

# Wohin steuert der Wohnungsmarkt? Entwicklungen und Anforderungen

Dr. Justin Kadi

TU Wien, Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik

[Justin.Kadi@tuwien.ac.at](mailto:Justin.Kadi@tuwien.ac.at)

Verein für Wohnbauförderung, Krems, April 2018



Technische Universität Wien  
Department für Raumplanung  
Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik

# Gliederung des Vortrags

1. Was sind aktuelle Entwicklungen und Probleme am österreichischen Wohnungsmarkt?
2. Wie ist das Regierungsprogramm aus Sicht der aktuellen Entwicklungen und Probleme zu bewerten?

# Gliederung des Vortrags

- 1. Was sind aktuelle Entwicklungen und Probleme am österreichischen Wohnungsmarkt?**
2. Wie ist das Regierungsprogramm aus Sicht der aktuellen Entwicklungen und Probleme zu bewerten?

# Aktuelle Rahmenbedingungen der Wohnpolitik

- Sinkende Reallöhne in unteren Einkommensgruppen, besonders seit der Finanzkrise
  - Geringes Wachstum, niedrige Zinsen
  - Prekäre Arbeitsverhältnisse, Teilzeit, hohe Arbeitslosigkeit
  - Bevölkerungswachstum, aber regional differenziert: Hohes Wachstum in Ballungsräumen
- Steigender Bedarf an preiswertem Wohnraum, vor allem in Ballungsräumen

# Einkommensentwicklung

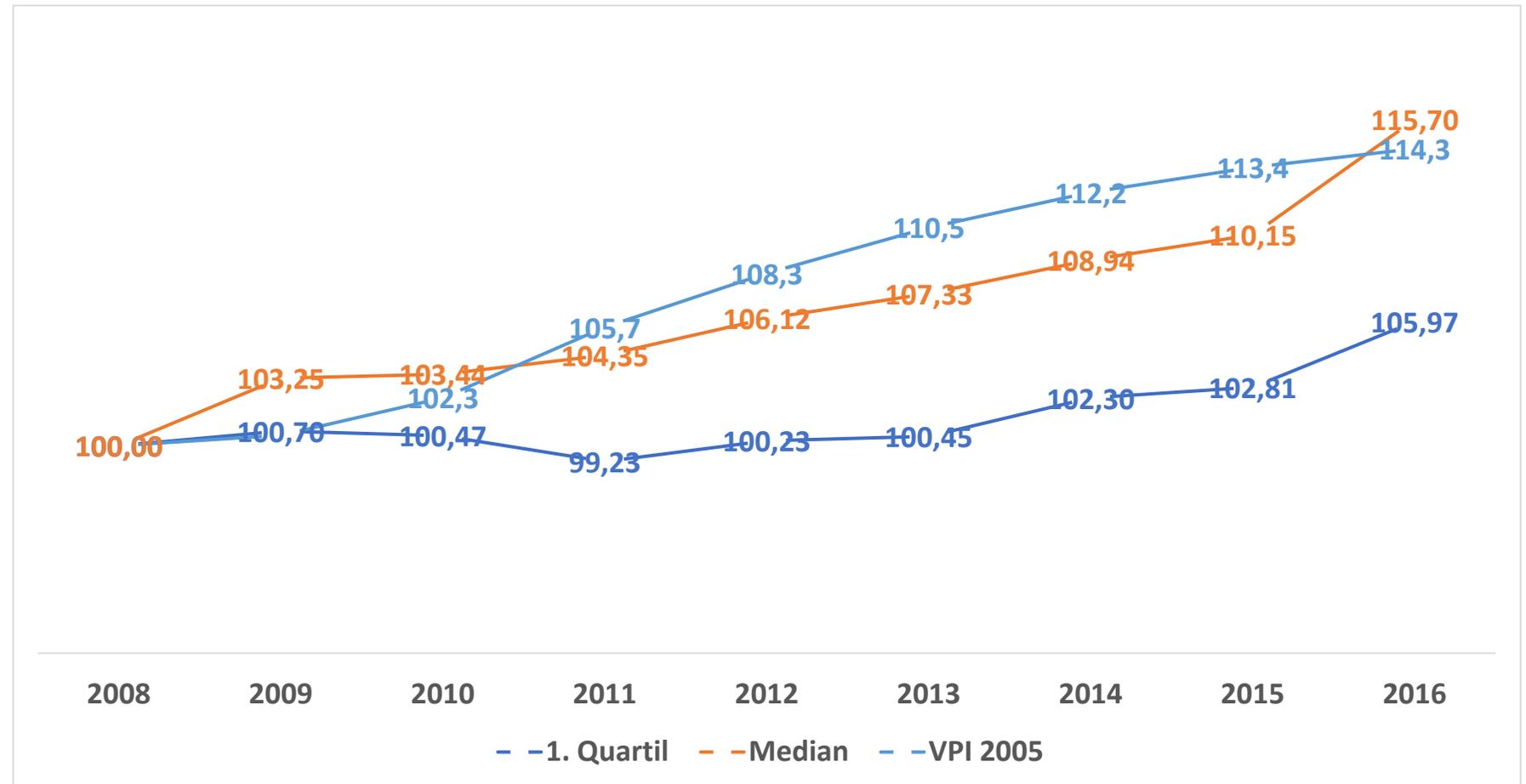
## Nettojahreseinkommen unselbständig Beschäftigter 2008-16 (2008=100)

Median: +15,6%

1. Quartil: +5,9%

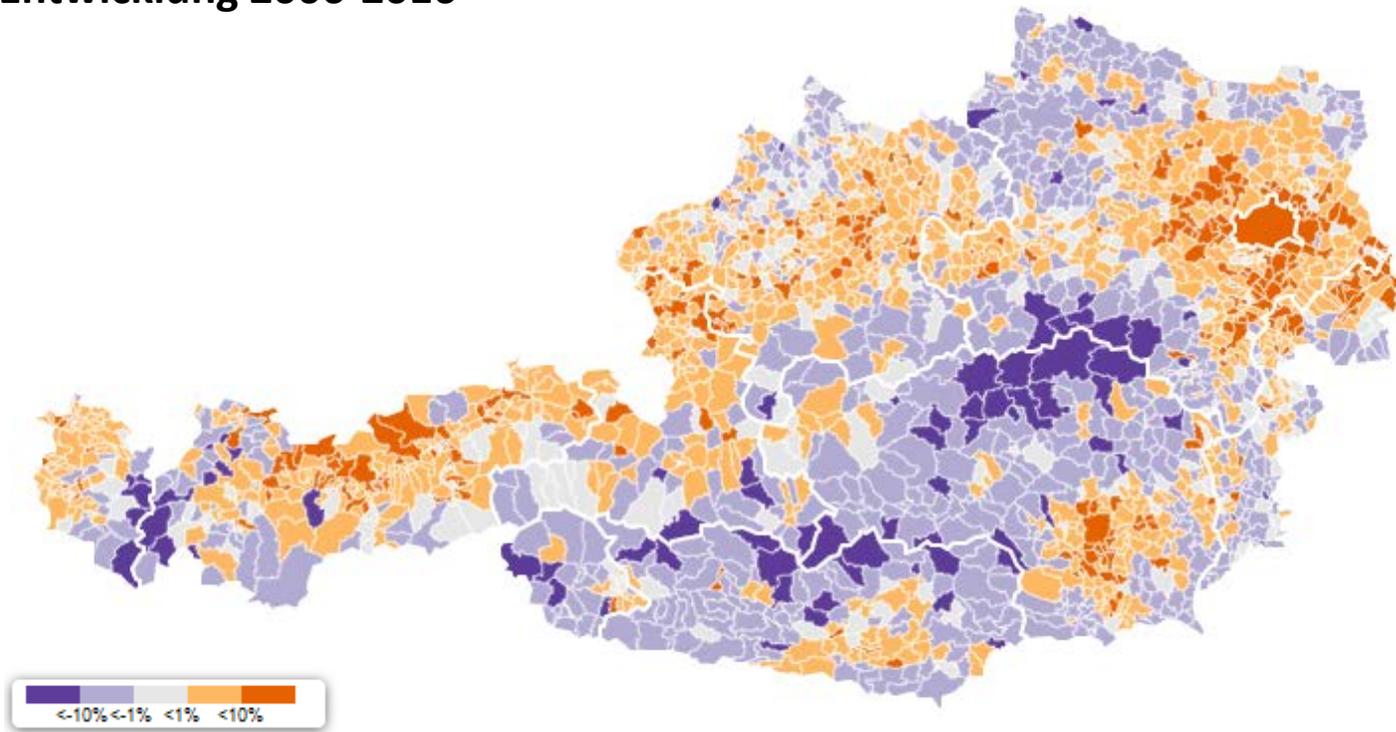
3. Quartil: +17,6%

Inflation: +14,3%



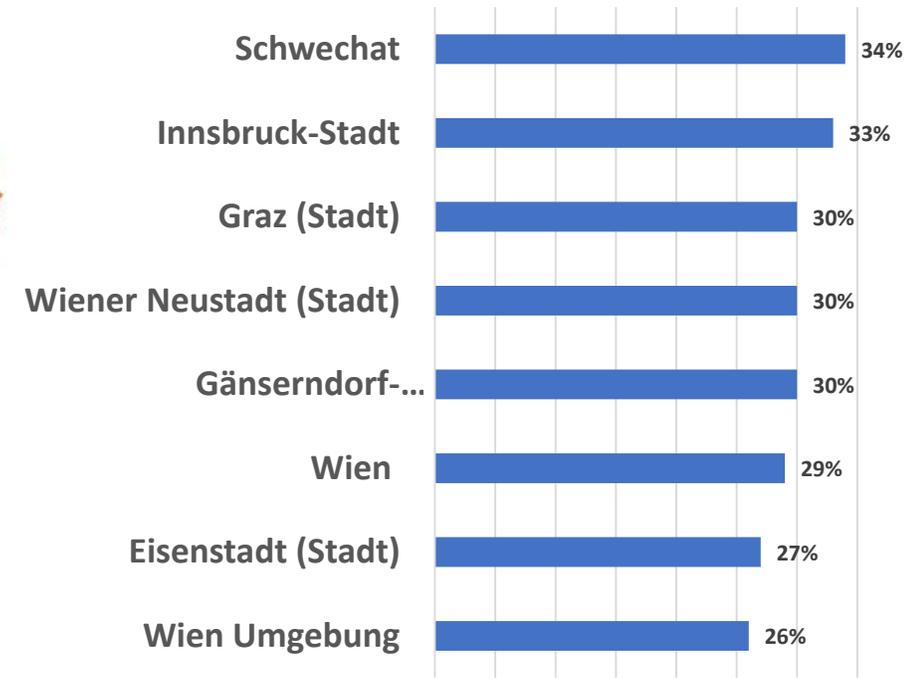
# Veränderung Bevölkerungsstand

## Entwicklung 2006-2016



Q: Gartner, Hametner 2017

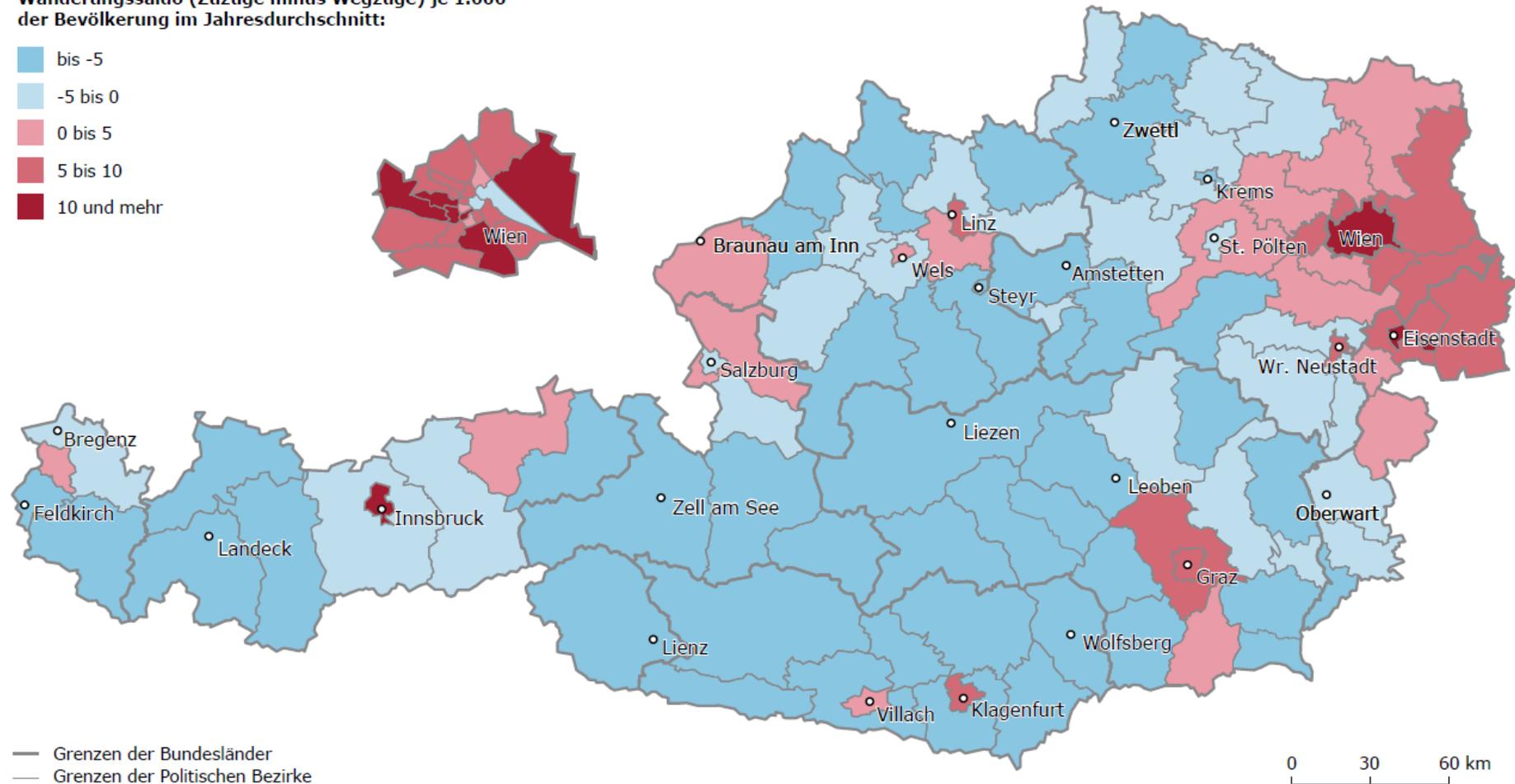
## Welche Regionen wachsen bis 2050 am stärksten?



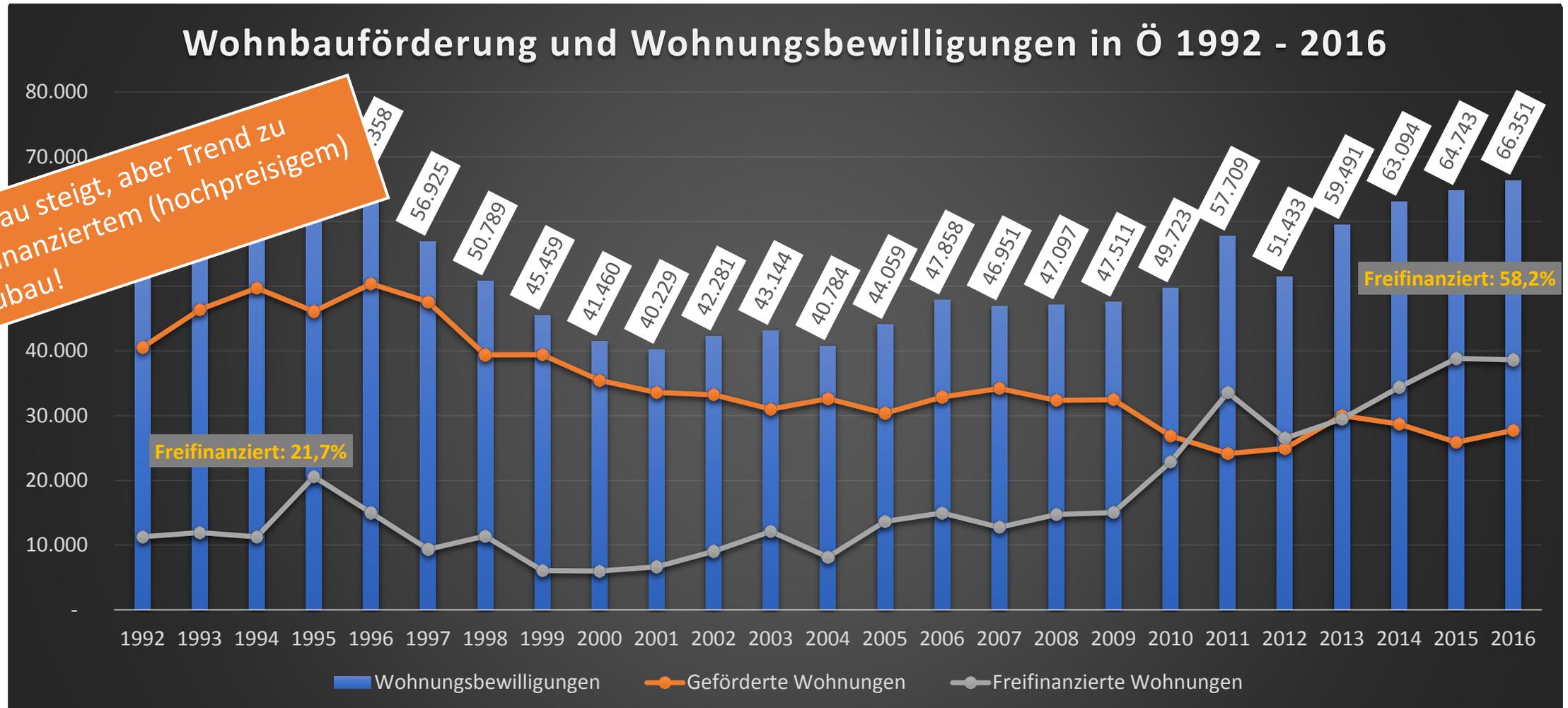
Q: Statistik Austria.

# Wanderungsgewinne in Ballungsräumen

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Wegzüge) je 1.000 der Bevölkerung im Jahresdurchschnitt:



# Neubau: Mehr freifinanziert, weniger gefördert



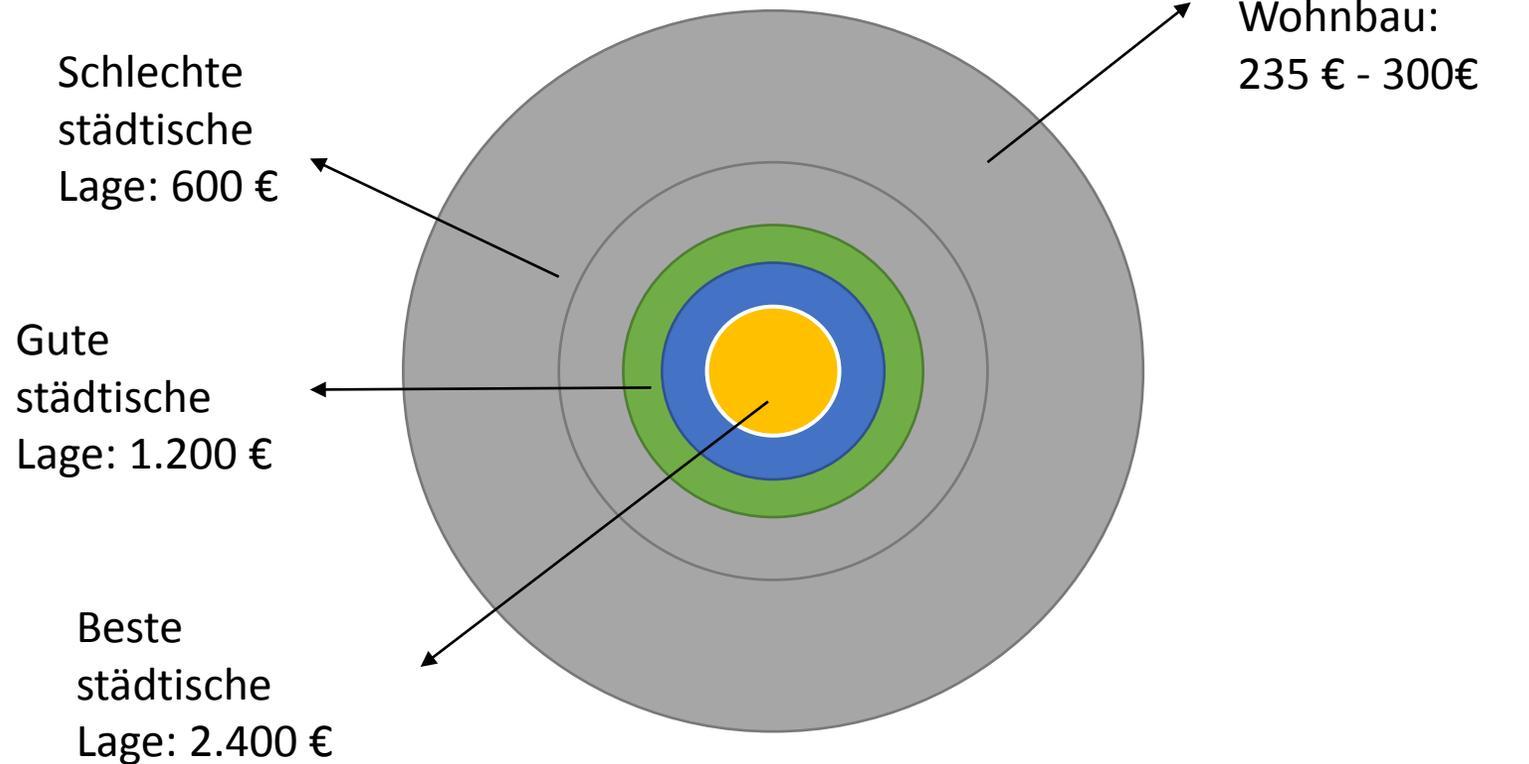
Q: Statistik Austria, IIBW, Förderstellen der Länder. Eigene Darstellung. Bewilligungen exklusive Auf, Zu, und Umbautätigkeit in Wien.

# Hürden für Gemeinnützigen Wohnbau

- Hohe Grundstückspreise in Ballungsräumen
- Anstieg der Baukosten
- Bauvorschriften

# Grundstückspreise

## Beispiel Wien



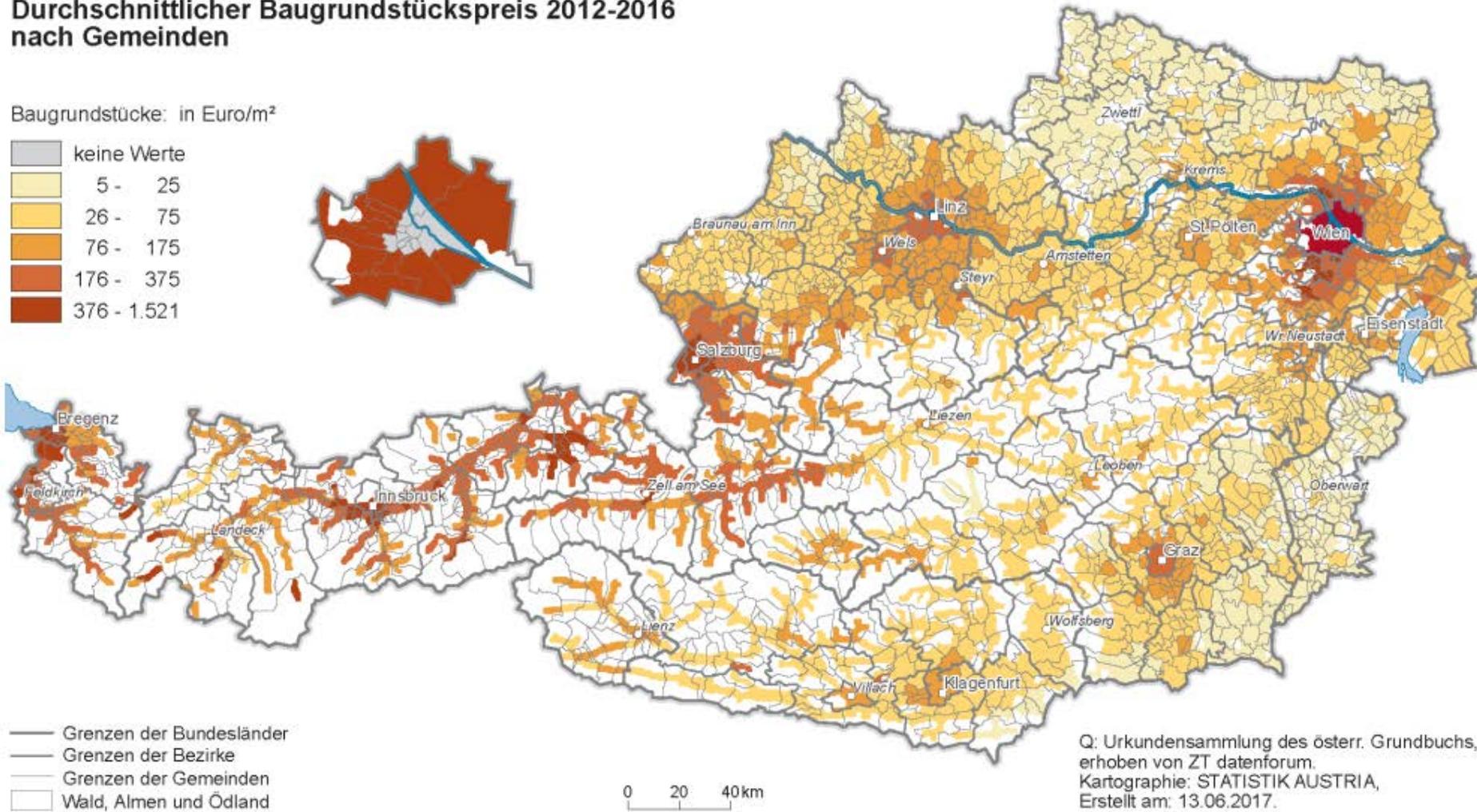
**Gefährdet geförderte  
gemeinnützige Bautätigkeit  
und damit preiswertes  
Angebot**

**Ausweichen auf periphere  
Lagen fördert Verdrängung  
unterer und mittlerer  
Einkommensgruppen aus  
zentralen Lagen**

# Grundstückspreise

## Durchschnittlicher Baugrundstückspreis 2012-2016 nach Gemeinden

Baugrundstücke: in Euro/m<sup>2</sup>



Datenbasis 2012-2016. Alle Ergebnisse sind geometrische Mittel. Die Durchschnittspreise wurden auf Basis von Transaktionsdaten von 2012-2016 berechnet. Transaktionen vor 2016 werden an das Preisniveau 2016 angepasst.

# Grundstückspreise

## Salzburg Entwicklung der Preise 2009-2014

	Durchschnittspreis pro m2 Bauland	% Änderung zum Vorjahr
2009	408	+10,1
2010	490	+20
2011	513	+4,7
2012	562	+9,6
2013	493	-33,5
2014	788	+59,9
<b>Durchschn. jährlicher Zuwachs</b>		<b>+11,7</b>

Q: Stadt Salzburg 2015

Gefährdet geförderte  
gemeinnützige  
Bautätigkeit und damit  
preiswertes Angebot

Ausweichen auf  
periphere Lagen fördert  
Verdrängung unterer  
Einkommensgruppen aus  
zentralen Lagen

# Baukosten

## Baukostenindex Wohnhaus- und Siedlungsbau (Gesamtbaukosten)

		2015=100	Veränderung zum Vorjahr			2015=100	Veränderung zum Vorjahr
<b>2015</b>		100,0	1,5	<b>Feb.17</b>	103,0	3,8	
<b>2016</b>		100,6	0,6	<b>Mär.17</b>	103,4	4,2	
<b>2017</b>		104,1	3,4	<b>Apr.17</b>	103,9	4,1	
<b>Q1</b>	<b>2015</b>	99,4	1,7	<b>Mai.17</b>	104,2	3,1	
<b>Q2</b>	<b>2015</b>	100,2	1,9	<b>Jun.17</b>	103,9	2,8	
<b>Q3</b>	<b>2015</b>	100,4	1,6	<b>Jul.17</b>	103,9	2,8	
<b>Q4</b>	<b>2015</b>	99,8	0,7	<b>Aug.17</b>	104,2	3,1	
<b>Q1</b>	<b>2016</b>	99,3	-0,1	<b>Sep.17</b>	104,6	3,6	
<b>Q2</b>	<b>2016</b>	100,7	0,4	<b>Okt.17</b>	105,0	3,9	
<b>Q3</b>	<b>2016</b>	101,1	0,7	<b>Nov.17</b>	105,2	3,6	
<b>Q4</b>	<b>2016</b>	101,5	1,7	<b>Dez.17</b>	105,1	3,0	
<b>Q1</b>	<b>2017</b>	103,1	3,8	<b>Jän.18</b>	105,9	3,0	
<b>Q2</b>	<b>2017</b>	104,0	3,3	<b>Feb.18</b>	106,0	2,9	
<b>Q3</b>	<b>2017</b>	104,2	3,1				
<b>Q4</b>	<b>2017</b>	105,1	3,5				

**Starker Anstieg vor allem seit 2017 im Kontext hoher Baukonjunktur**

→ Baukosten vs. Vorgaben der Wohnbauförderung

→ Baukosten vs. preiswerte Wohnungen

# Bauvorschriften

- Vorschriften für energieeffizientes Bauen
  - GBV Untersuchung: Niedrigstenergie- und Passivwohnhäuser nicht wirtschaftlich (höhere Investitionskosten übersteigen laufende Energieeinsparungen)
- Kostentreibende bautechnische Auflagen (Barrierefreiheit, Brand- und Schallschutz, Stellplatzverpflichtung, etc.)
  - Baukosten 2004/5-2010/11 um 1/3 gestiegen

Wirtschaftlichkeit der  
Qualitätsanforderungen?

Leistbarkeit im Kontext  
knappen preiswerten  
Angebots?

# Wohnen als Anlageprodukt

**Anstieg freifinanzierter Neubau auch getrieben durch Etablierung von Wohnen als Anlageprodukt**

→ freifinanziertes Eigentum → Anleger- bzw. Vorsorgewohnungen, v. a. in Städten → hohe Renditeerwartungen und Preise

Finanzialisierung von Wohnen (Heeg, 2014):

- Zunehmende Verflechtung von Wohnungs- und Finanzmärkten
- Transformation von Wohnungen von Gebrauchsgut zu Finanzprodukt
- Immobilien als Anlageprodukt wie andere auch („Betongold“ in Zeiten niedriger Zinsen)



# Wohnen als Anlageprodukt

## Finanzialisierung auch relevant für Bestand!

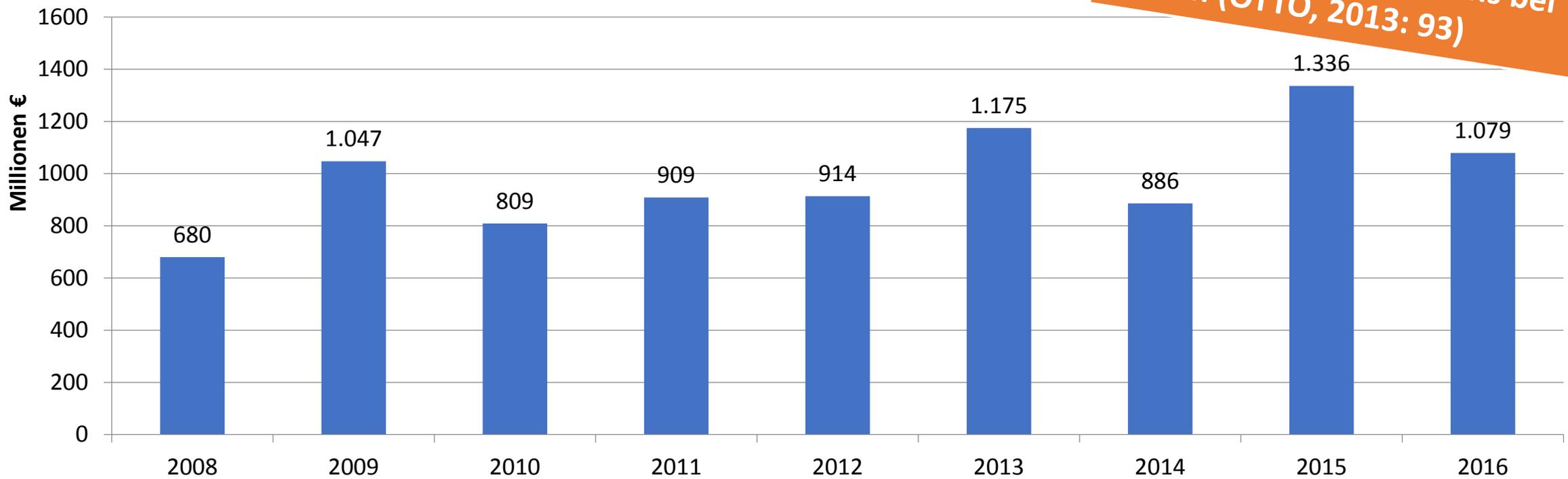
Investitionen in private Mietwohnungen mit hoher Renditeerwartung → treibt Preise und verknappt preiswertes Angebot weiter!

Aggressive Verwertungsstrategien neuer  
Eigentümer zur Renditemaximierung  
Gefahr steigender Mieten, Verdrängung von  
MieterInnen und Segregation



# Wohnen als Anlageprodukt: Beispiel Wiener Zinshausmarkt

**Jährliches Transaktionsvolumen Wiener Zinshäuser  
(in Mio. €)**



**Gesamttransaktionsvolumen 2008-2016: €8,8 Milliarden**

**Verschiebung in Eigentümerstruktur: 2009 - 2013 juristische Personen 3/4 des Transaktionsvolumens bei Käufen (OTTO, 2013: 93)**

Q: Otto, mehrere Jahre, eigene Berechnung, Darstellung

# Wohnen als Anlageprodukt: Beispiel Wiener Zinshausmarkt

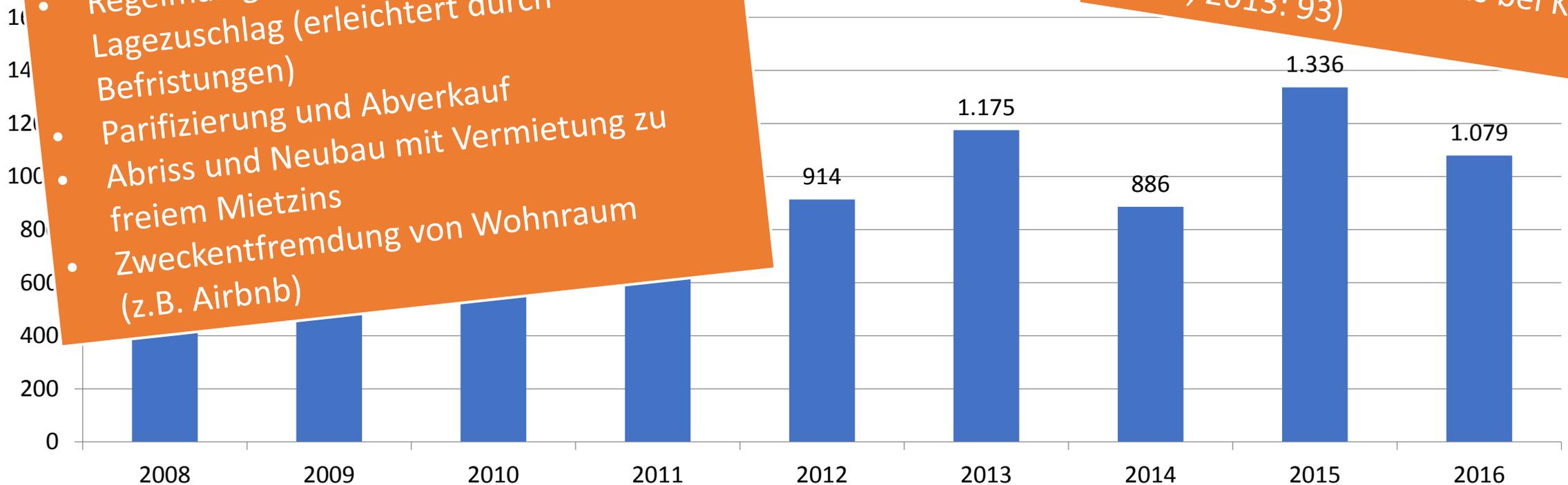
Verwertungsstrategien für höhere Erträge:

- Altverträge durch Neuverträge ersetzen
- Regelmäßige Anpassung der Miete an Lagezuschlag (erleichtert durch Befristungen)
- Parifizierung und Abverkauf
- Abriss und Neubau mit Vermietung zu freiem Mietzins
- Zweckentfremdung von Wohnraum (z.B. Airbnb)

**ener Zinshäuser**

Gesamttransaktionsvolumen 2008-2016: €8,8 Milliarden  
Verschiebung in Eigentümerstruktur: 2009 - 2013 juristische Personen 3/4 des Transaktionsvolumens bei Käufen (OTTO, 2013: 93)

Millionen €



Q: Otto, mehrere Jahre, eigene Berechnung, Darstellung

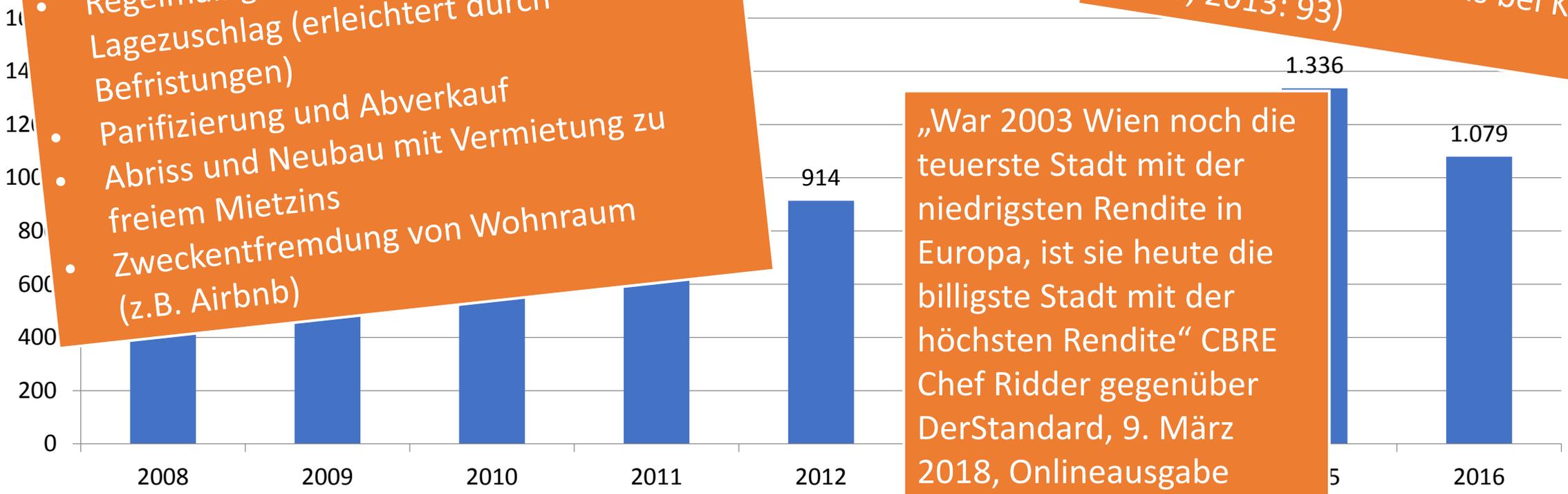
# Wohnen als Anlageprodukt: Beispiel Wiener Zinshausmarkt

Verwertungsstrategien für höhere Erträge:

- Altverträge durch Neuverträge ersetzen
- Regelmäßige Anpassung der Miete an Lagezuschlag (erleichtert durch Befristungen)
- Parifizierung und Abverkauf
- Abriss und Neubau mit Vermietung zu freiem Mietzins
- Zweckentfremdung von Wohnraum (z.B. Airbnb)

ener Zinshäuser

Millionen €



Gesamttransaktionsvolumen 2008-2016: €8,8 Milliarden

Verschiebung in Eigentümerstruktur: 2009 - 2013 juristische Personen 3/4 des Transaktionsvolumens bei Käufen (OTTO, 2013: 93)

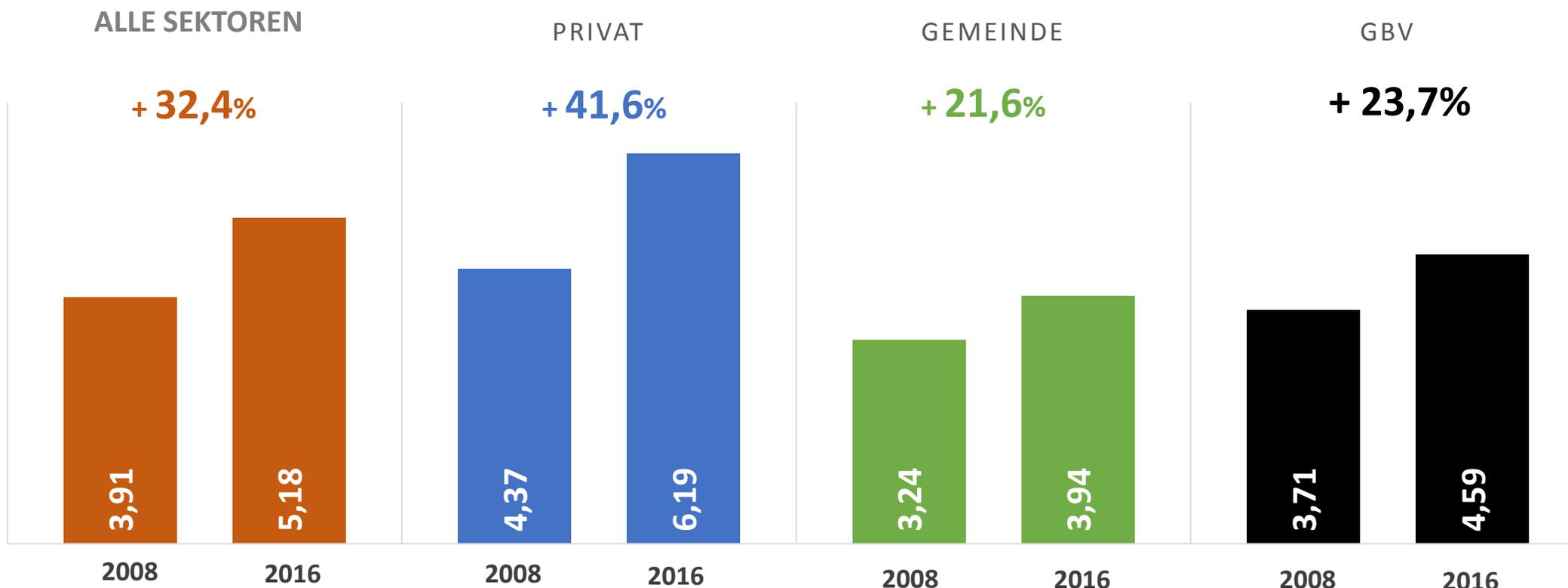
„War 2003 Wien noch die teuerste Stadt mit der niedrigsten Rendite in Europa, ist sie heute die billigste Stadt mit der höchsten Rendite“ CBRE Chef Ridder gegenüber DerStandard, 9. März 2018, Onlineausgabe

Q: Otto, mehrere Jahre, eigene Berechnung, Darstellung

# Mieten

## DURCHSCHNITTLICHER HAUPTMIETZINS (INKL. UST.) IN EURO PRO M<sup>2</sup> - ÖSTERREICH

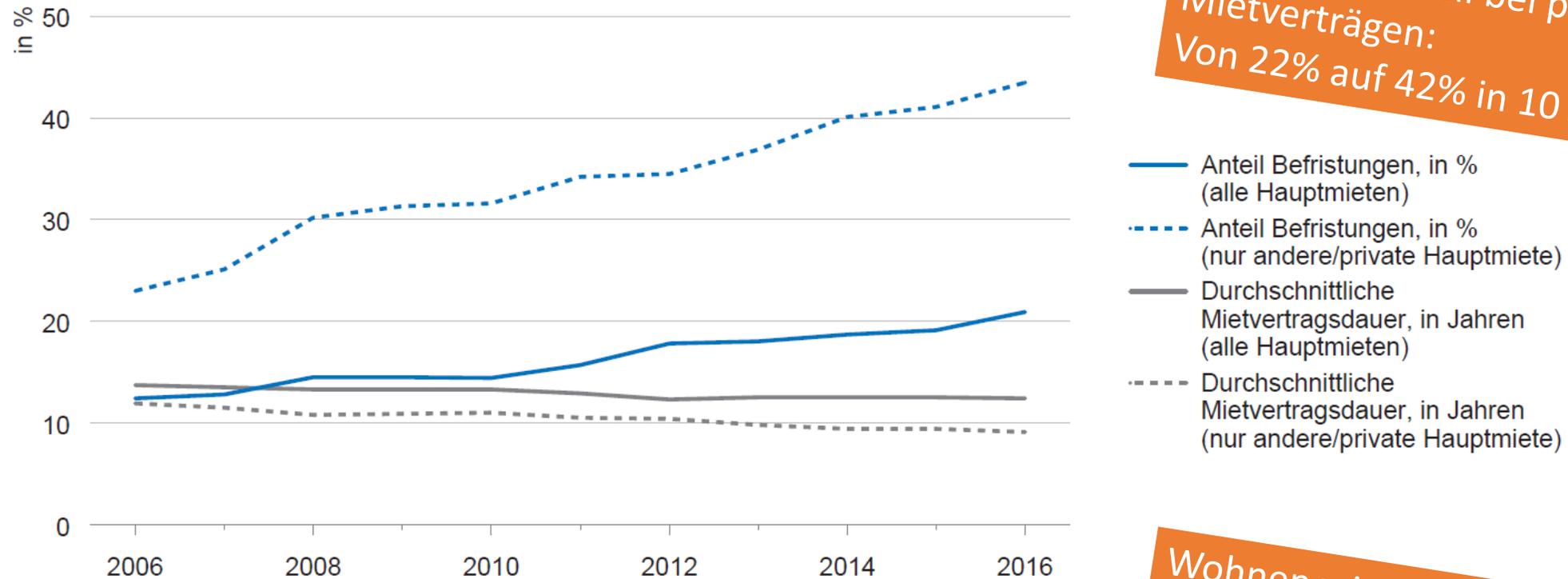
Fehlendes preiswertes Angebot im Neubau und Finanzialisierung von Bestand treibt Mieten im privaten Sektor



# Befristete Mietverträge nehmen rasch zu

## Anteil befristeter Hauptmietwohnungen sowie durchschnittliche Mietvertragsdauer <sup>1)</sup> (2006 bis 2016)

Temporary rental agreement of dwellings and duration of contract (rented dwellings, main residences, 2006 to 2016)



**Befristungsanteil bei privaten Mietverträgen:  
Von 22% auf 42% in 10 Jahren!**

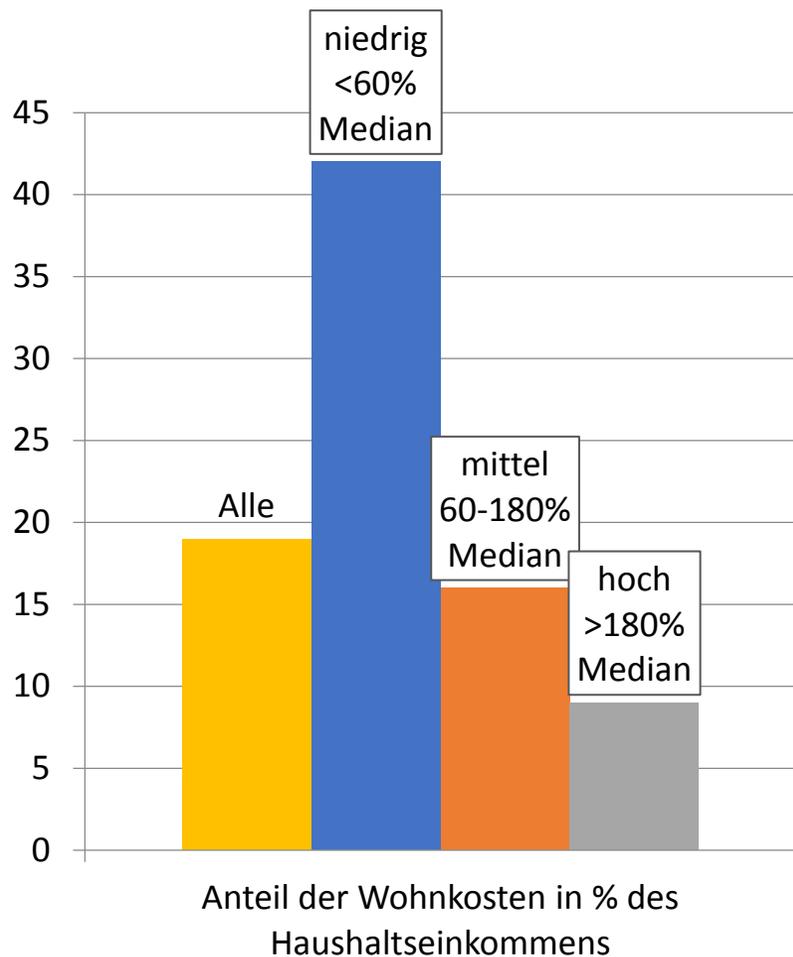
**Wohnen wird unsicherer und teurer!**

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - 1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer.

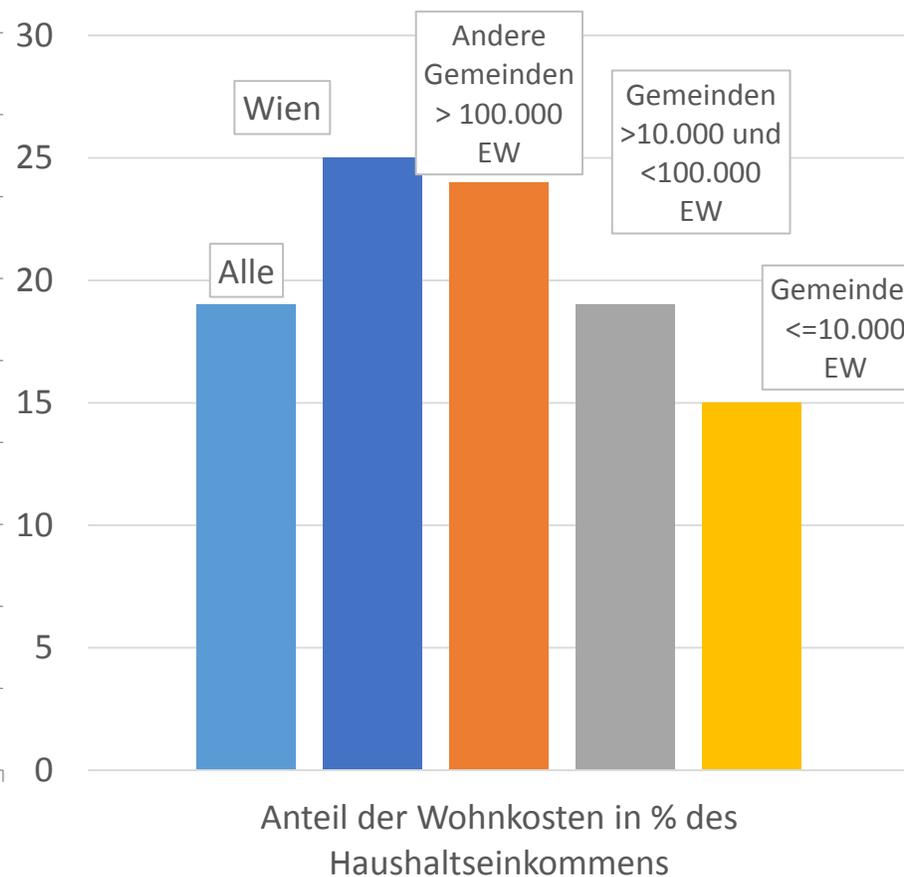
# Wohnkostenbelastung ...

Mangel an preiswertem Angebot trifft Einkommensschwache in Städten die privat mieten

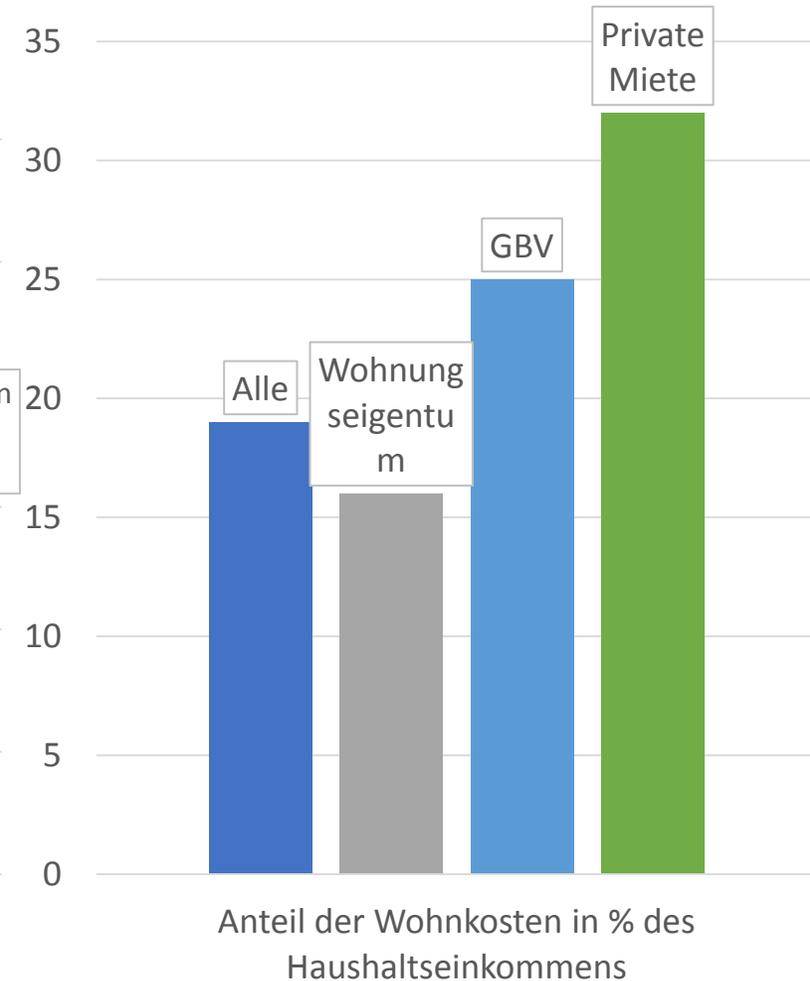
### .... nach Einkommensgruppen



### ... nach Gemeindegrößenklasse



### ... nach Rechtsverhältnis



# Zwischenfazit:

## Aktuelle Entwicklungen und Probleme

- Einkommensentwicklung und Stadtwachstum schafft hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in Ballungszentren
- Trend im Neubau zu freifinanziertem (hochpreisigem) Neubau
- Hürden für gemeinnützigen Neubau (Grundstückskosten, Baukosten und Bauvorschriften)
- Anlageprodukt Wohnen erhöht Preise in Neubau und Bestand
- Fehlendes Angebot im preiswerten Neubau und Finanzialisierung von Bestand treibt private Mieten
- Befristungen erhöhen Unsicherheit und treiben Mieten
- Mangel an preiswertem Angebot trifft vor allem Einkommensschwache in Städten die privat mieten

# Gliederung des Vortrags

1. Was sind aktuelle Entwicklungen und Probleme am österreichischen Wohnungsmarkt?
2. **Wie ist das Regierungsprogramm aus Sicht der aktuellen Entwicklungen und Probleme zu bewerten?**

# Regierung als Anwalt der Immobilienwirtschaft?

Regierungsprogramm übernimmt zahlreiche aktuelle Forderungen des ÖVI, teilweise wortwörtlich  
 Vertretung von Eigentümerinteressen droht Mieter weiter zu belasten

Aktuelle Forderung des ÖVI	Regierungsprogramm
<p>„Treffsicherheit im sozialen Wohnbau erhöhen            Länder und Gemeinden sind aufgerufen, ihre kommunalen Wohnungsvergabe- und Wohnbauförderungssysteme einer Evaluierung zu unterziehen und entsprechende Maßnahmen zu setzen“</p>	<p>„Soziale Treffsicherheit und fairen Interessensausgleich sicherstellen            – Mehr Gerechtigkeit im sozialen Wohnbau sicherstellen: regelmäßige Mietzinsanpassungen für Besserverdiener im kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau“ ...</p>
<p>„Faires Mietzinsbildungssystem bei umfassenden Sanierungen. Investitionen in umfassende Sanierungen (...) in der Mietzinsbildung durch Anwendung des angemessenen Mietzinses berücksichtig[en]“</p>	<p>„Mietzinsbildung: Marktkonforme Miete bei Neubauten und Gesamtsanierungen des Gebäudes auf zeitgemäßen Standard.“</p>
<p>„Aufhebung des Lagezuschlag-Verbots in den Wiener Gründerzeitvierteln“</p>	<p>„Aufhebung des Verbots des Lagezuschlags in Gründerzeitvierteln zur Herstellung fairer Verhältnisse“</p>
<p>„Neuregelung der Eintrittsrechte – Abschaffung des ‚Mietadels‘“</p>	<p>„Abschaffung des ‚Mietadels‘ durch zeitgemäße Ausgestaltung der Eintrittsrechte“</p>
<p>„Attraktivierung von Vermietungen durch Verkürzung des Vorsteuerberichtigungszeitraumes von 20 auf 10 Jahren.“</p>	<p>„Mietkauf-Modelle forcieren: Verkürzung des Vorsteuerberichtigungszeitraumes von 20 auf 10 Jahre“</p>

# Verschärfungen beim sozialen Wohnbau

Fehlbelegerabgabe: *„Mehr Gerechtigkeit im sozialen Wohnbau sicherstellen: regelmäßige Mietzinsanpassungen für Besserverdiener im kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau.“*

## Adäquate Antwort auf aktuelle Probleme?

- Höhere Mieten: schafft keine neue preiswerte Wohnung
- Umzug: Zusätzliche Nachfrage am privaten Markt fördert Mietsteigerung
- Umzug: Residualisierung des Sozialsektors, Stigmatisierung und sinkende Akzeptanz
- Hoher Verwaltungsaufwand

Förderung sozialer Spaltung des Wohnungsmarkts mit hohem Verwaltungsaufwand statt Förderung preiswerter Wohnungen

# Eigentumsförderung: Mietkaufoption fördern

*„Mietkauf als sozial orientierter Start ins Eigentum (...). Die Transparenz gegenüber dem Wohnungsnutzer soll erhöht und die Rahmenbedingungen für die Begründung des Anspruchs auf Eigentumsoption dem aktuellen Marktumfeld angepasst werden.“*

## Adäquate Antwort auf aktuelle Probleme?

- Schafft keine neue preiswerte Wohnung
- Verkleinerung des preiswerten Segments durch Verkauf sozialer Bestände
- Fördergelder werden nicht im Kreislauf des sozialen Wohnungssektors gehalten
- Bei Vermietung nicht mehr sozial gebunden: öffentliche Förderung zur privaten Vermögensbildung über teure Mieten

Verschärft in Zeiten von Mangel preiswerter Wohnungen potenziell Wohnungsprobleme durch Angebotsverknappung

# Liberalisierung des MRG: Lagezuschlag

*„Aufhebung des Verbots des Lagezuschlags in Gründerzeitvierteln zur Herstellung fairer Verhältnisse“*

## Adäquate Antwort auf aktuelle Probleme?

- Schafft keine neue preiswerte Wohnung
- Bis zu 100.000 Wohnungen in Wien werden teurer
- Je nach Lage erwartbare Mietsteigerungen in Gründerzeitvierteln zwischen 1,36 und 3,34€/m<sup>2</sup>
- Einkommensschwache Haushalte besonders betroffen: Häufiger in Gründerzeitvierteln ohne Lagezuschlag

Staatlich induzierte Verdrängung  
unterer und mittlerer  
Einkommensgruppen aus zentralen  
Lagen zur Sicherung privater Profite

# Was bleibt offen im Regierungsprogramm?

- Wie geförderten, sozial langfristig gebundenen Wohnbau wieder ankurbeln in Zeiten niedriger Zinsen und steigendem Bedarf? Was bedeuten die neuen Pläne für die WBIB für den geförderten Wohnbau?
- Wie steigende Bodenpreise in Ballungsräumen in den Griff bekommen? Widmungskategorie, Planwertabgabe, Bodenbeschaffungsgesetz, anderes?
- Wie sicherstellen dass keine Privatisierung von sozial gebundenem Wohnraum via Mietkaufoption?
- Welche rechtlichen Maßnahmen um Wohnen als Anlageprodukt unattraktiver zu (MRG, Befristungen, Lagezuschläge als Stellschrauben)?
- Was können die Rezepte einer „sozial gerechten Wohnungspolitik“ sein?

# Danke für die Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Justin Kadi

Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik

TU Wien

[Justin.Kadi@tuwien.ac.at](mailto:Justin.Kadi@tuwien.ac.at)