

**Thema: (Leistbares) Wohnen**

# Wohnrechtliche Aspekte & Wohnungsmarktentwicklungen



Fachtagung Delogierungsprävention

16.-17.9.2024

Katharina Litschauer

[katharina.litschauer@wu.ac.at](mailto:katharina.litschauer@wu.ac.at)

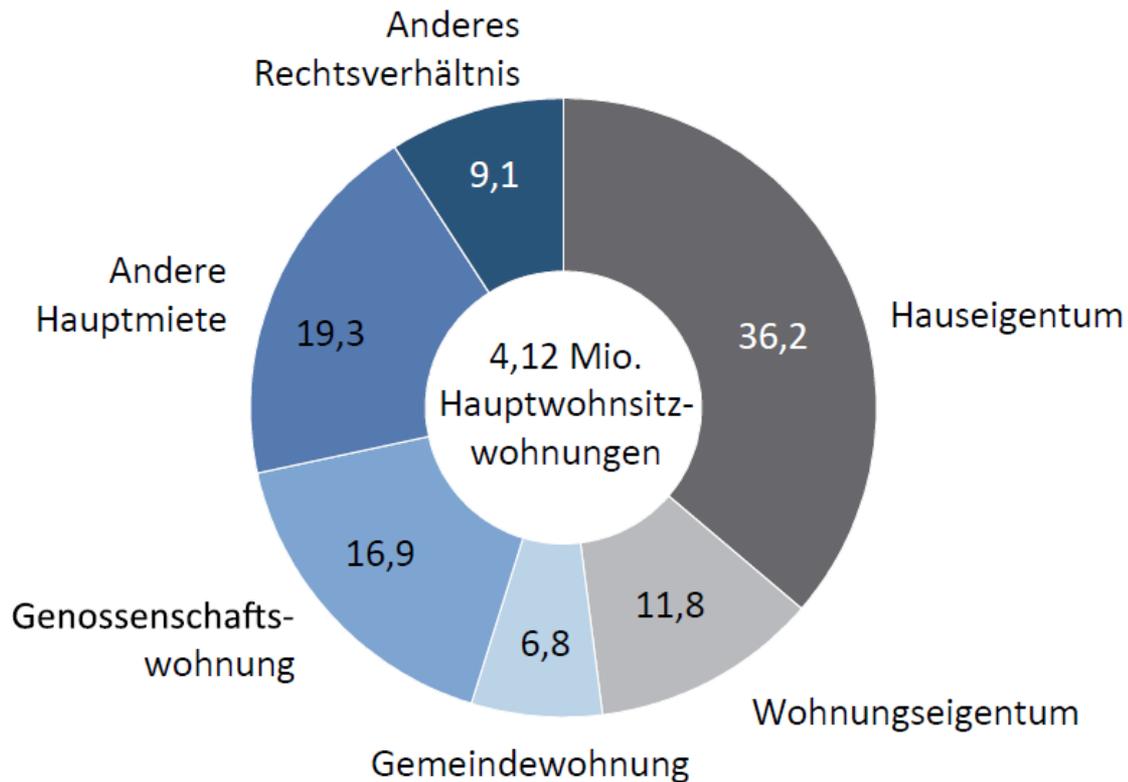


# Hintergrund: Die (neue) Wohnungsnot

- Wohnungsmarkt zunehmend nicht fähig eine adäquate Wohnversorgung sicherzustellen
  - zunehmend mehr Menschen sind von Wohnungsnot betroffen
  - Wohnbedürfnisse werden nicht erfüllt: Bedarf an leistbarem, sicherem und zugänglichem Wohnraum steigt
- Wohnungslosigkeit als wohnpolitisches Problem begreifen
  - strukturelle Rahmenbedingungen statt individueller Lebenslagen
  - Entwicklungen am Wohnungsmarkt & wie wohrechtliche Veränderungen diesen prägen
- Sicherstellung einer adäquaten Wohnversorgung als wohnpolitische Aufgabe
  - Handlungsmöglichkeiten & Lösungen

- Ausgangslage: Wohnungsmarkt & wohnrechtlicher Rahmen
- Aktuelle Entwicklungen & wohnrechtliche Ursachen
  - Leistbarkeit
  - Zugänglichkeit
  - Wohnsicherheit
- Zusammenfassung
  - Wohnungslosigkeit als wohnpolitische Herausforderung
  - Absicherung einer adäquaten Wohnversorgung als wohnpolitische Aufgabe

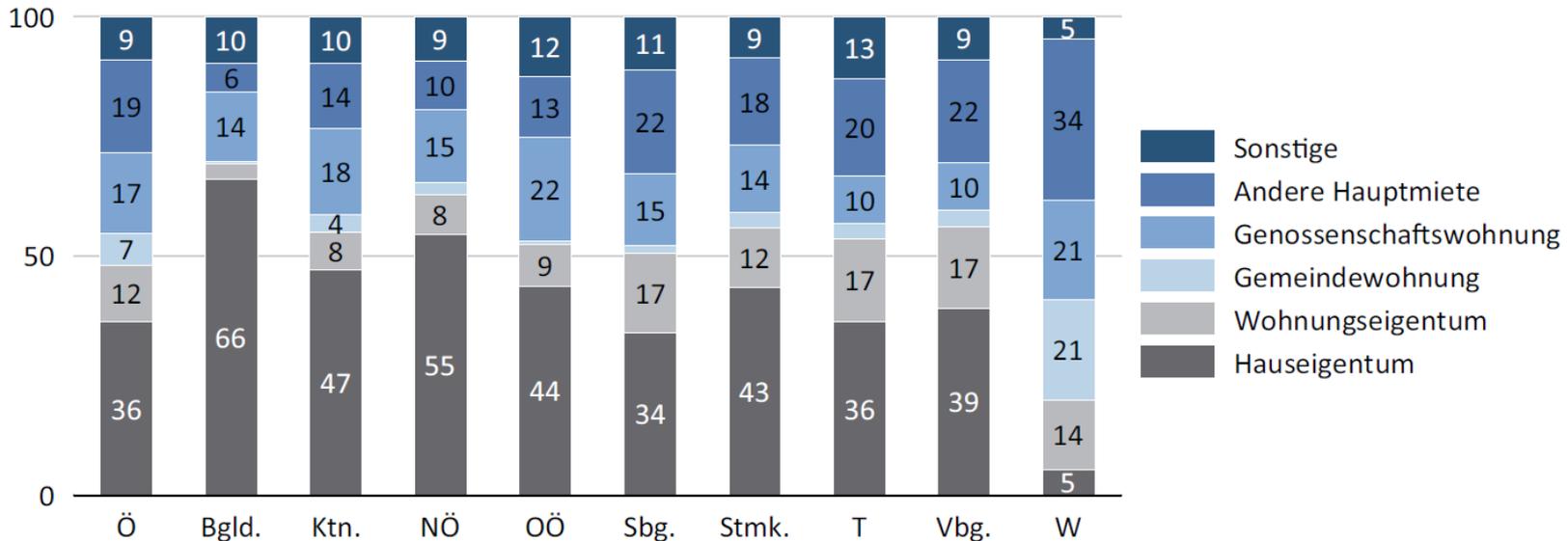
## Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen – in Prozent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2023.

# Wohnsegmente als Teilmärkte

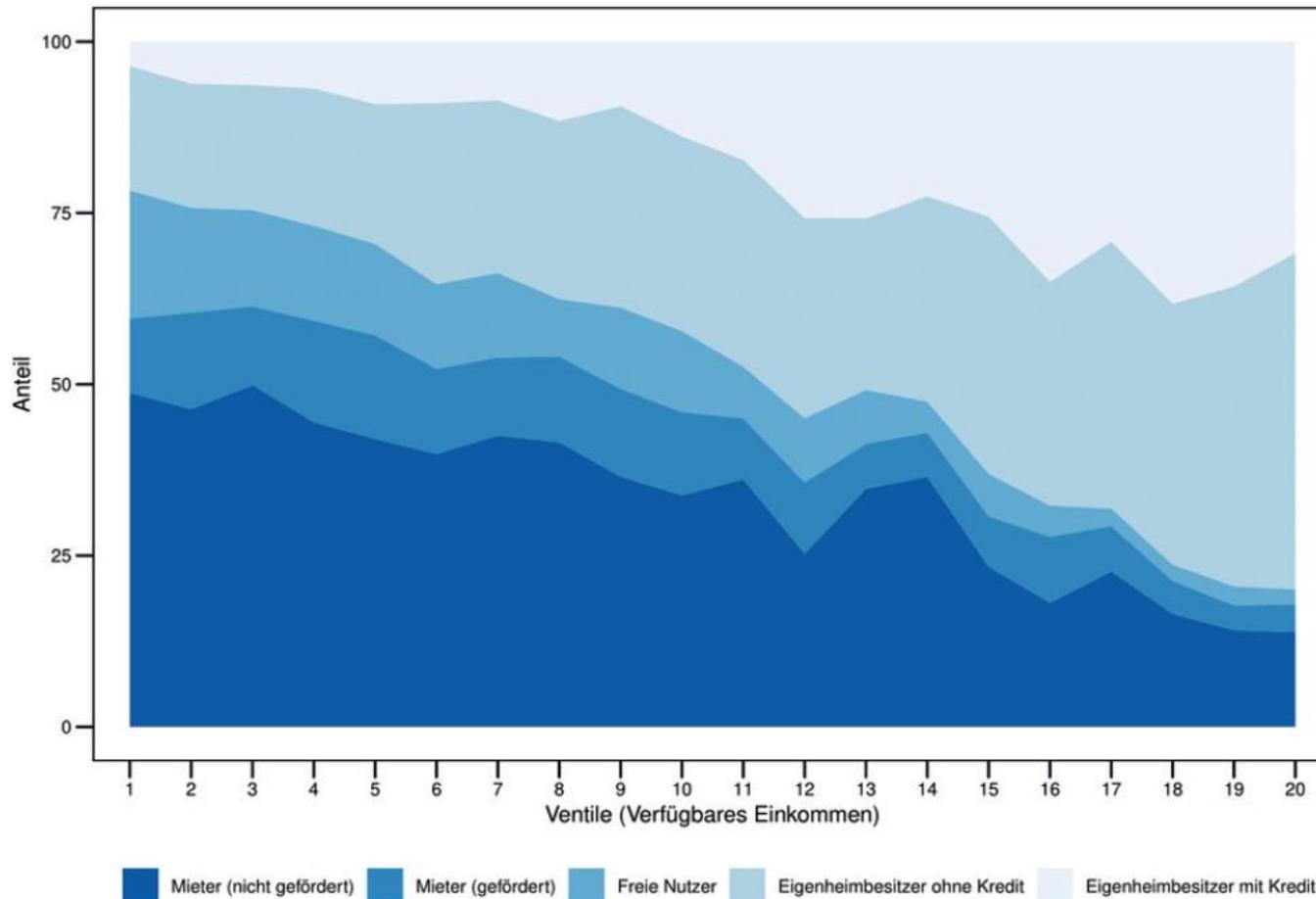
## Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland – in Prozent

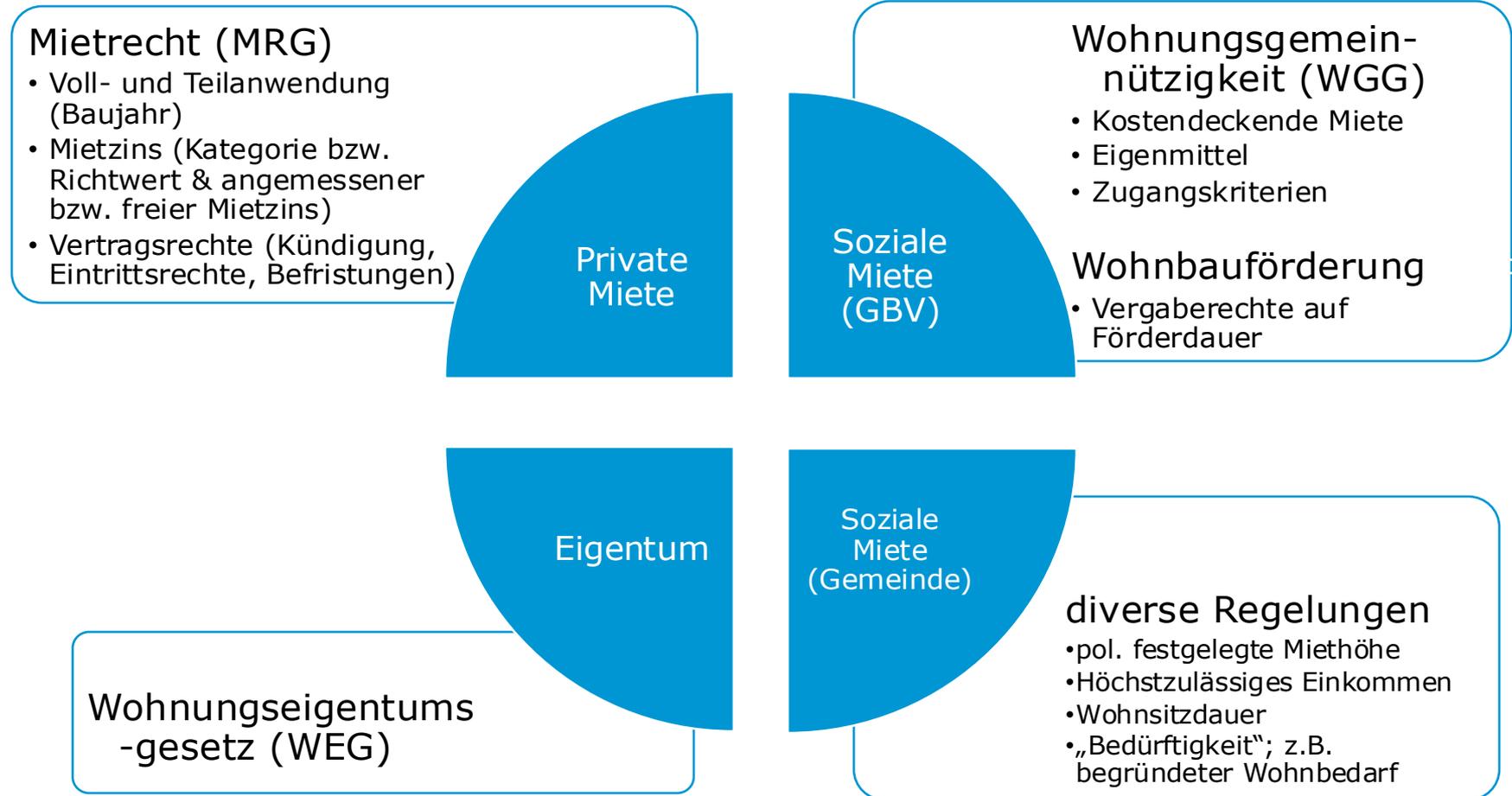


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2023.

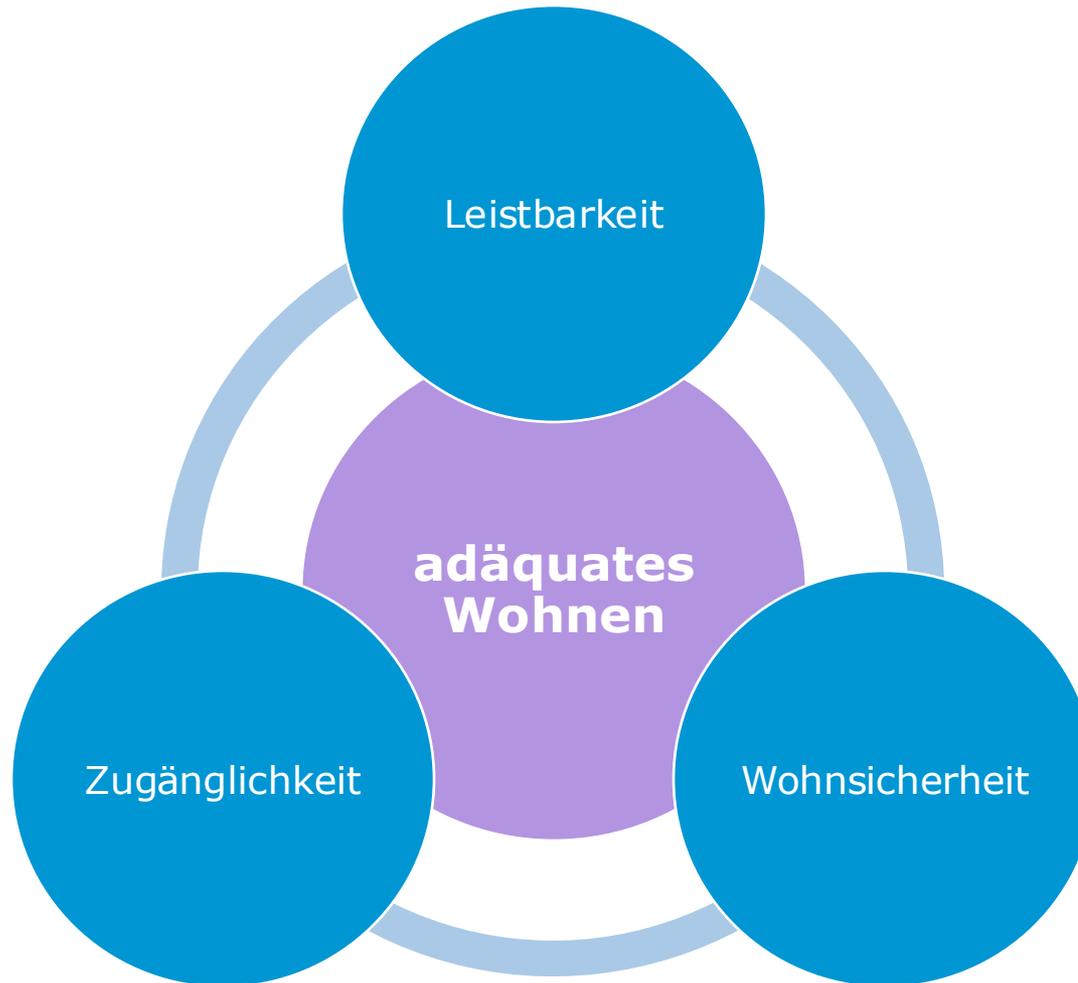
- Wohnungsmärkte räumlich unterschiedlich
- je nach Wohnform andere rechtliche Rahmenbedingungen

# Wohnsegment nach Einkommen

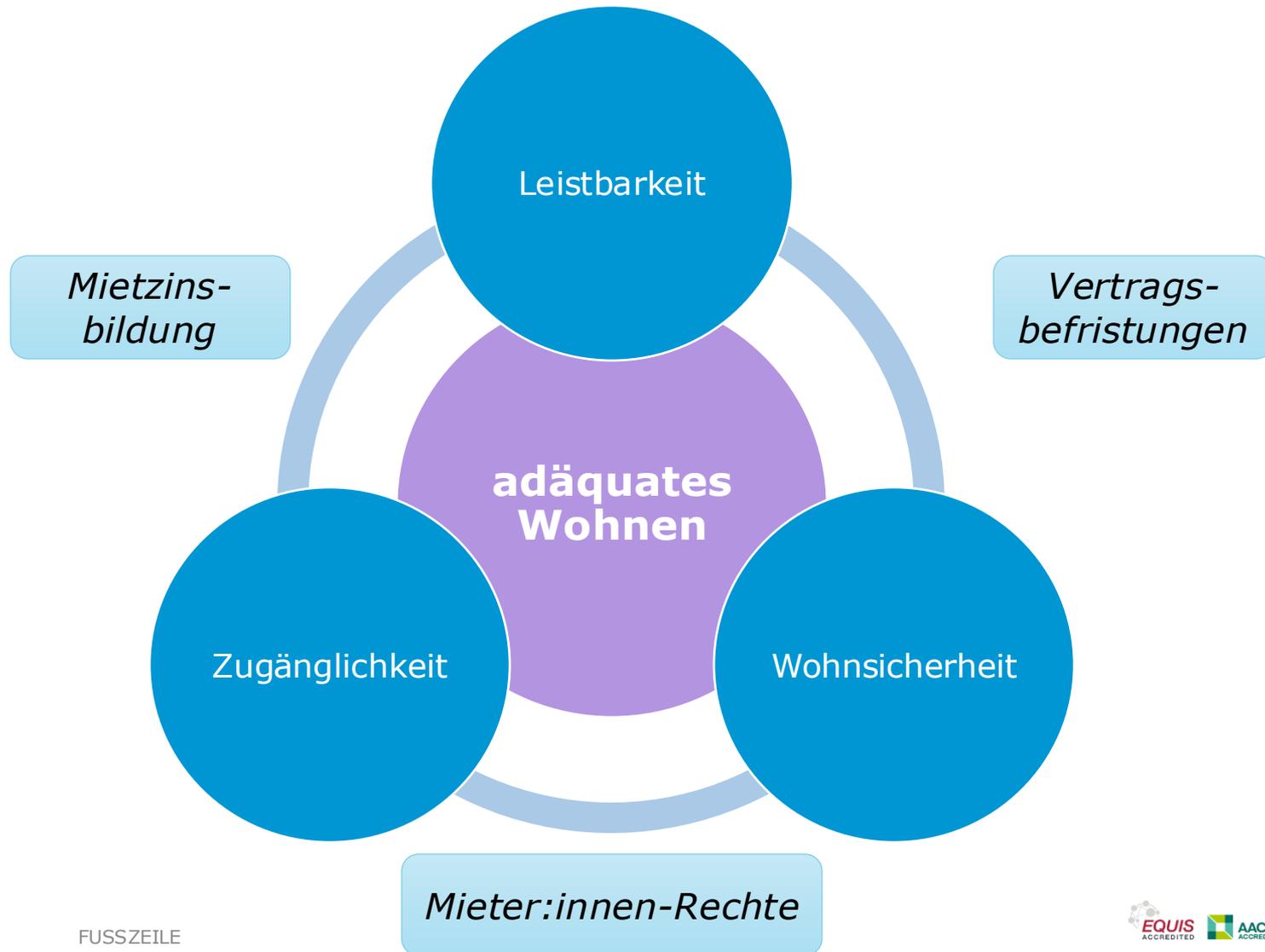




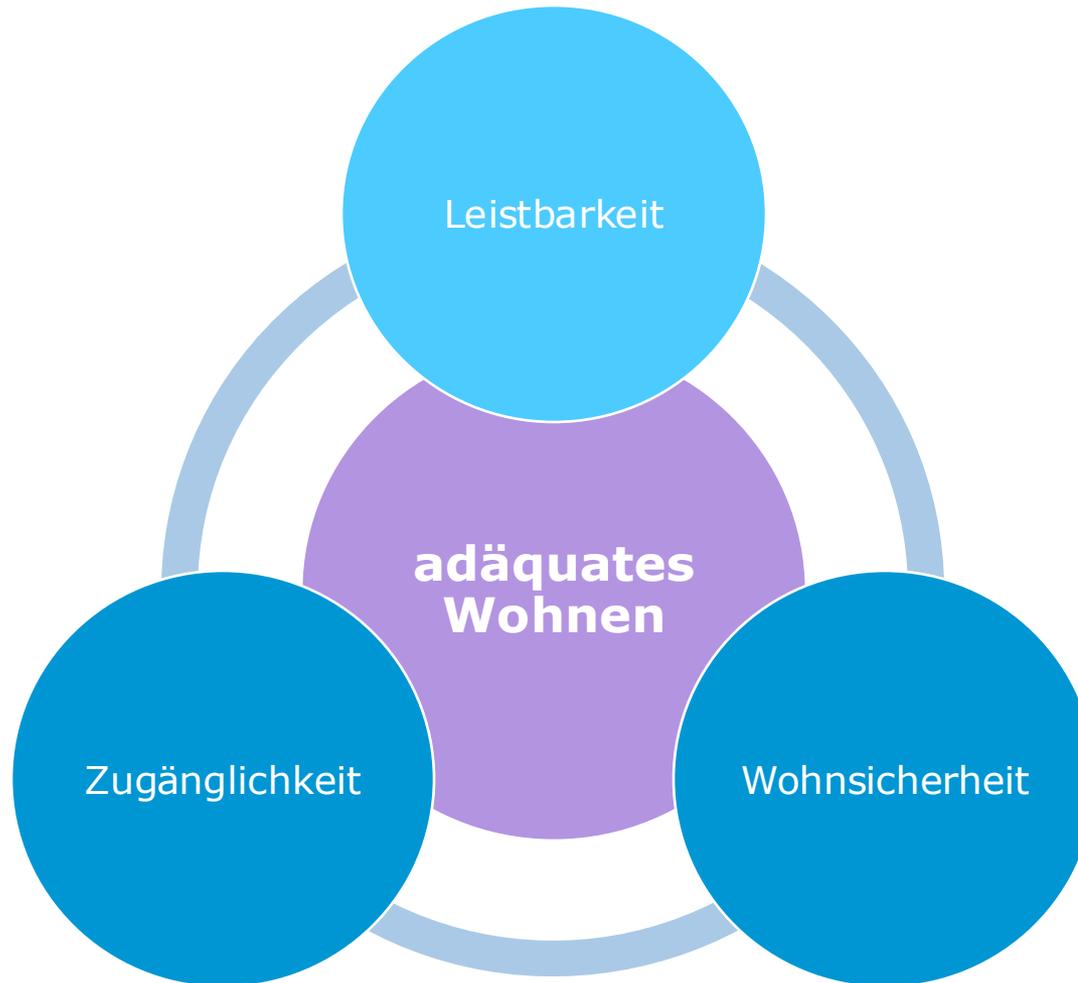
# Elemente einer adäquaten Wohnversorgung



# Wohnrechtlicher Einfluss auf eine adäquate Wohnversorgung

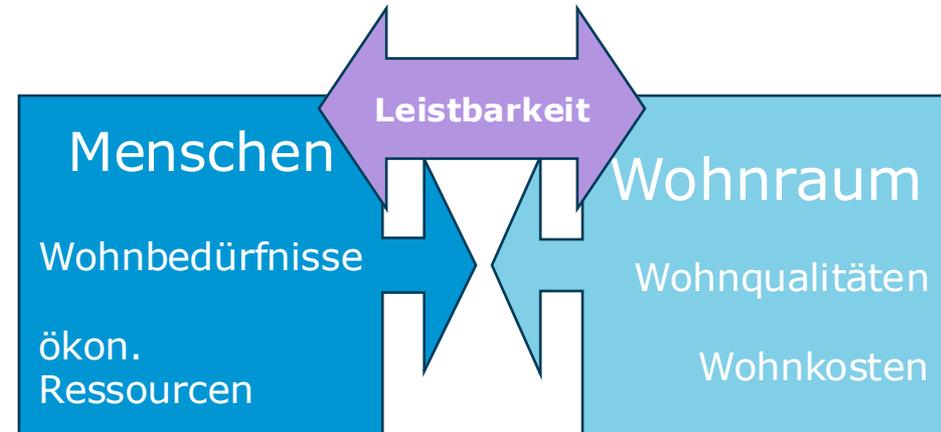


# Elemente einer adäquaten Wohnversorgung

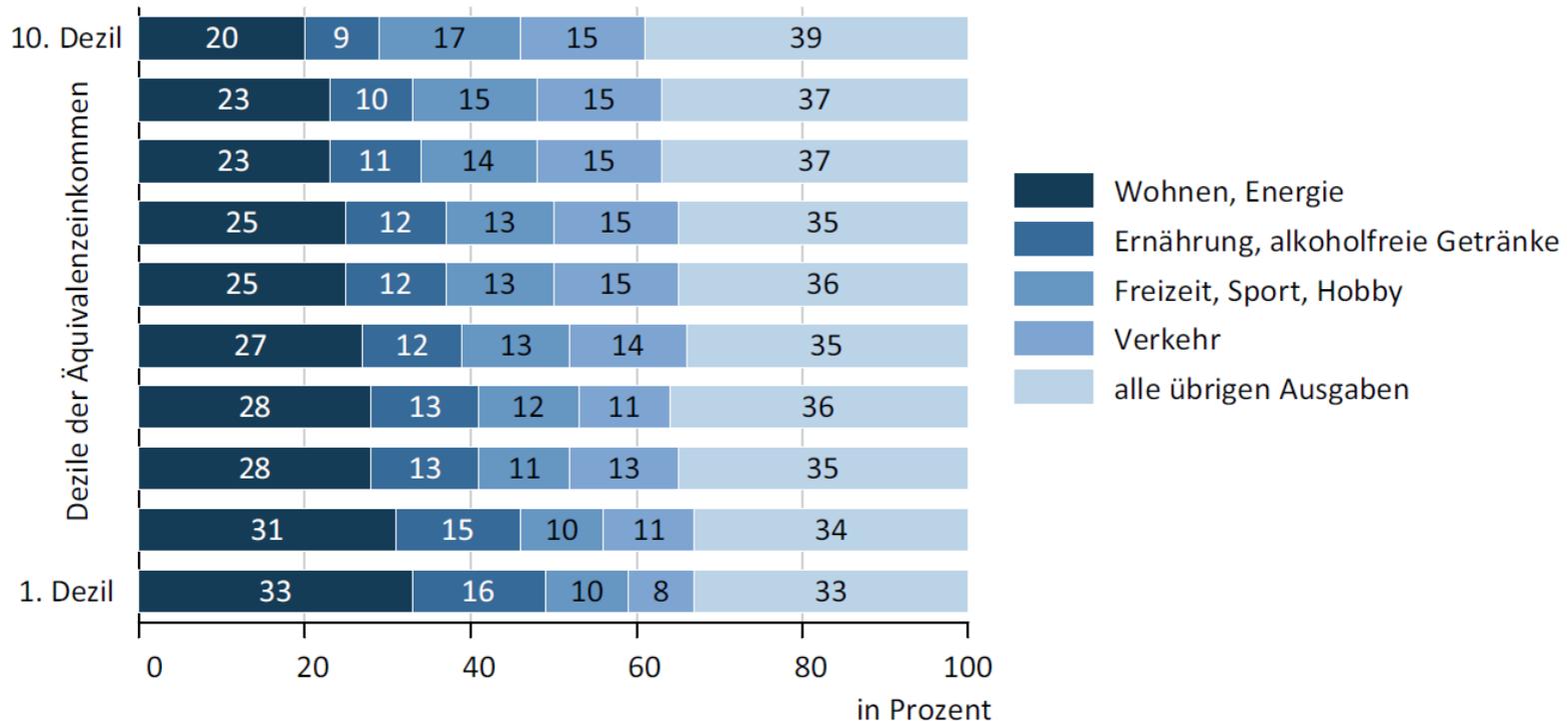


# Was ist Leistbarkeit?

- **Definition** schwierig: Verhältnis von Wohnkosten & Einkommen
  - Verhältnis von Menschen & Wohnraum
  - welche Komponenten werden (nicht) berücksichtigen
- **Messung** meist durch Wohnkostenanteil
  - Wohnbedürfnisse & -qualitäten
  - zugrundeliegende Einkommensverteilung
- **Grenzziehung** durch festgelegten Richtwert
  - angemessene Kosten: 25-30% des Einkommens
  - Überbelastung, wenn mehr als 40%
- **Leistbarkeit als Problem**
  - ökonomischer Indikator vs. soziale Lebensrealität von Menschen
  - nachfrageseitig (Einkommen) oder angebotsseitig (Wohnkosten)



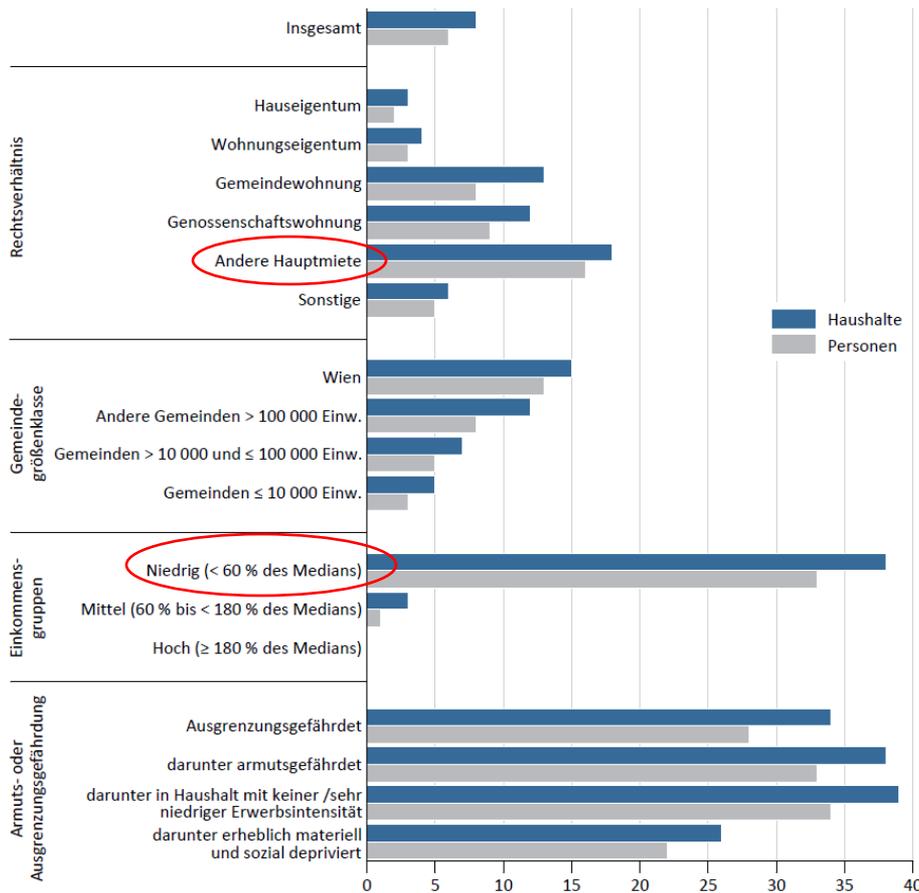
# Anteil der Wohnkosten nach Einkommen



Q: STATISTIK AUSTRIA, Konsumerhebung 2019/20. – Definitionen vgl. Kapitel Glossar.

# Überbelastete Haushalte

Anteil der Haushalte bzw. Personen mit hohem Wohnkostenanteil (über 40%) nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse, Einkommensgruppe und Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung – in Prozent



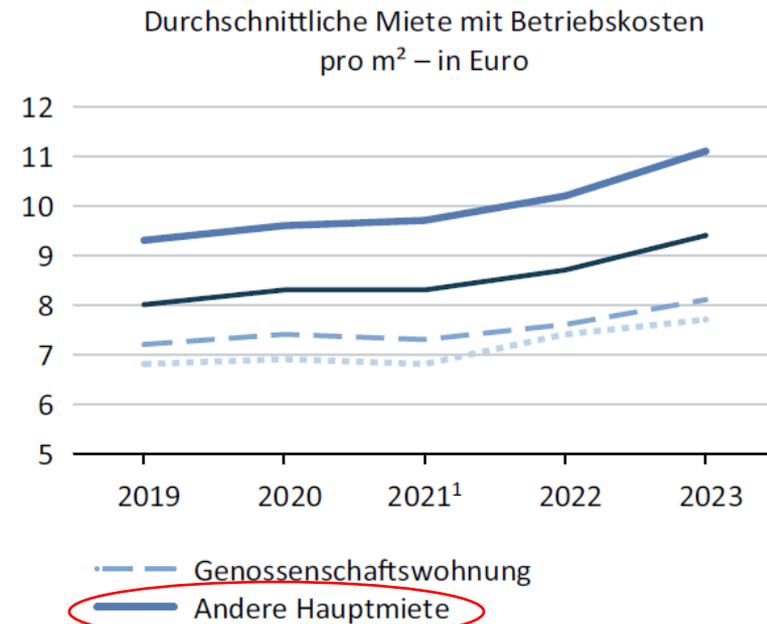
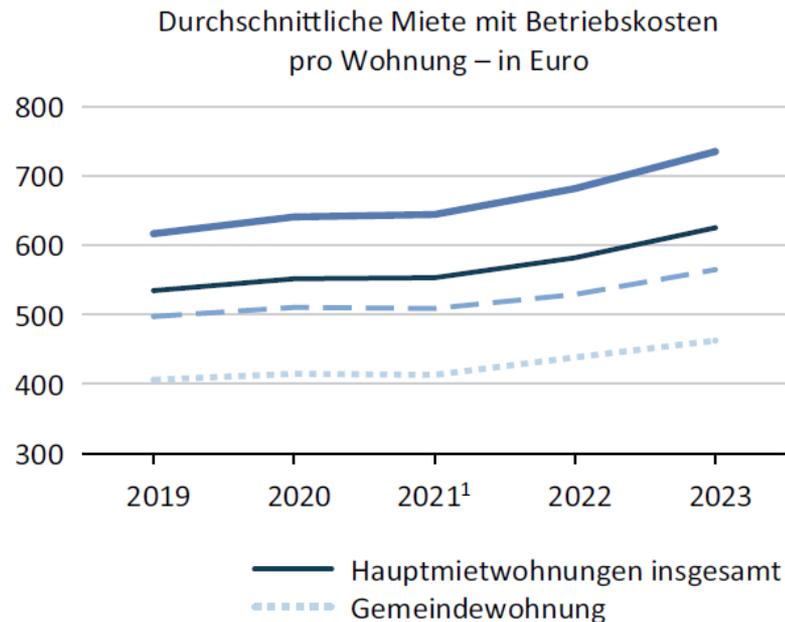
Leistbarkeitsprobleme

angebotsseitig &  
nachfrageseitig

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2023. – Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. – Einw. = Einwohner:innen.

# Steigende (private) Mietkosten

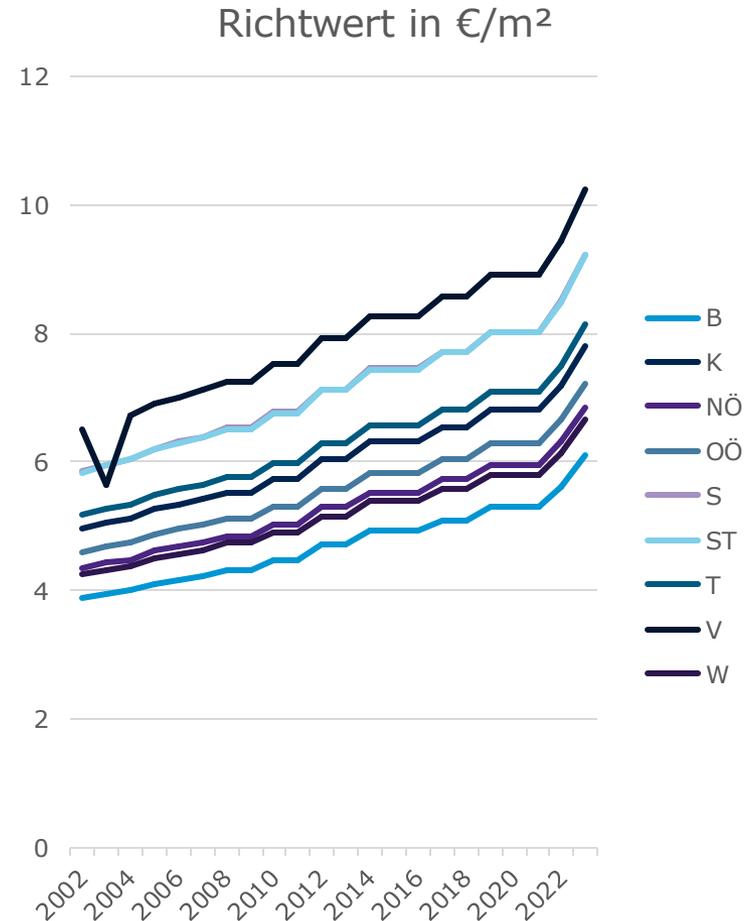
## Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2019 bis 2023)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen.

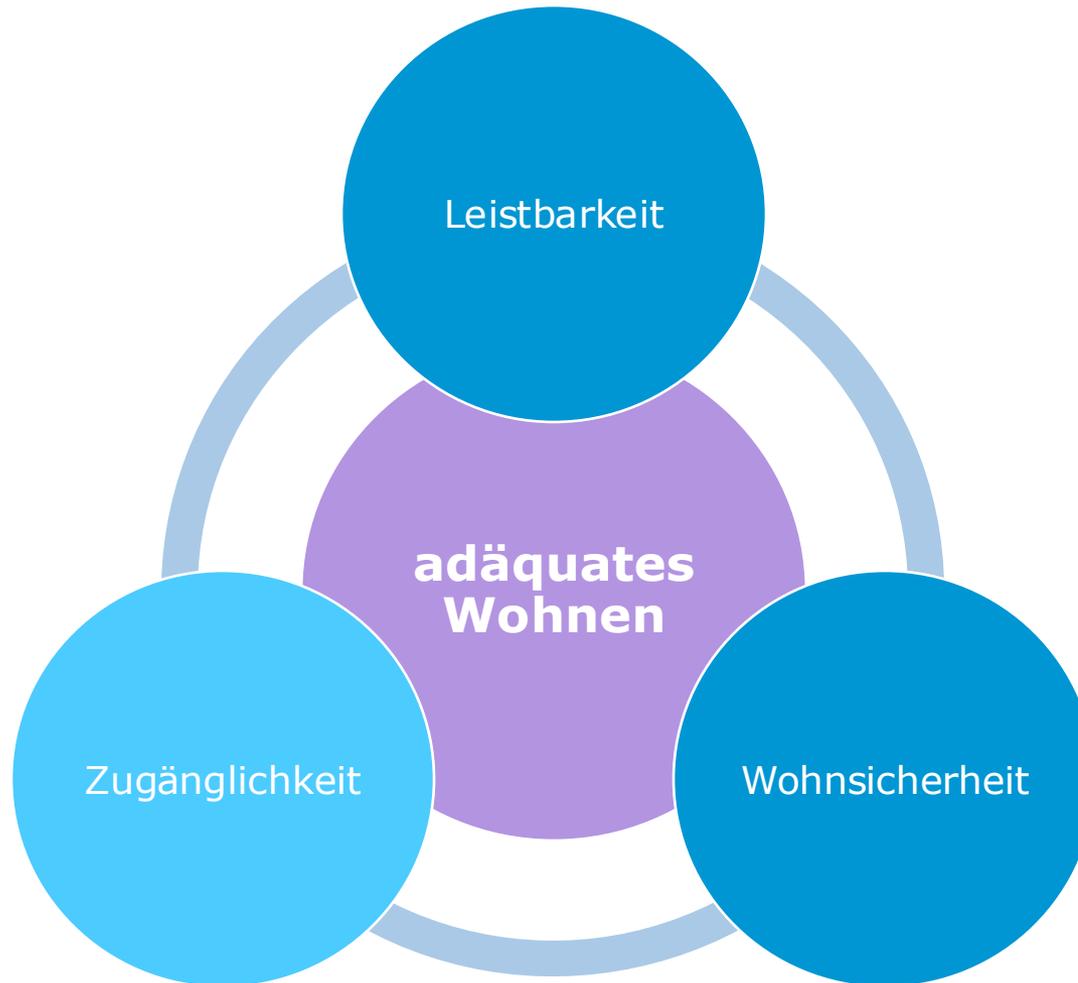
1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung.

- Private Miete (MRG)
  - eingeschränkter Anwendungsbereich der Mietzinsbeschränkung (Teilanwendung des MRG)
  - Einführung des Richtwerts mit Zuschlägen (flexibles System der Preisgestaltung)
  - Lagezuschläge
- Soziale Miete (Gemeindebau)
  - oftmals Richtwert (ohne Lagezuschläge, tlw. mit Abschlägen)
  - viele Gemeinden haben Mieten eingefroren
- Soziale Miete (WGG)
  - kostendeckende Miete (steigende Miete bei steigenden Herstellungskosten)



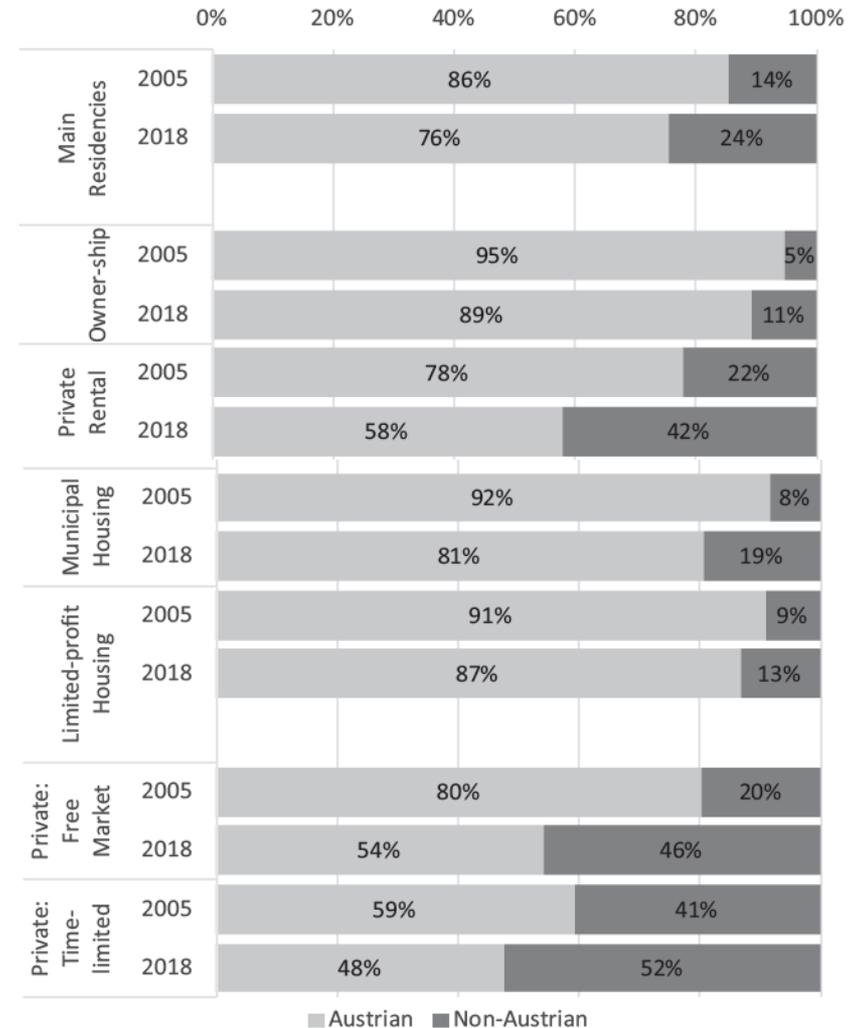
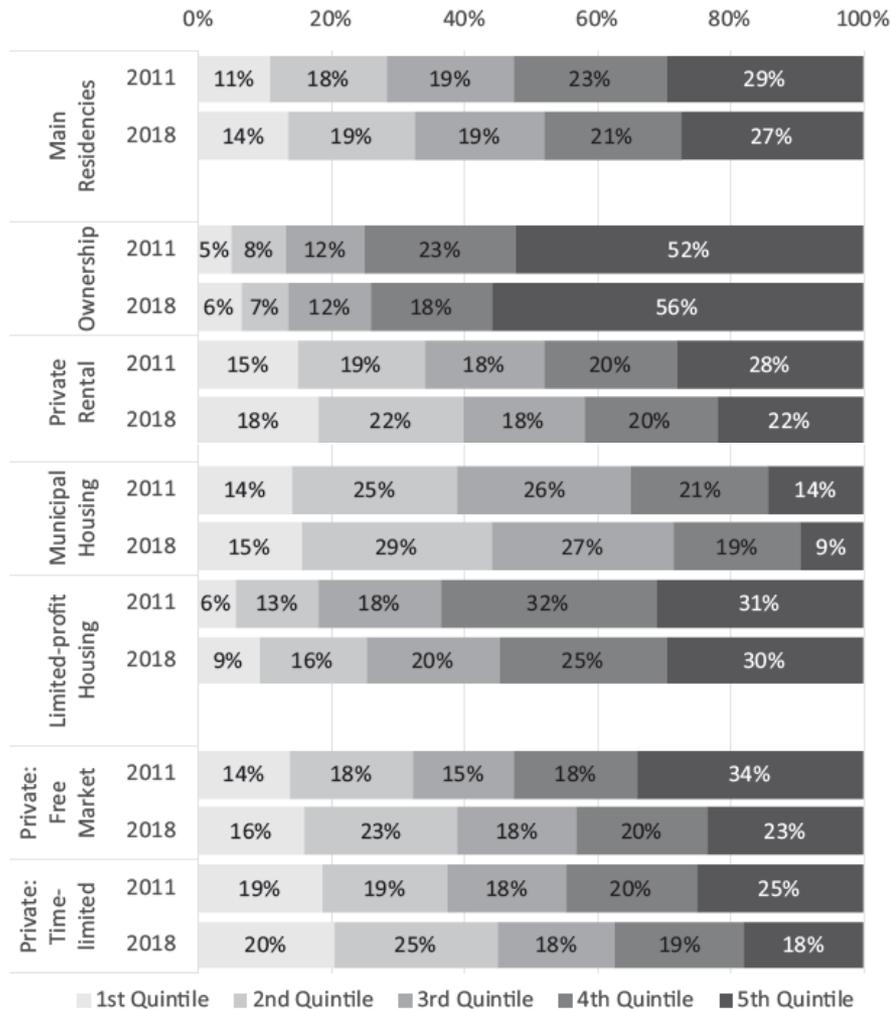
- wohnrechtliche Deregulierungen: Marktmechanismen (und Interessen von Vermieter:innen) wurden gestärkt
- steigende Mietpreise führen zu Leistbarkeitsproblemen
  - besonders betroffen ist der private (unregulierte) Mietmarkt
  - Newcomer als Outsider
- steigende Mietpreise erschweren die Wohnversorgung am (privaten) Mietmarkt
  - erhöht die Nachfrage nach sozialem Wohnraum
- Gefahr von Delogierungen & Wohnungslosigkeit
- wohnpolitische Handlungsmöglichkeiten:
  - nachfrageseitige Unterstützung (Wohnbeihilfe)
  - angebotsseitige Eingriffe (effektive Mietzinsbeschränkung , Abschaffung der Lagezuschläge, Verbesserung der Rechtsdurchsetzung)

# Elemente einer adäquaten Wohnversorgung



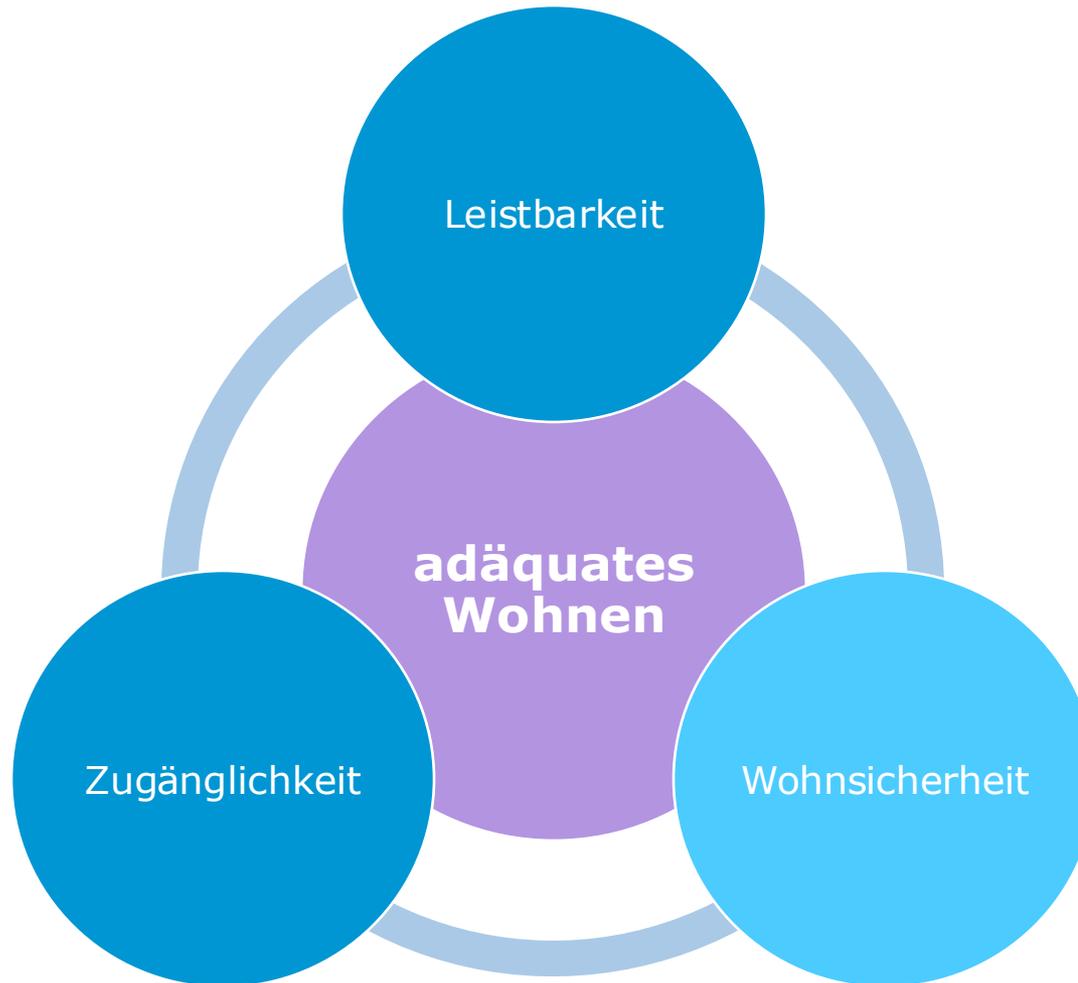
- Zugang zu Wohnraum bestimmt durch
  - finanzielle Kriterien: Zahlungsfähigkeit
  - soziale Kriterien: unterschiedlich bestimmt (begründeter Wohnbedarf)
- Zielkonflikt: soziale Treffsicherheit vs. soziale Durchmischung
- Herausforderungen bei der Zugänglichkeit der Wohnsegmente
  - private Miete: steigende Mietkosten erschweren Zugang (mangelnde Zahlungsfähigkeit)
  - soziale Miete:
    - steigender Nachfragedruck & Wartezeit
    - Kriterien der „Bedürftigkeit“ als Ein- und Ausschluss
    - Eigenmittel im GBV-Segment

# Bewohner:innen-Struktur in Wien



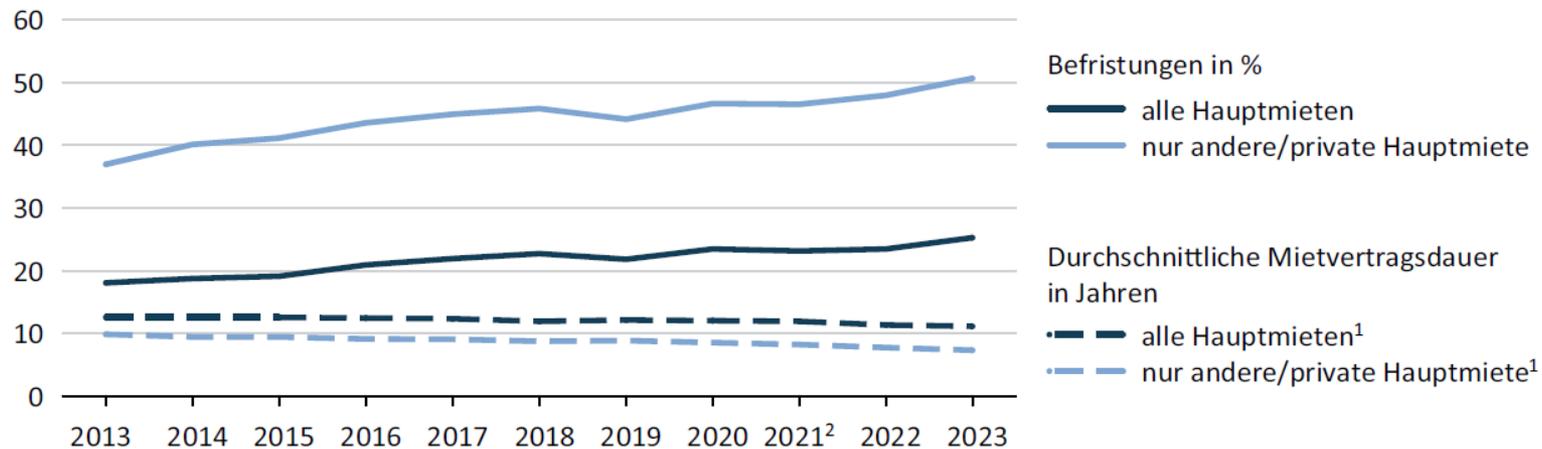
- steigende Mietpreise führen zu Zugangsproblemen
  - privater Mietmarkt & sozialer Wohnbau
  - Newcomer als Outsider
  
- angemessene Wohnversorgung wird zunehmend schwieriger
  - privater Mietmarkt wird unzugänglicher
  - erhöhter Druck auf sozialen Wohnbau
  
- mangelnde Zugänglichkeit intensiviert die Gefahr von Delogierungen & Wohnungslosigkeit
  
- wohnpolitische Handlungsmöglichkeiten
  - Zugangshürden im sozialen Wohnbau abbauen: qualitativ (Kriterien) & quantitativ (Ausweitung des Angebots)
  - Mietzinsregulierung am privaten Mietmarkt

# Elemente einer adäquaten Wohnversorgung



- Mietverträge sichern Nutzungsrechte auf bestimmte Zeit
- Möglichkeit der Befristungen wurde in MRG-Novelle eingeführt
  - zunächst wurde Möglichkeit kaum wahrgenommen
  - mittlerweile kaum unbefristete Mietverträge am privaten Mietmarkt

## Anteil befristeter Hauptmietwohnungen sowie durchschnittliche Mietvertragsdauer 2013 bis 2023



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen.

1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer. – 2) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

# Befristete Mietverträge

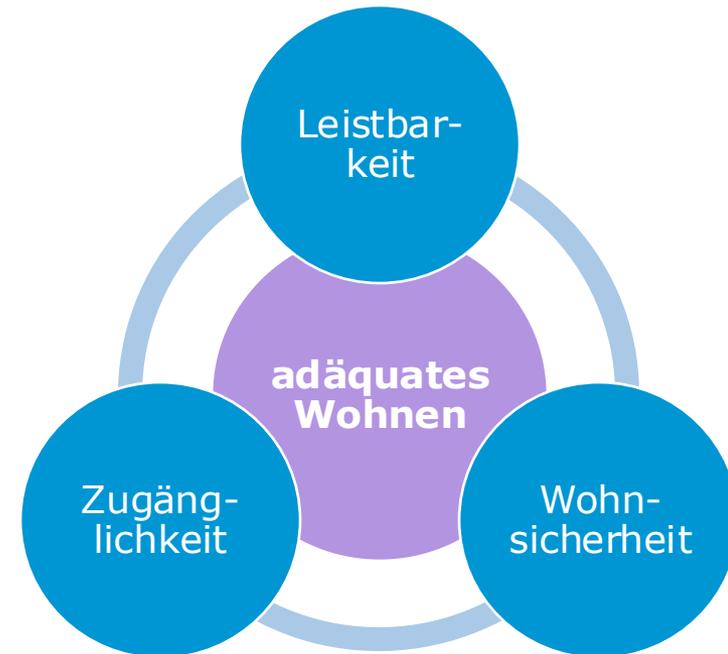
## Befristung des Mietvertrags bei Hauptmietwohnungen nach Bundesland, Art der Hauptmiete, Alter der Haushaltsreferenzperson und Dauer der Befristung

Merkmal	Hauptmietwohnungen				Durchschnittliche Dauer der Befristung in Jahren
	insgesamt in 1 000	nicht befristet in 1 000	befristet		
			in 1 000	in %	
<b>Insgesamt</b>	1 768,1	1 322,4	445,7	25,2	4,2
<b>Bundesland</b>					
Burgenland	27,7	24,2	3,5	12,7	3,9
Kärnten	92,2	75,3	16,9	18,4	4,0
Niederösterreich	212,5	174,4	38,1	17,9	4,8
Oberösterreich	235,0	184,8	50,2	21,4	3,7
Salzburg	96,0	54,4	41,6	43,3	3,5
Steiermark	202,7	155,7	47,0	23,2	4,1
Tirol	114,6	59,2	55,3	48,3	3,5
Vorarlberg	61,9	16,6	45,4	73,3	4,9
Wien	725,5	577,9	147,6	20,3	4,6
<b>Art der Hauptmiete</b>					
Gemeindewohnung	278,1	268,1	9,9	3,6	6,2
Genossenschaftswohnung	694,3	661,4	32,9	4,7	6,3
andere Hauptmiete	795,8	392,9	402,8	50,6	4,0
<b>Alter der Haushaltsreferenzperson</b>					
bis unter 30 Jahre	274,4	158,2	116,2	42,3	3,8
30 bis unter 60 Jahre	1 008,2	726,4	281,8	28,0	4,3
60 Jahre und älter	485,4	437,8	47,7	9,8	4,9
<b>Dauer der Befristung</b>					
Unter 3 Jahren	22,0	.	22,0	4,9	1,4
3 Jahre	241,5	.	241,5	54,2	3,0
über 3 Jahre unter 5 Jahren	36,9	.	36,9	8,3	4,0
5 Jahre	103,5	.	103,5	23,2	5,0
über 5 Jahre unter 10 Jahren	5,7	.	5,7	1,3	7,0
10 Jahre und länger	36,2	.	36,2	8,1	11,7

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2023.

- Konsequenzen von Befristungen
  - sozial: Verunsicherung der Wohn- und Lebensverhältnisse; Abhängigkeit von Vermieter:innen (Vertragsverlängerung)
  - ökonomisch: Preisdynamik wird verstärkt
- angemessene Wohnversorgung wird schwieriger
  - Wohnsicherheit nur im sozialen Wohnbau (steigende Nachfrage)
  - Newcomer als Outsider
- mangelnde Wohnsicherheit intensiviert die Gefahr von Delogierungen & Wohnungslosigkeit
- wohnpolitische Handlungsmöglichkeiten
  - Befristungsmöglichkeiten im MRG abschaffen bzw. stark einschränken

- adäquate Wohnversorgung wird zunehmend schwieriger
  - Probleme sind wohnpolitischer Natur (mietrechtliche Deregulierungen)
  - strukturelle Rahmenbedingungen erhöhen Potenzial für Wohnungslosigkeit
- Wege in die Wohnungslosigkeit sind vielfältig; wohnpolitisch sind 2 Elemente zentral: Mietkosten & Vertragsbefristungen
- Sicherstellung einer adäquaten Wohnversorgung als wohnpolitische Aufgabe
  - Effektive Mietzinsbeschränkung einführen
  - Vertragsbefristungen abschaffen





# Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!



VIENNA UNIVERSITY OF  
ECONOMICS AND BUSINESS

## **DEPARTMENT FÜR SOZIOÖKONOMIE**

Institut für Räumliche und Sozial-Ökologische  
Transformation (ISSET)

Welthandelsplatz 1, 1020 Wien, Österreich

**Katharina Litschauer**

katharina.litschauer@wu.ac.at

- Altzinger, W. & List, E. (2020): Eigentum und Miete: Finanzielle Belastung durch Wohnkosten in Österreich. *Momentum Quarterly – Zeitschrift für sozialen Fortschritt*, 9(3), S. 161-178.
- Bacher, J.; Tamesberger, D. (2019): Wie kann günstiger Wohnraum definiert werden und was sind sinnvolle Maßnahmen, um diesen zu erweitern? *Momentum Quarterly – Zeitschrift für sozialen Fortschritt*, 8(4), S. 183–197.
- Kadi, J. & Lilius, J. (2022). The remarkable stability of social housing in Vienna and Helsinki: a multi-dimensional analysis. *Housing Studies*, 39(7), S. 1607–1631.
- Kumnig, S. (2018): Wohnraum für wen? Sozialer Wohnbau in Wien als Verhandlungszone städtischer Teilhabe. In Aigner, H; Kumnig, S. (Hrsg.), *Stadt für Alle! Analysen und Aneignungen*. Wien: Mandelbaum Verlag, S. 96–112.
- Kunnert, A. & Baumgartner, J. (2012): *Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik*. Wien: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung.
- Litschauer, K. & Friesenecker, M. (2021): Affordable Housing for All? Challenging the Legacy of Red Vienna. In Kazepov, Y.; Verwiebe, R. (Hrsg.): *Vienna: Still a Just City?* London, New York: Routledge, S. 53–67.
- Litschauer, K., Kumnig, S., Kohout, R., Wolfmayr, G., & Altreiter, C. (2023). Die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum in Zeiten der Wohnkrise: Deutungen und Praktiken der Wiener Gemeinnützigkeit. *disP - The Planning Review*, 59(3), S. 33–49.
- Reinprecht, C. (2017): Kommunale Strategien für bezahlbaren Wohnraum: Das Wiener Modell oder die Entzauberung einer Legende. In Schönig, B; Kadi, J.; Schipper, S. (Hrsg.): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: transcript, S. 213–230.
- Statistik Austria (2024): *Wohnen 2023 – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*.

- Wohnungslosigkeit verhindern, bewältigen & beenden
  
- 1. Was wird als zentrale **Herausforderungen** wahrgenommen?
  - Betroffenheit: Wer ist betroffen? Welches Wohnsegment?
  - Gründe für Delogierungen & Ursachen von Wohnungslosigkeit?
    - steigende Mietpreise
    - mangelndes Einkommen
    - mangelnder Zugang (ökonomische & soziale Kriterien)
    - Vertragsbefristungen & Wohnsicherheit
  
- 2. Was sind zielführende **wohnpolitische Lösungen**?