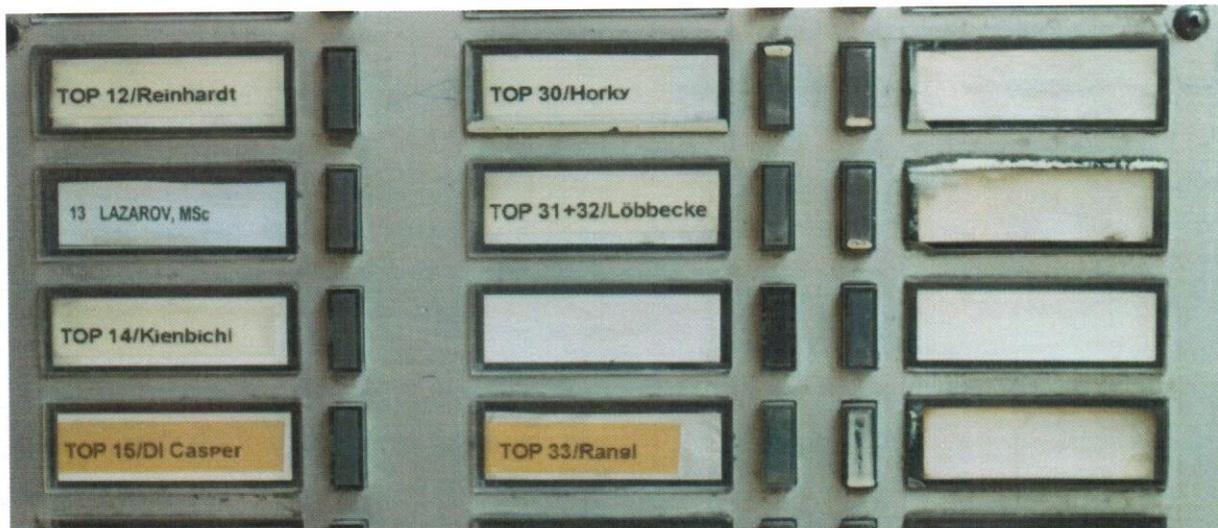


MIETEN

Schreckgespenst Leerstand

Brachliegender Wohnraum erhitzt in Zeiten explodierender Mieten die Gemüter. Hat Wien ein Leerstandsproblem?

vom 24.09.2021, 14:45 Uhr | Update: 24.09.2021, 21:20 Uhr



[+ 1 Bild](#)

© Christina Schraml



[Matthias Winterer](#) Redakteur

Hinter den Lamellen der Jalousie ist es finster. Aus dem Postkasten quillen die Broschüren der Diskonter. Der Name am Klingelschild ist vergilbt. Hier lebt schon lange keiner mehr. Der Mieter der Wohnung ist vor Jahren ins Altenheim gezogen. Er ließ die Jalousien herunter und ging.

Auf Immo-Plattformen werden Wohnungen wie diese als Wohnraum vermarktet. Hohe, ausladende Räume, Flügeltüren, Fenster bis zum Boden. Sie schauen hinunter auf die Stumpergasse. Die Infrastruktur des 6. Bezirks ist hervorragend, Geschäfte, Kaffeehäuser, Restaurants, Beisln an jeder Ecke. Einmal Umfallen bis zur U-Bahn. Theater, Kino, Kabarett zu Fuß erreichbar. Ein lebendiger Stadtteil. Viele wollen hier leben. Sie rennen den Maklern die Türen ein, sind bereit Unsummen zu zahlen. Bei Besichtigungen steigen sich die Menschen gegenseitig auf die Füße.

Auf dem Fischgräbden in der Wohnung in der Stumpergasse nicht. Sie setzt trotz Booms Staub an. Leerstehende Wohnungen erhitzten die Gemüter. **Leistbarer Wohnraum ist knapp. Ungenutzter wird**

als Vergeudung empfunden. Mehr noch - er ist als Preistreiber verschrien, als Grund für die Mietzinsexplosion der vergangenen Jahre. Im privaten Segment - und das sind immerhin 58 Prozent aller Wiener Haushalte - ist ein Gros der Wohnungen für den Durchschnittsverdiener nicht mehr leistbar. Laut dem Mietmonitor der TU Wien sind private Mieten von 2008 bis 2016 um satte 53 Prozent gestiegen. Die Mobilisierung des Leerstands wird als Lösung gehandelt. Sie könne den überhitzten Wiener Wohnungsmarkt kühlen. Es ist das alte Spiel von Angebot und Nachfrage. Steht mehr Wohnraum zur Verfügung, wird er erschwinglicher. Doch sinken die Mieten tatsächlich, wenn sich Wiens leere Wohnungen füllen? Ist die Sache so einfach?

Keine validen Daten

Ist sie nicht. Das Thema Leerstand ist komplex. Um sein Potenzial als Mietbremse realistisch einschätzen zu können, müsste erst Grundlegendes geklärt werden. Etwa die Frage, wie viel Leerstand es überhaupt gibt. Fest steht, die Wohnung in der Stumpergasse ist nicht allein. Viele Wohnungen in der Hauptstadt sind ungenutzt. 2015 durchforstete die Stadt das Melderegister. 10.000 Wohnungen standen langfristig leer, 25.000 vorübergehend. "Eigentlich ein guter Wert", sagt Robert Musil. Der Humangeograf forscht an der Akademie der Wissenschaften zum Thema Immobilienmärkte. "Eine Leerstandsquote zwischen zwei und drei Prozent ist wünschenswert." Der Markt braucht Reserven. Bei insgesamt rund 900.000 Haushalten sind das in Wien zwischen 20.000 und 30.000 Wohnungen. Doch die Rechnung hat einen Haken.

Die Erhebungs-Methode über das Melderegister ist unscharf. Viele Menschen leben in Wohnungen, in denen sie nicht gemeldet sind - und natürlich umgekehrt. Eine Bestandsaufnahme des Wiener Leerstands ist theoretisch auch über den Stromverbrauch möglich. "Praktisch ist sie nahezu unmöglich und widerspricht dem Datenschutz-Gesetz", sagt Christian Call von den Wiener Netzen. "In vielen Wiener Wohnungen hängen - aufgrund von Wohnungszusammenlegungen - mehrere Stromzähler. Viele sind auch gar keiner Wohnung zugeordnet, sie zählen etwa den Verbrauch des Stiegenhauses." Außerdem gilt: Nicht jede Wohnung, die keinen Strom verbraucht, steht leer. Nicht jede leere Wohnung, verbraucht keinen Strom. Valide Zahlen sind keine zu erwarten. Die gibt es lediglich für den Gemeindebau. "Drei Prozent aller 220.000 Wiener Gemeindebauwohnungen stehen temporär leer, weil sie für künftige Mieter instand gesetzt werden", heißt es aus dem Büro von Stadträtin Kathrin Gaal (Wohnen). Der freie Markt liegt im Dunkeln. Niemand weiß, in welchem Segment Wohnungen leer stehen, ob sie Spekulanten oder Privaten gehören, wie viele es tatsächlich sind.

Eine Bestandsaufnahme des Wiener Leerstands über das Stromnetz ist nahezu unmöglich und widerspricht dem Datenschutz-Gesetz

Christian Call, Wiener Netze

Niemand weiß, warum Wohnungen leer stehen. "Leerstand ist ein vielfältiges Phänomen", sagt Musil. Die Wohnung in der Stumpergasse ist abgewohnt. Wo Bilderrahmen hingen, sind Schmutzränder. Im Parkettboden wackeln Bretter. Von der Decke platzt Farbe ab. Im Fensterglas ist ein Sprung. Eigentümerin der Wohnung ist eine hochbetagten Dame. Nachdem sich der letzte Mieter ins Altersheim verabschiedet hat, weiß sie nicht so recht, was jetzt geschehen soll. Die Sanierungsarbeiten will sie sich nicht antun. Auf den Erlös aus dem Mietzins ist sie nicht angewiesen. Verkaufen will sie auch nicht.

Die Palette an Gründen für brachliegende Wohnungen ist breit. Eheleute aus dem Burgenland kaufen eine Garçonniere in Wien. Sie gehen gerne in die Staatsoper und wollen nicht im Hotel schlafen. An

360 Tagen im Jahr steht die Wohnung leer. Ein Großvater hält seine Eigentumswohnung für den Enkel frei. Eine junge Frau vermietet ihre Wohnung an Urlauber. Sie alle entziehen dem Markt Wohnraum, aus individuellen, persönlichen Gründen.



© APA/dpa/Andreas Gebert

Run auf das Betongold

Wird Leerstand auf der politischen Bühne diskutiert, ist jedoch spekulativer Leerstand gemeint. Immer wieder werden Warnungen vor internationalen Spekulanten laut. Sie sollen Wohnungen im großen Stil bewusst leer stehen lassen, um die Mietpreise in die Höhe zu treiben. Musil sieht das Problem in Wien nicht. "Die Mietpreise über großflächig geplanten Leerstand zu steigern, würde nur funktionieren, wenn sich wenige große Unternehmen den Markt teilen. Der Wiener Markt ist jedoch klein strukturiert."

Bewussten Leerstand als Mietzinstreiber dürfte es in der Bundeshauptstadt also nicht geben. Spekuliert wird natürlich trotzdem - mit mutmaßlichem Einfluss auf die Leerstandsquote. Auf dem Spargbuch vermehrt sich das Geld nicht mehr. Ganz im Gegenteil. Seit Jahren liegen die Zinsen unter der Inflationsrate. Auf der Bank schrumpfen die Vermögen. Die Menschen legen ihr Geld lieber in Immobilien an. Ein Zahnarzt aus Oberösterreich kauft sich eine Wohnung in einem Hernalser Zinshaus. Nicht zum Wohnen, als reine Geldanlage. Ob er die Wohnung vermietet, ist dabei nebensächlich. Der Aufwand ist ihm die gedeckelte Altbaumiete nicht wert.

Eine leere Wohnung verkauft sich ohnehin besser. Sollte das Grätzel in den nächsten Jahren boomen, kann die Wohnung ohne leidige Mieter teurer weiterverkauft werden. "Das temporäre Nicht-Vermieten eines Raums kann dann immobilienwirtschaftlich sinnvoll erscheinen, wenn die Eigentümer damit rechnen, dass in Zukunft eine höhere Rendite erzielt werden kann", schreibt die Soziologin Mara Verlic in ihrem Aufsatz "Die Enteignung des Möglichen". So sei der Leerstand im Wiener Stuwerviertel in der Leopoldstadt gestiegen, als der Campus der neuen WU gebaut wurde - und eine Aufwertung der Gegend bereits absehbar war.

Problematisch fürs Grätzel

Auch Neubauten stehen im Verdacht, Betonsparbücher - statt leistbarer Wohnraum - zu sein. In Wien drehen sich die Kräne. Die Stadt wird an allen Enden erweitert. Nicht immer zum Wohle der gemeinen Bevölkerung. Laut einer Aussendung der Wiener Grünen soll etwa ein privater Neubau mit 50 Wohneinheiten in der Gudrunstraße in Favoriten nahezu komplett leerstehen. Wie viele Fenster in den neuen Wohntürmen der Stadt abends tatsächlich finster sind, bleibt ungewiss.

"Leerstand ist für einzelne Grätzl mit Sicherheit problematisch", sagt Musil. "Ein strukturelles Phänomen ist er in Wien aber nicht." Das ist in Salzburg anders. Die Innenstadt verwandelt sich zunehmend in ein Eldorado für Zweitwohnsitze, die den Großteil des Jahres leer stehen. In Wien dürfte der Leerstand den Mietmarkt - laut Musil - aber kaum beeinflussen. Trotzdem poppt das Thema immer wieder auf. Vor allem in Zeiten des Wahlkampfs hat die Leerstands-Debatte Konjunktur. Derzeit etwa in Graz. So ordnete Bürgermeister Siegfried Nagl (ÖVP) im Juli eine Leerstandserhebung an. In der Folge sollen die ungenutzten Wohnflächen mobilisiert werden. Die anderen Parteien sprangen auf. Kurz vor der Gemeinderatswahl am Sonntag ist der Leerstand eines der meistdiskutierten Themen der Stadt. Auch die Forderung einer Leerstandsabgabe kam wieder aufs Tableau.

Leerstand ist in der Mietfrage in Wahrheit eine Randnotiz

Robert Musil, Humangeograf

Die Leerstandsabgabe gilt seit Jahren als mögliches Instrument zur Steuerung des Immobilienmarktes. Die Besteuerung von langfristig brachliegenden Wohnraum soll Eigentümer zur Vermietung motivieren. Umgesetzt wurde die Steuer noch in keinem Bundesland. Salzburg und Tirol haben sie angekündigt. In Salzburg will die schwarz-grün-pinke Koalition diesen Herbst einen Gesetzesentwurf vorlegen. Er soll zehn Prozent des Mietzinsrichtwertes betragen. Auch in Tirol hat die schwarz-grüne Landesregierung ein Maßnahmenpaket gegen steigende Mieten beschlossen - plus Leerstandsabgabe. Die rechtlichen Grundlagen sollen bis Jahresende stehen. In Wien fordern die Grünen, langfristigen Leerstand zu besteuern. Auch innerhalb der Stadtregierung ist die Steuer Thema. Zumindest theoretisch. "Die Leerstandsabgabe ist in der koalitionären Arbeitsgruppe Entbürokratisierung verortet, die sich mit der Frage auseinandersetzt", heißt es aus dem Büro von Gaal auf Anfrage der "Wiener Zeitung". Heftiger Widerstand kommt vom Haus- und Grundbesitzerbund, der das Recht auf Eigentum bedroht sieht.

Scheindebatte?

Musil bezweifelt, dass eine Steuer auf Leerstand in Wien sinnvoll wäre. "Ihre Umsetzung wäre schwierig, ihre Wirkung marginal", sagt er. "Die Mieten steigen wegen der hohen Bodenpreise und Baukosten, dem starken Zuzug nach Wien, weil privat zu viel im oberen Preissegment gebaut wird. Über diese Probleme sollten wir reden. Auch über die zunehmende Diskrepanz zwischen stagnierenden Löhnen und steigenden Mieten. Leerstand ist in der Mietfrage in Wahrheit eine Randnotiz."

Doch das Thema ist ideologisch aufgeladen. Leerstand polarisiert. Er emotionalisiert in Zeiten der steigenden Mieten. Die Parteien nutzen das, um ihre Profile zu schärfen. Hier die Hüter des Privateigentums, dort die Kämpfer für das Gemeinwohl. Hier die Verfechter eines liberalen, offenen Wohnungsmarktes, dort die Rufe nach mehr staatlicher Kontrolle. Führen sie eine Scheindebatte, die von den dringlichen Problemen am Wohnungsmarkt ablenkt? Während die Wohnung in der

Stumpergasse die Gemüter erhitzt, zieht ein Kran am Donauufer einen Wohnturm mit 500 exklusiven Eigentumswohnungen auf. Die Mietpreise drücken wird das nicht.