

TOP 3.4.7 Studie zur Wohnungsversorgung Wien und Berlin

Von April bis Juni 2016 war Philipp Mattern als Forschungsassistent im Wohnteam der Abteilung Konsumentenpolitik tätig. Herr Mattern ist Promotionsstipendiat der Hans Böckler Stiftung und dissertiert im Fach Bildungswissenschaft an der Universität Duisburg-Essen. Zudem ist er langjähriger Redakteur des „Mieterecho“, der Zeitschrift der Berliner Mietergemeinschaft e.V.

In den drei Monaten seines Aufenthaltes in der AK Wien war Philipp Mattern in erster Linie mit der oben genannten Studie beschäftigt. Diese analysiert die Bedarfs- und Angebotsentwicklung an Wohnungen in der deutschen wie auch der österreichischen Hauptstadt.

Im zehnjährigen Vergleich (2004 bis 2014) wuchs die Bevölkerung in Berlin um rund 265.000 Personen. In Wien wurde im selben Zeitraum ein EinwohnerInnenzuwachs von rund 165.000 verzeichnet. Da Wien bedeutend kleiner ist als Berlin, verzeichnet die österreichische Hauptstadt relativ betrachtet ein markant höheres Bevölkerungswachstum. Im Jahr 2014 lebten um 15,7% mehr Menschen in Wien als im Jahr 2000. Für Berlin beträgt der entsprechende Wert 6,9%.

Aus diesen Bevölkerungszuwächsen wurde für beide Städte auf Basis durchschnittlicher Haushaltsgrößen, der zusätzliche Wohnungsbedarf geschätzt.¹ Diesem Bedarf wurden – soweit verfügbar – die Baugenehmigungen gegenübergestellt.²

Dabei zeigt sich für Berlin, dass im Zeitraum von 2005 bis 2014 die Baubewilligungen immer unter dem geschätzten Wohnungsbedarf sind. Mit der Intensivierung des Zuzugs in die deutsche Hauptstadt ab 2007 nimmt dieses Missverhältnis zu.

Ab 2011 nimmt es parallel zum ab diesem Zeitpunkt erheblichen Bevölkerungswachstum drastische Ausmaße an. „Auch die Vervielfachung des jährlichen Bevölkerungswachstums ab 2011 führte nicht zu einer Projektierung von Neubauvorhaben, die die gestiegene Nachfrage auch nur annähernd hätten kompensieren können. Stattdessen hat sich ein Fehlbestand im beinahe sechsstelligen Bereich aufgebaut.“ (Mattern 2016: 16).

Entsprechend sind im langjährigen Vergleich der Leerstand und die Fluktuation erheblich zurückgegangen.

Aus der Wiener Perspektive sind diese Ergebnisse vor allem aus einem Grund interessant: Im gesamten analysierten Zeitraum herrschten in Berlin jene Bedingungen vor, welche gemäß hiesiger gewerblicher Immobilienwirtschaft die angespannte Situation in den städtischen Wohnungsmärkten in Österreich beheben würden.

¹ Der Bedarf an Ersatzneubauten für abgebrochene alte Bestände konnte mangels verlässlicher Zahlen nicht berücksichtigt werden.

² Baugenehmigungen beziehen sich lediglich auf Wohnungen in neuen Gebäuden. Das heißt bewilligte Aufstockungen, Dachgeschoßausbauten usw. bleiben außer Betracht. Die tatsächlichen Bewilligungen sind daher untererfasst. Andererseits sind wie in Fußnote 1 ausgeführt auch die notwendigen Ersatzneubauten auf der Bedarfsseite nicht erfasst. Damit ist auch auf der Bedarfsseite eine Untererfassung anzunehmen.

1. Die Mieten bei neuen Verträgen, gleich ob in Neubauten oder im Wohnungsbestand, waren **überhaupt nicht** geregelt.³
2. Das System der Mietspiegel und ihrer ortsüblichen Vergleichsmiete ermöglicht auch bei aufrechten Mietverträgen **reale Mehreinnahmen**.

Die Immobilienwirtschaft kann also nicht nur bei Neuvermietungen „ungestörte“ Preissignale auf einem enger werdenden Markt wahrnehmen. Sie bekommt über die qualifizierten Mietspiegel und daraus abgeleitete ortsübliche Vergleichsmieten im aufrechten Vertragsbestand auch noch reale Mehrerträge sozusagen „frei Haus“ oben drauf. Dennoch hat das Angebot mittelfristig völlig unzureichend reagiert und sich in Berlin mittlerweile ein erheblicher Wohnungsmangel eingestellt.

Die Forderung nach Deregulierungen im Mietrechtsgesetz ist also schlicht und ergreifend nicht dazu geeignet, eine bessere Wohnversorgung der Bevölkerung in den österreichischen Ballungszentren zu gewährleisten.

Für Wien zeigt die Gegenüberstellung zwischen geschätztem Wohnungsbedarf und Baugenehmigungen zwischen 2005 und 2011 ein ausgewogenes Verhältnis. In den Jahren 2012 bis 2014 hat das erheblich gestiegene Bevölkerungswachstum aber nicht zu einem gleichmäßigen Ansteigen der Baubewilligungen geführt.

Die Studie ist mittlerweile publiziert

(https://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/studien/Mattern_Wohnungsversorgung_in_Berlin_und_Wien_2016.pdf) und ihre zentralen Ergebnisse wurden am 30. August im Rahmen einer Presseaussendung der Öffentlichkeit präsentiert.

Dabei wurde auch auf die Dringlichkeit einer Mietrechtsreform und einer deutlich erhöhten geförderten Wohnbautätigkeit in Wien hingewiesen.

³ Die kaum noch vorhandenen Wohnungen mit temporären Mietpreisbindungen im geförderten sozialen Wohnbau, sind hier ausgenommen. Ferner ist die Mietpreisbremse erst mit Mitte 2015 in Kraft getreten und sieht darüber hinaus eine erhebliche Reihe von Ausnahmen vor.