

„LEERSTAND

Laut aktuellen Schätzungen wäre ca. ein Prozent des Leerstandes in Österreich relativ leicht wieder marktzugänglich zu machen. Ein beachtliches Potenzial, doch oft fehlen die Anreize dafür. VON OLIVER SCHEIBER

IST ZU BILLIG“

» Wohnungsmangel, künstliche Verknappung, Spekulation oder doch ein Wohnungsüberschuss, weil zu viel gebaut wird? Die tatsächliche Lage auf dem Wohnungsmarkt ist nicht immer leicht zu durchschauen. Und irgendwo dazwischen taucht immer wieder das Wort Leerstand auf. Doch was ist eigentlich Leerstand? „Das ist bereits die erste große Schwierigkeit. Es gibt nämlich keine genaue Definition von Leerstand“, sagt Wolfgang Amann, geschäftsführender Gesellschafter des Instituts für Immobilien Bauen und Wohnen (IIBW). „Die oberste Ebene sind die Wohnungen ohne Hauptwohnsitz, wie Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen, die man nicht als Leerstand bezeichnen kann.“ Das sind österreichweit immerhin rund 18 Prozent des Bestandes. Daneben gebe es aber auch Wohnungen, die man geerbt hat und nicht verwerten möchte. „Da ist es auch schwer zu sagen, das ist ein struktureller Leerstand. Ich glaube, dass man als Leerstand sinnvollerweise nur diejenigen Wohnungen bezeichnet, die vernünftig dem Wohnungsmarkt zuführbar sind“, sagt Amann. Das heißt, leere Wohnungen in einem ausreichenden technischen Zustand und auch in einer Lage, wo Nachfrage besteht.

DAS PROBLEM MIT DEN MIETEN. Doch was sind die Gründe für Leerstand? „Sehr viele Wohnungen und Häuser stehen leer, weil die Bewohner sterben

und die Erben weggezogen sind. Das ist eine der ganz großen Gruppen. Der zweite Grund ist, und das trifft auch auf Städte sehr stark zu, dass die Vermietung von solchen Wohnungen nicht ganz banal ist“, sagt Amann. Man müsse sich schon mit der Thematik Miete beschäftigen, damit man da als Privatperson nicht in Fallen tappe. „Die Leute laden sich oft aus dem Internet einen Standardvertrag herunter, anstatt von einem Rechtsanwalt oder einer anderen geeigneten Stelle einen Mietvertrag zu beziehen, der dann auch Rechtssicherheit bietet.“ Der sehr strenge Mieterschutz in Österreich sei dadurch gerechtfertigt, dass bei der Vermietung häufig ein Unternehmen mit einem Konsumenten ein Geschäft abschließt und dabei das Unternehmen natürlich sehr viel mehr Marktmacht und Wissen habe als der Konsument. „Aber bei vielen von diesen ererbten Wohnungen sind beide Vertragspartner Konsumenten, und eigentlich müsste man bei solchen C2C-Geschäften (Consumer to Consumer) andere Regeln anwenden als bei B2C-Geschäften (Business to Consumer).“ Viele Erben von Wohnungen würden die Wohnungen einfach leer stehen lassen, weil sie sich die Risiken und Probleme der Vermietung nicht antun wollen.

ALLES NUR SPEKULATION? Wie steht es nun mit der Spekulation oder künstlichen Verknappung? „Das ist in jüngster Vergangenheit ein Thema

von wachsender Bedeutung. Die Preise für Wohnungseigentum steigen seit zehn Jahren sehr stark, im Durchschnitt jährlich um sechs Prozent“, sagt der Wohnforscher. „Das ist also wirklich sehr viel mehr, als man auf der Bank für sein Geld kriegt. Da auch die Finanzierungszinsen so niedrig sind, sind sehr viele Menschen auf dieses Investmentprodukt umgestiegen. Sie haben Wohnungen gekauft, bei denen es ihnen vor allem darum geht, dass ihr Geld abgesichert ist und sie damit rechnen, dass über die Wertsteigerung eine Rendite erwirtschaftet wird, ohne Verwertungsabsicht.“ Das sei natürlich volkswirtschaftlich nicht besonders zielführend, wenn Wohnungen gebaut würden und direkt in den Leerstand hineingehen.

FALSCHES ZAHLEN IN DEN KÖPFEN.

Auch in Wien ortet Amann einen Überschuss an Wohnungen. „Wien hatte 2015 einen Rekordzuwachs an Bevölkerung. In diesem Jahr sind über 40.000 Menschen dazugekommen. Das ist in den Köpfen von vielen Politikern und Bauträgern immer noch so verankert. Mittlerweile ist die Bevölkerungsdynamik jedoch sehr viel verhaltener, 2020 gab es etwa ein Plus von 12.000 Personen.“ Aus der Bevölkerungsdynamik heraus habe die zusätzliche Nachfrage stark nachgelassen. „Unsere Schätzung ist, dass man pro Jahr vielleicht 12.000 Wohnungen braucht, um

Leerstehende Wohnungen sind oft auch wegen ihres technischen Zustands nicht verwertbar





Oft stehen Häuser leer, weil ihre Bewohner gestorben und die Erben weggezogen sind und keine Verwertungsabsicht haben

Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Tatsächlich werden derzeit aber 16.000 bis 20.000 Wohnungen fertig gestellt. Es verkaufen sich alle gut, aber viele davon eben, wie zuvor erwähnt, an Anleger, die diese Wohnungen zu einem großen Teil nicht verwerten wollen.“

LEERSTAND IM LÄNDLE. 2018 hat Amann die Wohnungslage in Vorarlberg wissenschaftlich erhoben. Er nutzte dabei die Möglichkeit, das Gebäuderegister mit dem Bevölkerungsregister zu verknüpfen. „Das heißt, es gibt auf der Ebene der einzelnen Adresse umfangreiche Informationen zur Wohnung und den Menschen, die dort wohnen. Aus dieser Analyse konnten wir ziemlich spannende Schlussfolgerungen ziehen.“ Zuerst wurden die Wohnungen ohne Hauptwohnsitz ausgeschieden, dann anhand des Stromverbrauchs die stark unter-

genutzen Wohnungen herausgefiltert und bei diesen schließlich diejenigen ausgeschieden, die wegen der Lage oder des technischen Zustands nicht marktgängig waren. „Wir sind dann zu einer Schätzung gekommen, dass etwa 2.000 Wohnungen, ungefähr ein Prozent des Bestands, relativ leicht marktzugänglich sein sollte und noch einmal etwa diese Größenordnung, wenn sich die Rahmenbedingungen ändern, spricht die Vermietung attraktiver wird.“

Von der Größenordnung her dürfte es in den anderen Bundesländern ähnlich sein, schätzt Amann. „Das aktivierbare Potenzial ist beachtlich, ein Prozent ist etwa die Produktion eines Jahres.“

LEERSTAND VERTEUERN. Was also tun, um den Leerstand zu verringern? „Wir haben Instrumente wie eine Leerstandsabgabe analysiert und sind zu der Schlussfolgerung gekommen,

dass sie in der Umsetzung ganz ganz problematisch sind. Insbesondere der Punkt, was ist eine leerstehende Wohnung.“ Es sei mit der Beweislast sehr schwierig. Wenn der Eigentümer nachweisen kann, das er jedes Jahr zwei Wochen in dieser Wohnung verbringt, ist es dann eine leerstehende Wohnung oder nicht. Man sei hier sehr schnell bei einer Verletzung der Eigentumsrechte. Als Rute im Fenster wären solche Leerstandsabgaben vielleicht wirksam, aber mehr nicht. Amann plädiert dafür, den Leerstand zu verteuern. „Wir haben im Wohnungseigentum keine Mindestrücklagen für die Instandsetzung der Bauten. Im gemeinnützigen Sektor sind das zwei Euro pro m² pro Wohnung, die für die Rücklage eingehoben werden müssen. Etwas Ähnliches sollte auch für Eigentumswohnungen gemacht werden“, rät Amann. Das hätte zur Folge, dass bei einer Eigentumswohnung die laufenden Kosten ca. 3 bis 3,50 Euro pro m² ausmachen würden. „Bei solchen Kosten müsste es für Eigentümer, die wirtschaftlich denken, klar sein, dass es nicht wirklich schlau ist, die Wohnungen leer stehen zu lassen.“ Derzeit ist eine Reform des Wohnungseigentumsrechts in Diskussion, die genau in diese Richtung abzielt. Das Hauptmotiv ist zwar, dass Geld in die Häuser kommt, um sie thermisch-energetisch instand zu setzen, ein Nebeneffekt wäre aber auch, dass der Leerstand verringert werden könnte. „



„In Wien braucht man pro Jahr vielleicht 12.000 Wohnungen. Tatsächlich werden derzeit aber 16.000 bis 20.000 fertig gestellt.“

Dr. Wolfgang Amann,
Institut für Immobilien Bauen und Wohnen GmbH