

AUFSÄTZE/ESSAYS

Reformnotwendigkeiten auf dem österreichischen Wohnungsmarkt

Peter Brandner/Uta Pock

Mag. Peter Brandner ist Fachexperte für empirische Wirtschafts- und Finanzmarktforschung im Bundesministerium für Finanzen und Lektor an der Universität Wien.

Dipl.-Vw. Uta Pock ist Leiterin Research der Österreichischen Volksbanken-AG.

Die Ausführungen geben die persönliche Meinung der Autoren wieder und nicht jene der Institutionen, denen sie angehören.

Der Wohnungsmarkt weist Besonderheiten auf, die staatliche Eingriffe aus allokatons- und verteilungspolitischer Perspektive rechtfertigen. Steigende Wohnkosten in den Ballungsräumen, ein unzureichendes Angebot und generell ineffektive Preisregularien im Mietenbereich erfordern Reformen, die eine verstärkte Nutzung marktwirtschaftlicher Elemente vorsehen. Dabei sollten Rahmenbedingungen geschaffen werden, die eine höhere Angebotselastizität und Maßnahmen zur Nachverdichtung begünstigen (Baurecht, Widmungen) sowie liquidere Märkte ermöglichen (Streichung von Transaktionssteuern wie Grunderwerbsteuer, Mietvertragsgebühr). Zur Sicherstellung eines transparenten Wohnungsmarkts ist eine flächendeckende, einheitliche und unterjährige Wohnungsmarktberichterstattung (Mietenspiegel) bereitzustellen. Gefordert ist ein (neukodifiziertes) Mietrecht für alle Wohnungen. Darüber hinaus sollte die Vielfalt der Förderungen in den Gebietskörperschaften einer Strukturbereinigung unterzogen werden.

1. Einleitung

Die mit 1. April 2014 erfolgte Erhöhung der Richtwerte hat das Thema „Leistbares Wohnen“ verstärkt in die öffentliche Diskussion gebracht. Das Thema „Leistbares Wohnen“ findet sich mit Hinweis auf die „seit 2005 überproportional stark angestiegenen Preisen und Kosten für Wohnraum“ auch im Arbeitsprogramm der Bundesregierung 2013–2018 wieder. Wesentliche wohnpolitische Herausforderungen sind vor allem in den Ballungsräumen steigende Wohnkosten, ein unzureichendes Angebot und generell ineffektive Preisregularien im

Mietenbereich. Während eine umfassende Wohnrechtsreform auch das Wohnungseigentumsrecht, die gemeinnützige Wohnungswirtschaft sowie das Baurecht einschließt, liegt der Schwerpunkt dieses Beitrags auf dem Markt für Mietwohnungen, wobei die Preisbildung bei Mieten, Eigentum und dem geförderten Bereich aufgrund von Opportunitätskosten ineinander greift.

Der Wohnungsmarkt weist Besonderheiten auf, die ein Marktversagen nicht ausschließen und daher staatliche Interventionen zur Erreichung einer effizienten Allokation teilweise rechtfertigen. Dazu zählen Informationsasymmetrien, hohe Transaktionskosten, langsame Reaktions- bzw Anpassungsprozesse durch entsprechende lange Produktionszeiten bei hohen Produktionskosten. Vor allem Nicht-Substituierbarkeit wie auch Unteilbarkeit und hohe Heterogenität der Dienstleistung „gutes Wohnen“ rechtfertigen sowohl aus allokatiospolitischer, wie auch aus verteilungspolitischer Sicht staatliche Eingriffe. Daher sind in allen entwickelten Staaten die Wohnungsmärkte durch mehr oder weniger starke regulatorische Eingriffe geprägt (*Baumgartner/Kunnert*, 2012).

Neben der Versorgungssicherheit und der Überwindung der oben genannten Herausforderungen ist die Wohnungspolitik mit übergreifenden, gesamtwirtschaftlichen Zielen wie insbesondere Nachhaltigkeit und Energieeffizienz konfrontiert. Dieses Thema wird im Beitrag sowohl in Hinblick auf den Neubau als auch in Hinblick auf die Pflege und Verbesserung des Altbestandes kurz beleuchtet.

2. Wohnungspolitikssysteme

In der neueren Literatur werden Wohnungspolitikssysteme nach dem Umgang mit den Mietwohnungssektoren unterteilt (*Kemeny*, 1995; *Kemeny*, 2006):

- Wird der private Sektor vom Wettbewerb mit dem sozialen Sektor abgeschirmt, wird von einem „geteilten“ Mietenmarkt gesprochen: Sozialwohnungen als Versorgungs-Sicherheitsnetz sind nur einkommensschwachen Haushalten vorbehalten, demgegenüber weist der private Mietensektor ein hohes Preisniveau aus.
- Anders Österreich (wie auch skandinavische Länder): hier besteht ein Wettbewerb zwischen privatem und gefördertem Mietenmarkt, der entsprechend preisdämpfend wirkt (*Amann/Mundt*, 2010); „Ghettobildungen“ werden vermieden, weil Sozialwohnungen für breite Bevölkerungsgruppen zugänglich sind.

Diese Klassifizierung korrespondiert in hohem Maß mit dem jeweils dominierenden Fördermodell: Länder mit geteilten Mietenmärkten stellen stark auf (bedarforientierte) Subjektförderung ab („zielgerichtete Systeme“), während in den Ländern mit einheitlichen Mietenmärkten objektbezogene Förderungen überwiegen, sodass große Sozialwohnungsbestände (soziale Fürsorge als universelles Recht) aufgebaut wurden („universelle Systeme“).

Aus theoretischer Sicht weisen beide Wohnungspolitikssysteme bzw Fördermodelle Vor- und Nachteile auf, wie *Amann/Komendantova/Mundt* (2007) ausführlich diskutieren. Vergleichsstudien zeigen jedoch teilweise erhebliche

Vorteile für Systeme mit einheitlichem Mietwohnungsmarkt (Amann et al, 2007). Insbesondere haben die Mieten im sozialen Wohnbau eine preisdämpfende Ankerfunktion für den (freien) Markt (Blaas/Wieser, 2004). Bauer (2014) zeigt, dass Staaten mit dominierender Objektförderung gegenüber jenen mit Fokus auf Subjektförderung tendenziell niedrigere Ausgaben für Wohnbauförderungen verzeichnen: Der wohnungsbezogene öffentliche Aufwand liegt – je nach Definition und Berechnungsweise – in Österreich zwischen 0,6 und 0,8% des Bruttoinlandsprodukts, in anderen europäischen Ländern (bei aller Vergleichsproblematik) bis zu knapp einen Prozentpunkt höher. Deutschland und Schweden weisen für Objekt- und Subjektförderungen niedrigere Ausgaben aus, allerdings ist auch die Bauleistung niedriger. Es ist daher nicht verwunderlich, dass in nationalen wie auch internationalen Studien das österreichische Modell des (sozialen) Wohnbaus oft als Vorbild genannt wird. Dennoch gibt es auch hier Ansatzpunkte zur Verbesserung, insbesondere marktwirtschaftliche Prozesse verstärkt zu nutzen. Dies gilt nicht nur für die sozialpolitischen Aspekte des Wohnungsbaus, sondern auch für gesamtwirtschaftliche und globale Zielsetzungen wie insbesondere Klimaschutz und Nachhaltigkeit.

3. Nachhaltigkeit, Energiesparmaßnahmen und Eigentumsrechte

Gebäude tragen 40% zum gesamten Energieverbrauch und 36% zu den Treibhausgasemissionen der EU bei (BPIE, 2013). Energieeffizienz, Einsatz erneuerbarer Energien und Lebensdauer von Gebäuden sind daher auch beim Wohnbau wichtige Zielgrößen für die Klima- und Energiepolitik. Allgemeiner formuliert ist es auch im Wohnbau ein zentrales Ziel, die Bedürfnisse der heutigen Generation in einer Form zu befriedigen, die die Möglichkeiten künftiger Generationen nicht gefährdet (Nachhaltigkeit laut „Brundtland-Kommission“). Die Politik sollte danach trachten, externe Effekte soweit als möglich zu internalisieren – und zwar sowohl im Neubau als auch bei der Renovierung.

Die Renovierungsinvestitionen in Österreich liegen im Mittelfeld vergleichbarer europäischer Länder und sind stark von den geförderten Sanierungsmaßnahmen getrieben (Fontana, 2013). Unter dem Aspekt der Energieeffizienz gelten in Österreich rund 60% des Wohnungsbestandes als sanierungsbedürftig (Amann/Komendantova/Mundt, 2012). Die am 4. 12. 2012 in Kraft getretene Europäische Energieeffizienzrichtlinie (Richtlinie 2012/27/EU) verlangt ua, dass im Verpflichtungszeitraum (1. 1. 2014 – 31. 12. 2020) jährlich 3% der im Eigentum der Zentralregierung befindlichen und von ihr genutzten Gebäude renoviert werden. Die Richtlinie fordert auch die Entwicklung einer Langfrist-Strategie zur Mobilisierung von Investitionen in die Renovierung des jeweiligen nationalen Gebäudebestands. Dabei wird nicht zwischen öffentlichem und Privatbesitz sowie gewerblicher oder Wohnungs-Nutzung unterschieden. In der österreichischen Debatte stehen bis dato aber vor allem die öffentlich genutzten Gebäude im Mittelpunkt. Laut Entwurf zum Bundes-Energieeffizienzgesetz fällt die Verpflichtung, die privaten Verbraucher zu sparsamerem Umgang mit Energie anzureizen, den Energieversorgern zu, die dem Vorhaben gegenüber erwartungsgemäß skeptisch sind. Die Forcierung der Sanierung von Privat- und Geschäfts-

gebäuden wird weiterhin mit Förderungen aus dem jährlich mit € 150 Mio dotierten Klima- und Energiefonds Rechnung getragen.¹

Nachhaltige Bewirtschaftung aus eigenem Antrieb und ohne zusätzliche Förderung setzt – vergleichbar der Forstwirtschaft, aus der der Begriff ursprünglich stammt – ein langfristiges Interesse des Eigentümers voraus. Durch regelmäßige Sanierungs- und Erhaltungsinvestitionen wird der Bestand geschützt und die Energieeffizienz des Wohnens steigt. Anreize zur Steigerung der Energieeffizienz bestehen für Eigentümer vermieteter Wohnungen dann, wenn diese den Marktwert, die erzielbaren Mieten und erreichbaren Mietergruppen verbessern. Während letzteres ohne weiteres als gegeben angenommen werden kann, ist die Möglichkeit von Miet- (und damit auch Ertragswert-) Steigerungen durch das Wohnrecht teilweise limitiert.

Alleine schon eine eindeutige Trennung von Eigentums- und Nutzungsrechten und den damit verbundenen Pflichten erhöht die Bereitschaft, in die Erhaltung (einzelner Wohnungen) und die Verbesserung (ganzer Anlagen) zu investieren. Während Ersteres jeder Vermieter oder Eigentümer (in einem gewissen Rahmen) eigenständig durchführen kann, setzt Zweiteres bei Eigentümergemeinschaften entsprechende Beschlüsse und Rücklagen voraus (auf das Problem der Willensbildung im Wohnrecht wird weiter unten eingegangen). In jedem Fall muss es aber möglich sein, eine Wohnung nach Erhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahmen teurer zu vermieten, das heißt, Erhaltungsinvestitionen in der Miete und die Vorsorge und Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen auf den Mieter zu überwälzen. Bei Steigerungen der Energieeffizienz wird dies für den Mieter durch entsprechend geringere Heiz- und Warmwasserkosten (zumindest teilweise) kompensiert.

Ähnliche Konflikte zwischen kurz- und langfristigen Anreizen eröffnen sich bei laufenden Erhaltungsinvestitionen. Laut der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (OGH) vom 24. 3. 2009 (5 Ob 17/09z) ist die Erhaltungspflicht des Vermieters in § 3 Abs 1 MRG abschließend geregelt, eine subsidiäre Geltung des § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB kommt nicht in Frage², ausführlich dazu zB *Böhm* (2009). Unter Berücksichtigung wohldefinierter Eigentumsrechte (dh Vermieter unterliegen grundsätzlich der vollen Erhaltungspflicht, freie Mietzinsbildung) wäre jedoch im Zusammenspiel mit vertraglichen Regelungen eine entsprechende Überwälzbarkeit die adäquatere Lösung, als eine letztlich intransparente Verschränkung von gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen mit Erhaltungspflichten. Der Markt ist transparenter, wenn nicht einzelne Ablösen zwischen Mietern, sondern nachvollziehbar geregelte Mieten mit entsprechenden Investitionsanteilen verglichen werden. Zudem sollte das Interesse des Eigentümers langfristiger sein und damit eher nachhaltige Lösungen begünstigen als jenes der Mieter.

Um die entsprechenden Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen in Richtung Energieeffizienz zu lenken, können Ge- und Verbote sowie verschie-

1 *Köppl/Schleicher* (2014) evaluieren die Kosteneffekte des Energieeffizienzgesetzes: Ihren Berechnungen zufolge gleicht die Senkung der Stromkosten im Zeitraum 2014–2020 die damit verbundenen Aufwendungen von Endkunden und Energielieferanten nicht aus.

2 Die Entscheidung betrifft die Reparatur bzw Erneuerung einer defekten Gastherme bei Vollawendung des Mietrechtsgesetz (MRG). Im Teilanwendungsbereich des MRG bzw bei Vollausage könnte ein vergleichbarer Sachverhalt auch anders entscheiden werden.

dene Investitionsanreize eingesetzt werden, darunter direkte oder indirekte (in der Regel an der Finanzierung ansetzende) Förderungen sowie Steuervorteile. Das *BPIE* (2013) schätzt, dass Renovierungen in Europa derzeit im Durchschnitt eine Senkung des Energieverbrauchs um rund 20% erzielen. Das Potenzial sei aber erst ab einer Senkung um mindestens 60% tatsächlich ausgenutzt.

Die steuerliche Abzugsfähigkeit von Finanzierungsaufwendungen für Wohnungskäufe ist in Österreich die zweitniedrigste innerhalb der *OECD* und wird von dieser eher als Vorteil eingestuft. Übermäßige Finanzierungsanreize erhöhen tendenziell die Preisvolatilität von Wohnimmobilien (*OECD*, 2011). Zudem sind sie - wie alle Absetzmöglichkeiten, die nicht auch in negativer Form bestehen, dh ausgezahlt werden - nur bei höheren Einkommensklassen wirksam und unterlaufen damit sozialpolitische Zielsetzungen. Ein punktueller, bundesweit einheitlicher Ausbau der Absetzmöglichkeit von Erhaltungs- und Verbesserungsinvestitionen, die die Energieeffizienz steigern, könnte aber dazu beitragen, das oben angeführte Ziel einer 3%-Quote von Renovierungen auch am privaten Sektor zu erreichen. Dies gilt vor allem auch für Einzahlungen in Rücklagenfonds bei Eigentumswohnungen, die oftmals viel zu niedrig dotiert sind, um substantielle Verbesserungen abzudecken.

Förderungen wurden und werden in Österreich in einer Fülle von Ausprägungen insbesondere bei den Einfamilienhäusern eingesetzt. Laut Fördermitteltelldatenbank „Förderdata“ bestehen annähernd 4.500 Förderungen von Bund, Ländern, Gemeinden und Energieversorgungsunternehmen für energieeffizientes Bauen und die Nutzung erneuerbarer Energien.

Hier ist es vor allem die große Vielfalt, die die intendierte Wirkung unter Umständen unterminiert, da Fehlanreize wie beispielsweise zur Zersiedelung entstehen und die Märkte weiter fragmentiert und verzerrt werden. Ein mit öffentlichem Verkehr nicht erreichbares Einfamilien-Passivhaus hat unter Umständen einen größeren „ökologischen Fußabdruck“ als eine schlecht isolierte Wohnung direkt an der Straßenbahn- oder Bushaltestelle. Ersteres wird aber mit öffentlichen (Landes-) Mitteln gefördert.

In der Gesamtsicht, die auch die Raumordnung, die Vorteile verdichteter Bauweisen bis hin zu den „Smart Cities“ einbezieht, spielen Förderungen zwar eine Rolle, sollten aber einheitlicher und weniger marktverzerrend eingesetzt werden als in der Vergangenheit.

Ge- und Verbote zur Umsetzung klimapolitischer Ziele betreffen sowohl den Neubau als auch weitreichende Renovierungen, dh solche, die mindestens 25% des Gebäudes betreffen oder Kosten verursachen, die mehr als 25% des gesamten Gebäudewertes betragen. Das österreichische Verbrauchsmaximum gilt als ambitioniert, seine Anwendung auf Renovierungen dürfte aber noch recht lückenhaft sein (*BPIE*, 2013).

4. Bauleistung und Entwicklung des Wohnungsbestands

Im Gegensatz zu vielen europäischen Staaten blieb die Bauproduktion in Österreich trotz Wirtschafts- und Finanzkrise stabil auf hohem Niveau: Wurden in Österreich rund 6 Wohnungen pro 1.000 Einwohner fertiggestellt, verzeich-

nete Deutschland seit 2008 nur mehr 2, Schweden nur 3 Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner. Österreich liegt mit seiner Bauleistung um rund 50% über dem Durchschnitt der Euroconstruct-Länder. Von den insgesamt rund 50.000 errichteten Wohnungen ist der deutlich sinkende Anteil des geförderten Sektors durch vermehrte Aktivitäten im freifinanzierten Bereich kompensiert worden. Dieser ist allerdings auf Eigentumswohnungen im gehobenen Segment konzentriert.

Trotzdem werden in Ballungsräumen mehr Wohnbau-Investitionen gebraucht - Schätzungen gehen von bis zu 10.000 Wohnungen pro Jahr aus. Die demografische Entwicklung ist uneinheitlich, Angebot und Nachfrage scheinen insgesamt ausgeglichen, in Ballungsräumen ist aber eine stärker wachsende Nachfrage beobachtbar: Dies zeigt sich sowohl in der Preisentwicklung (Quadratmeterpreise für Eigentum, Mieten) als auch in der Menge. Die starke Preis- und teilweise auch Mietentwicklung vorwiegend im städtischen Bereich spiegelt eine wachsende regionale Knappheit wider. Nicht nur in Wien ist die Bevölkerung in den letzten 10 Jahren um rund 10% gewachsen, auch Graz mit einem Anstieg um rund 13% und Innsbruck um rund 8% lagen über dem österreichischen Durchschnitt von rund 4%. Neben der höheren Einwohnerzahl (Zuzug, Lebenserwartung) nimmt auch die Anzahl der Haushalte aufgrund veränderter Lebensgewohnheiten überproportional zu (Singles, aber auch alleinstehende Senioren). Auch dadurch dürfte der Bedarf an Wohnungen bis auf weiteres stärker wachsen als das Angebot. Dass letzteres weit von einer - für die „Blasenbildung“ charakteristischen Überinvestition entfernt ist, zeigt nicht zuletzt auch die verhaltene Entwicklung der Hypotheken- und Wohnbalkredite. Diese wuchsen in den vergangenen 15 Jahren durchschnittlich um 6% bzw 8% p.a. Während der Finanzkrise ging das Wachstum auf 2% zurück und hat sich seither auf 5% p.a. erhöht. Zieht man in Betracht, dass es sich bei den Kreditdaten um nominale, nicht inflationsbereinigte Werte handelt, so lässt sich finanzierungsseitig in den letzten Jahren kein Überinvestitionszyklus feststellen, eher im Gegenteil. Der Leerstand (rund 5% des Wohnungsbestands) ist in Österreich im internationalen Vergleich unauffällig und im Zeitablauf praktisch unverändert (*Tabelle 1*).

Tabelle 1: Wohnungsbestand in Österreich

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Schätzung 2013	Prognose 2014	Prognose 2015	Ausblick 2016
Wohnungsbestand (tausend)	3950	3983	4018	4065	4086	4111	4135	4160	4186	4211
davon Zweitwohnungen				233	234	236	237	239	240	242
Leerstand (%)				4,99%	4,99%	5,01%	5,01%	5,00%	4,99%	5,01%
Bevölkerung (tausend)	8301	8337	8363	8352	8375	8408	8452	8485	8521	8556
Haushalte (tausend)	3543	3569	3595	3610	3635	3661	3686	3710	3733	3757
Baugenehmigungen (tausend)	45,7	41,4	40,4	38,1	44,3	38,7	43,4	43,1	40,1	39,2
Wohnungen je Einwohner	0,48	0,48	0,48	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49
Wohnungen je Einw. exkl. Zweitwohnungen				0,45	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46
Wohnungen je Haushalt	1,11	1,12	1,12	1,13	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
Wohnungen je Hh. exkl. Zweitwohnungen				1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06	1,06

Quelle: Euroconstruct Country Reports November 2010 und 2013

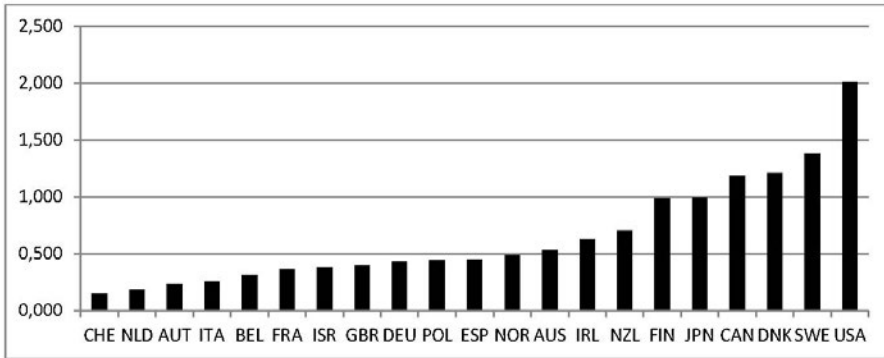
Die Renovierungsinvestitionen waren in den vergangenen Jahren stark von der Förderung der Energieeffizienz geprägt und sollen sich laut Euroconstruct-Prognose (Fontana, 2013). in den nächsten Jahren abflachen.

4.1 Bessere Rahmenbedingungen für eine höheres Angebot

Die Preiselastizität des Angebots ist in Österreich sehr gering (Grafik 1): Private Investitionen leiden unter mangelnder Verwertbarkeit und anderen Hemmnissen wie etwa restriktiven Bestimmungen der Bauordnung des jeweiligen Bundeslands³, teilweise überzogenen Qualitätsanforderungen, diversen Auflagen oder Widmungsbestimmungen. Der (teilweise) Ersatz von Bauvorschriften durch ein Haftungsrecht wäre zwar denkbar, müsste aber zwingend mit Haftpflichtversicherungen und entsprechend hohen Deckungssummen verbunden sein - womit weitere Kosten und Unsicherheitsfaktoren entstehen und in Summe betrachtet das Gegenteil bewirkt werden könnte.

3 Als Schritt in die richtige Richtung hat der Wiener Landtag am 30. 6. 2014 eine Novelle der Wiener Bauordnung beschlossen (ua Schaffung einer Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“, befristete Baulandwidmung, Erleichterung bei Dachgeschoßausbauten, Entfall der Verpflichtung zum Bau von Notkaminen).

Grafik 1: Langfristige Preiselastizität des neu gebauten Wohnungsangebots in OECD-Ländern



Quelle: Caldera Sánchez/Johansson (2011)

Insbesondere die wohnrechtliche Unterscheidung zwischen Erhaltung und Verbesserung wäre zu beseitigen. In diesem Zusammenhang zeigt sich bei der Willensbildung im Wohnrecht Reformbedarf: Im Mietrecht, um Sanierungsvereinbarungen (im Gegensatz zum Erhöhungsverfahren) effektiver zu gestalten, im Wohnungseigentum insbesondere durch die Beseitigung der Unterscheidung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung.

4.2 Markthemmende steuerliche Aspekte

Ein steuerliches Hemmnis ist die Grunderwerbsteuer (GrESt; grundsätzlich 3,3%), die – ökonomisch betrachtet – die bekannten negativen Eigenschaften einer Transaktionssteuer aufweist: Sie verhindert die Entwicklung eines „liquiden“ Marktes für Eigentumswohnungen (bzw generell für Grundstücke) und stellt gesamtwirtschaftlich betrachtet, ein Mobilitätshindernis dar („lock-in“-Effekt). Kumuliert mit der ebenfalls prozentuell bemessenen Eintragungsgebühr (1,1%) wirkt sie als Steuerkeil verzerrend. Dieser hemmt die Durchlässigkeit zum Mietwohnungsmarkt insbesondere in der kurzen und mittleren Frist. Sie setzt weitere Anreize zur Umgehungsmaßnahmen in der Preisgestaltung, und führt, solange es marktferne „Einheitswerte“ neben Marktwerten als Bemessungsgrundlage gibt, zu unterschiedlichen Besteuerungen. Aufgrund dieser negativen Effekte sollten GrESt und Eintragungsgebühr gestrichen und durch eine auf Kostenäquivalenz basierende feste Gebühr ersetzt werden. Der budgetäre Einnahmefall für die Gemeinden (sie erhalten 96% der GrESt-Aufkommens, 4% der Bund) sollte in einem ersten Schritt mit einer entsprechenden Grundsteuererhöhung kompensiert werden (dadurch wird Grundbesitz „gleichmäßig“ besteuert und nicht zulasten von Grundhandel subventioniert). Verfassungs- und rechtspolitische Bedenken von GrESt und Eintragungsgebühr analysiert umfassend Kofler (2013). Aus den gleichen ökonomischen Überlegungen heraus wären im Miet-

wohnbereich die negativen Wirkungen der als Transaktionssteuer wirkenden Mietvertragsgebühr zu beseitigen, dh ersatzlos zu streichen.

4.3 Wohnbauförderung

Der Preis als Indikator für Knappheit bzw große Nachfrage kann auf dem österreichischen Wohnungsmarkt gegenwärtig nur beschränkt wirken. Aufgrund der niedrigen Angebotselastizität wäre eine Forcierung nachfrageseitige Förderungen (Subjektförderung) kaum geeignet, das Angebot an Wohnungen zu stimulieren (es bestünde die Gefahr, lediglich einen Mietanstieg auszulösen) - hier wären angebotsseitige Maßnahmen (Objektförderungen) gefordert.

Auch die (mobilitätshemmend gestaltete) Förderung von Wohnungseigentum⁴ sollte zugunsten der Förderung von Mietwohnungen reduziert werden: Einerseits aufgrund problematischer Verteilungswirkungen (*Brandner/Wüger*, 2001), andererseits aus portfoliotheoretischen Überlegungen. Für die meisten Wohnungseigentümer stellt die eigene Immobilie einen extrem hohen, illiquiden und unteilbaren Vermögensanteil dar („Klumpenrisiko“). Bei geförderten Mietwohnungen hingegen können unerwünschte Verteilungswirkungen verwaltungssparsam vermieden werden, wenn etwa automatische Mietsteigerungen zur Erreichung der Marktmiete erfolgen, solange nicht die geförderten Personen nachweisen, dass ihre Förderwürdigkeit (unerwartet lange) anhält.

Nach Erreichen einer Marktmiete können unerwünschte „lock-in“-Effekte im sozialen Wohnbau durch anfänglich geförderte Mieter vermieden werden, sodass solche Wohnungen wieder für sozial Schwache zur Verfügung stehen. Daher sind Privatisierungen in der Form, dass Mietern deren Sozialwohnungen zum Verkauf angeboten werden, aus mehreren Gründen zu vermeiden: sie würden das langfristig verfügbare Angebot an Sozialwohnungen reduzieren, den Preisdruck der Mieten (insbesondere für sozial Schwache) erhöhen, und das Problem der Willensbildung im Wohnungseigentum verschärfen („gemischte Häuser“), wenn eine Minderheit von einzelnen Wohnungseigentümern einem Mehrheits-eigentümer gegenübersteht.

Das bestehende System der Wohnbauförderung wird verteilungspolitischen Zielen kaum gerecht, einzig im Bereich der Gemeindewohnungen und bei Eigenheimen, die mit einem hohen Selbstleistungsanteil errichtet werden, bevorzugt die Förderung die sozial Schwächeren, während die Förderung der Gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften und Genossenschaften den Beziehern höherer Einkommen zugutekommen (*Brandner/Wüger*, 2001). Notwendige Reformmaßnahmen im sozialen Wohnbau wie auch bei den gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften (insbesondere in Hinblick auf wettbewerbsverzerrenden Begünstigungen) wären Gegenstand einer eigenen Untersuchung.

4 Abgesehen von der grundsätzlichen Verteilungsproblematik staatlicher Sparförderungen werden durch die Förderung von Wohnungseigentum relativ dazu zB Investitionen auf dem Kapitalmarkt (Aktien) diskriminiert. In diesem Sinne sollten auch steuerliche Begünstigungen (direkte und indirekte) von Wohnbauanleihen beseitigt werden.

5. Preisentwicklung und Kostenbelastung

Die Gesamtdatenlage (Preisentwicklung) für den Mietenmarkt ist – bei regionalen und lokalen Knappheiten – unspektakulärer als in der Öffentlichkeit dargestellt.

Der Anteil der Bevölkerung, der sich mit Wohnkosten „überlastet“ fühlt, ist einer der niedrigsten im EU-Vergleich (EU-SILC): im untersten Einkommensfünftel in Österreich 18,6%, in der EU-27 35,9% (2011). Insgesamt sind seit 2005 rund 5% aller Haushalte mit Wohnkosten „überbelastet“, dh sie wenden mehr als 40% des verfügbaren Einkommens für Wohnen auf.

Auch der Anteil der Wohnausgaben am Konsum (VGR) ist im internationalen Vergleich gering (2011: Ö 21,5%; EU-27 24%); Der Anteil sämtlicher Fixkosten (Wohnung, Lebensmittel, Transport, Gesundheit, ...) ist mit 50% aber hoch; Preissteigerungen in diesem Block sind besonders spürbar. Die Nebenkosten des Wohnens wie etwa kommunale Gebühren sind ebenfalls relativ hoch.

5.1 Mietwohnungen

Die (neuen) Richtwerte für Altbauwohnungen widerspiegeln offensichtlich nicht die bestehenden Knappheiten: Der Richtwert ist nur im Burgenland niedriger als in Wien. Mit Lagezuschlägen kommt man etwa in Wien nur im ersten Bezirk über Vorarlberg hinaus.

Die österreichische Mietpreisentwicklung wird umfassend von *Baumgartner* (2013) untersucht: Trotz hoher Regulierungsdichte unterscheidet sich das Mietpreisniveau neuvermieteter Wohnungen (Neumieten), die dem Richtwertsystem unterliegen, derzeit kaum von jenem des „freien“ Marktes (*Tabelle 2*). Allerdings bilden Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen eine Ausnahme: Bei Neuvermietung sind hier die Mieten deutlich günstiger als für Privatwohnungen. Auch *Rosifka/Postler* (2010) konnten in einer Untersuchung über Mietvertragsabschlüsse in Wien praktische keine Unterschiede zwischen einerseits frei vereinbarten und nach dem Richtwertsystem abgeschlossene Mieten, und andererseits zwischen befristet und unbefristet abgeschlossenen Mieten feststellen.

Tabelle 2: Mietpreise für neuvermietete Hauptmietwohnungen in Österreich

Bruttomieten (Wohnungsaufwand ohne Garagen- und Heizkosten; einschließlich Umsatzsteuer)¹⁾						
	€ pro m ²	Standard- abweichung	€ pro m ²	Standard- abweichung	Veränderung in %	Veränderung in % p.a.
	2005		2012		2005/2012	
<i>Insgesamt</i>						
Hauptmietwohnungen	6,1	2,9	7,4	2,9	+22,4	+2,9
Gemeindewohnungen	5,5	2,0	6,1	1,7	+10,0	+1,4
Genossenschafts- wohnungen	5,4	1,7	6,3	2,0	+17,7	+2,4
Andere Hauptmietwohnungen	6,4	3,2	8,4	3,0	+30,0	+3,8
<i>Mietvertrag befristet</i>						
Hauptmietwohnungen	6,8	3,6	8,2	3,0	+19,9	+2,6
Gemeindewohnungen	6,5	3,4	5,7	1,5	-11,6	-1,8
Genossenschafts- wohnungen	6,7	2,5	7,4	3,1	+11,0	+1,5
Andere Hauptmietwohnungen	6,9	3,7	8,5	2,9	+23,3	+3,0
<i>Mietvertrag unbefristet</i>						
Hauptmietwohnungen	5,6	2,1	6,9	2,6	+23,5	+3,1
Gemeindewohnungen	5,3	1,4	6,1	1,7	+16,3	+2,2
Genossenschafts- wohnungen	5,1	1,3	6,2	1,7	+20,5	+2,7
Andere Hauptmietwohnungen	6,0	2,5	8,2	3,2	+37,4	+4,6
Nettomieten (Wohnungsaufwand ohne Garagen-, Heiz- und Betriebskosten; ohne Umsatzsteuer)						
Freie/Angemessene Mieten ¹⁾	4,4	-	5,8	-	+31,0	+3,9
Mietwohnungen ²⁾	5,9	-	7,0	-	+18,2	+2,4

Quelle: Baumgartner (2013), WIFO-Berechnungen basierend auf

1) Laut Mikrozensusdaten der Statistik Austria.

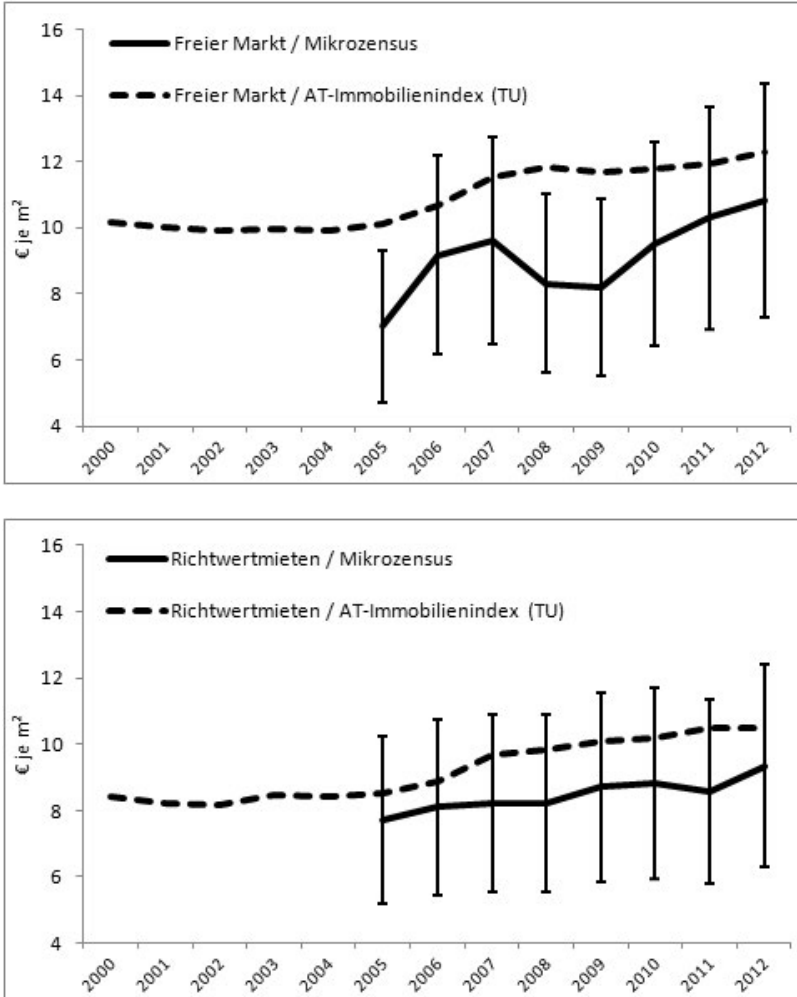
2) Laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich; Durchschnitt über alle Kategorien und Größen für jeden Bezirk gewichtet mit der Bevölkerung pro Bezirk (laut Statistik Austria)

Für die Richtwertmieten war der durchschnittliche Mietzinsanstieg zwischen 2005 und 2012 zwar geringer als auf dem freien Markt, der Unterschied ist jedoch statistisch nicht signifikant (95%-Niveau). Ebenfalls statistisch nicht signifikant ist der Unterschied im durchschnittlichen Mietzins zwischen unbefristet und befristet vermieteter Wohnungen (außer für Gemeindewohnungen).

In Wien stiegen zwischen 2005 und 2012 Laut Mikrozensus-Daten die Richtwertmieten bei Neuvermietung mit +2,8% p.a. signifikant schwächer als die „Freien und angemessenen Mieten“ (+6,4% p.a.). In den anderen Bundesländern hingegen war beim Mietpreisanstieg der Neuvermietung praktisch kein Unterschied zwischen der Richtwertmieten (+3,2% p.a.) und den „Freien und angemessenen Mieten“ (+3,4% p.a.) erkennbar.

Für Wien (*Grafik 2*) weist der Immobilienindex der TU (AT-Immobilienindex) 2012 deutlich höhere Quadratmeterpreise aus als der Mikrozensus, die Unterschiede liegen aber im 95%-Schwankungsbereich.⁵

Grafik 2: Brutto-Mieten Neuvermietung in Wien: Freier Markt/Richtwertmieten



Quelle: Baumgartner (2013), AT-Immobilienindex (TU) und WIFO-Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten von Statistik Austria mit näherungsweise 95%-Konfidenzintervall der Hochrechnung

5 Im Mikrozensus kam es 2007 zu einer Änderung der Antwortkategorien. Zuvor könnten Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen (mit tendenziell deutlich niedrigeren Quadratmetermieten) der Kategorie Hauptmietwohnungen zugeordnet worden sein (Baumgartner, 2013, 573).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Nutzen des Richtwertsystems (inkl komplexer Zu- und Abschlagsysteme) weder aus ökonomischer, noch aus juristischer Sicht für die Preisgestaltung erkennbar ist. Im Gegenteil, mit hohem öffentlichem und privatem Regelungsaufwand wird versucht, ein Ergebnis zu simulieren, das innerhalb einer gewissen Bandbreite dem (freiem) Marktergebnis entspricht. *Böhm* (2012, 272) bezeichnet das Richtwertsystems als „praktisch unanwendbares - insoweit also totes - Recht“; damit sei ein „Zustand unerträglicher Rechtsunsicherheit“ geschaffen.

Rosifka (2012) weist auf einen weiteren problematischen Aspekt der regulierten Mietzinsbildung hin: Die Rechtsprechung vertrete die Auffassung, dass der Gesetzgeber des Mietrechtsgesetzes (MRG) sowohl die eingeschränkte Erhaltungspflicht des Vermieters, wie auch die Belastung der Mieter mit Aufwendungen, welche über echte Betriebskosten hinausgehen (die von den Mietern zu tragenden Kosten iSd § 21 Abs 1 Z 4, 5 und 6 MRG sind funktional Kosten der Erhaltung!), als Ausgleich für die Mietzinsbeschränkungen iSd § 16 MRG vorgesehen habe.

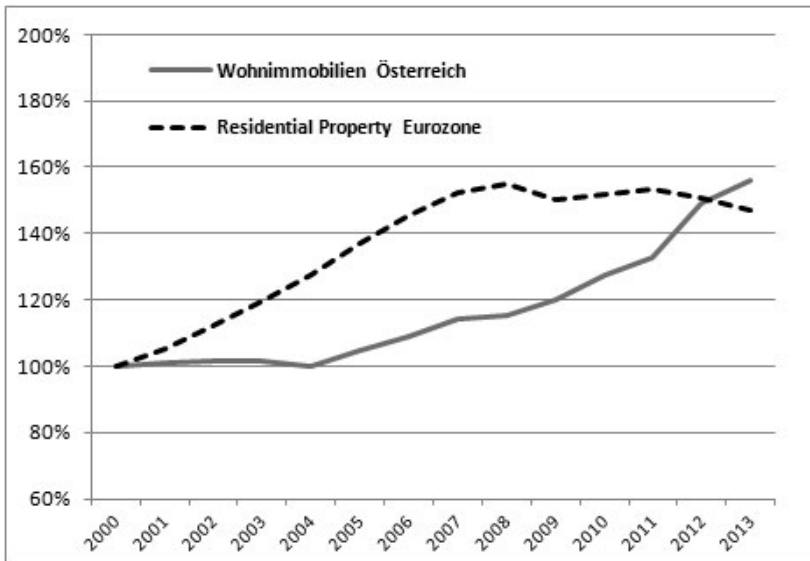
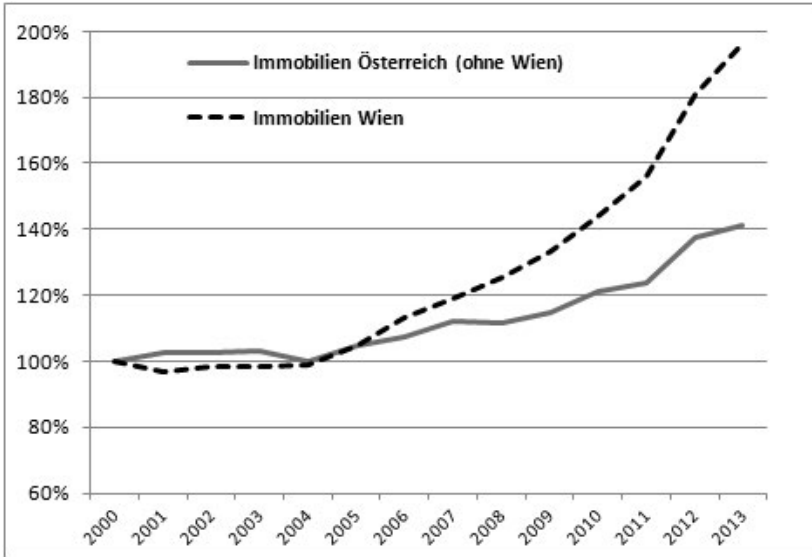
Gemeinde- bzw Genossenschaftswohnungen (bzw allgemein: der soziale Wohnbau via Objektförderung) können per se als dämpfendes Preissignal bzw Preisanker für den freien Mietmarkt wirken, sofern eine entsprechende Wohnbauleistung (Neubau, Sanierung, Nachverdichtung) sichergestellt ist. Für die 1980er und 1990er Jahre weisen *Blaas/Wieser* (2004) in den österreichischen Bundesländern einen Zusammenhang zwischen Anzahl der gefördert errichteten Wohnungen und der Höhe der am Markt gebildeten Mieten nach: Je weniger geförderte Wohnungen errichtet werden, umso stärker steigen die marktorientierten Mieten (freie Mieten, angemessene Mieten, Richtwertmieten bei Neubezug) und umgekehrt.

5.2 Eigentumswohnungen

Die Preisentwicklung verlief in Österreich lange Zeit flacher als in der EU. Aktuell konstatiert die Oesterreichische Nationalbank (*OeNB*, 2014) keine flächendeckende fundamentale Überbewertung von (Wohn-) Immobilien in Österreich. Für Wien deutet der neue Fundamentalpreisindex der Notenbank allerdings eine Lücke von rund 21% zwischen tatsächlichen und den laut Modellschätzung fundamental gerechtfertigten Preisen an, für Österreich ergibt sich eine Unterbewertung von 8%. In Wien klafft auch die Entwicklung von Immobilienpreisen und Mieten stark auseinander (*Schneider*, 2014). Gemessen an den Preisen/Mieten je Quadratmeter scheint Österreich insgesamt aber noch immer ein vergleichsweise funktionierender Wohnungsmarkt zu sein. Die kräftigen Preiszuwächse der vergangenen Jahre folgten auf eine längere Phase der Preisstabilität, in der andere Länder der Eurozone weit höhere Preissteigerungen verzeichneten (*Grafik 3*).

Im Gegensatz zu einzelnen Teilen des Gewerbeimmobilienmarktes, wo Österreich - etwa bei den Quadratmetern Einzelhandelsfläche pro Kopf - im internationalen Vergleich übermäßig gut versorgt ist, ist die Anzahl der Wohnungen (exklusive Zweitwohnsitze) sowohl im Vergleich zu den Einwohnern als auch zur

Grafik 3: Preisentwicklung 2000–2013: Immobilien Österreich und Wien bzw Wohnimmobilien Eurozone und Österreich (2000 = 100%)



Quelle: OeNB, EZB, eigene Berechnungen

Anzahl der privaten Haushalte mit 1,05 bis 1,06 Wohnungen je Haushalt nur knapp im europäischen Durchschnitt (*Kunnert/Weingärtler, 2013*).

6. Reformziel modernes Mietrechts

Etwas über 40% aller Haushalte leben in Miete, wobei sich der Mietwohnungsmarkt auf die drei Sektoren kommunale Mietwohnungen (Gemeindewohnungen), gemeinnützige Mietwohnungen (Genossenschaftswohnungen) und den privaten Bereich aufteilt (*Tabelle 3*).

Tabelle 3: Mietwohnungsbestand in Österreich

Insgesamt	2005	2012	2005	2012	2005/2012	
	Anzahl in 1.000		in % der Hauptmietwohnungen		Veränderung in %	Veränderung in % p.a.
Hauptmietwohnungen	1.345,6	1.474,7	100,0	100,0	+9,6	+1,3
Gemeindewohnungen	229,5	279,9	17,1	19,0	+22,0	+2,9
Genossenschaftswohnungen	424,3	597,7	31,5	40,5	+40,9	+5,0
Andere Hauptmietwohnungen	691,8	597,1	51,4	40,5	-13,7	-2,1
Richtwertmieten	159,1	180,9	11,8	12,3	+13,7	+1,9
Andere geregelte Mieten	69,4	43,4	5,2	2,9	-37,6	-6,5
Freie/Angemessene Mieten	418,6	361,5	31,1	24,5	-13,7	-2,1
Sonstige Hauptmietwohnungen ¹⁾	44,6	11,4	3,3	0,8	-74,5	-17,7

Quelle: *Baumgartner* (2012), WIFO-Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten von Statistik Austria, Wohnungsaufwand ohne Garagenkosten.

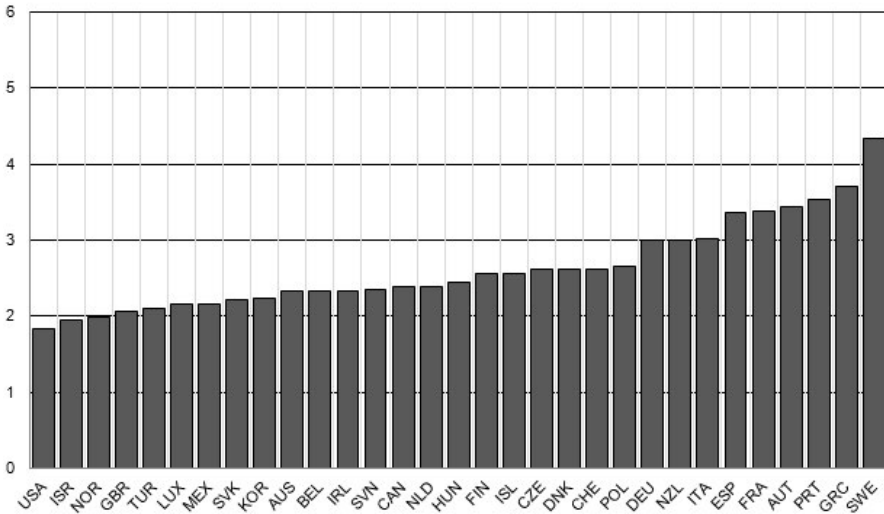
1) Zuordnung mangels Informationen zu Baujahr, Größe oder Ausstattungskategorie nicht möglich

6.1 Reformbedarf aus ökonomischer Sicht

Obwohl die Wohnversorgung (Wohnungsbestand, Preisentwicklung) insgesamt betrachtet in Österreich nicht dramatisch ist, gibt es insbesondere im Mietwohnungssegment erheblichen Reformbedarf: Mietwohnungen sind derzeit nach sieben Preisbildungsregimen geregelt (*Amann/Komendantova/Mundt, 2012, 21*). Formal stellt sich das Richtwertgesetz als Mietenbeschränkung dar. Es ist daher nicht verwunderlich, wenn die *OECD* Österreich als Land mit einem der am stärksten regulierten Mietwohnungsmärkte ausweist (*Grafik 4*).

Der erhebliche Reformbedarf besteht nicht nur aus ökonomischer, sondern auch aus juristischer Sicht: *Böhm* (1997) zeigt im österreichischen Mietrecht Wertungswidersprüche und sachwidrige Differenzierungen auf, sodass insbesondere die Gleichheit vor dem Gesetz in Frage steht.

Grafik 4: Regulierung des privaten Mietwohnungsmarktes in OECD-Ländern



Quelle: *Caldera Sánchez/Johansson (2011)*. Der zusammengesetzte Indikator zur Mietenkontrolle misst das Ausmaß der Kontrollen, das Zustandekommen von Mietanpassungen sowie die Möglichkeit der Kostenüberwälzung auf einer Skala von null bis sechs Punkten (gering bis stark reguliert)

Die im Lichte der deutschen „Mietpreisbremse“ zuletzt wieder stärker diskutiert und im Richtwertsystem enthaltenen direkten Eingriffe in den Preismechanismus mögen kurzfristig aus Sicht der Mieter die Lage verbessern. Mittel- und langfristig überwiegen jedoch sowohl für Vermieter, als auch für Mieter die Nachteile (*Kholodilin/Ulbricht, 2014*): die notwendige Reaktion des Angebots auf regionale Knappheit wird behindert; die Mengenerationierung ändert nichts an der nachteiligen Mieterselektion (Vermieter werden die Mieter mit höherer Solvenz bzw höherem Einkommen bevorzugen, sodass diese von der Preisregulierung profitieren); ein Schwarzmarkt wird entstehen. Empirische Studien (*Jenkins, 2009*) zeigen, dass Mietenkontrolle langfristig sogar zu höheren Mieten führen kann. Neben dem negativen Angebotseffekt senkt der Anreiz, Wohnungen als Eigentumswohnungen zu verkaufen statt zu vermieten, ebenfalls die Zahl verfügbarer Mietwohnungen. Mietenregulierung ist für Mieter auch ein Anreiz, Wohnungen länger zu behalten und senkt so die Mobilität bzw Liquidität auf dem Wohnungsmarkt. Dies belastet insbesondere mobile Mieter.

Trotz aller Einschränkungen sind die Marktmieten und Immobilienpreise von tatsächlichen Knappheiten bestimmt und reflektieren eine Kombination aus unausweichlichen Bedürfnissen und Präferenzen der Nachfrager mit einem offenbar eher preisunelastischen Angebot. Geht man davon aus, dass die Bedürfnisse und Präferenzen der Nachfrager kaum veränderlich sind, so muss eine Verbesserung der Rahmenbedingungen an der Angebotsseite ansetzen durch ver-

stärkten Neubau, Sanierungen/Renovierungen sowie Nachverdichtung. Es gibt Schätzungen (*Pisecky*, 2013), wonach 85% aller Wiener Wohngebäude für Nachverdichtungsmaßnahmen (Dachgeschoßaufbauten, Zubauten, Ersatzneubauten) geeignet wären, sodass 40% an zusätzlicher Wohnnutzfläche geschaffen werden könnte. Das Nachverdichtungspotenzial in Wien untersucht *Hahn* (2014).

6.2 Eckpunkte eines neukodifizierten Mietrechtsgesetzes

Der heutige Zustand des Mietrechtsgesetz (MRG) ist „aus legistischer Sicht als nicht genügend und für die Rechtsanwender unzumutbar“ (*Stabentheiner* 2012, 266). Statt einer Novellierung des MRG wäre daher eine Neukodifizierung dringend angebracht. Ein solches Wohnrecht definiert und regelt umfassend die Anwendbarkeit von Eigentums- und Nutzungsrechten unabhängig vom Baujahr der Wohnung, Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder dem Status des Vermieters: quasi ein „Mietrecht“ für alle Wohnungen. Die legistische Verknüpfung von Mietpreisbeschränkung, Erhaltungspflichten und Überwälzung von Betriebskosten ist zu vermeiden. In solch einem Wohnrecht, das von einer grundsätzlichen Vertragsfreiheit ausgeht, wären Aspekte des Konsumentenschutzes zu integrieren und abschließend zu regeln. Klar abgetrennt bzw herausgenommen wäre der unternehmerische bzw gewerbliche „Nichtwohn“-Bereich (Geschäftslokale, Büro etc), womit Systemwidrigkeiten durch Verzahnung von Unternehmertum und Konsumentenschutz vermieden werden.

Ein leistungsgerechtes Wohnrecht basiert auf einer angemessenen, frei vereinbarten Miete für alle Wohnungen bei unbeschränkter Erhaltungspflicht durch den Vermieter. Um einer unterschiedlichen Wirtschafts- und auch Verhandlungsmacht der Vertragsparteien Rechnung zu tragen, wäre eine verschärfte *laesio enormis* vorzusehen und ein transparenter Referenzwert dafür zu definieren. Im Rahmen einer grundsätzlich freien Preisbildung wären auch Befristungsabschlüsse systemwidrig. Voraussetzung für ein freies Mietpreissystem ist allerdings ein qualifizierter (transparente wissenschaftliche Methodik), quasi amtlicher Mietenspiegel, dh eine flächendeckende, einheitliche und unterjährige Wohnungsmarktberichterstattung.

Statt den Betriebskostenkatalog zu überarbeiten, dh jene Kostenelemente zu definieren, die gesetzlich geregelt automatisch an den Mieter überwälzt werden dürfen, ist die Ermöglichung von „Inklusivmieten“ (dh Mieten inkl Betriebskosten, aber ohne wohnungsspezifische Kosten wie Warmwasser, Heizung und sonstige Haushaltsenergie) quasi als systemkonformer Normfall vorzusehen. Die gegenwärtigen Regelungen (unabhängig davon, wie sie in den verschiedenen Anwendungsbereichen im Detail geregelt sind) entzieht dem Mieter jegliche Möglichkeit, auf einen nicht unbeträchtlichen Kostenfaktor Einfluss zu nehmen. Die (kostenreduzierende) Anreizwirkung eines Inklusivmietenregimes könnte so einen Mietpreis dämpfenden Effekt entfalten.

Auch der Kündigungsschutz müsste wesentlich überarbeitet werden, indem Kündigungsgründe und -fristen flexibel vereinbart werden können, ohne deswegen berechnigte Konsumentenschutzanliegen zu vernachlässigen (zB längere Fristen bei Eigenbedarf des Vermieters, kürzere Fristen bei Zahlungsverzug).

Wie und in welchen Zeiträumen die bestehenden rechtlichen Regelung in ein neues, wie hier skizziertes Wohnrecht übergeführt werden könnten (was auch Eingriffe in bestehende Verträge impliziert), ist primär eine rechts- bzw gesellschaftspolitische Frage. Abschließend sei wieder auf das Arbeitsprogramm der Bundesregierung 2013-2018, Kapitel „Leistbares Wohnen“ verwiesen: Die Bundesregierung möchte als Maßnahme eine „Reform des Mietrechts im Bereich des Wohnens mit den Zielen größtmöglicher Vereinheitlichung, besserer Verständlichkeit für die Rechtsanwender, transparenter gesetzlicher Ausgestaltung und Leistbarkeit der Mieten“. Die hier gemachten Anregungen für ein Wohnrecht lassen sich sehr gut unter das dort angeführte Ziel „Wohnrechtsreform – gerecht, verständlich, transparent und leistbar“ subsumieren.

7. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Auch wenn staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt theoretisch begründbar sind und das österreichische Modell grundsätzlich vergleichsweise gut funktioniert, gibt es gerade im Mietenwohnbereich Verbesserungsmöglichkeiten durch eine bessere Nutzung marktwirtschaftlicher Elemente. Dabei sollten Rahmenbedingungen geschaffen werden, die eine höhere Angebotselastizität begünstigen (Baurecht, Widmungen) und liquidere Märkte ermöglichen (Streichung von „Transaktionssteuern“: Grunderwerbsteuer, Mietvertragsgebühr). Gefordert ist ein (neu kodifiziertes) Mietrecht für alle Wohnungen.

Ordnungspolitisch abzulehnen sind gesetzlich verordnete Mietpreisgrenzen bzw sonstige staatliche Direkteingriffe in die Mietpreisbildung („Mietpreisbremse“). Wesentlich und dringend erforderlich sind Maßnahmen, um einen transparenten Markt herzustellen, insbesondere eine flächendeckende, einheitliche und unterjährige Wohnungsmarktberichterstattung. Solch ein Mietenspiegel sollte jedoch nicht mit (automatischen) Eingriffsmöglichkeiten für den Gesetzgeber auf die Mietpreisbildung verknüpft werden, um Prozyklizität zu vermeiden. In diesem Sinn ist das deutsche Vergleichsmietsystems keine anzustrebende Lösung in der Preisregulierungsdebatte, zumal der Gesetzgeber die Referenz-Preisndynamik durch willkürliche Änderung des Zeitraums und/oder der Region für Vergleichsmieten beeinflussen kann.

Um eine ausreichende Versorgung sicherzustellen, sollten Maßnahmen zur Nachverdichtung und Renovierung ergriffen werden, auch und vor allem durch private Eigentümer bzw Investoren, die bis jetzt oftmals durch Mietpreisregulierungen an den entsprechenden Schritten gehindert werden. Abgestufte bauliche Standards, die sich an regionalen Marktgegebenheiten oder bestimmten Zielgruppen orientieren, würden die Baukostenentwicklung dämpfen.

Eigentums- und Nutzungsrechte sind mit klaren Verantwortlichkeiten zu verknüpfen, um ein nachhaltiges Wirtschaften der Eigentümer und eine nachhaltige Nutzung durch die Mieter sicherzustellen. Förderungen, Ge- und Verbote sollten nur dort eingesetzt werden, wo die Eigentumsrechte als Anreiz nicht ausreichen. Zudem sollten die Vielfalt der Förderungen in den Gebietskörperschaften einer Strukturbereinigung unterzogen werden.

Literaturverzeichnis

- Amann, W./Komendantova, N./Mundt, A.*, Die Wohnbauförderung im Spannungsfeld wohnungspolitischer Effizienz, Studie des Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH (IIBW), Wien (2007)
- Amann, W./Mundt, A.*, Indicators of an Integrated Rental Market in Austria, Housing Finance International, Winter (2010) 35-44
- Amann, W./Komendantova, N./Mundt, A.*, Effizienzpotenziale in der österreichischen Wohnungspolitik, Studie des Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH (IIBW), Wien (2012)
- Amann, W./Komendantova, N./Mundt, A.*, Bestandsaufnahme der Österreichischen Baulandschaft. Stadtmorphologien, Projektbericht Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH (IIBW), Wien (2013)
- Andrews, D./Caldera Sánchez, A./Johansson, Å.*, Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries, OECD Economics Department Working Papers, No 836, Paris (2011)
- Bauer, E.*, Objekt- oder Subjektförderung - die alte Frage, gbv NEWS 1 (2014) 4-6
- Baumgartner, J.*, Die Mietpreisentwicklung in Österreich, WIFO Monatsbericht 7 (2013) 559-577
- Baumgartner, J./Kunnert, A.*, Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik, Studie des Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), Wien (2012)
- Blaas, W./Wieser, R.*, Einfluss von Wohnbauförderung und Richtwertsystem auf die Mietenentwicklung, Studie des Instituts für Finanzwissenschaften und Infrastrukturpolitik der TU Wien (2004)
- Böhm, H.*, Miete und Zeit (gleiches Mietrecht für alle?), Wohnrechtliche Blätter 10 (1997) 21-35
- Böhm, H.*, OGH 5 Ob 17/09z: Ein Pyrrhussieg für die Vermieter! im-molex, 7-8 (2009) 198-205
- Böhm, H.*, Das MRG und die Wissenschaft vom Mietrecht, Wohnrechtliche Blätter 25 (2012) 271-278
- BPIE - Buildings Performance Institute Europe*, Boosting building renovation. An overview of good practices, Brüssel (2013)
- Brandner, P./Wüger, M.*, Sozialpolitische Aspekte der Wohnbauförderung, in: Cerny, Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen (2001) 59-79
- Cerny, M.* (Koordination), Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen, Studie des Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), Wien (2001)
- Czasny, K.*, Internationaler Vergleich wohnungsbezogener Transfers, SRZ Stadt- & Regionalforschung GmbH, Wien (2004)

Euroconstruct, 76th Euroconstruct Conference: European Construction Market Outlook until 2016 - New Housing Construction Performs Well in 2013, Prag (2013)

Köppl, A./Schleicher, S., Kosteneffekte des Energieeffizienzgesetzes. Analysen für Elektrizität liefernde Unternehmen, Studie des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO), Wien (2014)

Kunnert, A./Weingärtler, M., Country Report Austria, in: Euroconstruct (2013) 5-18

Fontana, J.R., Summary Report Housing Market, in: Euroconstruct (2013) 43-56

Hahn, T., Neue Wiener Dichte, Städtebau im Zeitalter der Stadt, Wien (2014)

Jenkins, B., Rent Control: Do Economists Agree? Economic Journal Watch, 6 (2009) 73-112

Johansson, A., Housing Policies in OECD Countries: Survey-based Data and Implications, OECD Economics Department, Working Papers, Paris (2011)

Kemeny, J., From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective, Routledge, London (1995)

Kemeny, J., Corporatism and Housing Regimes, Housing Theory and Society, 23 (2006) 1-18

Kholodilin, K.A./Ulbricht, D., Mietpreisbremse: Wohnungsmarktregulierung bringt mehr Schaden als Nutzen, DIW Wochenbericht 15 (2014) 319-327

Kofler, G., Überlegungen zur mehrfachen Abgabenbelastung des entgeltlichen Grundstückserwerbs, Spektrum der Rechtswissenschaft, Jänner (2014) 41-62

Lawson, J./Gilmour, T./Milligan, V., International measures to channel investment towards affordable rental housing, Australian Housing and Urban Research Institute, Sidney (2010)

Lugger, K./Amann, W. (Hrsg), Der soziale Wohnbau in Europa Österreich als Vorbild, Wien (2006)

Oesterreichische Nationalbank, Immobilienpreise - quo vadis?, (2014), abrufbar unter http://www.oenb.at/dms/oenb/Presse/Reden-und-Präsentationen/Downloads/Weitere-Sprecher/2014/20140403_Immobilienpreise.pdf, zuletzt abgerufen am 30. 7. 2014

OECD, Housing and the Economy: Policies for Renovation, Paris (2011)

Pisecky, M., Pressegespräch 22. 1. 2013, abrufbar unter <http://oesterreich.orf.at/stories/2568179/>, zuletzt abgerufen am 30. 7. 2014

Rosifka, W./Postler, R., Die Praxis des Richtwertmietzinnsystems, Studie der Arbeiterkammer Wien (2010)

Rosifka, W., Der angemessene Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 1 MRG – eine wirksame Beschränkung des Mietzinses? *Wohnrechtliche Blätter* 25 (2012) 296–299

Schneider, M., Ein Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien für Wien und Gesamtösterreich, *Bankarchiv* (2014) 366–375

Stabentheiner, J., Legistische Betrachtungen zum Mietrechtsgesetz, *Wohnrechtliche Blätter* 25 (2012) 260–271

Whitehead, C./Scanlon, K. (Hrsg), *Social Housing in Europe II. A review of policies and outcomes*, London School of Economics and Political Science (LSE), London (2008)

Abstract

JEL-No: R310

Needs for reform on the Austrian housing market

The housing market has some peculiarities that justify public interventions in terms of allocation and distribution policy. Increasing costs of housing in urban centres, insufficient supply and ineffective price regulation in the rental market necessitate political reforms which take more advantage of the market mechanism than those in place. The new framework should promote a rising elasticity of supply and measures to increase the density of agglomerations (building law and land use regulations). It should also facilitate the emergence of more liquid housing and rental markets (elimination of transaction costs such as the land transfer tax and fees on rental agreements). In order to ensure a more transparent rental market there should be a comprehensive survey on rents on a monthly or quarterly basis. The different rental regulations should be replaced by a single body of laws regulating residential tenancies. It will also be necessary to streamline the wide range of subsidies offered by regional and local authorities.

IMPRESSUM

Wirtschaftspolitische Blätter 2/2014 (WPBl)

61. Jahrgang

ISSN: 1605-8704

Herausgeber: Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ), Wiedner Hauptstraße 63, 1045 Wien.

Medieninhaber (Verleger): MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Sitz der Gesellschaft: A-1014 Wien, Kohlmarkt 16, FN 124 181w, HG Wien. Gesellschafter, deren Anteil 25% übersteigt: Manz Gesellschaft m.b.H., Wien, Beteiligung an Unternehmen und Gesellschaften aller Art und Wolters Kluwer International Holding B.V. Amsterdam, Beteiligung an Unternehmen. Verlagsadresse: 1015 Wien, Johannesgasse 23 (verlag@manz.at).

Unternehmensgegenstand: Verlag. **Geschäftsführung:** Mag. Susanne Stein-Dichtl (Geschäftsführerin) sowie Prokurist Dr. Wolfgang Pichler (Verlagsleitung). **Schriftleitung:** Mag. Karin Steigenberger (WKÖ).

Verlagsredaktion: Dr. Kerstin Pflieger, kerstin.pflieger@manz.at **Autoren dieser Ausgabe:** Hubertus Bardt, Peter Biermayr, Peter Brandner, Manuel Frondel, Eric Heymann, Jens Horbach, Andrea Jörg, Angela Köppl, Michael Peneder, Uta Pock, Klaus Rennings, Christian Rammer, Johann Wackerbauer

Druck: Novographic, 1230 Wien. **Verlags- und Herstellungsort:** Wien. **Grundlegende publizistische Richtung der Wirtschaftskammer Österreich für die von ihr herausgegebenen Zeitungen und Zeitschriften:** Die Wirtschaftskammer Österreich bekennt sich zu einer freien, rechtsstaatlichen, demokratischen Gesellschaftsordnung und zur sozialen Marktwirtschaft als einer unabdingbaren Grundlage individueller und gesellschaftlicher Freiheit. Eine solche Gesellschaftsordnung baut auf einer Vielzahl frei disponierender, selbstständiger Unternehmer bzw. Unternehmungen auf. Das Bekenntnis zur freien, sozialen Marktwirtschaft bedingt die Anerkennung der Leistung, des Privateigentums, des Wettbewerbs, der privaten Initiative und der sozialpartnerschaftlichen Konfliktlösung als Grundwerte wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Handels.

Zitervorschlag: WPBl Heftnummer/2014, Seite. **Bezugsbedingungen:** Die Wirtschaftspolitischen Blätter erscheinen 4x im Jahr. Der Bezugspreis beträgt jährlich EUR 45,30 (Abonnement für Wirtschaftskammer-Mitglieder

EUR 33,40 Abonnement für Studenten EUR 39,60) inklusive Versandkosten. Einzelheft EUR 13,60. Der Bezugspreis für Abonnements im Ausland beträgt jährlich EUR 65,20 (Abonnement für Studenten EUR 57,50) inklusive Versandkosten. Einzelheft für Ausland EUR 19,50. Nicht rechtzeitig vor ihrem Ablauf abbestellte Abonnements gelten für ein weiteres Jahr als erneuert. Abbestellungen sind schriftlich 6 Wochen vor Jahresende an den Verlag zu senden.

Hinweis: Beiträge aus diesem Heft werden in die EconLit Datenbank des 'Journal of Economic Literature' aufgenommen und können auch in der RDB unter manz.wissenschaft.at kostenpflichtig abgerufen werden.

Manuskripte und Zuschriften erbitten wir nach Absprache mit dem Schriftleiter an folgende Adresse: redaktion.wpb@wko.at.

Urheberrechte: Mit der Einreichung seines Manuskriptes räumt der Autor/die Autorin dem Verlag für den Fall der Annahme das übertragbare, zeitlich und örtlich unbeschränkte ausschließliche Werknutzungsrecht (§ 24 UrhG) der Veröffentlichung in dieser Zeitschrift, einschließlich des Rechts der Vervielfältigung in jedem technischen Verfahren (Druck, Mikrofilm etc) und der Verbreitung (Verlagsrecht) sowie der Verwertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, einschließlich des Rechts der Vervielfältigung auf Datenträgern jeder Art, auch einschließlich CD-Rom, der Speicherung in und der Ausgabe durch Datenbanken, der Verbreitung von Vervielfältigungsstücken an die Benutzer, der Sendung (§ 17 UrhG) und sonstigen öffentlichen Wiedergabe (§ 18 UrhG), ein. Gemäß § 36 Abs 2 UrhG erlischt die Ausschließlichkeit des eingeräumten Verlagsrechts mit Ablauf des dem Erscheinen des Beitrags folgenden Kalenderjahrs; dies gilt für die Verwertung durch Datenbanken nicht. Der Nachdruck ist daher nur mit ausdrücklicher schriftlicher Bewilligung des Verlages gestattet.

Grafisches Konzept: Grafischer Dienst, 1050 Wien. **Umschlaggestaltung:** Michael Mürling, buero8, 1070 Wien. **Satz:** BuX. Verlagsservice, www.bux.cc

Die in den Wirtschaftspolitischen Blättern vertretenen Auffassungen stellen die Meinungen der Autoren, nicht aber zugleich auch die Meinung des Herausgebers dar.