

TOP 3.4.7 Ergebnisse zweier Studien zu Wirksamkeit wohnpolitischer Instrumente und Zinshaus- und Grundstückpreisentwicklung in Wien

In den letzten elf Jahren sind die privaten Mieten weit über den Verbraucherpreisindex gestiegen und belasten immer stärker die Arbeitnehmerhaushalte. Die AK Wien hat daher zwei wohnpolitische Studien beauftragt: das WIFO zu Wirksamkeit wohnpolitischer Instrumente sowie die TU Wien zu Zinshaus- und Grundstückpreisentwicklung in Wien.

Die Hauptergebnisse:

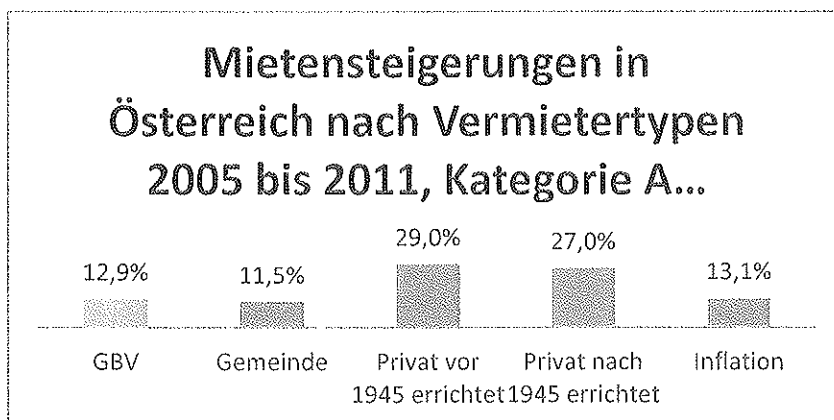
- Deutliche Verteuerungen bei den privaten Mieten – Richtwertsystem funktioniert nicht
- Verschlechterungen bei der Wohnbauförderung – Rückgang der Mittel insbesondere für den Neubau trotz dynamischer Bevölkerungsentwicklung
- Wien: Explosion bei Zinshauspreisen, dramatische Bodenpreissteigerungen für den geförderten Wohnbau – Zinshaus- und Bodenspekulationen in Wien treiben private Mieten und Kosten für den geförderten Wohnbau in die Höhe

Das WIFO kommt zu folgender Erkenntnis:

Aufgrund der Besonderheiten des Guten Wohnen ist bei der Wohnversorgung von einem Marktversagen auszugehen und rechtfertigt daher staatliche Eingriffe. Auch Staaten, in denen der Sozialstaat weniger ausgebaut ist betreiben Wohnpolitik. Wird allerdings in der Wohnpolitik der Eigentumserwerb fokussiert, dann ist die Gefahr einer Immobilienblase mit anschließender Krise groß – siehe USA, Großbritannien und Spanien. Die Haushalte müssen sich einfach zu stark verschulden, um ihre Wohnbedürfnis zu befriedigen. In Österreich haben die Wohnbauförderung und der große Anteil der Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen die gesamtwirtschaftliche Lage im Vergleich dazu effektiv stabilisiert. Hinzu kommen kostendämpfende Mietenregelungen.

Dennoch gibt es auch in Österreich ausgeprägt negative Entwicklungen im Mietwohnungssektor:

Die Wohnbauförderung wurde in den letzten 15 Jahren ausgehöhlt: 2001 wurde die Zweckbindung der Rückflüsse aufgehoben, 2008 fiel der letzte Rest der zweckgebundenen Wohnbauförderungsmittel dem Finanzausgleich zum Opfer. Bereits in den letzten Jahren wurde deshalb relativ zum Bedarf zu wenig gebaut.



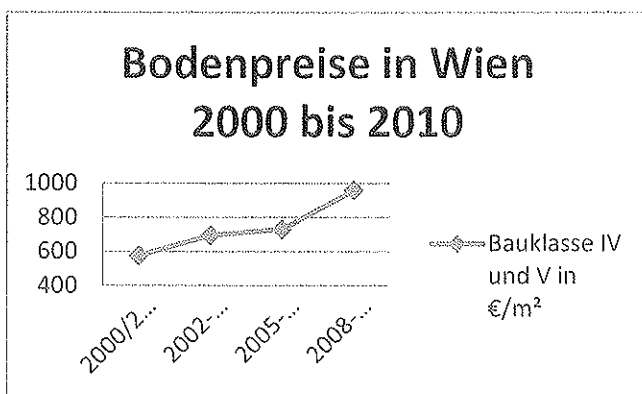
Die höhere Nachfrage im privaten Mietensektor bei einer gleichzeitig wenig wirksamen Richtwertregelung führte dazu, dass die Mieten zwischen 2000 und 2011 deutlich stärker als die Einkommen und die allgemeine Teuerung.

Der Anstieg der reinen Hauptmietzinse lag bei rund 40 Prozent, Einkommen und Inflation sind um rund 25 Prozent gestiegen. Ein Detailvergleich zeigt, dass die privaten Mieten zwischen 2005 und 2011 mit 28 Prozent viel stärker gestiegen sind als Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen, die jeweils um rund 13% zulegten. Private Wohnungen werden fast nur mehr befristet vermietet, bei zwei

Drittel der neuen Mietverträge ist das der Fall. Das WIFO stellt fest, dass es den gesetzlich vorgesehenen Befristungsabschlag bei Richtwertmietwohnungen nicht gibt und dass generell zwischen Richtwertmieten und frei vereinbarten Mieten kein Unterschied zu erkennen ist. Dies bedeutet, dass das Richtwertmietsystem die Mieten nicht effektiv begrenzt.

Aufgrund der Budgetkonsolidierung wird sich die Lage weiter zuspitzen: Die Wohnbauförderungsausgaben der Bundesländer österreichweit sind zwischen 2010 und 2011 um 10% zurückgegangen. Die Förderungszusicherungen für neue Mietwohnungen waren bereits 2010 stark zurückgegangen, das hat sich letztes Jahr auch fortgesetzt.

Aufgrund der Angst ums Geld im Zuge der Finanzkrise sind auch die Preise für Zinshäuser in Wien explodiert, die Preise sind in 10 Jahren beinahe um das Dreifache gestiegen – Stichwort „Grundbuch statt Sparbuch“. Auch hier zeigt sich, dass das Richtwertmietensystem nicht funktioniert. Es ist daher weiterer Druck auf die künftigen Wohnungssuchenden zu erwarten.



Ein weiteres massives Problem für den geförderten Neubau sind die Grundstückspreise. Bei Grundstücken der Bauklasse IV und V sind die Preise in Wien in zehn Jahren um 67 Prozent gestiegen.

Schlussfolgerungen:

- Das Richtwertsystem muss reformiert werden. Die Zuschläge müssen transparent und klar nachvollziehbar sein sowie mit 20% des Richtwertes gedeckelt werden. Der Betriebskostenkatalog muss durchforstet werden und es sollen nur jene Kosten, die der Mieter tatsächlich verursacht, verrechnet werden. Die Befristungsmöglichkeiten sollten bis auf Ausnahmefälle eingeschränkt werden.
- Die Wohnbauförderung und die Rückflüsse aus bereits begebenen Wohnbauförderungsdarlehen müssen wieder zweckgebunden werden.
- Die Eigentumsoption bei geförderten Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen muss eingeschränkt werden.
- Für baulandgewidmete Grundstücke ist ein Baugebot mit wirksamen Sanktionen bei Nichteinhaltung zu erlassen.