

Günstige Sozialwohnungen in halbwegs guter Lage werden kaum zurückgegeben, sondern behalten, auch wenn sie nicht gebraucht werden.

## „Hortung ist das eigentliche Problem“

Der Gesetzesantrag zur Einhebung von Leerstandsabgaben durch die Bundesländer ging kürzlich in die Begutachtung. Doch wo liegt der Hund tatsächlich begraben? VON HANSJÖRG PREIMS

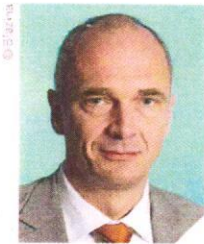
„Leerstand von Immobilien“ ist weder durch den Gesetzgeber noch durch Normen oder Standards eindeutig definiert. Die Forschung unterscheidet begrifflich zweierlei: „Das eine ist ein, wenn man so will, juristischer Leerstand; eine Immobilie, die nicht vermietet ist und in der es keinen Eigennutzer gibt. Das andere – und das wird auch bei den Mikrozensus-Untersuchungen statistisch erhoben – ist eine Nichtnutzung“, erklärt Dietmar Wiegand, Geschäftsführer des Instituts für immobilienwirtschaftliche Forschung IPRE und Leiter des Forschungsbereichs Projektentwicklung der TU Wien. „Wir unterscheiden also Leerstand und Nichtnutzung.“

Zu Leerstandserhebungen genannte Zahlen betreffen häufig die Frage, für wie viele Wohnungen oder Quadratmeter es aktuell kein aufrechtes Mietverhältnis gebe. Und das sei sehr ungenau, da Mieter genauso Wohnungen leer stehen lassen beziehungsweise nicht nutzen könnten wie Vermieter. Da würden Wohnungen mit CO<sub>2</sub>-Emissionen, mit enormen Investitionen und teilweise auch mit Mitteln der Wohnbauförderung gebaut und dann nicht genutzt. Leerstand sei auch kein reines Wohn-

raumproblem: „Es gibt Erhebungen aus den 1990er-Jahren, wonach Büroarbeitsplätze 95 Prozent ihrer Lebenszeit nicht genutzt sind, aktuell sind Büroarbeitsplätze zwischen 90 und 95 Prozent ihrer Lebenszeit ohne Benutzer oder Benutzerin. Bei Bildungsräumen sind die Bilanzen ähnlich“, sagt Wiegand.

### Nicht nur die Spekulanten

Bei Wohnungen gibt es zum einen die, welche über längere Zeiträume gar nicht genutzt werden – aus unterschiedlichen Gründen. Wiegand: „Ein Grund ist, dass manche Mietwohnungen so günstig, aber so schwer wiederzubekommen sind. Wenn man zum Beispiel nach Jahren aus dem Ausland wiederkommt, dass man sie lieber jahrelang leer stehen lässt. Auch gibt es Personen, die sich eine Wohnung kaufen, sie aber nicht vermieten, weil sie sie nach zwei Jahren ohne Mieter mit höherem Gewinn verkaufen können.“ Es werde immer schnell gesagt, es seien die Spekulanten, die bösen Großkapitalisten, die für diese Nichtnutzung von Wohnraum sorgten – nein: „Es bestehen auch für Mieter und Kleinanleger Anreizstrukturen, Wohnungen nicht



### „Wir unterscheiden Leerstand und Nichtnutzung.“

Dietmar Wiegand, Geschäftsführer des Instituts für immobilienwirtschaftliche Forschung IPRE und Leiter des Forschungsbereichs Projektentwicklung der TU Wien

zu nutzen oder leer stehen zu lassen.“ Die Frage, wie viel Potenzial der Leerstand von Wohnungen für mehr leistbares Wohnen birgt, ist für Wiegand zu beantworten: „Die Erschließung von nichtgenutzten oder leerstehenden Wohnungen birgt sehr viel Potenzial zur Vermehrung des leistbaren Wohnraums. Nach der Mikrozensus-Untersuchung aus dem Jahr 2011 sind 15 Prozent des Wohnraums in Wien nicht genutzt. Das sind bei einem Wohnungsbestand von knapp einer Million rund 150.000 Wohnungen, die nicht genutzt sind.“ Wobei das europaweiter Durchschnitt sei.

Was kann die Politik dagegen tun? Er setze immer weniger auf den Staat und die Gesetzgebung, sagt Wiegand: „Wir Bürgerinnen und Bürger könnten und sollten mehr machen, auch die Immobilienunternehmer. Wir brauchen einen anderen Blick auf Immobilien. Wir müssen dazu übergehen zu sagen: Ich zahle nur das, was ich auch benutze. Und wenn ich es nicht benutze, kann es wieder weitergegeben werden.“ Auch Co-Living-Konzepte seien zu überlegen. Die Immobilienwirtschaft müsse andere Geschäftsmodelle entwickeln und verstärkt über temporäre Wohnformen nachdenken.

### „Eigentlich Betrug“

Jedenfalls bestehen hierzulande in Salzburg, der Steiermark und Tirol bereits Gesetze betreffend Leerstandsabgaben für Wohnungen. Jetzt soll ein Bundesgesetz dafür sorgen, dass künftig alle Länder nach eigenem Gutdünken Strafen für Leerstand normieren können. Ein Kompetenz-Artikel in der Bundesverfassung soll dazu angepasst werden. Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB), erläutert dazu: „Wer Eigentum besitzt, soll dafür künftig Strafe zahlen.“ Die Politik möchte die Eigentumsquote erhöhen und übersieht, dass durch derartige Maßnahmen genau das Gegenteil von dem eintritt, was bezweckt wird.

Auch Hans Jörg Ulreich, Ulreich Baurträger GmbH, kann diesem Vorhaben der Regierung kaum etwas abgewinnen: So wie Leerstand jetzt von den Ländern definiert werde, seien das Wohnungen, für die es keinen Mieter oder keinen Hauptwohnsitz gebe. „Aber das ist, glaub ich, das geringste Problem. Das größte Problem sind die gehorteten Wohnungen. Sprich, wenn sich jemand eine Gemeindeförderung hält, sich aber schon längst ein Haus auf dem Land gebaut hat. Also man ist weiterhin Mie-



### „Wer Eigentum besitzt, soll dafür künftig Strafe zahlen.“

Martin Prunbauer, Präsident des ÖHGB

ter und auch offiziell in dieser Gemeindeförderung hauptgemeldet, wohnt aber schon längst in seinem Haus auf dem Land.“ Günstige Sozial- oder Gründerzeitwohnungen in halbwegs guter Lage würden nicht zurückgegeben. Man behalte sie, auch wenn man sie nicht brauche. „Und das ist eigentlich Betrug, aber man geht dagegen nicht vor.“ Er, Ulreich, schätze, dass mindestens zehn und bis zu dreißig Prozent aller Wohnungen nicht marktübliche Altverträge seien. Und die Mieter würden nicht wirklich dort wohnen. Sie würden durch eine Hauptwohnsitzmeldung eine Bewohnung vortäuschen, fielen aber nicht unter die Leerstandsabgabe.

### Desinteressierte Gemeinnützige

Was tun? Ulreich: „Die alten Mieten auf Marktmiete anheben, dann würde sich keiner mehr so eine Wohnung behalten. Man muss das Horten teuer machen und die sozial Schwachen unterstützen.“ Dann habe man das Hortungsproblem gelöst, und es kämen in der Bundeshauptstadt zigtausende Sozialwohnungen wieder auf den Markt. „In Wien werden meines Wissens um die 100.000 Wohnungen gehortet, für die es Mieter gibt, sogar mit Hauptwohnsitzmeldung, aber es wohnt keiner in ihnen. In vielen Fällen wird auch illegal untervermietet“, so Ulreich. Zumal im sozialen Wohnbau es viele Wohnungen gäbe, in denen keiner wohne. Die Gemeinnützigen hätten kein Interesse, unbewohnte Wohnungen, für die aber Miete gezahlt werde, zurückzubekommen. Warum? „Wenn sie nach dreißig Jahren eine Wohnung zurückbekommen, müssen sie sie teuer sanieren, erhalten aber nicht mehr Miete. Das ist für die Gemeinnützigen ein Minusgeschäft.“

Für Ulreich ist es ein Systemfehler, dass die Gemeinnützigen kein Interesse haben, Wohnungen, die untervermietet, gehortet, nicht genutzt werden, zurückzubekommen. „Es müssten also die wirtschaftlichen Parameter geändert werden. Im privaten Wohnbau müsste der Bestand auf Marktmiete angehoben werden. Dann gäbe jeder eine Wohnung, die er nicht braucht, zurück. Und im sozialen Bereich müsste dafür gesorgt werden, dass, wenn man neu vermietet, durch höhere Miete auch ein Interesse dafür bestünde.“ Die jetzigen Parameter würden aber eine Hortung begünstigen. Die aktuellen Gesetze würden das Problem nicht lösen, sondern nur noch mehr Bürokratie schaffen, so Ulreich. ■