

Die versteckte Förderung von Wohneigentum

Wohnen. Der von der neuen Regierung geplante Mietendeckel bringt auch gemeinnützige Bauträger in die finanzielle Bredouille. Experten warnen vor den Folgen.

VON MADLEN STOTTMEYER

Wien. Über viele Jahre blieben die Mietpreise stabil. Doch mit dem heftigen Inflationsintermezzo ging ein immer größerer Teil der Haushaltskasse auf die Miete. Leistbares Wohnen ist eines der großen Themen des neuen Regierungsprogramms. Doch welche Effekte haben die Pläne?

Eine Mietpreisbremse jagt die nächste. Es soll eine gesetzliche Wertsicherung für den gesamten Wohnbereich geschaffen werden, welche den „Auswüchsen der Inflation“ entgegenwirkt. Dafür muss ein neuer Index für Wohnraumvermietung her. Dieser wird bei maximal drei Prozent festgesetzt. Bei darüberliegenden Inflationsraten müssen Mieterinnen und Mieter nur mehr die Hälfte davon tragen. Im regulierten Wohnsegment sollen Mieten heuer gar nicht steigen, 2026 höchstens um ein Prozent und 2027 maximal um zwei Prozent. Ab 2028 findet der neue Index für Wohnraumvermietung Anwendung.

Für die Vermieterinnen und Vermieter bedeutet das zunächst weniger Einnahmen. Eigentlich hätte bei den Richtwertmieten im April 2025 nur die Inflation aus dem Jahr 2024 berücksichtigt werden sollen. Das heißt, die Teuerung um 7,8 Prozent wäre so oder so unter den Tisch gefallen. Statt elf Prozent wären die Mieten nur um 2,9 Prozent gestiegen.

Doch nun entfällt auch diese Richtwerterhöhung. Damit ergibt sich ein „Rückstand“ der Richtwertmieten seit Corona von real neun Prozent. „Verglichen mit dem allgemeinen Preisniveau sind Richtwertmieten also um neun Prozent billiger geworden“, sagt Matthias Reith, Analyst der RBI, zur „Presse“. Inklusiv der geringen Erhöhungen in den kommenden

beiden Jahren werden die Richtwertmieten bis Ende 2027 um gut elf Prozent real an Wert verloren haben (gemessen seit Pandemiebeginn).

Lohnt sich Vermieten noch?

Das bleibt nicht ohne Folgen. Ökonomen rechnen damit, dass der Trend zur Befristung von Mietverträgen zunimmt. Denn anders als etwa in Deutschland, gibt es in Österreich keine Möglichkeit, die Miete in einem unbefristeten Verhältnis außerhalb der Indexierung anzupassen. Dem will die Regierung in gewisser Weise etwas zuvorkommen, indem die Mindestdauer für Befristungen auf fünf Jahre verlängert wird, derzeit sind auch drei Jahre möglich.

Vermieterinnen und Vermieter müssen irgendwann abwägen, ob sich das Geschäft noch für sie lohnt. Experten warnen vor einer Verschiebung von einem Mieter- zu einem Käufermarkt. „Wenn die Vermietung immer unattraktiver wird und die Wohnungen in Lagen sind, wo der Abverkauf wieder in Schwung kommt, könnten noch mehr Altbauwohnungen ins Eigentum wandern, also verkauft werden“, sagt Michael Klien, Ökonom des Wifo. „Eine derartige Mietenregulierung ist in Wahrheit eine versteckte Eigentumsförderung.“ Je unrentabler das Geschäft sei, umso eher werde eine Wohnung verkauft, erklärt der Ökonom.

Treffsicher ist das Ganze nicht. Besonders bei Richtwertmieten profitieren zwar die Ärmsten, aber eben auch das reichste Fünftel der Bevölkerung, die immerhin zuletzt 20 Prozent der Mieter im Altbau ausgemacht haben (siehe Grafik).

Gleichzeitig wirft das die Frage auf, ob die temporäre Maßnahme nicht länger bleibt. Schließlich ist es nicht der erste Mietendeckel

in den vergangenen Jahren. „Den Investoren wird sicherlich kein positives Signal gegeben“, sagt Hanno Lorenz, Ökonom des Thinktank Agenda Austria. Die Ansicht teilt der Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB), Martin Prunbauer: „Die wahren Preistreiber sind die explodierenden Kosten für Gas, Strom und andere Brennstoffe, doch wird diese Tatsache - so wie auch in den früheren Diskussionen rund um eine Wertanpassung der Hauptmietzinse - ignoriert.“ Prunbauer warnt vor fatalen Folgen „für den Gebäudebestand“. Investitionen bleiben seiner Meinung nach aus, Sanierungen werden gestoppt und der Gebäudebestand verfallt.

Geld für Sanierung fehlt

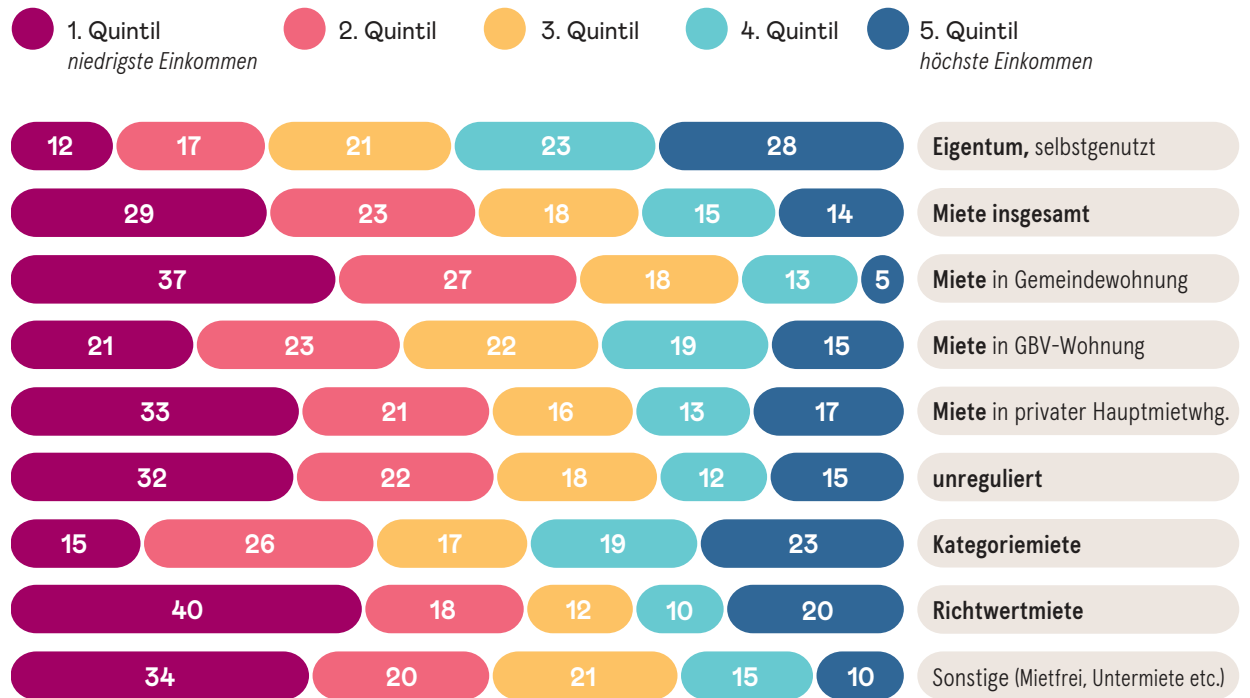
Auch der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen sieht den Mietendeckel kritisch. Bei einer durchschnittlichen Finanzierung könnten von 2024 bis 2026 zwischen 5500 und 8300 Woh-

nungen weniger errichtet werden. „Im Bereich der Sanierung und Dekarbonisierung summieren sich die Mindereinnahmen in einer längerfristigen Betrachtung auf 20 Jahre auf zwei Mrd. Euro, wodurch bspw. jährlich rund 7400 Umstellungen von Heizungen auf ein klimafreundliches System nicht finanziert und umgesetzt werden können“, heißt es vom Verband.

Für dauerhaft niedrigere Mieten müsste man das Angebot an Wohnungen steigern. Eine Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung wäre dafür ein wichtiger Schritt. Bessere Möglichkeiten, Eigentum zu fördern, wären Steuersenkungen - zum Beispiel die Grunderwerbssteuer auf die erste Immobilie entfallen zu lassen. Im Regierungsprogramm wird zwar die Prüfung einer Abschaffung der staatlichen Nebengebühren sowie der Grunderwerbsteuer (GrESt) beim Erwerb des ersten Eigenheims in Aussicht gestellt, jedoch nicht versprochen.

Wohnverhältnisse nach Einkommenschicht

Einkommensquintile nach verfügbarem Haushaltseinkommen, Verteilung in Prozent Quelle: EU-SILC - Grafik: „Die Presse“ - GK



Tirol. In einem Brief an Gesellschafter warnte der Betriebsrat von Swarovski vor einem Ausverkauf des Standorts in Tirol.

Aufregung rund um Swarovski-Standort in Wattens

Wattens. Rund um den Tiroler Kristallkonzern Swarovski gibt es erneut Aufregung. Der Betriebsrat warnte in einem Brief an Gesellschafter vor einem „schädlichen Umgang“ mit dem Standort Wattens und einem möglichen Ausverkauf. Rund ein Drittel des Werksgebietes solle verkauft werden. Der Konzern bestreitet „kategorisch jegliche Absicht, den Standort Wattens zu verkaufen“.

Die Unternehmensführung verurteilte „Falschinformationen“ und sprach von einem Brief lediglich einer „Gruppe von Arbeitnehmervertretern“. Die dort genannten Zahlen seien „aus dem Kontext gerissen oder falsch“, so das Unternehmen: Das Schreiben sei „geschäftsschädigend“, „eine rechtliche Prüfung wurde beauftragt“.

Konkret führte der Betriebsrat rund um die Zentralbetriebsratsvorsitzende, Selina Eder, an, dass intern angeblich der Verkauf von etwa 80.000 Quadratmetern des Standortes Wattens, rund ein Drittel des Werksgebietes, beabsichtigt bzw. angedacht werde, wie das Wirtschaftsmagazin „Trend“ zuerst berichtete. Einem internen Papier zufolge sei zudem laut „Tiroler Tageszeitung“ angedacht, in den nächsten Jahren „eines der beiden Werke“ still-

zulegen bzw. dort nicht mehr zu produzieren und die Produktion in dem verbleibenden Werk zusammenzuführen.

Swarovski betonte, es gehe um Optimierungen zur langfristigen Zukunftsfähigkeit. Es gebe Pläne, eine erfolgreiche „Transformation“ des Standorts Wattens durch den „Plan Wattens 2030“ zu erreichen. Standort-Wattens-Manager Jérôme Dandrieux sprach davon, dass sich die Planung für eine schrittweise nähere Zusammenführung von Produktions- und Verwaltungsabteilungen „noch in einem frühen Stadium“ befinden würde. Man müsse „bei potenziell frei werdenden Flächen erst Nutzungskonzepte entwickeln“.

In dem Brief äußerten Arbeitnehmervertreter zudem scharfe Kritik am Führungsstil. Seit 2007 seien mehr als 4000 Arbeitsplätze in Wattens abgebaut worden, allein seit 2020 rund 1457. Der Standort werde bewusst als unrentabel dargestellt.

Swarovski hatte in den vergangenen Jahren mit wirtschaftlichen Problemen und internen Konflikten zu kämpfen. 2022 übernahm erstmals ein familienfremder CEO, Alexis Nasard. 2023 schrieb der Konzern laut eigenen Angaben erstmals wieder schwarze Zahlen. (APA)



22. April 2025

Wiener Strategieforum



Helmut Fallmann
Vorsitzender des Vorstandes (CEO),
Fabasoft

Der Wohlstand eines Landes hängt davon ab, wie viele erfolgreiche Unternehmen es beherbergt. Wir brauchen mehr wachstumswillige Digitalunternehmen, die unserer Wirtschaft ein wettbewerbsfähiges Angebot von europäischen IT-Lösungen und -Prozessen zur Verfügung stellen. Dazu benötigen die Unternehmen eine Kapitalmarktstrategie, die ihr Wachstum am Wirtschaftsstandort Europa beschleunigt.

Jetzt informieren und anmelden:
diepresse.com/strategie



Die Presse