

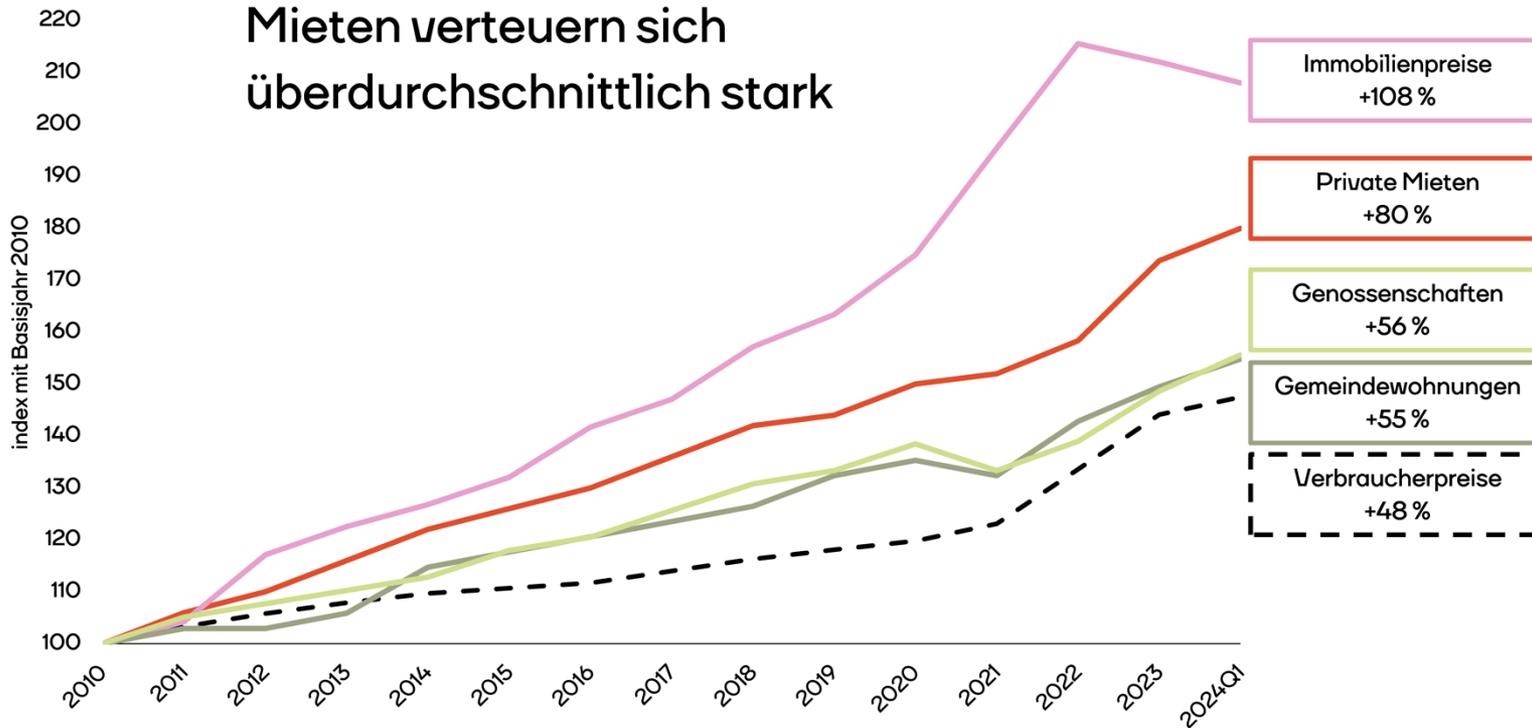
Klagenfurt/16. September 2024

WIE WOHNEN SICHERN?

Warum wir der Delostatistik nicht blind
trauen dürfen und Sozialpolitik (k)eine Lösung ist

WOHNKOSTENENTWICKLUNG

Mieten verteuern sich überdurchschnittlich stark



Quelle: Statistik Austria, OeNB, Mikrozensus, Eigene Berechnungen.
Anmerkung: Mietpreise ohne Betriebskosten pro Quadratmeter. Für 2024 nur das erste Quartal.
Aufgrund einer Erhebungsumstellung im Mikrozensus sind Mieten ab 2021 tendenziell unterschätzt.

MOMENTUM
INSTITUT

Quelle: Momentum Institut

WOHNKOSTENBELASTUNG



- Eigenheimbesitzer*innen haben im Schnitt 3 % Wohnkostenbelastung, Mieter*innen 19 %

Altzinger, W. & List, E., 2020. Eigentum und Miete: Finanzielle Belastung durch Wohnkosten in Österreich. Momentum Quarterly – Zeitschrift für sozialen Fortschritt, 9(3), 161-178

- Definition „Wohnkosten-Überlastung“: Wohnkosten > 40 % des verfügbaren Haushaltseinkommens
 - trifft auf 10 % aller Haushalte zu
 - 44 % aller armutsbetroffenen Haushalte sind von Wohnkosten-Überlastung betroffen
 - betrifft 6 % der österreichischen Staatsbürger*innen, 16 % der nicht-österreichischen Staatsbürger*innen

WOHNUNGSKRISE

Woher kommt sie, wie löst man sie?



Holger Bonin, Scientific Director IHS: „Bauen, Bauen, Bauen“

Agenda Austria:

Strenger reguliert werden die Mieten nur noch in Pjöngjang



Franz Schellhorn für die "Presse" (18.02.2023)

ZU STRENGES MIETRECHT?

Ein Mythos der österreichischen Wohnungspolitik

- Österreich hat kein strenges Mietrecht, das den Wohnungsneubau verhindern würde:
- Alle Wohnungen, die seit 1953 ohne Förderung errichtet wurden (bzw seit 1945 auch mit Förderung, wenn Wohnungseigentum begründet wurde) haben **keine Mietzinsbeschränkung** (§ 1 Abs 4 Z 1, 3 MRG), nur 3 Jahre Mindestbefristung

→ jede neu (ohne Förderung) gebaute Wohnung kann zur Marktmiete vermietet werden – kein Hindernis!

WOHNBAUBOOM

Wird zu wenig gebaut?

- Noch nie so viele fertiggestellte Wohnungen wie in den letzten Jahren:



Fertiggestellte Wohnungen

Jahr	Wien	Österreich
2022	21078	77346
2021	18197	73162
2020	14218	66982
2019	13304	67997
2018	13614	68993
Gesamt	80411	354480

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik

WOHER KOMMEN DIE KRISEN?

- Wenn also so viel gebaut wurde wie noch nie und Ö kein strenges Mietrecht hat – warum sind die Wohnkosten (Kaufpreise und Mieten) während des Booms trotzdem weiter (und noch stärker) gestiegen?

- Frage: Wer hat was gebaut?

WER BAUT WIEVIEL?

- In den 1990`er Jahren: Anteil des geförderten Wohnbaus am gesamten Wohnbau zwischen 70 und 80 %
- Seitdem dramatischer Rückgang der Wohnbauförderung – in den letzten Jahren betrug der Anteil des geförderten Wohnbaus am Wohnungsneubau nur mehr zwischen 20 und 30 %
- Rückgang der Förderungszusicherungen von ca 42.000 im Jahr 1992 auf ca 15.000 im Jahr 2022
- Mehr als 2/3 des Wohnungsneubaus durch gewerbliche Bauträger ohne Wohnbauförderung
- In Wien: Anstieg der Bauleistung gewerblicher Bauträger von rund 3.000 Wohnungen in 2010 auf bis zu 16.000 pro Jahr in den letzten Jahren, gleichzeitig Stagnation des gemeinnützigen Wohnbaus

Quellen: Kössl, G., WOHNBAUFÖRDERUNG IN
ÖSTERREICH Förderungszusicherungen, Förderungsgebarung und internationaler
Vergleich 1996-2022
Vereinigung Österreichischer Projektentwickler - VÖPE

WBF - BUNDESLÄNDERVERGLEICH

Tabelle 6: Förderungszusicherungen in den Bundesländern 2022

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Eigenheime	3.800	130	170	920	1.570	100	240	370	230	60
Geschoßw.	14.700	300	220	3.970	2.950	810	2.490	1.480	530	1.960
Gesamt	18.500	430	380	4.890	4.520	910	2.730	1.850	760	2.020
% '21-'22	-2%	-25%	31%	8%	12%	-18%	-3%	-6%	-26%	-18%
% Ø 10 Jahre	-30%	-55%	-50%	-13%	-13%	-33%	-14%	-11%	-37%	-67%
Pro 1.000 EW	2,0	1,4	0,7	2,9	3,0	1,6	2,2	2,4	1,9	1,0

Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Wohnbauförderung in Österreich
2022

WBF - BUNDESLÄNDERVERGLEICH

Tabelle 1: Förderungszusicherungen 2022 nach Bundesland und Vergleich zu Vorjahrzehnt

Q: BMF, Länderberichte der Wohnbauförderstellen

	Durchschnitt 2012-2021	2022	Veränderung 2022 gegenüber Vorjahrzehnt (2012-2021)
BGL	1.140	430	-62%
KTN	820	370	-55%
NOE	5.750	4.890	-15%
OOE	4.170	3.300	-21%
SBG	1.230	840	-32%
STM	1.720	700	-59%
TIR	2.150	1.850	-14%
VOR	1.240	730	-41%
WIE	5.360	1.960	-63%
ÖST	23.580	15.200	-36%

Kössl, G., WOHNBAUFÖRDERUNG IN ÖSTERREICH
Förderungszusicherungen, Förderungsgebarung und internationaler Vergleich 1996-2022

KOMMODIFIZIERUNG DES WOHNENS

- **Spätestens seit Finanzkrise 2008: weg von Wohnen als Versorgungsgut, hin zu Wohnen als Renditeobjekt**
 - profitorientierter Wohnbauboom mit hohen Renditen hat Grundstückskosten, Baukosten und damit Immobilienpreise hochgetrieben, sozialer Wohnbau wurde zurückgedrängt
 - drastisch steigende Wohnkosten → Vermögenszuwächse der obersten 20 %, Reduktion der verfügbaren Haushaltseinkommen der unteren Einkommensgruppen
 - verschärft durch krisenbedingte Einkommensverluste der unteren Einkommensgruppen
 - 20 % der Bevölkerung empfinden Wohnkosten als „schwere finanzielle Belastung“, 40 % haben Sorge, sich das Wohnen nicht mehr leisten zu können
 - 7,5 % konnten Miete nicht pünktlich bezahlen (15 % im untersten Einkommensfünftel)

KOMMODIFIZIERUNG DES WOHNENS

- **Modell des spekulativen Wohnbaus hat auch in Ö die letzten Jahrzehnte immer stärker dominiert**
 - Einführung Richtwertsystem 1994 – führte zu drastischen Mieterhöhungen, unübersichtlich, intransparent, systematisch überhöhte Mieten
 - Befristungsmöglichkeiten – 48 % des Gesamtbestands. Führt zu höheren Wohnkosten, Unsicherheit, Mieter*innen wehren sich nicht gegen zu hohe Mieten bzw rechtswidriges Verhalten
 - Verkauf von geförderten Wohnungen ("right to buy") reduziert Bestand an Wohnungen mit dauerhafter Sozialbindung
 - drastischer Rückgang der Wohnbauförderung von 1,4 % des BIP in den 90`er Jahren auf 0,4 %
 - Zurückdrängung des sozialen Wohnbaus - freifinanzierter, spekulativer Wohnbau dominiert

FINANZIALISIERUNG

- Insbesondere nach der Finanzkrise 2008, aber schon davor beginnend: starker Anstieg des freifinanzierten Wohnbaus. Ursachen:
 - Finanzanlagen unattraktiver als Anlagen in Immobilien
 - verstärktes Auftreten institutioneller Anleger am Immobilienmarkt – Fonds, private equity, high networth individuals
 - → Ursache letztlich global immer ungleichere Vermögensverteilung
 - erst ab 2015 verschärft durch Niedrigzinspolitik EZB

SPEKULATIVER WOHNBAU TREIBT WOHNKOSTEN IN DIE HÖHE

- Warum sinken die Wohnkosten bei steigender Wohnungsproduktion nicht?
Private Investoren kaufen Grundstücke – aufgrund der nicht vorhandenen Vermehrbarkeit von Grund & Boden steigen mit jeder Nachfrageerhöhung sofort die Preise, die schlagen automatisch auf Kauf- und Mietpreise von Wohnungen durch. Nachfragesteigerungen erhöhen auch die Baukosten – schlägt ebenfalls durch. Investoren sind renditegetrieben – Gewinnerwartungen, die unter den aktuellen Bedingungen (Bevölkerungswachstum in den Ballungsgebieten) auch durchsetzbar sind, treiben die Preise in die Höhe

Es werden die falschen Wohnungen gebaut! Benötigt werden bezahlbare Wohnungen (mit stabilen Mietverhältnissen, preisgeregelt, auch für Familien, nicht nur 2-Zimmer Anlegerwohnungen, ...)

→ Solange das Bevölkerungswachstum in den Ballungsgebieten anhält, werden die Wohnkosten (va Mieten) weiter steigen, wenn weiter spekulativer Wohnbau betrieben wird

PARADIGMENWECHSEL WOHNUNGSPOLITIK

- Paradigmenwechsel seit den 80`er Jahren – Weg von “Wohnen als Versorgungsgut” hin zu „Wohnen als Anlageprodukt“
- D: Abschaffung Wohngemeinnützigkeit 1989, Privatisierung kommunaler Bestände, Großkonzerne (Vonovia/Deutsche Wohnen Europas größtes Wohnungsunternehmen)
- NL: „dutch case“ – Reduktion des sozialen Wohnbaus auf „Residualmodell“ – nur mehr für die untersten 20 % der Einkommensbezieher*innen
- S: Abverkauf von kommunalen Beständen – Reduktion des Anteils des sozialen Wohnbaus – Blackstone größter Eigentümer von Wohnungsbeständen für die unteren Einkommensgruppen
- UK: „right to buy“ ab 1980 – Verkauf von 2,7 Mio Sozialwohnungen
- Ö: BUWOG-Privatisierung (ca 65000 Wohnungen), sonst kein Abverkauf kommunaler Bestände. „Right to buy“ – Verlust von 3 – 5000 Whg/Jahr

FINANZIALISIERUNG DES WOHNENS

JANUARY 2022

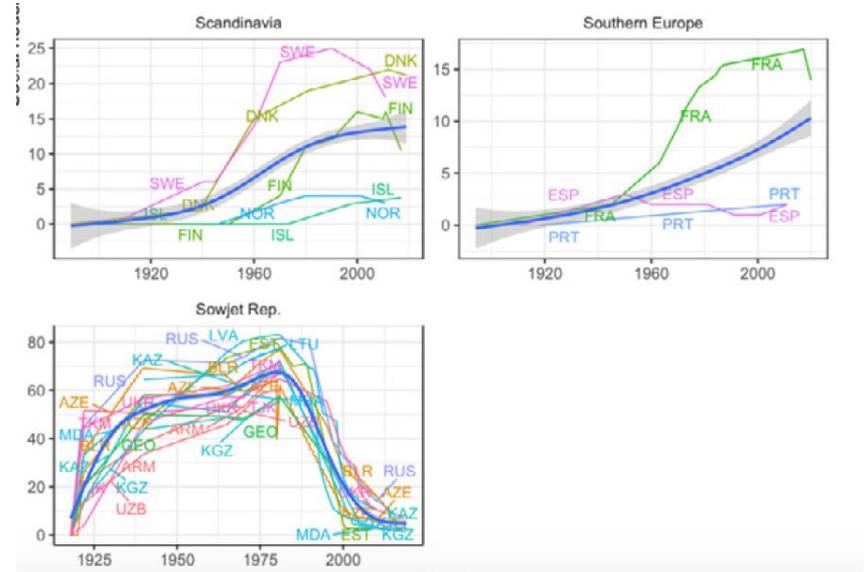
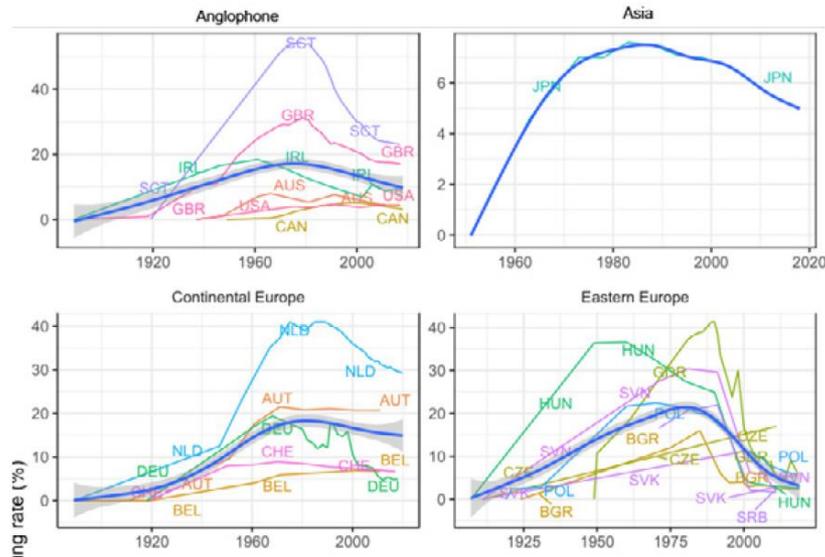
THE FINANCIALIZATION OF HOUSING IN EUROPE

"MY HOME IS AN ASSET CLASS"

DANIELA GABOR & SEBASTIAN KOHL



AUF- UND ABSTIEG DES SOZIALEN WOHNBAUS



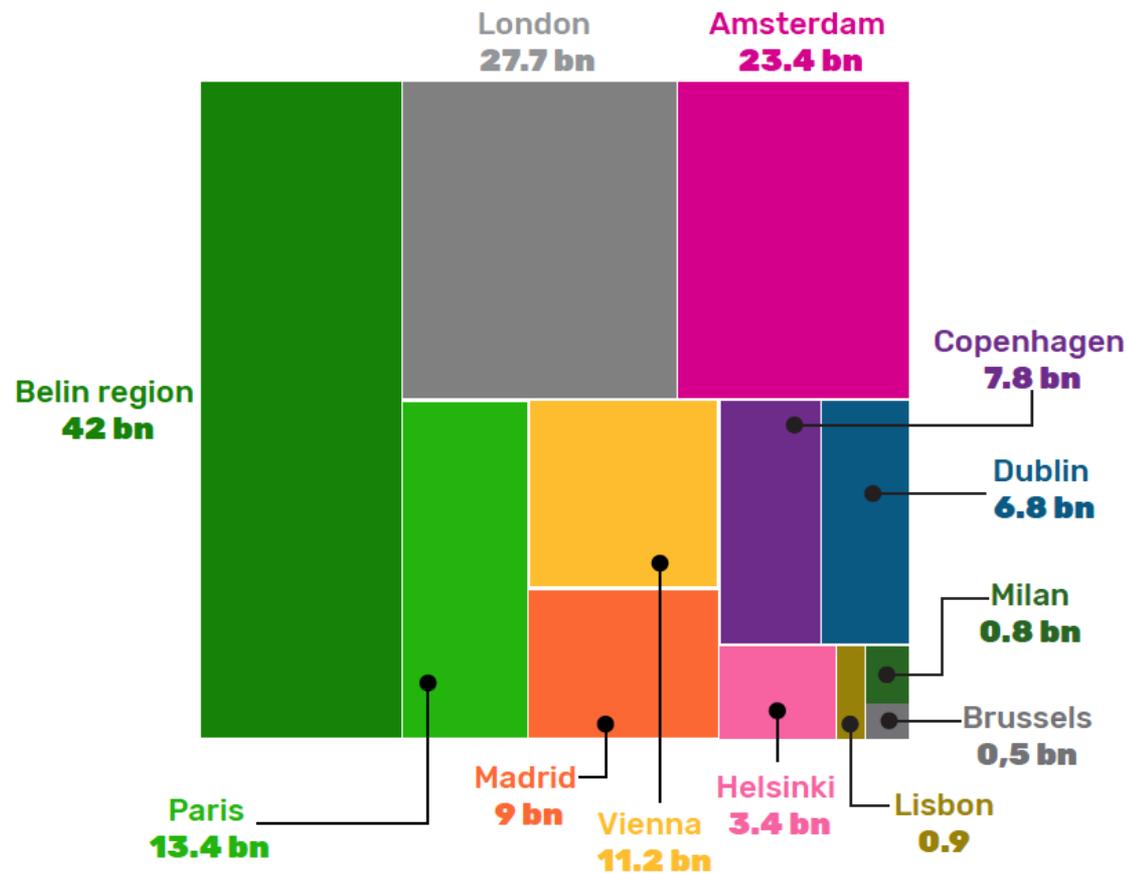
FINANZIALISIERUNG

- „Europe’s residential real estate has become an attractive asset class for investors worldwide, supported by a range of government policies that are ostensibly aimed at homeowners: support for housing markets pushes up house prices and reduces affordability for citizens, whereas income support for rent-paying households ensures stable returns for investors.“ Gabor, D, Kohl, S, „My Home is an Asset Class“ – The Financialication of Housing in Europe, 2022



INSTITUTIONELLE ANLEGER

FIGURE 3.8: DISTRIBUTION OF HOUSING ASSETS IN INSTITUTIONAL PORTFOLIOS, 2021



AKTEURE DER FINANZIALISIERUNG

- Private Equity Fonds ca 30 % der rund EUR 2,7 Billionen Immobilienvermögen in der EU
- Immobilienkonzerne (zB Vonovia) und REITs (Real Estate Investment Trusts) – ca 20 %
- Versicherungen, Pensionsfonds, Staatsfonds – ca 16 %
- HNWIs (High Networth Individuals)

Gabor, D, Kohl, S, „My Home is an Asset Class“ – The Financialication of Housing in Europe, 2022



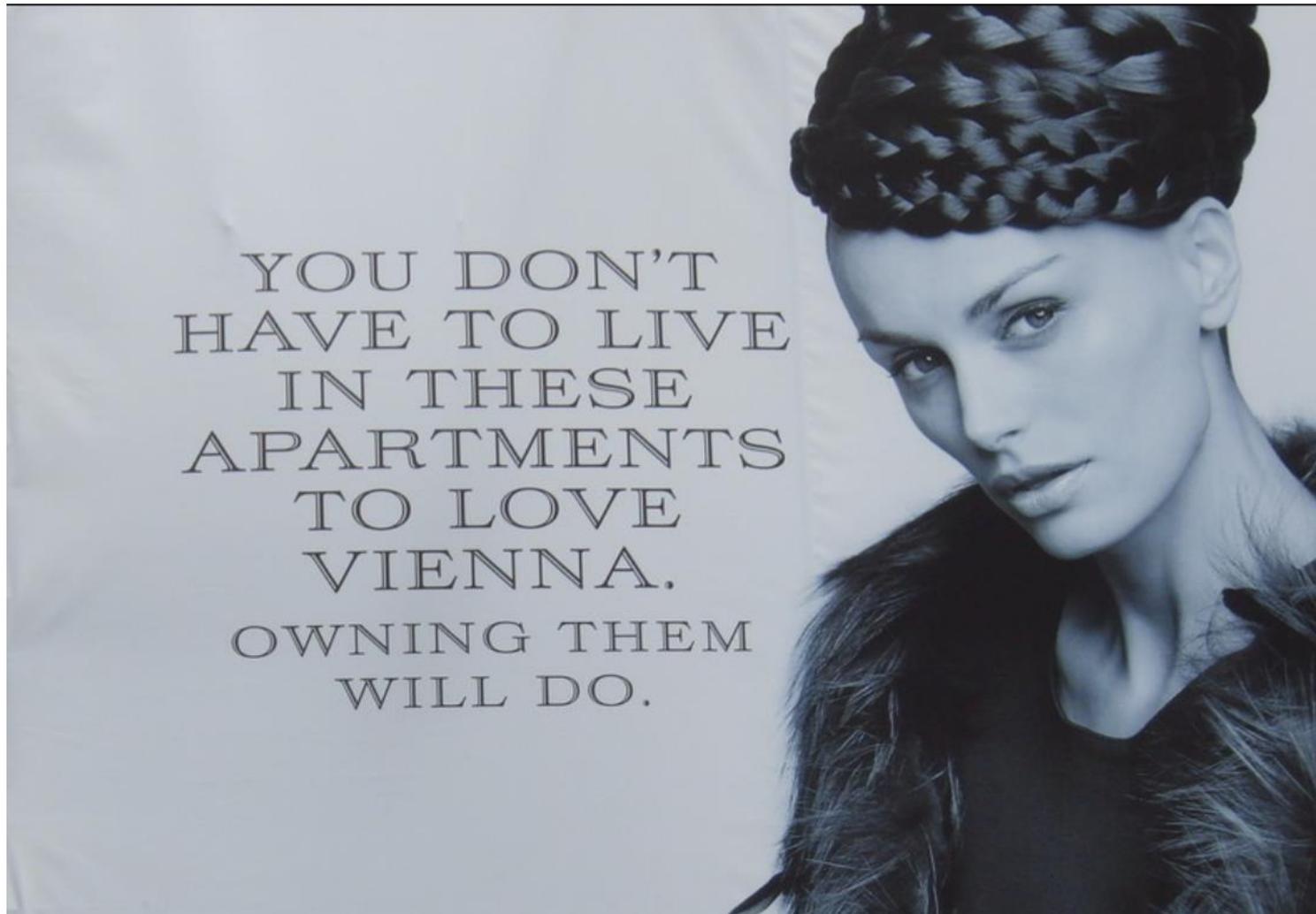
KOMMODIFIZIERUNG IN WIEN

Veränderungen des Zinshaus-Markts

- Starker Anstieg der Liegenschaftsverkäufe an juristische Personen und institutionelle Anleger
- Volumen 2021: ca 40 Mio EURO
- Private Zinshausbesitzer*innen „sterben aus“
- Gleichzeitig auch Anstieg des Mietwohnungsmarkts



Quelle: Kadi, J, Layers of Commodification in the City of
Decommodification: The Transformation of Regulated
Private Renting in Vienna, 2024



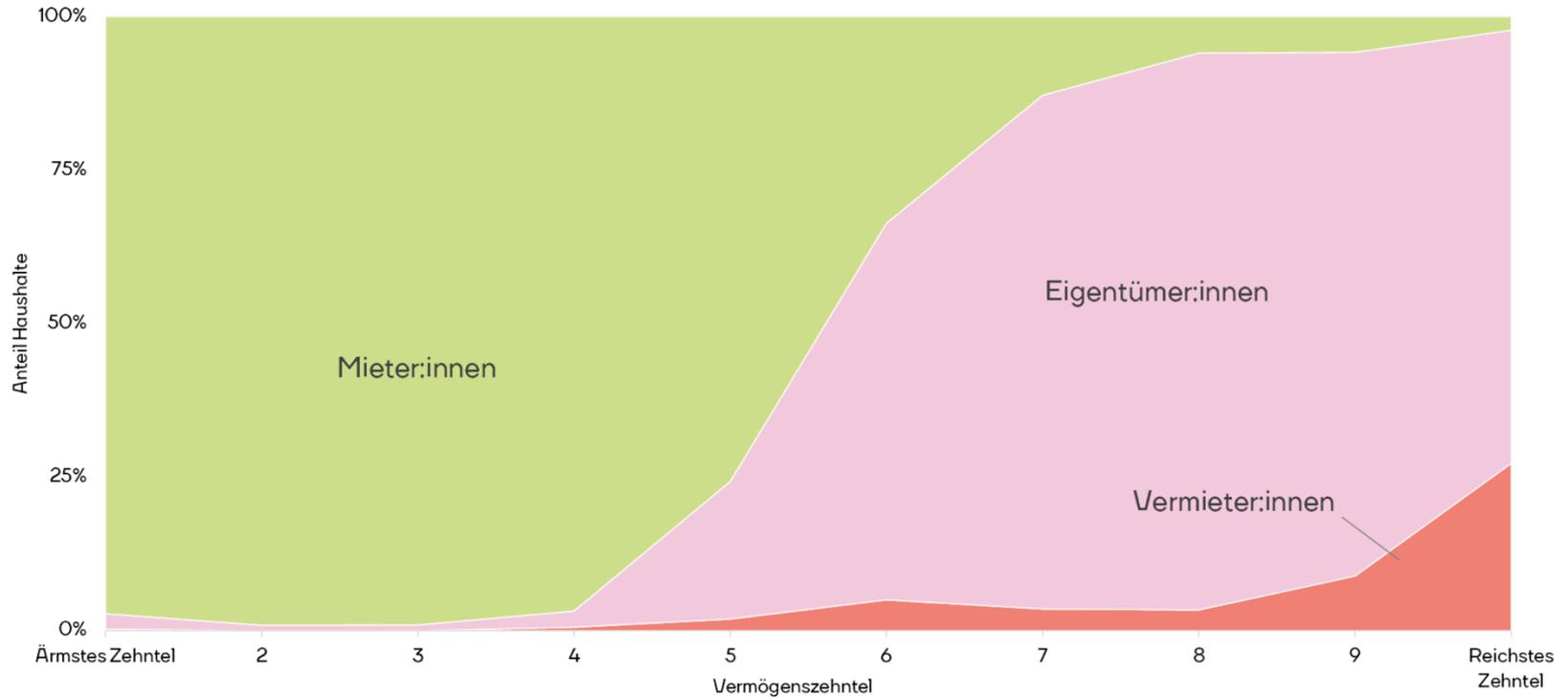
FOLGEN DES SPEKULATIVEN WOHNBAUS

- „Im gewerblichen Segment sind Wohnungen also ein Produkt für Kapitalanlagegesellschaften und privilegierte Kinder aus privilegierten Herkunftsfamilien geworden.“ Lukas Tockner, AK Wien
- Die unteren Einkommensgruppen finanzieren den Vermögensaufbau der Spitzenverdiener*innen und Vermögensbesitzer*innen – Umverteilung von unten nach oben!
- (globale) Ungleichheit – große Vermögen wachsen rasch – gleichzeitig Ursache und Folge des spekulativen Wohnbaus

→ Immobilienbesitz ist gleichzeitig Ursache und Ergebnis globaler Ungleichverteilung

WOHNKOSTENENTWICKLUNG

Die untere Vermögenshälfte wohnt zur Miete



Quelle: Momentum Institut

DELOGIERUNGSPRÄVENTION UND WOHNUNGSSICHERUNG

BEDROHUNG WOHNUNGSVERLUST

- hohe Wohnkostenbelastung erhöht Gefahr des Wohnungsverlusts
- rechtliche Maßnahmen haben Delogierungen während der Pandemie reduziert
- Vor-Corona Niveau fast wieder erreicht – trotz massiver Maßnahmen wie Wohnschirm, Wohnungssicherung +, ...
- Datenlage ungenügend

DELOGIERUNGSSTATISTIK

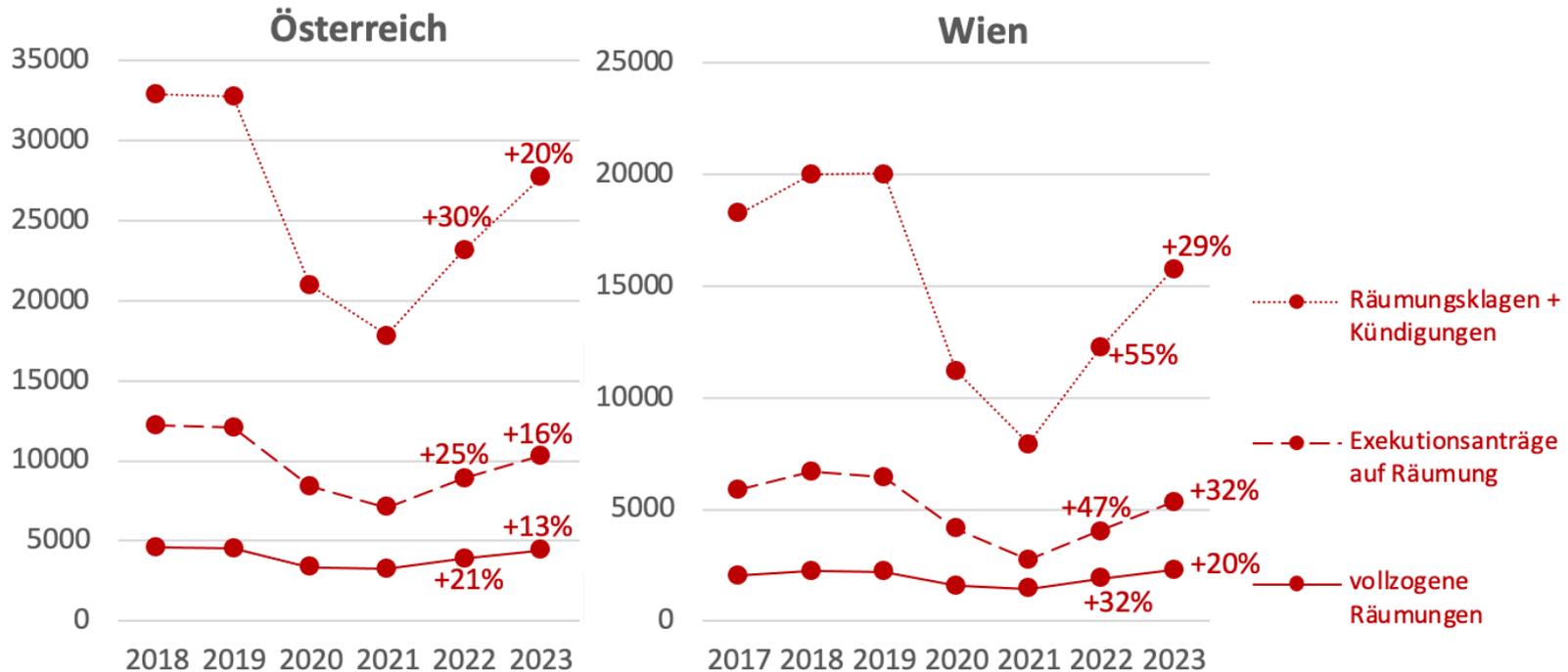


Abb. 2: Kennzahlen der Delogierungsstatistik im Zeitverlauf sowie prozentueller Anstieg der vergangenen zwei Jahre im Vergleich zum Vorjahr für ganz Österreich und Wien. Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, basierend auf Daten des Justizministeriums

DELOGIERUNGSSTATISTIK

■ Parlamentarische Anfrage Abg.z.NR Sabine Schatz an die Justizministerin

Anfrage

1. Wie viele Räumungsklagen und wie viele gerichtliche Kündigungen gab es in den Kalenderjahren gab es in den Kalenderjahren 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 und 2023? (aufgeschlüsselt nach Bundesland, Quartal, Kündigungsgrund)?
 - a. Wie viele dieser Verfahren betrafen Wohnungen, wie viele andere Mietgegenstände?
2. Wie viele dieser Verfahren in den Kalenderjahren 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 und 2023 endeten mit einem rechtskräftigen Räumungstitel (aufgeschlüsselt nach Bundesland, Quartal)?
 - a. Wie viele dieser Räumungstitel betrafen Wohnungen, wie viele andere Mietgegenstände?
3. Wie viele Räumungsexekutionen wurden in den Kalenderjahren 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 und 2023 durchgeführt (aufgeschlüsselt nach Bundesland, Quartal)?
 - a. Wie viele dieser Räumungsexekutionen betrafen Wohnungen, wie viele andere Mietgegenstände?
4. Ist in Ihrem Ressort bekannt, wie viele Personen in den Haushalten lebten, die von einer Räumungsexekution betroffen waren? (aufgeschlüsselt nach Bundesland, Quartal)
 - a. Wenn ja, wie viele dieser Personen waren zwischen 0 und 17 Jahre alt?

Beantwortung BMJ: „Kündigungsgrund und Objektart werden in der Verfahrensautomation Justiz nicht strukturiert erfasst, sodass dazu keine automationsunterstützte Auswertung möglich ist ... Aus dem Datenbestand der Verfahrensautomation Justiz lassen sich die Anzahl der (rechtskräftigen) Räumungstitel und die Anzahl der betroffenen Personen nicht auswerten.“

DELOGIERUNGSPRÄVENTION

- Maßnahmen:
 - Wohnschirm – Budget 224 Mio EURO
 - Wien: Wohnungssicherung Plus – ca 20 Mio EURO
 - Wohn-Bonus, ...
- Keine echten Mietpreisbremsen!
- 3. MILG – greift erst nach der Teuerungswelle, trifft fast nur GBVs. Überhaupt keine Regelung für ca 450.000 Mietverhältnisse im Teilanwendungsbereich MRG!
- vereinzelt Mietpreisbremsen in Kommunalwohnungen (Wien, Graz, Traiskirchen, ...) und Maßnahmen im geförderten Wohnbau

DELOGIERUNGSPRÄVENTION

- Einmalzahlungen aktuell notwendig, aber Wohnungssicherung ist wesentlich mehr
- sozialpolitische Maßnahmen kaschieren wohnpolitische Versäumnisse, verteilen Steuergeld von unten nach oben (Mietzinsausfälle müssten sonst von den Vermieter*innen getragen werden)
- Transferzahlungen federn akute Krisen ab, verhindern sie aber nicht
- notwendig ist die Finanzierung präventiver Konzepte
- Vorbilder Wien und Klagenfurt – Gemeinden sollten Fachstellen einrichten und verpflichtend informieren (§ 33a MRG)
- Delogierungsprävention volkswirtschaftlich günstiger als Wohnungsverlust – 1 EUR Investition in FAWOS schafft Wirkungen im Gegenwert von 94 EUR! (Wankat, Katharina; Grünhaus, Christian; Pfrendl, Jana Michaela, Studie zum gesellschaftlichen und ökonomischen Mehrwert der Delogierungsprävention der Fachstelle für Wohnungssicherung Wien (FAWOS) mittels einer SROI-Analyse, Wien 2024)

RECHT AUF WOHNEN

- Völkerrechtlich verankert, aber kein individuelles, durchsetzbares Grundrecht
- Ö kommt seinen völkerrechtlichen Verpflichtungen nur ungenügend nach
- Recht auf Wohnen nicht nur „Dach über dem Kopf“:
 - leistbares/bezahlbares Wohnen, angemessenes Verhältnis zwischen Einkommen und Wohnkosten
 - angemessene Wohnverhältnisse:
 - nicht gesundheitsschädlich - 12% aller armutsgefährdeten Personen wohnen in Wohnungen, die von Feuchtigkeit bzw. Schimmel betroffen sind – Gefahr von (chronischen) Atemwegserkrankungen, ...
 - Befriedigung von soziokulturellen Bedürfnissen und psychosozialen Bedarfen - 20% aller armutsgefährdeten Personen wohnen in überbelegten Wohnungen – kein Platz zum Lernen und Spielen, negative Auswirkungen auf psychische Gesundheit, Beeinträchtigung der Chancen von Kindern, ...
 - Schutz vor Auswirkungen des Klimawandels – besondere Gefährdung von sozio-ökonomisch benachteiligten Gruppen

WOHNEN SICHERN **JETZT**

Forderungen der Volkshilfe

- Leistbarer Wohnraum AKUT:
 - Einfrieren der Mieten für zwei Jahre, Mietpreisdeckel, angemessene Subsidiärleistungen (Wohnbeihilfen, ...)

- Wohnversorgung hat Vorrang vor Spekulation:
 - Vorrang von sozialem Wohnbau, Zweckbindung WBF, Finanzierungsmodelle wie Wohnbauinvestitionsbank
 - Wiederbelebung der Wohnungsgemeinnützigkeit, Rückbesinnung auf soziale Aufgaben, Abschaffung der Kaufoption, verpflichtende Wohnungsvergabe für Wohnungslosenhilfe/housing first
 - Leerstandsabgaben, progressive Bodensteuern
 - Belebung der Zentren statt Bodenversiegelung

WOHNEN SICHERN **JETZT**

Forderungen der Volkshilfe

- Reform des Mietrechts, Schaffung eines Wohnungssicherungsgesetzes
 - zentrales Mietrecht für alle (privaten) Mietverhältnisse
 - klare Mietzinsbegrenzungen, Abschaffung befristeter Verträge
 - Mindeststandards für „gesundes Wohnen“
 - Informationspflicht der Gemeinden bei drohendem Wohnungsverlust
 - niederschwellige Beratung und finanzielle Unterstützung bei Mietzinsrückstand nach bundesweit einheitlichen und transparenten Kriterien
- Finanzierung flächendeckender Fachstellen für Wohnungssicherung
- aussagekräftige und quartalsweise publizierte Delogierungsstatistik

WOHNEN SICHERN **JETZT**

Forderungen der Volkshilfe

- individuell durchsetzbares Recht auf angemessenen Wohnraum
 - Sonderbeauftragter für das Recht auf Wohnen
 - Ratifizierung aller völkerrechtlichen Normen
 - Setzung von Maßnahmen zur Umsetzung des Ziels, Obdachlosigkeit zu beseitigen
- Paradigmenwechsel – weg vom Wohnen als Finanzprodukt, hin zu Wohnen als öffentliche Versorgungsaufgabe

KONTAKT

Mag. Martin Orner
Leitung IMMOBILIEN & RECHT

VOLKSHILFE WIEN
GEMEINNÜTZIGE BETRIEBS-GMBH
Bloch-Bauer-Promenade 13/2B
1100 Wien

Mobil: +43 676 8784 1767

