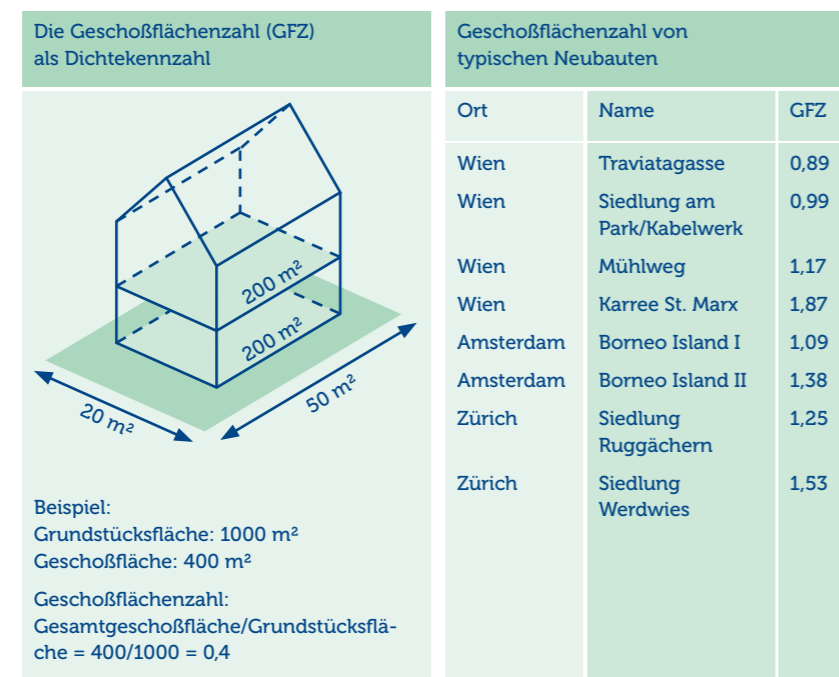


Abbildung 60
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Stadt Wien (2011)

Die typischen gemeinnützigen Neubauten in Wien weisen im internationalen Vergleich, abgesehen vom Karree St. Marx, bisher eher geringe GFZ auf (siehe Abbildung 60). In der Abbildung 61 sind nun Bebauungsszenarien für Wien anhand verschiedener unterstellter GFZ dargestellt.

Netto-Äquivalenzeinkommen

Mit dem Äquivalenzeinkommen sollen die Auswirkungen verschiedener Haushaltsgrößen auf die Einkommenssituation pro Kopf besser berücksichtigt werden. Hierfür werden zunächst sämtliche Einkommen im Haushalt addiert. Um abzubilden, dass sich die Fixkosten (Miete, Anlagegüter

wie etwa Waschmaschinen) mit zunehmender Haushaltsgröße auf mehrere Köpfe verteilen, dass mit Kindern aber auch höhere variable Kosten entstehen, wird nun durch eine gewichtete Personenzahl dividiert. Die Gewichtung ergibt sich laut OECD-Äquivalenzskala folgendermaßen: Zusätzlich zum ersten Erwachsenen wird jeder weitere Erwachsene sowie Kinder über 14 als 0,5 und Kinder unter 14 Jahren als 0,3 Personen gezählt. Wenn zwei Erwachsene zusammenleben und jeweils 30.000 Euro netto (nach Steuern und Abgaben, inklusive Transfers) verdienen, beträgt ihr Haushaltseinkommen 60.000 Euro und ihr Netto-Äquivalenzeinkommen entsprechend 40.000 Euro pro Kopf. Wenn die jeweilige Person alleine leben würde, müsste sie also für den gleichen Lebensstandard 40.000 Euro statt 30.000 Euro verdienen. Bei einem Alleinerzieherhaushalt mit 30.000 Euro Netto-Einkommen und drei Kindern über 14 beträgt das Netto-Äquivalenzeinkommen 12.000 Euro pro Kopf. Der Alleinverdiener müsste für denselben Lebensstandard also bloß 12.000 Euro verdienen, wenn er alleine leben würde.

Notwendiges Bauland und Reserven in Wien gemäß Flächennachfrageprognose und unterstellter GFZ

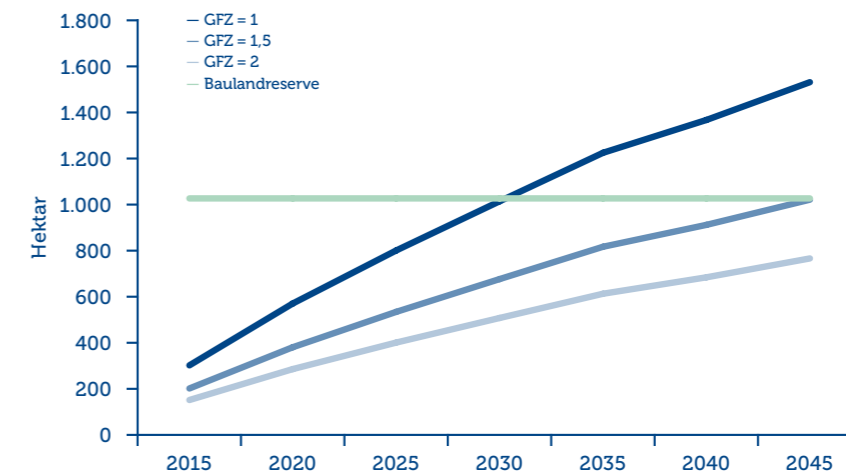


Abbildung 61
Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Daten von Statistik Austria und Lebensministerium

Eintrittsrechte

Derzeit kann ein Hauptmieter einer Wohnung (die in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt) seine Hauptmietrechte an den Ehepartner oder einen Verwandten „in gerader Linie“ (Kinder, Enkel) abtreten, sofern der Eintretende schon mindestens zwei Jahre lang in der Wohnung gelebt hat. Für Geschwister gilt die Regelung ebenfalls, diese müssen aber mindestens fünf Jahre lang im gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Der Hauptmieter kann das Hauptmietrecht nicht nur aktiv weitergeben, sondern die Regelungen werden auch im Falle seines Ablebens schlagend.

