

## Neuer Ruf nach Abgabe auf Leerstand



Die Pandemie brachte eine verstärkte Nachfrage nach Außenflächen. Getty Images

23.06.2022 um 15:38

Die Wohnungspreise steigen weiter stark, obwohl zuletzt viel gebaut wurde. Doch gebaut wird nicht immer, was gebraucht wird. Dazu kommen nun strengere Regeln für Kredite.

Bauen, bauen, bauen, dann entspanne sich die Lage. Bei Immobilien hat sich diese simple Annahme nicht bewahrheitet. In den vergangenen Jahren kletterten die Baubewilligungen in Österreich auf Höchststände. Aber die Nachfrage überstieg das Angebot trotzdem. Das Geld war billig, und die Preise galoppierten dahin.

Allein im ersten Quartal des heurigen Jahres stiegen die Preise für Wohnimmobilien österreichweit um 12,9 Prozent, in Wien um 11,8 Prozent so die Daten der [Österreichischen Nationalbank](#) (OeNB). Moderater ist die Entwicklung bei den Mieten: Zwischen 2018 und 2021 sind diese in der Bundeshauptstadt um zwölf Prozent gestiegen, zeigt eine Studie, die die Arbeiterkammer (AK) bei der Technischen [Universität Wien](#) in Auftrag gegeben hat.

In diesem Zeitraum seien in Wien rund 58.000 neue Wohnungen fertig gestellt worden. Dem gegenüber stehe ein Bevölkerungsplus von 43.000 Personen, das entspreche 21.100 Haushalten. Von günstigen Mieten sei aber keine Spur. „Es wird nicht fürs Wohnen, sondern fürs Anlegen gebaut“, sagt Thomas Ritt von der AK.

### Strengere Auflagen für Kredite

Als Folge könnten sich durchschnittliche Familien keine Eigentumswohnungen leisten, kritisiert die AK und bringt ein Rechenbeispiel: Das verfügbare Haushaltseinkommen einer Familie mit zwei Kindern liege in Österreich im Mittel bei 56.200 Euro pro Jahr. Eine 100 Quadratmeter große

Wohnung koste inklusive Kaufnebenkosten von fünf Prozent (was niedrig angesetzt ist, Anm.) aktuell etwa 770.000 Euro. 20 Prozent Eigenmittel beliefen sich auf 154.000 Euro. Ein Kredit über den Restbetrag über 30 Jahre Laufzeit mit einer Verzinsung von zwei Prozent ergebe eine jährliche Rate von rund 27.500 Euro. Das entspreche 49 Prozent des verfügbaren Einkommens. Dazu kommen Betriebskosten, Strom, Heizung, Rücklagen. Die Familie rücke damit an die Schwelle zur Armutsgefährdung.

Dazu muss man sagen, dass die Preise seit der Finanzkrise rasant gestiegen sind, gleichzeitig aber die Finanzierungskosten wegen der Niedrigzinspolitik der [Europäischen Zentralbank](#) historisch günstig waren. Doch die Zinswende steht bevor, dazu kommen strengere Auflagen der Finanzmarktaufsicht für die Kreditvergabe: Mit August werden die Laufzeiten begrenzt und es darf nicht mehr die ganze Immobilie fremdfinanziert werden – 20 Prozent Eigenkapital müssen zumindest nachgewiesen werden. Einige werden sich das Eigenheim noch weniger leisten können. Wer einen variabel verzinsten Kredit hat, dem blühen höhere monatliche Kosten.

Der Wohnbauforscher Wolfgang Amann sieht ein Überangebot an Immobilien – allerdings bei sogenannten Mikroapartments, von denen zuletzt besonders viele gebaut worden seien. Diese würden oft von Investoren finanziert und denen sei an hohen Mieten gelegen. Daher würden sie lieber Leerstände in Kauf nehmen, als mit den Mieten runter zu gehen.

Veraltete Daten zu Leerstand

Die Arbeiterkammer fordert nun einmal mehr eine Leerstandsabgabe. In Tirol ist eine solche Gebühr auf nicht als Wohnsitz genützte Wohnungen und Gebäude schon beschlossen. Auch in Wien taucht die Debatte immer wieder auf. Wohnungseigentümer sollen so motiviert werden, ihre leerstehende Wohnung zu vermieten. Doch es gibt keine aktuellen Daten, wie viele Wohnungen in Wien nicht vermietet sind. Die letzte Erhebung ist über sechs Jahre alt: Damals wurden 35.000 Wohnungen verzeichnet, an denen niemand gemeldet war. Eine neuerliche Erhebung ist derzeit nicht geplant.

Ende des Vorjahres brachte die Wiener SPÖ das Thema erneut auf. In der Vergangenheit scheiterten solche Anläufe an verfassungsrechtlichen Schranken. **Und es gibt gewichtige Gegner: Der Haus- und Grundbesitzerbund sieht in einer Leerstandsabgabe den ersten Schritt zur Enteignung.**

((hie))