



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN  
Vienna University of Technology

## DIPLOMARBEIT

### **Wirkung der Leerstandabgabe auf die aktuelle Leerstandspolitik der Stadt Wien**

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades  
einer Diplom-Ingenieurin  
unter der Leitung

Univ.Prof.in Dipl.-Ing.in Dr.in rer.nat.Franziska Sielker

E280-02

Stadt- und Regionalforschung

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Nelli Menjailow

12127024

Wien, am 26.Februar 2024

## Abstract

Die Leerstandsabgabe ist ein aktuelles und kontrovers diskutiertes Instrument, das von vielen Städten, darunter auch Wien, als Maßnahme zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit und zur Förderung einer effizienten Nutzung des Wohnraums diskutiert wird. Diese Abgabe zielt darauf ab, Eigentümer\*innen von Leerständen finanziell zu belasten, um Anreize für eine vermehrte Vermietung oder Nutzung ihrer ungenutzten Wohnflächen zu schaffen. Angesichts der angespannten Wohnungsmarktsituation in Wien und der gestiegenen Leerstandszahlen ist es von großem Interesse, die Perspektive der Eigentümer\*innen zu untersuchen und mögliche Auswirkungen der Leerstandsabgabe auf ihr Verhalten zu analysieren.

Gleichzeitig stößt die Abgabe auf zahlreiche Kritik. Es wird bemängelt, dass sie eine zusätzliche finanzielle Belastung für Immobilieneigentümer\*innen darstellt, ohne die individuellen Gründe für den Leerstand angemessen zu berücksichtigen. Des Weiteren wird die Wirksamkeit der Abgabe bei der Bewältigung des Wohnungsmangels in Frage gestellt, da sie möglicherweise nicht ausreichend Anreize bietet, leerstehende Immobilien tatsächlich zu vermieten.

The vacancy levy is a current and controversial instrument discussed by many cities, including Vienna, as a measure to combat the housing shortage and promote the efficient use of housing. This levy aims at financially burdening owners of vacant spaces in order to create incentives for an increased renting or use of their unused residential spaces. In view of the tight housing market situation in Vienna and the increased number of vacancies, it is of great interest to examine the perspective of owners and to analyse the possible effects of the vacancy tax on their behaviour. At the same time, the levy has met with a lot of criticism.

There is criticism that it represents an additional financial burden for property owners without adequately taking into account the individual reasons for vacancy. Furthermore, the effectiveness of the levy in addressing the housing shortage is questioned, as it may not provide sufficient incentives to actually let vacant properties.

## Eidesstattliche Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich diese Masterarbeit selbständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt und die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken als solche kenntlich gemacht habe. Die Arbeit habe ich bisher keinem anderen Prüfungsamt in gleicher oder vergleichbarer Form vorgelegt. Sie wurde bisher auch nicht veröffentlicht.

---

Nelli Menjailow

## Danksagung

*Ich danke meinen Freund\*innen und vor allem meiner Familie!*

*большое спасибо*

# Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	1
1.1. Hintergrund und Kontext.....	3
1.2. Zielsetzung der Arbeit.....	4
1.3. Aufbau der Arbeit.....	5
1.4. Methodik und Forschungsansatz.....	6
1.4.1. Expert*innen-Interviews.....	8
Theoretischer Rahmen .....	10
2.1. Leerstand in Wien.....	10
2.1.1. Das Problem des Leerstands .....	10
2.1.2. Auswirkungen von Leerstand .....	11
2.1.2. Definition von Leerstand.....	13
2.1.3. Arten von Leerstand .....	14
2.1.4. Gründe für Leerstand .....	16
2.2 Leerstandserhebung in der Stadt Wien .....	18
2.2.1. Leerstandserhebung 2015 .....	19
2.2.2. Leerstandserhebung heute .....	20
2.2.3. Leerstandsmelder Wien .....	21
Leerstandsabgabe in der Praxis .....	21
3.1 Historischer Hintergrund der Leerstandsabgabe .....	22
3.2 Potenzielle Wirkung der Leerstandsabgabe .....	23
3.2.1 Reduktion von Leerstand.....	25
3.2.2 Auswirkungen auf die Mietpreise.....	26
3.2.3 Soziale und städtebauliche Effekte .....	26
3.3 Erfolge und Herausforderungen .....	28
3.3.1 Identifizierte Herausforderungen bei der Umsetzung der Leerstandsabgabe.....	29
3.3.2. Politische Implikationen und Umsetzbarkeit.....	31
3.3.3. Barrieren und Widerstände von Stakeholdern.....	33
3.3.3.1. Möglicher Widerstand von Immobilieneigentümer*innen .....	33
3.3.3.2. Wirtschaftliche Bedenken von Investierenden.....	36
3.3.3.3. Kritik politischer Parteien.....	39
Reformvorschläge und Empfehlungen .....	41
4.1. Potenzielle Lösungsansätze .....	42

4.1.1. nachvollziehbare und regelmäßige Leerstandserhebung .....	42
4.1.2. Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ .....	44
4.1.3. Reformierung des Mietrechtsgesetzes .....	47
Intransparente Zu- und Abschläge des MRG im Altbausegment .....	48
Anwendungsbereiche des Mietrechtsgesetzes .....	50
Forderungen der Parteien und Institutionen .....	53
4.1.4. Verschärfung des Grundverkehrsgesetzes .....	56
4.1.5. Förderungen der Stadt Wien .....	58
Fazit.....	61
Interview Transkripte .....	63
Interview – Die Grünen.....	63
Interview – FPÖ.....	71
Interview – NEOS.....	73
Interview – SPÖ .....	82
Abbildungsverzeichnis.....	I
Literaturverzeichnis .....	II

# Einleitung

Die zunehmende Urbanisierung und das steigende Bevölkerungswachstum stellen Städte weltweit vor die Herausforderung, effektive Strategien zur Bewältigung der steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu entwickeln. In diesem Kontext gewinnt die Leerstandsabgabe als potenzielles Instrument der Wohnungspolitik zunehmend an Bedeutung. Insbesondere die Stadt Wien, die mit einer wachsenden Bevölkerung und einem dynamischen Wohnungsmarkt konfrontiert ist, wird vor die Frage gestellt, inwiefern eine Leerstandsabgabe dazu beitragen kann, die Verfügbarkeit von Wohnraum zu steigern und soziale Gerechtigkeit zu fördern.

Wien wächst - und das auch nicht zu langsam. Seit dem 1. Oktober 2023 kann sich die Stadt als zwei Millionen-Metropole bezeichnen. Es ist nicht nur die lebenswerteste Stadt der Welt, sondern auch die zweitgrößte deutschsprachige Metropole hinter Berlin.<sup>1</sup> Immer mehr Menschen zieht es nach Wien und diese benötigen alle einen Platz zum Wohnen. Wachstum bedeutet aber nicht, immer mehr und in die Breite zu bauen. Jede Baumaßnahme, angefangen von der kleinsten Hütte bis hin zu Großprojekten, beansprucht Ressourcen. Es ist daher erforderlich, aus ökonomischen, ökologischen und kulturellen Gründen ein Umdenken vorzunehmen, wobei die Sanierung und Umnutzung bestehender Gebäude und Wohnungen stärker in den Mittelpunkt gerückt werden müssen. Mit Blick auf den angespannten Mietmarkt rückt zunehmend auch der Leerstand in den Fokus.

Die Zahl der Hausbesetzungen steigt und andere Initiativen, wie beispielweise die Plattform *Leerstandsmelder*, verdeutlichen zusätzlich die Rolle des Leerstands, auch wenn es seitens der Stadt Wien nicht genau beziffert werden kann.<sup>2</sup> Die Einführung einer Leerstandsabgabe in Wien mit einem zusätzlichen Fokus auf Investierende und spekulative Praktiken könnte erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt der Stadt haben. Eine solche Abgabe zielt darauf ab, Leerstände zu reduzieren und Eigentümer\*innen dazu zu bewegen, ihre Immobilien aktiv auf dem Markt anzubieten. Insbesondere bei Investierenden, die Wohnraum als renditestarke Kapitalanlage betrachten, könnte dies eine bedeutende Veränderung ihrer strategischen Überlegungen bedeuten.

---

<sup>1</sup> Vgl. (Bauer & Prinz, 2023)

<sup>2</sup> Vgl. (Verlič, 2014, p. 45)

Bei der Betrachtung der Leerstandsabgabe sollte nicht nur die Maßnahme selbst, sondern auch ihre Ergänzung durch andere wichtige Aspekte im Blickfeld stehen. Eine umfassende Lösung für den Leerstand von Immobilien erfordert möglicherweise nicht nur monetäre Anreize wie die Leerstandsabgabe, sondern auch eine umfassende Reform des Mietrechtsgesetzes, um die Dynamik zwischen Vermieter\*innen und Mieter\*innen zu verbessern. Zudem könnten gezielte Förderprogramme der Stadt notwendig sein, um Eigentümer\*innen zur Sanierung und Vermietung ihrer Immobilien zu motivieren.

Ein entscheidender Schwerpunkt sollte auch auf den Gründen für den Leerstand liegen. Vielfach wird Leerstand bewusst von Eigentümer\*innen und Investierenden in Kauf genommen. Hier könnten gezielte Maßnahmen ergriffen werden, um finanzielle Vorteile aus Leerständen zu minimieren und Anreize für Vermietung und Sanierung zu schaffen. Die Gründe für Leerstand können vielschichtig sein, angefangen von steuerlichen Überlegungen bis hin zu einer spekulativen Erwartung höherer Immobilienwerte. Eine tiefgehende Analyse dieser Faktoren ist entscheidend, um effektive Maßnahmen zu entwickeln, die nicht nur Symptome, sondern die Wurzeln des Problems angehen. Eine regelmäßige Leerstandserhebung könnte dabei helfen, genauere und aktuellere Daten über die Leerstandssituation zu erhalten und die Effektivität der implementierten Maßnahmen zu überwachen.

Die politische Dimension bei der Gestaltung von Maßnahmen gegen Leerstand ist von zentraler Bedeutung. Verschiedene politische Standpunkte prägen die Diskussion und es gilt, alle Interessen sorgfältig abzuwägen. Die Politik spielt eine entscheidende Rolle dabei, den richtigen Ausgleich zwischen den Interessen der Eigentümer\*innen, der Mieter\*innen, der Investierenden und der Stadtentwicklung zu finden. Es ist wichtig, dass die Politik die Dynamiken des Wohnungsmarktes versteht, die Gründe für Leerstand genau analysiert und eine ausgewogene Strategie entwickelt, die sowohl wirtschaftliche Anreize als auch soziale Verantwortung berücksichtigt. Nur durch einen ganzheitlichen Ansatz können politische Maßnahmen langfristig effektiv sein und dazu beitragen, eine ausgewogene und lebendige städtische Umgebung zu schaffen. Die Herausforderung besteht darin, einen politischen Konsens zu finden, der eine nachhaltige Lösung für den Leerstand schafft und gleichzeitig die verschiedenen Interessen berücksichtigt.

## 1.1. Hintergrund und Kontext

Die Immobilienpreise in Österreich haben sich von Anfang 2005 bis zum ersten Quartal 2023 um fast mehr als das Doppelte erhöht, um genauer zu sein um 163%. In Wien stiegen die Preise für Immobilien in diesem Zeitraum sogar um 210 %. Ähnlich sieht es bei den Mieten aus. Österreichweit wurden die Nettomieten laut Mikrozensus vom ersten Quartal 2005 bis zum vierten Quartal 2022 im Durchschnitt um 74% sowie in Wien um 89% teurer. Ein enormer Anstieg, denn im gleichen Zeitraum stiegen die tatsächlich verfügbaren Haushaltseinkommen um nur 2% pro Kopf.<sup>3</sup> Das Wirtschaftsmagazin *Bloomberg* kürt Wien sogar zum „Epizentrum der Immo-Krise in Europa“. <sup>4</sup> Die Teuerung der Immobilienpreise ist mit dem Fachkräftemangel im Bausektor, hohen Bau-, Boden- und Materialkosten, hohen Zinsen und nicht zuletzt mit der Überbewertung und Spekulation am Immobilienmarkt begründbar. Wie geht dieses Problem mit dem Ziel nach leistbarem Wohnraum für alle einher? Zudem kommt die Schätzung der Opposition und Expert\*innen von bis zu 100.000 leerstehenden Wohnungen in Wien. <sup>5</sup> Gewaltige Zahlen, die Wohnungssuchenden die Suche nach der perfekten Wohnung in der lebenswertesten Stadt erschweren und gar unmöglich machen. Eine Abgabe auf Leerstand wird bereits seit Jahren diskutiert und bietet eine fundierte Basis in politischen Debatten. Eine Leerstandsabgabe ist im Interesse verschiedenster Wiener Parteien, der Mietervereinigung Wiens und anderen Institutionen, trifft jedoch auch auf viel Widerstand im Bereich Eigentumsrecht und Zuständigkeiten der Länder beziehungsweise des Bundes. Diese Arbeit analysiert die Notwendigkeit einer Abgabe und untersucht, soweit möglich, die Wirksamkeit dieser auf den Wiener Wohnungsmarkt. Angesichts dieser Herausforderungen und der aktuellen politischen Debatte stellen sich mehrere zentrale Forschungsfragen, die den Fokus dieser Arbeit bilden:

- Inwiefern könnte eine Leerstandsabgabe in Wien dazu beitragen, den vorhandenen Leerstand zu reduzieren und somit die Gesamtverfügbarkeit von Wohnraum zu verbessern?

---

<sup>3</sup> Vgl. (Österreichische Nationalbank, 2023)

<sup>4</sup> (Sidders, et al., 2023)

<sup>5</sup> Vgl. (Die Presse - Immobilien News, 2018)

- Welche potenziellen Auswirkungen könnte eine solche Abgabe auf die Mietpreise haben und inwiefern könnte sie dazu beitragen, die bezahlbare Wohnraumversorgung in der Stadt zu fördern?
- Welche Rolle spielen begleitende Maßnahmen, wie beispielsweise eine Reformation des Mietrechtsgesetzes oder eine fundierte Leerstandserhebung, in Kombination mit oder anstelle einer Leerstandsabgabe?

## 1.2. Zielsetzung der Arbeit

Diese wissenschaftliche Arbeit beschäftigt sich mit der Problematik des Leerstands sowie der Leerstandserhebung und diskutiert die Notwendigkeit und prognostizierbare Wirksamkeit einer Leerstandsabgabe in Wien. Ziel dieser Arbeit ist es, die Wirksamkeit einer Leerstandsabgabe auf die Leerstandspolitik eingehend zu untersuchen. Durch eine umfassende Analyse sollen quantitative als auch qualitative Faktoren berücksichtigt werden, um präzise Erkenntnisse über die Auswirkungen dieser Abgabe auf den Wiener Wohnungsmarkt zu gewinnen.

Die konkreten Zielsetzungen sind dabei einerseits die Erfassung der Problematik des Leerstands. Es soll ermittelt werden, inwieweit die Einführung der Abgabe den Leerstand in Wien beeinflussen könnte. Hierbei ist es von Interesse, sowohl die Gesamtzahl der leerstehenden Immobilien als auch die Dauer des Leerstands zu analysieren. Auch Art und Weise der Leerstandserhebung sollen untersucht werden. Im dritten Teil der Arbeit liegt der Fokus auf der potenziellen Auswirkung einer Abgabe auf die Wohnraumverfügbarkeit für Suchende sowie auf den Mietpreis.

Eine Leerstandsabgabe kann als Anreiz dienen, ungenutzte Immobilien auf den Markt zu bringen. Dadurch könnte die Gesamtverfügbarkeit von Wohnraum steigen, da brachliegende Immobilien aktiviert werden und dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung stehen. Politische Interessen werden in diesem Absatz besonders beachtet. Kritik an einer Leerstandsabgabe von den Wiener Parteien wird ebenfalls beleuchtet und in die potenzielle Wirkung integriert.

Diese Arbeit zielt ebenfalls darauf ab, die sozioökonomischen Auswirkungen der Leerstandsabgabe zu verstehen, einschließlich möglicher Verschiebungen in der sozialen Struktur der betroffenen Gemeinden und ihrer Auswirkungen auf die soziale Gerechtigkeit. Es soll zudem beurteilt werden, inwieweit die Leerstandsabgabe zur

Förderung der städtischen Entwicklung beitragen kann, indem sie möglicherweise zu einer aktiveren Nutzung von Wohnraum und einer positiven Veränderung des Stadtbilds führt.

Die Forschung beabsichtigt, potenzielle Herausforderungen bei der Umsetzung der Leerstandsabgabe aufzudecken und Empfehlungen für Optimierungen oder Anpassungen auszusprechen.

Durch die Verknüpfung quantitativer Datenanalysen mit qualitativen Methoden, wie beispielsweise Interviews mit Expert\*innen und die Betrachtung der Sichtweise einiger Stakeholder, wird angestrebt, ein umfassendes Verständnis für die Wirksamkeit der Leerstandsabgabe in Wien zu erlangen.

Die Ergebnisse dieser Forschung sollen nicht nur dazu beitragen, die politischen Entscheidungsprozesse zu informieren, sondern auch als Beitrag zur wissenschaftlichen Diskussion über die Effektivität von Instrumenten zur Steuerung des Wohnungsmarkts dienen.

### 1.3. Aufbau der Arbeit

Um den Forschungsfragen angemessen zu begegnen, ist eine logische und nachvollziehbare Struktur der Ausarbeitung entscheidend.

Diese Arbeit beginnt mit der Heranführung an das Thema mit Hilfe der Problemstellung und Zielsetzung. Dieses Forschungsinteresse gliedert sich in drei Forschungsfragen.

Der theoretische Rahmen, als zweiter Punkt, beschäftigt sich mit der Begrifflichkeit des Leerstands. Dabei wird durch eine umfangreiche Literaturrecherche auf die Problematiken (Kapitel 2.1.1.) sowie die Auswirkungen (Kapitel 2.1.2.), Arten (Kapitel 2.1.3.) und Gründe des Leerstands (Kapitel 2.1.4.) aufmerksam gemacht. Dieser Teil der Theorie bildet die Basis für die weitere Forschung dieser Arbeit zum Thema der potenziellen Wirkung einer Leerstandsabgabe mit Hilfe weiterführender Literatur und Interviews. Zusätzlich wurde die Leerstandserhebung der Stadt untersucht und die Entwicklung betrachtet.

Die Leerstandsabgabe in der Praxis bildet den dritten Teil der Arbeit. Hier wird mit Hilfe der bereits genannten Interviews mit Expert\*innen von den verschiedenen

Wiener Parteien die potenzielle Wirksamkeit einer solchen Abgabe auf den Wohnungsmarkt diskutiert und in Bezug zu möglichen Erfolgen und Herausforderungen gesetzt. Die im Verlauf der Expert\*inneninterviews gesammelten Daten und die durch die qualitative Inhaltsanalyse gewonnenen Erkenntnisse werden nun vorgestellt und in Relation zur aktuellen wissenschaftlichen Literatur gesetzt. Außerdem wurden in diesem Teil die Barrieren und Widerstände verschiedener Stakeholder analysiert, die auftreten könnten. Es wird Kritik genannt und der Umgang mit rechtlichen Problemen bei der Umsetzung einer solchen Abgabe analysiert.

Dieses Kapitel soll außerdem zur Beantwortung der Forschungsfragen genutzt werden.

Der letzte Abschnitt dieser Arbeit zeigt Aussichten und potenzielle Lösungsansätze auf. Es wird, durch die umfassende Diskussion verschiedenster Parteien und Institutionen die Wirksamkeit und Notwendigkeit einer Leerstandsabgabe mit alternativen Mechanismen entgegengesetzt und potenzielle Handlungsempfehlungen vorgeschlagen.

Das Fazit bildet den Abschluss und dient als Zusammenfassung der Ergebnisse und kritische Reflexion.

## 1.4. Methodik und Forschungsansatz

Die qualitative Forschung ist eine methodische Herangehensweise, die darauf abzielt, tiefergehendes Verständnis für komplexe soziale Themen zu gewinnen. In dieser Arbeit wird eine qualitative Methodik angewendet, um ein umfassendes Bild zu erhalten und die Vielschichtigkeit der potenziellen Wirksamkeit einer Leerstandsabgabe zu erfassen.

Die methodische Vorgehensweise umfasst die Analyse von vorhandenen Daten, die Sichtung grauer Literatur und die Durchführung von Expert\*innen-Interviews.

Die Datenanalyse bildet den ersten Schritt dieser qualitativen Forschung. Durch die systematische Auswertung von vorhandenen Datenquellen, wie wissenschaftlichen Arbeiten, Pressemitteilungen und anderen relevanten Materialien, werden bereits existierende Erkenntnisse zusammengetragen.

Einen großen Teil der Methodik dieser Masterthesis bildet die Sichtung einschlägiger Literatur im Bereich der Politik sowie des Städtebaus. Hierbei wurde darauf geachtet,

besonders aktuelle Quellen festzuhalten. Zusätzlich erfolgt eine Analyse von Fachartikeln und Studien. Nennenswerte Studien wären:

- Die Studie von der Arbeiterkammer mit dem Titel *Wohnbauboom in Wien 2018-2021*, die von dem Forschungsbereich Finanzwissenschaften und Infrastrukturpolitik am Institut für Raumplanung von der TU Wien
- Das Plädoyer für eine Leerstandspolitik *Wer geht leer aus?* von der Interessengemeinschaft und -vertretung der freien und autonomen Kulturarbeiter\*innen in Wien, kurz IG Kultur, sind besonders hervorzuheben
- Die dreiteilige Studie *Perspektive Leerstand*, ebenfalls beauftragt von der IG-Kultur in Kooperation mit dem Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung der TU Wien

Diese Quellen beschäftigen sich hauptsächlich mit der Leerstandsthematik Wiens, der Nutzung beziehungsweise auch Zwischennutzung und den Problematiken, die es für eine Großstadt mit sich bringt. Die Diskussion über eine Leerstandsabgabe ist ebenfalls ein zentrales Thema in diesen Arbeiten sowie andere potenzielle Lösungsansätze.

Diese Sichtung dient nicht nur als Ausgangspunkt für die weitere Forschung, sondern ermöglicht auch die Identifikation von Forschungslücken und relevanter Literatur, die im Verlauf der Arbeit weiter vertieft werden.

Die Einbeziehung grauer Literatur, also nicht formal publizierter oder schwer zugänglicher Quellen, erweitert den methodischen Rahmen und trägt zur Vollständigkeit der Datenerhebung bei. Graue Literatur umfasst in dieser Arbeit interne Berichte, Arbeitspapiere oder institutionelle Dokumente, die relevantes Hintergrundwissen und Einblicke in das Thema liefern. Natürlich wurde auch auf Quellen aus dem Internet, besonders Zeitschriftenartikel, zurückgegriffen.

Zur Untersuchung der Instrumente der Stadt Wien wurden vorhandene Veröffentlichungen der Stadt sowie einschlägige Rechtsquellen herangezogen, beispielsweise die Gesetzestexte für die Leerstandsabgabe in den Ländern, die sie bereits eingeführt haben.

Insgesamt schafft die Kombination von Datenanalyse, Sichtung grauer Literatur und Expert\*innen-Interviews eine methodische Vielfalt, die es ermöglicht, ein umfassendes und facettenreiches Verständnis für die potenzielle Einführung einer Leerstandsabgabe zu entwickeln. Die bewusste Verwendung verschiedener

Datenquellen stärkt die Methodik und bildet eine Basis für eine Diskussion zur Notwendigkeit und Einführung einer Leerstandsabgabe auf institutioneller Ebene.

#### 1.4.1. Expert\*innen-Interviews

Um die Forschung etwas tiefer zu betreiben, wurden Expert\*innen-Interviews geführt. Diese sind von großer Bedeutung für diese Thesis, denn hier ist nicht nur das spezifische Fachwissen von Interesse, sondern auch die praxisrelevanten Aspekte und handlungsorientierten Stärken der Expert\*innen. Es ist wichtig, einen Einblick in das Parteigefüge Wiens zu erlangen, und alle Standpunkte samt Begründungen zu erfahren. Als Interviewpartner\*innen wurden die jeweiligen Zuständigen der folgenden Parteien ausgewählt:

- Die Grünen
- FPÖ – die freiheitliche Partei Österreichs
- NEOS - Das Neue Österreich und Liberales Forum
- SPÖ – Die Sozialdemokratische Partei Österreichs

*Die Grüne Partei* positioniert sich für eine Abgabe auf Wohnungsleerstand und stellt erste Varianten, beispielsweise für die Höhe der Abgabe, auf. So sollen laut den Grünen zwei Drittel des Richtwertmietzinses gezahlt werden. Das wären beispielsweise für eine 50 Quadratmeter Wohnung 2.460 Euro im Jahr.<sup>6</sup>

“Mit unserem Modell für eine Wiener Leerstandsabgabe wollen wir gezielt die Spekulation mit Leerstand bekämpfen und Wohnungen wieder für die Bevölkerung verfügbar machen. Wohnungen sind zum Wohnen da und nicht zum Spekulieren. Jede leerstehende Wohnung raubt jungen Menschen oder Familien ein mögliches Zuhause. Das wollen wir durch das grüne Modell für eine Wiener Leerstandsabgabe erschweren.”<sup>7</sup> Schreibt Georg Prack, der Wohnbausprecher der Grünen.

Die freiheitliche Partei Österreichs, kurz *FPÖ*, hat eine gegensätzliche Ansicht zur Leerstandsabgabe. Sie ist gegen Zwangsabgaben und argumentiert mit einer

<sup>6</sup> Vgl. (Die Grünen - Grünen Alternative Wien, 2022)

<sup>7</sup> (Die Grünen - Grünen Alternative Wien, 2022)

Verfehlung des Zieles. Sie vermuten, dass lediglich Privatvermieter\*innen von dieser Abgabe belastet werden und der eigentliche Kern, (inter-) nationale Investierende, durch die Leerstandsabgabe nicht getroffen wird. Sie schlagen alternativ eine Anpassung des Grundverkehrsgesetzes vor.<sup>8</sup>

Die *NEOS* sehen in der diskutierten Leerstandsabgabe einen großen Eingriff in das Eigentumsrecht und lehnen diese aus diesem Grund hauptsächlich ab. Sie sehen in der Abgabe keinen Lenkungseffekt und schlagen alternative Lösungsansätze vor. Beispielsweise eine klimafreundliche Reform des Mietrechtsgesetzes, des Richtwertgesetzes, des Wohnungseigentumsgesetzes oder auch des Erneuerbaren Energiegesetzes.<sup>9</sup>

Die *SPÖ* ist im Grunde für die Einführung einer Leerstandsabgabe, jedoch ist sich die Partei mit der Abgabehöhe, der Befugnis der Länder und Ausnahmen uneinig. Gleichzeitig ist die *SPÖ* auch bereit, mit anderen Mechanismen das Leerstandsproblem bekämpfen zu können, beispielsweise durch eine reformierte Baunovelle.<sup>10</sup>

Die Interviews werden als sogenannte Leitfaden-Interviews geführt. Der Leitfaden soll als Gedächtnisstütze dienen, um zentrale Themen nicht zu vergessen und gleichzeitig beim Entfernen des Untersuchungsgegenstands den Weg zurückzuweisen. Es besteht die Möglichkeit, die Fragereihenfolge je nach Gesprächssituation anzupassen und auf Unverständlichkeiten oder auf weiteres Interesse der Detaillierung des Themenblocks variabel zu reagieren. Zu erwähnen gilt auch, dass der Leitfaden je nach Partei leicht angepasst wurde, um die wesentlichen Punkte für das Gespräch herausfiltern zu können. Jede Interviewanfrage wurde zuerst an die zuständige Presseabteilung gesendet und daraufhin erfolgte ein persönlicher Termin für das Interview mit den befragten Personen. Lediglich die Freiheitliche Partei Österreichs antwortete auf den vorab gesendeten Leitfaden schriftlich und sah davon ab, ein Gespräch in Persona zu führen. Die *ÖVP* reagierte gar nicht auf eine Anfrage. Die Dauer jedes Interviews betrug etwa 30 bis 45 Minuten. Während dieser Zeit wurden auch die Ergebnisse

---

<sup>8</sup> Vgl. (Nepp, 2021)

<sup>9</sup> Vgl. (NEOS, 2023)

<sup>10</sup> Vgl. (APA-OTS, 2021)

und der weitere Verlauf mit den befragten Personen erörtert. Ausgewertet werden die Interviews als qualitative Inhaltsanalyse.<sup>11</sup> Der Fokus der Zielsetzung liegt auf dem Erlangen von Fachinformationen. Die Interviews zielen darauf ab, spezifisches "Insider-Wissen" zu erlangen und die gewonnenen Erkenntnisse zur Beantwortung des Themas dieser Arbeit heranzuziehen. Gleichzeitig sollte die Praxisrelevanz verschiedener Instrumente, in Bezug auf die Leerstandsabgabe beziehungsweise der Leerstandspolitik Wiens, überprüft werden. Abschließend werden die angewandte Vorgehensweise und die Ergebnisse der Interventionen im Vergleich zur Zielsetzung gegenübergestellt und potenzielle Lösungsansätze diskutiert.

## Theoretischer Rahmen

### 2.1. Leerstand in Wien

#### 2.1.1. Das Problem des Leerstands

Die Problematik des Leerstands in Verbindung mit einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Großstädten und Metropolen wie Wien stellt eine Herausforderung dar, die Architekt\*innen, Stadtplaner\*innen und Politiker\*innen beschäftigt. Gleichzeitig verschärft sich das Problem des ungenutzten Raums weiter, sodass gesellschaftliche Institutionen, Vereine und Gruppen darauf hinweisen möchten, die Sichtbarkeit des Leerstands zu erhöhen. Ihr Ziel ist es, dieses Thema für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen, eine Diskussion anzuregen und weitere Schritte zur Bewältigung von Leerstand einzuleiten.

Derzeit entstehen kontinuierlich neue Wohnsiedlungen, und Flächen werden versiegelt, ohne dass es klar ist, ob die bestehenden Gebäude überhaupt genutzt werden. Diese Arbeit beschäftigt sich weniger mit der Neubautätigkeit der Stadt Wien, sondern konzentriert sich vermehrt auf die Bestandsobjekte im Wohnungssektor, bevorzugt auch auf die Inneren Bezirke. Diskutiert man Leerstand auf politischer Ebene, ist fast immer vom spekulativen Leerstand die Rede (Siehe Kapitel 2.1.3. Arten von Leerstand). Die Stadt Wien wird in alle Himmelsrichtungen erweitert und vor allem Neubauten stehen unter dem Verdacht, „Betonsparbücher –

---

<sup>11</sup> Vgl. (Mayring, 2010)

statt leistbarer Wohnraum“<sup>12</sup> zu sein. Es ist zu beobachten, dass es zu einer Finanzialisierung des Wohnungsmarktes in Wien in den letzten Jahren gekommen ist und man Wohnungen nicht mehr als Wohnobjekte sieht, sondern als relativ krisensichere Geldanlage mit Preissteigerungen.<sup>13</sup> In Wien sieht man seitens der Stadt das Problem des Leerstands nicht direkt und verweist auf die *Mobilitätsreserve* (Siehe Kapitel Leerstandserhebung 2015). Gleichzeitig fokussiert sich das Leerstandsmanagement Wiens auf Zwischennutzungen von leerstehenden Räumen. Im Allgemeinen lässt sich feststellen, dass Leerstand sowohl als Aspekt des Strukturwandels als auch dauerhaftes Problem seitens der Stadtverwaltung nicht direkt angegangen wird, sondern ausschließlich im Rahmen des Konzepts der „Zwischennutzung“ behandelt wird.<sup>14</sup> 2010 wurde in diesem Zuge von der rot-grünen Stadtregierung eine *Agentur für Zwischennutzung* gegründet, welche gemeldeten Leerstand von Immobilien, Brachflächen und Baulücken auf Anfrage weiterleitet und zur zwischenzeitlichen Nutzung freigibt. Dieser Umgang ist allerdings nur temporär und befriedigt nur kurzzeitig den Raumbedarf. „Ein sinnvolles Planungsprojekt darf nicht ausschließlich auf Zwischennutzungen fokussieren, sondern muss ein nachhaltiges Leerstandsmanagement entwickeln, das auch mittel- und langfristige Raumbedarfe einbezieht. Ziel sollte es sein, grundsätzlich alternative Um- und Weiternutzungen zu ermöglichen und zu vereinfachen.“<sup>15</sup> Kritik in einer Petition seitens der IG-Kultur an dem Leerstandsmanagement der Stadt Wien.

Die gezielte Bekämpfung von Wohnungsleerstand erfordert eine umfassende Politik, die Anreize für Vermieter\*innen schafft, leerstehende Immobilien zu vermieten oder anderweitig zu nutzen. Eine nachhaltige Stadtplanung, die auf die Bedürfnisse der Bevölkerung eingeht, sowie Maßnahmen zur langfristigen Revitalisierung leerstehender Wohnungen können dazu beitragen, dieses drängende Problem anzugehen und die Lebensqualität in urbanen Gebieten zu verbessern.

Eines ist allerdings sicher: Leerstand führt zu mehr Leerstand.

## 2.1.2. Auswirkungen von Leerstand

---

<sup>12</sup> (Winterer, 2021)

<sup>13</sup> Vgl. (Prack, 2023, p. 4)

<sup>14</sup> Vgl. (Verlič, 2014, p. 29)

<sup>15</sup> (Verlič, 2014, p. 110)

Die Auswirkungen von leerstehenden Wohnungen können genau so vielfältig sein wie die Gründe (Siehe Kapitel 2.1.4. Gründe für Leerstand). Oft ist im innerstädtischen Bereich der Leerstand nicht auf den ersten Blick von außen sichtbar, jedoch auf den zweiten. Wohnungen, in denen nie Licht brennt, die Broschüren aus dem Postkasten quirlen, vertrocknete Pflanzen hinter den seit Jahren nicht geputzten Fenstern oder man allgemein keinen Menschen ein- und ausgehen sieht. Es entsteht ein trostloser, gar vereinsamter Eindruck.

Die Auswirkungen von Leerstand können in *subjektive* und in *finanzielle* Auswirkungen untergliedert werden. Leerstehende Wohnungen und Häuser wirken sich negativ auf das Ortsbild aus. Dies kann schlussendlich zu einem Trading-Down Prozess für ein gesamtes Stadtgebiet/Gräzel führen. Auch wenn die subjektive Wahrnehmung unterschiedlich ist, drückt das Vorbeigehen an einem heruntergekommenen Zinshaus auf das Gemüt und veranlasst dazu, auszuweichen und sich in einer persönlich schöneren oder positiveren Umgebung aufhalten zu wollen. Aufgrund der nachlassenden Anziehungskraft besteht die Gefahr, dass die ansässige Nachbarschaft abwandert und nur sehr begrenzt bis gar keine Zuzüge erfolgen. Trotz ungenutzter Flächen wird weiterhin gebaut, was zu einer zusätzlichen Bodenverdichtung führt. Aufgrund häufiger außerhalb der Stadt durchgeführter Bauprojekte entsteht neben der Zersiedelung und der Verlagerung des Wohnsitzes auch ein gesteigertes Verkehrsaufkommen. Diese Unattraktivität, die Leerstand hervorruft, führt zu einem Investitionsrückgang und immer weiterem Leerstand.

Die finanziellen Auswirkungen sind von vorbeigehenden Leuten oder Menschen aus der Nachbarschaft oft nicht sichtbar. Sie spielen sich im Hintergrund ab und stellen eine Belastung für den oder die Eigentümer\*in und die Stadt Wien dar. Auch für ungenutzte Flächen entstehen Ausgaben wie beispielsweise Grundsteuer, Versicherung, Wasser- und Kanalgebühren, Reinigungskosten, Instandhaltungskosten und weitere. Fehlende Mieteinnahmen sind ebenfalls eine negative Auswirkung. Bei Teilleerständen, wenn also in einem Mehrparteienhaus nur eine bis wenige Wohnungen leerstehen, werden die laufenden Betriebskosten meist auf die restlichen Mieter\*innen aufgeteilt.<sup>16</sup>

Durch Wohnungsleerstand entstehen der Stadt erhebliche Kosten, da die städtische Infrastruktur sowohl für ungenutzte Wohnungen errichtet als auch instandgehalten

---

<sup>16</sup> Vgl. (TU-Wien, et al., 2022)

werden muss.<sup>17</sup> Die vielfältigen Auswirkungen von Leerstand verdeutlichen die Notwendigkeit einer koordinierten und nachhaltigen Stadtplanung, die darauf abzielt, die Ressourcen effizient zu nutzen und eine lebendige, lebenswerte Umgebung für alle Bewohner\*innen zu schaffen.

### 2.1.2. Definition von Leerstand

Die Ressource Raum ist in Ballungsgebieten knapp. So haben es sich einzelne Städte zur Aufgabe gemacht, den Leerstand klar zu definieren und zu erfassen. Grundsätzlich handelt es sich bei Leerstand um eine Immobilie, welche nicht genutzt wird, folglich also leer steht.<sup>18</sup> In Tirol beispielsweise, wo die Leerstandsabgabe bereits seit Jänner 2023 in Kraft getreten ist, werden Wohnungen als leerstehend bezeichnet, die über einen Zeitraum von einem halben Jahr nicht durchgehend als Wohnsitz verwendet werden.<sup>19</sup>

In einer schriftlichen Anfrage, von dem Landtagsabgeordneten der Grünen Georg Prack an die amtsführende Stadträtin für Wohnen Katrin Gaal wurde nach einer Definition des Begriffs *Leerstand* erbeten, ihre Antwort darauf war: „Als leerstehend wurden Wohnungen definiert, wo zumindest zu einem Quartals-Beginn keine Wohnsitzmeldung vorlag.“<sup>20</sup> Es wird deutlich, dass eine übergreifende und allgemeine Definition für den Leerstand fehlt.

Für diese Arbeit, sowie im Zuge der Recherche wurde auf die Definition der Studie der Arbeiterkammer zurückgegriffen. Die erweiterte Definition schließt Wohnungen ein, für die kein Hauptwohnsitz angemeldet wurde. Die präzisere Definition betrachtet hingegen alle Wohnungen ohne Anmeldung sowohl des Haupt- als auch des Nebenwohnsitzes als potenziellen Leerstand.<sup>21</sup>

Ebenfalls ist zu beachten, dass Leerstand nicht gleich Leerstand bedeuten muss. Eine Immobilie kann nach Art und Ausmaß der (Nicht-)Nutzung sowie den Potenzialen für eine Zwischen- oder Neunutzung bewertet werden. Eine Wohnung

---

<sup>17</sup> (Die Grünen - Grünen Alternative Wien, 2022)

<sup>18</sup> Vgl. (IMMOQUELLE-Ratgeber, 2023)

<sup>19</sup> Vgl. (Salcher, 2022)

<sup>20</sup> (Gaal, 2021)

<sup>21</sup> Vgl. (Plank, et al., 2022)

kann in drei Nutzungskategorien untergliedert werden: *Nichtnutzung*, *Mindernutzung* und *Fehlnutzung*.

*Nicht genutzte Immobilien* können sein:

- Sofort verfügbare, oder mit einem geringen Sanierungsaufwand verbundene Immobilien
- Spekulativer Besitz ohne Nutzungsabsicht
- Immobilien aus einer Erbschaft ohne Absicht einer Nutzung von den Erbenden
- Bauwürdige Immobilien
- Baulücken oder unbebautes (aber gewidmetes) Bauland

*Mindergenutzte Immobilien:*

- Ferienwohnungen, Zweitwohnsitze
- Unterbelegte Wohnungen oder Einfamilienhäuser

*Fehlnutzung einer Wohnung können sein:*

- Kurzzeitvermietungen (z.B. Airbnb)
- Self-Storage oder Lager in Erdgeschossen von Gebäuden im Ortskern<sup>22</sup>

### 2.1.3. Arten von Leerstand

Nicht genutzter Wohnraum kann viele Gründe haben. Daraus folgen auch verschiedene Arten des Leerstands, denn nicht jeder Leerstand ist gleich einzuordnen. Beispielsweise ist die Dauer des Leerstandes einer Immobilie ein wichtiges Unterscheidungskriterium. Folglich lässt sich der Wohnungsleerstand in vier Kategorien untergliedern, die nun kurz definiert werden. Es gibt Unterscheidungen zwischen *strukturellem*, *gebäudespezifischem* oder *spekulativem* Leerstand sowie Leerstand durch *Fluktuation*.

*Fluktuation* beschreibt das Ein- und Aussiedeln der Mieter\*innen einer Wohnung und ist ein üblicher Prozess. Es ist nicht per se negativ zu betrachten, kann aber, falls dadurch ein längerfristiger Wohnungsleerstand entsteht, beispielsweise weil sich keine geeigneten Mieter\*innen finden, zu Mietausfällen führen. Allgemein ist diese Art des Leerstands jedoch kurzfristig und bewegt sich häufig in einem Zeitraum von

---

<sup>22</sup> Vgl. (TU-Wien, et al., 2022)

unter drei Monaten. Fluktuationen im Angebotsüberhang oder in der Nachfragerücke führen zu Senkungen des Mietpreises, während hingegen Angebotslücken oder ein Überhang an Nachfrage Mietpreissteigerungen veranlassen kann.

*Gebäudespezifischer Leerstand* ist immobiliengebunden und ergibt sich, wie der Name bereits andeutet, aus dem Objekt selbst. Eine unattraktive Lage der Wohnung, unpraktische Grundrissunterteilung, beispielsweise Durchgangszimmer, welche die Nutzung der Immobilie als Wohngemeinschaft für Studierende erschwert, oder ein allgemein schlechter Zustand sind nennenswerte Punkte.

*Struktureller Leerstand* resultiert aus demografischen Veränderungen, konjunkturellen Schwankungen, der aktuellen Marktsituation auf dem Immobilienmarkt und dem verfügbaren Angebot in der Umgebung. Üblicherweise wird von strukturellem Leerstand gesprochen, sobald die Fläche oder das Objekt länger als drei Monate ohne Mieter\*innen bleibt. Diese Art des Leerstands zeigt sich häufig in Regionen mit strukturellen Schwächen.

Die Leerstandsabgabe zielt darauf ab, den *spekulativen Leerstand* zu mobilisieren und die Eigentümer\*innen dazu zu bringen, ihre Objekte auf den Wohnungsmarkt anzubieten. Diese Art des Leerstands tritt auf, wenn Immobilien, die nutzbar wären, von Investierenden oder Eigentümer\*innen bewusst zurückgehalten werden, weil sie in Zukunft auf einen Zuwachs der Mietrendite spekulieren.<sup>23</sup> Ein Beispiel in Wien für Spekulationen am Wohnungsmarkt ist das Stuwerviertel im 2. Wiener Gemeindebezirk. Während des Baus des neuen WU-Campus wurde besonders viel Leerstand sichtbar, denn man hoffte auf einen Aufwertungsprozess des Stadtviertels, welcher zu mehr Popularität führen sollte und schließlich eine einkommensstärkere Schicht anzieht.<sup>24</sup>

Ein Unterpunkt des spekulativen Leerstands bildet die sogenannte *Bestandsfreimachung* für Sanierungen und/oder Verkauf, bis hin zum *Abriss*. Der oder die Eigentümer\*in wartet auf den Auszug der *Altmieten\*innen*. Dieser Prozess kann mehrere Jahre dauern und ist mit viel Leerstand im Objekt verbunden.<sup>25</sup> Besonders häufig tritt diese Art des Leerstands bei Altbauten auf. Man verfolgt das

---

<sup>23</sup> Vgl. (Skylineatlas, 2022)

<sup>24</sup> Vgl. (Verlič, 2014)

<sup>25</sup> Vgl. (Verlič, 2014, p. 48)

Ziel, „[...] Wohnungen erst wieder neu zu vermieten oder zu verkaufen, wenn das gesamte Haus leer steht und renoviert wurde (und Mietpreise erhöht werden konnten).“<sup>26</sup> Ein wesentlicher Grund in Wien ist der sehr gute Mietrechtsschutz für Altbauten, also allen Wohnungen, die vor 1945 erbaut wurden. Bei diesen Objekten ist ein Abriss besonders attraktiv, denn auf demselben Grundstück ließen sich Neubauten realisieren, welche nicht dem Mietrechtsgesetz unterliegen. Man wäre somit in der ungebundenen, freien Miete, welche deutlich höher ist, oder könnte die Neubauwohnungen als Eigentum verkaufen. Hier wird bereits eine Tendenz festgestellt, in der die Eigentümer\*innen von Gründerzeitbauten diese bewusst verfallen lassen, um eine wirtschaftliche Abbruchreife zu erwirken.<sup>27</sup>

#### 2.1.4. Gründe für Leerstand

Die Gründe für Leerstand können banal sowie auch gleichzeitig komplex sein. Die Herausforderung besteht nicht darin, dass etwas ungenutzt bleibt, sondern vielmehr darin, warum es leer steht. „Eheleute aus dem Burgenland kaufen eine Garconniere in Wien. Sie gehen gerne in die Staatsoper und wollen nicht im Hotel schlafen. An 360 Tagen steht die Wohnung leer. Ein Großvater hält seine Eigentumswohnung für den Enkel frei. Eine junge Frau vermietet ihre Wohnung an Urlauber.“<sup>28</sup>

Sie enthalten alle Wohnraum dem Markt vor, aus individuellen, persönlichen Gründen. In diesem Kontext ist auch interessant zu sehen, wo sich hauptsächlich der Wohnungsleerstand im Bestand in Wien konzentriert. In den wohlhabenderen Stadtteilen gibt es deutlich mehr Wohnungen ohne Meldungen als in den finanziell weniger gut gestellten Bezirken.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup> (Verlič, 2014, p. 44)

<sup>27</sup> Vgl. (Karner-Kremser, 2023, p. 7)

<sup>28</sup> (Winterer, 2021)

<sup>29</sup> Vgl. (Legat, 2023)

## Mehr Wohnungen ohne Meldung in reichen Bezirken

In über 100.000 Wiener Wohnungen ist niemand gemeldet



Abbildung 1 Verortung der Wohnungen ohne Meldung Quelle: Momentum Institut

*Fehlende Zeit* ist wohl die häufigste Ursache für Leerstand. Für viele Vermieter\*innen stellt es eine Last dar, geeignete Mieter\*innen für ihr Objekt zu suchen, Besichtigungen zu vereinbaren und Verträge aufzusetzen und abzuschließen. Viele berichten außerdem von „schlechten Erfahrungen“ und scheuen den Aufwand in Bezug auf Vermietung. Beschädigte Wohnungen, regelmäßige Wechsel der Mieter\*innen, Zwangsräumungen oder sogar Mietnomaden stellen für jeden Vermieter und jede Vermieterin einen Albtraum dar.

Das bestehende *Mietrechtsgesetz*, erscheint für Eigentümer\*innen von Immobilien nachteilig und wurde laufend zum Vorteil von Mieter\*innen angepasst. Ein gutes Beispiel zeigt sich in der Herausforderung, Eigenbedarf für die eigene Wohnung anzumelden. Eine vorzeitige Kündigung des bestehenden Mietverhältnisses ist fast unmöglich, denn der Schutz der Mieter\*innen geht vor.

Die Tatsache, dass Mieteinnahmen dem individuellen Einkommen hinzugerechnet und daher durch einen hohen Steuersatz belastet werden, stellt ebenfalls keinen Anreiz für die Vermietung dar. Insbesondere die Kombination aus hoher Besteuerung, erhöhtem Risiko und umfangreichen gesetzlichen Beschränkungen macht das Vermieten von Räumen wenig attraktiv. Viele Immobilieneigentümer\*innen nehmen daher Leerstand bewusst in Kauf, gehen aber davon aus, dass ihre

Wohnungen zumindest nicht an Wert verlieren und sehen diese daher als Wertanlage.<sup>30</sup>

Entgegen den spekulativen und persönlichen Gründen für Leerstand, stehen oftmals *finanzielle Hintergründe*. Solche Herausforderungen treten häufig bei geerbten Wohnungen auf, denn die Eigentümer\*innen würden gerne vermieten, jedoch ist die Immobilie oftmals in so einem baufälligen Zustand, dass eine Vermietung nicht möglich ist und die finanziellen Mittel für eine Sanierung fehlen.

Es ist nicht zu vergessen, dass oft ein emotionaler Bezug zu den Gebäuden besteht oder sie teilweise in Besitz mehrerer Erben stehen, die die weitere Vermietung verzögern, da die Eigentumsverhältnisse nicht geklärt werden können.<sup>31</sup> Die Liste der Gründe ist lang. Es ist wichtig zu betonen, dass die Gründe für Leerstand von Fall zu Fall unterschiedlich sind und von verschiedenen Faktoren beeinflusst werden können, darunter lokale Marktbedingungen, gesetzliche Bestimmungen und individuelle Entscheidungen der Eigentümer\*innen.

## 2.2 Leerstandserhebung in der Stadt Wien

Die Entscheidung über eine Leerstandserhebung liegt stets in der Hand der Politik, da sie maßgeblich über die Nutzung des Raumes bestimmt. Außerdem ist Leerstand natürlich kein angenehmes Thema für jede Stadt. In Wien erfolgt keine verpflichtende Meldung von Leerständen, wodurch eine lückenlose Erfassung über die Anzahl der ungenutzten Immobilien fehlt. Die Stadt besitzt keine aktuellen Zahlen und Informationen bezüglich der Leerstandssituation, weder hinsichtlich ungenutzter Wohnungen noch im gewerblichen Sektor oder bei Gebäuden im öffentlichen Eigentum. Dieses Problem überlagert sich mit der fehlenden Definition des Leerstands. So ist es schwer abzuschätzen, welche und vor allem wie viele Wohnungen tatsächlich leer stehen.

---

<sup>30</sup> Vgl. (prop.ID, 2023)

<sup>31</sup> Vgl. (Russmedia Group, 2018)

## 2.2.1. Leerstandserhebung 2015

Die bisher letzte vollständige Erfassung des Wohnungsleerstands in der Stadt Wien fand im Jahr 1995 statt, 2012 erfolgte daraufhin die letzte aktuelle Schätzung leerstehender Wohnungen.<sup>32</sup> Jedoch, wie so häufig bei Schätzungen, gingen die gesammelten Zahlen weit auseinander. Von 30.000 bis 100.000 leere Wohnungen war damals die Bandbreite der Schätzungen.

2015 wurde durch die Initiative des damaligen Bürgermeister Michael Häupl und Wohnbaustadtrat Michael Ludwig der Leerstand erhoben. Mit Unterstützung der Wiener Wohnbauforschung (MA50) und weiteren Magistratsabteilungen wurde ein Rechenmodell erstellt, welches auf dem Wiener Bevölkerungsregister, kurz WBR, basiert. Hiermit konnte dann auch zum ersten Mal nach Dauer des Leerstands unterschieden werden. Zum damaligen Zeitpunkt gab es rund eine Millionen Hauptwohnsitze, von denen rund 25.000 Wohnungen kurzfristig und 10.000 Wohnungen langfristig leerstanden. Als Ergebnis kam man darauf, dass: „[...] Der erhobene Wohnungsleerstand [...] damit ein Prozent des Gesamtbestands von rund einer Million Wohnungen in Wien [umfasst]“<sup>33</sup> „Eigentlich ein guter Wert“<sup>34</sup>, sagte damals Robert Musil, Humangeograf und Direktor des Instituts für Stadt- und Regionalforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften.

Laut Definition befindet sich eine *Mobilitätsreserve* in einer Stadt bei 2 bis 4% Leerstand des Gesamtwohnungsbestands. Wien befindet sich daher im absoluten Bereich einer gesunden Mobilitätsreserve, die beispielsweise Umzüge und Neuzugänge innerhalb der Stadt erleichtert. Man sah somit davon ab, weitere Schritte im Leerstandsmanagement einzuleiten. Die Erhebung mittels Melderegister hat jedoch einen Haken, sie gilt allgemein als recht ungenau. Es gibt Wohnungen in denen Menschen zwar gemeldet sind, aber nicht wohnen und umgekehrt.<sup>35</sup>

Als Reaktion wurde die Leerstandserhebung mittels Stromverbrauch diskutiert.

Diese widerspricht allerdings dem Datenschutz-Gesetz und nicht jede Wohnung, die keinen Stromverbrauch hat, steht leer. „In vielen Wiener Wohnungen hängen – aufgrund von Wohnungszusammenlegungen – mehrere Stromzähler. Viele sind auch

---

<sup>32</sup> Vgl. (Daxböck, 2015)

<sup>33</sup> (Ludwig, 2015)

<sup>34</sup> (Winterer, 2021, p. 2)

<sup>35</sup> Vgl. (Egg, 2020)

gar keiner Wohnung zugeordnet, sie zählen etwa den Verbrauch des Stiegenhauses“<sup>36</sup>, sagte Christian Call, Pressesprecher der Wiener-Netze.

### 2.2.2. Leerstandserhebung heute

Betrachtet man die Zahlen der Statistik Austria, hat Wien bei weitem nicht nur die Möbilitätsreserve an Leerstand zu verzeichnen. Die Leerstandserhebung 2015, welche bereits damals Ungenauigkeiten aufwies, wird bis heute fortgeschrieben und basiert weiterhin nur auf Schätzungen. Bei einer Erhebung der Gebäude- und Wohnungszählung 2021 waren es auf insgesamt 1.074.967 Wohnungen 9,7% Wohnungen ohne Wohnsitzangabe.<sup>37</sup> Das sind 104.272 Wohnungen und Häuser, welche dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Politisch gesehen lässt sich der Leerstand vor allem durch das Fehlen eines umfassenden Leerstandsmanagements erklären. In einer schriftlichen Anfrage des Gemeinderats Georg Prack, betreffend des Monitorings des Wohnungsleerstands an die Stadträtin für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen Kathrin Gaal wurde zum Thema Leerstandsmanagement der Stadt Wien angefragt. Auf die Frage, ob der Leerstand in Wien aktuell erhoben wird, antwortete sie, dass „Der Leerstand von Wohnungen in Wien nicht im klassischen Sinne „erhoben“ [wird], sondern [...] – so wie auch in anderen Bundesländern (z.B. Vbg., Sbg.) – geschätzt. Das ist notwendig, da weder eine Meldepflicht für leerstehende Wohnungen, noch ein „Register“ (Datenbank) existieren, die eine genaue Erhebung möglich machen würden.“<sup>38</sup> Des Weiteren erfolgt, auf Basis dieser Anfrage, eine jährliche Fortschreibung der Leerstandsschätzungen aufgrund folgender Daten:

- Fertigstellungsstatistik der Statistik Austria
- Fertigstellungsstatistik des Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigung
- Gebäude- und Wohnungsregister der Statistik Austria
- Auswertung der Neben- und Hauptwohnsitzwohnungen der MA23

Eine Aktualisierung der Methode oder der Daten sei seitens der Stadt Wien nicht geplant.

---

<sup>36</sup> (Call, 2021)

<sup>37</sup> Vgl. (STATISTIK AUSTRIA, 2023)

<sup>38</sup> (Gaal, 2021)

### 2.2.3. Leerstandsmelder Wien

Wie bereits sichtbar ist, gestaltet es sich in Wien als herausfordernd, eher unmöglich, Zugang zu aktuellen Leerstandsdaten zu erhalten. Dennoch erscheint es wünschenswert, auch im Interesse der Gesellschaft, diese Daten öffentlich zugänglich zu machen.

Die IG-Kultur hat es sich zur Aufgabe gemacht, mit Hilfe des Leerstandsmelders mehr Transparenz beim Thema Leerstand zu schaffen und eine Debatte anzuregen darüber, wer maßgeblich die Entwicklung der Stadt beeinflusst und wer Interesse daran hätte, an dieser Gestaltung teilzunehmen oder sich aktiv einzubringen. Ursprünglich stammt die Idee des Leerstandsmelders aus Hamburg und entwickelte sich im Rahmen einer umfassenden und äußerst engagierten "Recht auf Stadt"-Bewegung. Durch die interaktive Karte können aktive Nutzer\*innen markieren, wo sie Leerstand in der Stadt wahrnehmen oder vermuten. Idee ist es dann, jene Stadtteile, Straßenzüge oder Räume zwischenzunutzen und aufzuwerten oder allgemein Informationen auszutauschen.<sup>39</sup> Derzeit befinden sich rund 40 Großstädte aus dem deutschen- und österreichischen Raum auf dieser Plattform. In Wien sind aktuell 397 Gebäude markiert, die auf Leerstand hinweisen.<sup>40</sup>

## Leerstandsabgabe in der Praxis

In den belebten Straßen und Vierteln wird die Frage nach bezahlbarem Wohnraum immer drängender. Die dynamische Metropole Wien steht vor vielfältigen Herausforderungen im Bereich der städtischen Entwicklung und Wohnraumpolitik. Eine besonders herausragende Maßnahme, die in den letzten Jahren verstärkt Aufmerksamkeit erlangt hat, ist die Diskussion über eine Leerstandsabgabe. Dieses Instrument zielt darauf ab, ungenutzten Wohnraum zu identifizieren und aktiv in den Markt einzuführen, um der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden. Die Leerstandsabgabe ist jedoch nicht nur eine theoretische Konzeption, sondern wird in der Praxis bereits in einigen österreichischen Bundesländern umgesetzt.

---

<sup>39</sup> Vgl. (IG-Kultur, 2010)

<sup>40</sup> Vgl. (Leerstandsmelder, 2015)

In diesem Teil der Arbeit wird sich eingehend mit der potenziellen praktischen Umsetzung der Leerstandsabgabe in Wien auseinandergesetzt. Dabei stehen nicht nur die rechtliche Grundlage im Fokus, sondern auch die sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Konsequenzen dieser innovativen städtischen Maßnahme.

Diese Untersuchung wird einen detaillierten Einblick in die mögliche praktische Anwendung der Leerstandsabgabe bieten, einschließlich der Erkenntnisse der beteiligten Expert\*innen und politischen Parteien, der Initiativen, sowie der möglichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt.

Im Zentrum steht dabei die Frage, wie diese Maßnahme dazu beiträgt, leerstehenden Wohnraum effizienter zu nutzen und gleichzeitig die Lebensqualität der städtischen Bevölkerung in Bezug auf Wohnungsverfügbarkeit zu verbessern.

Das Ziel besteht darin, ein umfassendes Verständnis für die Wirksamkeit und mögliche Anpassungen dieses Instruments zu gewinnen und damit einen Beitrag zur Weiterentwicklung der Wohnraumpolitik in Wien zu leisten.

### 3.1 Historischer Hintergrund der Leerstandsabgabe

Für Wien wäre eine Leerstandsabgabe keine neue Maßnahme zur Mobilisierung des Leerstands in der Metropole. Im Jahr 1985 wurde ein Gesetz, welches von der Landesregierung Wiens im Alleingang verabschiedet wurde, als verfassungswidrig erklärt. Der Verfassungsgerichtshof, kurz VfGH, stellte nach zahlreichen Beschwerden von Wohnungseigentümer\*innen fest, dass die überprüfte Vorschrift einen Eingriff in den Bereich der Wohnraumbewirtschaftung darstellte.<sup>41</sup> Grundlegende Punkte für die Aufhebung war ebenfalls die Abgabenhöhe, denn diese war zur damaligen Zeit so hoch, „dass diese einem Zwang zur Vermietung gleichkommt und damit in weiterer Folge keine Einnahmen durch die Abgabe zu erwarten wären. Gleichzeitig müssten aber durch die Abgabe Einnahmen erzielt werden, die über den zu erwartenden Verwaltungsaufwand hinausgehen.“<sup>42</sup> Wenn man die Abgabe auf die heutige Zeit umrechnen würde, wären das ungefähr 12 Euro pro Quadratmeter.<sup>43</sup> Im Vergleich beträgt die Durchschnittliche Miete mit

---

<sup>41</sup> Vgl. (Pressler, 2023)

<sup>42</sup> (Weinrauch, 2022)

<sup>43</sup> Vgl. (Prack, 2023)

Betriebskosten pro Quadratmeter im 3. Quartal 2023 laut Mikrozensus 9,5 Euro in Wien.<sup>44</sup> Kritisiert wurde ebenfalls die Gesetzgebungskompetenz, denn diese lag nicht ausschließlich nur beim Bundesland Wien. Zu dem damaligen Zeitpunkt und heute auch, darf nur der Bund Gesetze mit Abgabencharakter erheben.<sup>45</sup>

Die Zuständigkeit liegt letztendlich beim Bund, um eine einheitliche und befriedigende Lösung beim Thema Leerstandsabgabe zu finden.

Die Wohnbauprecherin der SPÖ äußert sich zu dem Thema wie folgt: „Anders als damals geht es heute vor allem um systematischen Leerstand durch institutionelle Spekulanten. Diese zerstörerischen Kräfte machen Bauland, Baustoffe, Energie und Facharbeitskräfte knapp, ohne Wohnraum zu schaffen. Dadurch rauben sie vor allem jungen Familien die Chance auf leistbares Wohnen. Ein finanzieller Ausgleich ist das Mindeste.“<sup>46</sup>

Die historische Entscheidung hatte konkrete Auswirkungen auf die Gestaltung von Regelungen zur Leerstandsregulierung und spielte eine Schlüsselrolle bei der Klärung der rechtlichen Rahmenbedingungen für derartige Initiativen in Wien. Sie betonte die essenzielle Notwendigkeit, eine ausgewogene Balance zwischen staatlichem Eingreifen und individuellen Eigentumsrechten zu wahren.

### 3.2 Potenzielle Wirkung der Leerstandsabgabe

Eine Leerstandsabgabe ist eine finanzielle Belastung, die Eigentümer\*innen auferlegt werden soll, wenn ihre Immobilien über einen bestimmten Zeitraum hinweg leerstehen. In Wien wird die sogenannte *Wiener Leerstandsabgabe* politisch diskutiert, um Leerstände zu reduzieren und die Nutzung von Wohnraum zu fördern. In diesem Teil der Arbeit liegt der Fokus auf den Erkenntnissen der Expert\*innen-Interviews. Diese liefern Wissen und Prognosen, die noch nicht klar prognostiziert werden können, aber einen Einblick in das Potenzial einer möglichen Leerstandsabgabe bieten. Einige mögliche Wirkungen einer Leerstandsabgabe in Wien können sein:

---

<sup>44</sup> Vgl. (Statistik Austria, 2023)

<sup>45</sup> Vgl. (Prack, 2023, p. 3)

<sup>46</sup> (Becher, 2021)

**Anreiz zur Vermietung:** Die mögliche Einführung einer Leerstandsabgabe schafft einen finanziellen Anreiz für Eigentümer\*innen, ihre leerstehenden Immobilien zu vermieten. Die Abgabe könnte dazu beitragen, den Leerstand zu reduzieren und die Verfügbarkeit von Wohnraum zu erhöhen. Eigentümer\*innen könnten dazu bewegt werden, ihre Immobilien zu vermieten, um die Leerstandsabgabe zu vermeiden und gleichzeitig Einnahmen aus Mieten zu generieren.

**Förderung der Wohnraumnutzung:** Die Leerstandsabgabe könnte dazu beitragen, dass Wohnraum effizienter genutzt wird, was besonders in städtischen Gebieten mit begrenztem Wohnraum wichtig ist.

**Reduzierung von Spekulation und Leerstand:** Wenn Eigentümer\*innen mit hohen Leerstandsabgaben konfrontiert sind, könnten sie weniger dazu neigen, Immobilien spekulativ zu halten oder leerstehen zu lassen, um auf steigende Immobilienwerte zu setzen.

**Auswirkungen auf Investitionsentscheidungen:** Die Einführung einer Leerstandsabgabe könnte Auswirkungen auf die Investitionsentscheidungen von Immobilieneigentümer\*innen haben und möglicherweise zu einer verstärkten Investition in die Renovierung und Vermietung von Immobilien führen.

Die konkreten Auswirkungen einer Leerstandsabgabe hängen von verschiedenen Faktoren ab, darunter die Höhe der Abgabe, lokale Marktbedingungen, die allgemeine wirtschaftliche Situation und die Reaktionen der Eigentümer\*innen. Eine Leerstandsabgabe sollte als Teil einer umfassenderen Strategie zur Lösung von Wohnraumproblemen betrachtet werden, die auch Maßnahmen zur Förderung von sozialem Wohnungsbau und zur Schaffung von Anreizen für Vermieter\*innen umfasst. In diesem Kapitel der Arbeit ist auch ein Blick auf die Kritik einer Besteuerung des Leerstands zu werfen. Beispielsweise wird die vorgestellte Abgabenhöhe, der Eingriff ins Eigentumsrecht und die Verfehlung des Ziels, die Bekämpfung des spekulativen Leerstands, kritisch betrachtet.

### 3.2.1 Reduktion von Leerstand

Es erscheint auf den ersten Blick plausibel, dass durch eine Abgabe in einer relevanten Höhe, der spekulative Leerstand, den die Leerstandsabgabe hauptsächlich anspricht, reduziert werden soll. Denn für die Vermieter\*innen-Seite soll es möglichst unattraktiv gestaltet werden, eine Wohnung leerstehend zu lassen und diese dann schlussendlich als Ziel wieder für den Wohnungsmarkt den Suchenden zur Verfügung zu stellen. In Wien liegt ein erheblicher Anteil des Wohnungsmarktes im nicht-profitorientierten Sektor, da gegenwärtig 44% aller Wohnungen von der Stadt Wien und gemeinnützigen Trägern verwaltet werden. Dies beschränkt die Handlungsspielräume privater Investierenden erheblich. Lediglich ein Drittel der Wohnungen in Wien entfällt auf private Mietwohnungen, und dieser Anteil ist in den letzten 20 Jahren relativ konstant geblieben. Jedoch beobachtet man im privaten Sektor die stärksten Mietsteigerungen auf dem Wohnungsmarkt <sup>47</sup> (Siehe Kapitel 1.1. Hintergrund und Kontext).

Die Höhe der Abgabe spielt bei der Reduktion eine wesentliche Rolle, denn ist sie zu niedrig, bietet sie wenig Anreiz zum Vermieten, ist sie zu hoch, übersteigt sie die Kompetenzen der Bundesländer und liegt einem Zwang zur Vermietung sehr nah (siehe Kapitel 3.1. historischer Hintergrund der Leerstandsabgabe). Im Zuge der Recherche haben bis zu diesem Zeitpunkt nur die Grünen ein Konzept über die Abgabenhöhe entwickelt und präsentiert. Sie schlagen ein Modell mit einer Abgabenhöhe von zwei Drittel des Richtwertmietzinses (derzeit 6,68 Euro pro Quadratmeter) vor. Für eine 50 Quadratmeter Wohnung wären das beispielsweise 2.672 Euro pro Jahr, für eine 75 Quadratmeter große Wohnung 4.008 Euro pro Jahr und für eine 100 Quadratmeter große Wohnung 5.344 Euro pro Jahr.<sup>48</sup>

Begründet wird dies seitens der Partei, „dass die Einnahmen, die durch Miete erzielbar wären, noch deutlich höher sind, also ein Drittel höher. Und damit der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ein Stückweit genüge getan wäre. Und die Anknüpfung an den Richtwert macht insofern Sinn, weil damit das regelmäßig mit der Miethöhe steigen würde.“<sup>49</sup>

---

<sup>47</sup> Vgl. (Kadi, 2021)

<sup>48</sup> Vgl. (Die Grünen - Grünen Alternative Wien, 2022)

<sup>49</sup> (Prack, 2023)

### 3.2.2 Auswirkungen auf die Mietpreise

Der Immobilienmarkt ist ein Markt wie jeder andere. Sinkt die Nachfrage und ist die Verfügbarkeit an Wohnungen hoch, sinken in der Regel die Mietpreise. Ist die Anzahl an freien Wohnungen knapp und die Nachfrage sehr hoch, wie momentan in Wien, steigt der Preis. Diesen Mechanismus erhofft man sich mit der Leerstandsabgabe wieder anzuregen und eine Art Bewegung, und keinen Stillstand durch zurückgehaltene Wohnungen, auf dem Wohnungsmarkt zu erzeugen. „Für die Mieter\*innen bedeutet das mehr Wohnungsangebot, weil ein höherer Druck auf Vermieter\*innen besteht, Wohnungen zu vermieten, das heißt sie schneller zu vermieten, damit sie nicht in die Leerstandsabgabe reinfallen. Was quasi den Mietpreis sogar dämpfen kann, genau dieses vice versa hat das Problem und wenn sie trotzdem leerstehen lassen wollen, dann zahlen sie ihren Preis dafür.“<sup>50</sup>

Es gibt jedoch auch Kritik seitens einiger Fachleute. Musil bezweifelt die Senkung der Mietpreise durch eine Leerstandsabgabe. Die Zinshäuser in Wien gehören vielen einzelnen Eigentümern. Niemand besitze hier die halbe Stadt und lasse sie spekulativ leerstehen, denn der Wiener Wohnungsmarkt sei klein strukturiert und nicht von *Platzhirschen* besetzt.<sup>51</sup>

### 3.2.3 Soziale und städtebauliche Effekte

Durch die Revitalisierung des Leerstands hätten mehrere Seiten der Gesellschaft Vorteile und positive Auswirkungen zu verzeichnen. Wie in den vorherigen Kapiteln beschrieben, kann eine Leerstandsabgabe eine Kette an Einflüssen auslösen, die sich allesamt positiv auf die Umgebung auswirken können. Die Nutzung des Bestehenden sollte primär in der Stadtentwicklung verankert sein. Natürlich gelten Sanierungen als Wagnis, ein Neubau auf der grünen Wiese oder nach einem Abbruch hält im Allgemeinen wesentlich weniger Überraschungen bereit, jedoch ist die bestehende Infrastruktur bereits angelegt und sollte genutzt werden (siehe Kapitel 2.1.2. Auswirkungen von Leerstand). Durch Investitionen in den Bestand seitens der Stadt Wien entsteht eine Stabilisation der Struktur der Stadt, beispielsweise Schulen, Kindergärten oder Einkaufsmöglichkeiten und auf der

---

<sup>50</sup> (Prack, 2023)

<sup>51</sup> Vgl. (Egg, 2020)

anderen Seite nimmt die Dynamik des technologischen Wandels zu, insbesondere durch den Ausbau von Verkehrs- und Telekommunikationsinfrastruktur.<sup>52</sup> Leerstandsaktivierende Maßnahmen haben einen enorm positiven Effekt auf den Bodenverbrauch, denn der Grund ist bereits versiegelt und kann ohne große Maßnahmen verwendet werden.<sup>53</sup>

Die Wiederbelebung eines ungenutzten Gebäudes und die Pflege wertvoller Bausubstanz hauchen brachliegenden Bereichen der Stadt neues Leben ein.

Es ist wichtig, das Potenzial in der Aktivierung von Leerständen zu erkennen, denn es erfolgt nicht nur eine positive optische Aufwertung des Grätzels, sondern es steigt auch die Wirtschaftlichkeit, was ein Ansetzen von kleineren Betrieben, Cafés, Praxen oder Shops hervorruft und nicht nur Wege der Menschen, die dort wohnen, deutlich kürzer macht, sondern die allgemeine Lebensqualität steigert.

Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass eine Leerstandsabgabe allein möglicherweise nicht ausreicht, um Leerstand vollständig zu eliminieren. Andere Faktoren wie die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum, lokale Wirtschaftsbedingungen und eine effektive Umsetzung der Leerstandsabgabe spielen ebenfalls eine Rolle.

Um die Wirksamkeit der Leerstandsabgabe zu beurteilen, ist eine sorgfältige Überwachung der Immobilienmärkte und regelmäßige Überprüfung der Leerstandsrate erforderlich. Zudem sollten eventuelle negative Auswirkungen auf vulnerable Gruppen oder ungewollte Nebeneffekte berücksichtigt werden.

Dr. Roland Weinrauch gilt als Experte als Rechtsanwalt mit dem Beratungsschwerpunkt in dem Bereich Immobilien und kommt abschließend zu folgendem Ergebnis: „Man kann davon ausgehen, dass es derartige Regelungen in Zukunft in der einen oder anderen Form in jedem Bundesland geben wird. Allerdings ist noch unklar, wie diese ausgestaltet sein werden. Zudem sind die Realeffekte auf den Wohnungsmarkt – also ob tatsächlich mehr Wohnungen (günstiger) auf dem Markt sein werden – nicht absehbar. Ich persönlich glaube, dass man diese Effekte nicht überschätzen sollte und halte daher andere Lenkungsmaßnahmen für insgesamt geeigneter.“<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> Vgl. (Verlič, 2014, p. 184)

<sup>53</sup> Vgl. (NEOS, 2023)

<sup>54</sup> (APA-OTS, 2022)

### 3.3 Erfolge und Herausforderungen

Die Expert\*innen-Interviews halfen dabei, die potenziellen Erfolge und Herausforderungen herauszufinden und zu verstehen. Leerstehende Gebäude oder einzelne Wohnungen könnten durch diese Maßnahme wieder für Wohnzwecke genutzt werden, was die Verfügbarkeit von Wohnraum in der Stadt erhöhen und die Wohnungsnot mildern könnte. Diese Wiedernutzung hätte nicht nur positive Auswirkungen auf die Wohnraumsituation, sondern könnte auch dazu beitragen, bestehende Bausubstanz zu erhalten und nachhaltiger mit vorhandenem Raum umzugehen.

Allerdings sind auch Herausforderungen im Zusammenhang mit einer Leerstandsabgabe zu berücksichtigen. Eine genaue Definition von Leerstand und die Überwachung der Einhaltung könnten logistische Hürden darstellen. Zudem müssten angemessene und gerechte Kriterien für die Festlegung der Abgaben entwickelt werden, um sicherzustellen, dass sie sowohl effektiv als auch sozial gerecht sind. Darüber hinaus könnte es Widerstand von Eigentümer\*innen geben, die ihre Immobilien aus den genannten Gründen nicht sofort nutzen können oder wollen.

Fast alle befragten Parteien, außer die Grünen, sehen die Leerstandsabgabe nicht als alleinige Maßnahme zur Bekämpfung der Wohnungsnot in Wien.

Die NEOS sowie die FPÖ sprechen sich sogar gänzlich gegen eine Abgabe auf Leerstand aus. Es scheint so, als wäre gesellschaftlich das Thema der Leerstandsabgabe enorm brisant und aufgeladen. Auch Institutionen wie die Arbeiterkammer Wien sowie die Mietervereinigung plädieren für eine Besteuerung des Leerstands. Doch seitens der Politik fehlt es scheinbar an Interesse und das Problem will nicht erkannt werden. Auch wird von anderen Mechanismen zur Reduzierung des Leerstands von verschiedensten Expert\*innen gesprochen. "Trotzdem müssen wir das Problem angehen. Viele Wohnungen stehen leer, während viele Menschen Wohnraum suchen"<sup>55</sup>, sagt Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal.

---

<sup>55</sup> (Gaal, 2021)

### 3.3.1 Identifizierte Herausforderungen bei der Umsetzung der Leerstandsabgabe

Die wohl größte bereits identifizierte Herausforderung sowie einerseits auch Basis einer funktionierenden potenziellen Leerstandsabgabe ist eine genaue Erfassung des Leerstands in Wien. Wie bereits in Absatz 2.2. Leerstandserhebung der Stadt Wien in dieser Arbeit beschrieben, fehlt es an validen Zahlen, um das Problem zu erfassen. In den Interviews wurde deutlich, man ist für evidenzbasierte Politik, welche auf Grundlage von Zahlen, Daten, Fakten beruht.<sup>56</sup> Allerdings versteift man sich auf den ungenauen Schätzungen der jährlichen Leerstandsmeldungen über das Melderegister, obwohl die Probleme dieser Methode bekannt sind. Die SPÖ spricht sogar von einer Art *Hype*, die eine Leerstandserhebung beziehungsweise das ganze Thema Leerstand in der Gesellschaft hervorruft. Gleichzeitig spricht die sozialdemokratische Partei von „eine[m] Riesenaufwand, für 20.000 Wohnungen in einer Stadt, in der 2 Millionen leben.“<sup>57</sup> Es erscheint folglich einzelnen Parteien als zu aufwendig für den Output, den sie erwarten. Die SPÖ argumentiert, dass der Aufbau einer Struktur zur Erhebung einer Abgabe einen erheblichen Verwaltungsaufwand bedeuten würde. Dies erscheine aufgrund der damit verbundenen Kosten und der geringen Einnahmen als "nicht sinnvoll".<sup>58</sup>

Die NEOS stellen sich die Frage, ob es beim Thema Leerstand überhaupt ein Problem in Wien gibt. „Was löst eine Leerstandsabgabe, wo möglicherweise kein Problem da ist? Hat die Leerstandsabgabe dann diesen mobilisierenden Effekt am Wohnungsmarkt?“<sup>59</sup>

Georg Prack, der Wohnbausprecher der Grünen „[hält] das für falsch herum gedacht, weil wenn die Gemeinde profunde Zahlen über den Leerstand hätte, dann könnte sie damit entweder argumentieren wieso es keine Leerstandsabgabe braucht oder argumentieren, warum es eine braucht, und hätte damit sehr schlagkräftige Argumente.“<sup>60</sup>

Ein durchaus positives Beispiel für eine Leerstandserhebung bietet Innsbruck. Im Land Tirol, in dem das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz, kurz TFLAG, am 1. Jänner 2023 in Kraft getreten ist, wurde zuvor 2019 das Referat „Gebäude- und Wohnungsregister“, kurz GWR, welches eingerichtet wurde, um

---

<sup>56</sup> Vgl. (NEOS, 2023)

<sup>57</sup> (Karner-Kremser, 2023)

<sup>58</sup> (Peterthalner, 2023)

<sup>59</sup> (NEOS, 2023)

<sup>60</sup> (Prack, 2023)

Klärungsfälle zu bearbeiten. Ziel ist es, sämtliche Bauvorhaben und Bestandsimmobilien sowie deren Inhalt entsprechend ihrer vorgeschriebenen Verpflichtung zu erfassen und eine laufende Bestandskorrektur der Gebäude in Innsbruck zu gewährleisten. Das heißt es wird überprüft, ob es sich tatsächlich um Wohnungen handelt, denn manchmal verbirgt sich hinter einer Meldung beispielsweise ein Kellerabteil, ein Geschäft oder Dachboden.

Durch die Korrektur und gesammelten Daten wird dann ein Leerstandsmonitoring durchgeführt. Bis zum 1. Februar 2021 konnten bereits 22% (16.601 Wohnungen) von den insgesamt 77.046 Wohnungen in Innsbruck korrigiert werden. Zum gleichen Stichtag waren 787 Wohnungen seit sechs Monaten und 63 Wohnungen seit einem Jahr durchgehend leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 4,7%.

Besonders stolz zeigt sich der Bürgermeister Georg Willi über die Vollerhebung des Stadtteils O-Dorf in Innsbruck. Bisher ist dies der erste Stadtteil in Innsbruck, bei dem alle Mieterinnen und Mieter einer Wohnung eindeutig zugeordnet werden konnten. Diese Zuordnung kann sogar demografisch fundiert belegt werden, österreichweit einzigartig. Eine Über- oder Unterbelegung einer Wohnung lässt sich damit ebenfalls feststellen.<sup>61</sup> Die Erhebung des Leerstands in Innsbruck kann zweifellos als Vorbild für Wien dienen. Denn bereits jetzt zeigt sich: Nur eine Stadt, die ihre Hausaufgaben macht und ihr Gebäude- und Wohnungsregister in Schuss bringt, kann verlässliche Zahlen liefern.

Allein wer über solide Zahlen verfügt, besitzt eine ausreichende technische und politische Grundlage für die Einführung einer Leerstandsabgabe. Nur durch die Einführung einer solchen Abgabe kann beurteilt werden, ob diese wirkungsvoll ist oder nicht.<sup>62</sup> Es wird allerdings deutlich, dass zuvor eine Menge Datenarbeit in Wien geleistet werden muss.

Nicht zu vergessen ist, dass eine entsprechende Abgabe immer im Spannungsverhältnis mit dem umfassenden Eigentumsbegriff des ABGB steht und einen Grundrechtseingriff darstellt, der eine entsprechende Rechtfertigung erfordert. FPÖ-Klubchef Maximilian Krauss äußerte die Ansicht, dass eine Leerstandsabgabe der erste Schritt zur Enteignung sei. Daher lehnt er dieses Konzept ab. Auch die NEOS sprechen sich gegen eine Leerstandsabgabe aus.<sup>63</sup>

---

<sup>61</sup> Vgl. (Darmann, 2021)

<sup>62</sup> Vgl. (Prack, 2023)

<sup>63</sup> Vgl. (Peterthalner, 2023)

### 3.3.2. Politische Implikationen und Umsetzbarkeit

Eine Einführung einer Leerstandsabgabe wäre auf Landesebene in Wien durchaus möglich, wie sie bereits in der Steiermark, Tirol und Salzburg eingeführt wurde. „[Man muss] sagen, es braucht im Moment erstmal für Wien gar nichts, um eine moderate Leerstandsabgabe einzuführen, außer einen Gesetzesbeschluss. Also steht einer moderaten Leerstandsabgabe nichts im Weg. Was moderat ist, ist allerdings eine Diskussion. Also das hat dann mit den rechtlichen Rahmenbedingungen zu tun und der Verfassungsgerichtshof hat gesagt, es darf nicht in erster Linie eine Maßnahme der Wohnungsbewirtschaftung sein, denn das wäre Aufgabe des Bundes.“<sup>64</sup> sagte Wohnbausprecher der Grünen Georg Prack im Interview. Maßgebliche Kritik ist allerdings wieder die Abgabenhöhe. Auf Landesebene ist man beschränkt und dies zeigt sich auch in den Gesetzen der Länder, die es eingeführt haben. In der Steiermark darf die Abgabe beispielsweise 10 Euro je Quadratmeter Nutzfläche im Jahr nicht überschreiten. Für eine 100 Quadratmeter Wohnung wären es schließlich 1000 Euro im Jahr, ähnlich gering fällt die Abgabe in den anderen Bundesländern aus. Die Gemeinden haben die Befugnis, die Abgabe zu erheben, sind jedoch nicht dazu verpflichtet.

Die zahlreichen Ausnahmen sind ebenfalls nennenswert. In Tirol zum Beispiel sind Wohnungen von der Abgabepflicht ausgenommen:

- „die aus rechtlichen, bautechnischen oder vergleichbaren sonstigen Gründen nicht gebrauchstauglich oder nutzbar sind;
- mit bis zu zwei Wohnungen, wenn ein Eigentümer des Gebäudes in einer der Wohnungen seinen Hauptwohnsitz hat;
- Gebäude bzw. Wohnungen, die für gewerbliche, land- und forstwirtschaftliche oder berufliche Zwecke (insbesondere Ordinationen, Büros, Kanzleien, Privatzimmervermieter und Geschäftslokale) verwendet werden;
- die von den Eigentümern aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr als Hauptwohnsitz verwendet werden können;
- die trotz geeigneter Bemühungen über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht zum ortsüblichen Mietzins vermietet werden können;
- für die ein zeitnaher Eigenbedarf besteht“<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup> (Prack, 2023)

<sup>65</sup> (Pressler, 2023)

Es ist alles recht vage formuliert, bietet Interpretationsspielraum und scheint für Eigentümer\*innen leicht umgehbar zu sein. Es fehlen Befugnisse für die Länder, die vom Bund kommen müssen. Dies ist auch die Hauptkritik einiger Wiener Parteien. Man sieht den Bund in der Pflicht. Im November 2022 haben mehrere Bundesländer gemeinsam in einem offenen Brief den Bund aufgefordert, die Möglichkeit einer Leerstandsabgabe zu prüfen.<sup>66</sup> In Wien ist derzeit keine landesgesetzliche Leerstandsabgabe geplant, es wird ausschließlich eine bundeseinheitliche Regelung gefordert. Natürlich gilt auch zu beachten, dass nicht alle Parteien die Idee einer Besteuerung des Leerstands unterstützen. Dieser Kompromiss muss zuerst stattfinden, um ein Gesetz auf Bundesebene zu fordern.

Vorarlberg steht vor der Einführung einer Leerstandsabgabe und wäre somit das vierte Bundesland Österreichs, welches dieses auf Landesebene einführen würde. Genauer gesagt handelt es sich um eine Anpassung des Vorarlberger Zweitwohnsitzabgabegesetzes. Bislang galt das Zweitwohnsitzabgabegesetz ausschließlich für Ferienwohnungen beziehungsweise Zweitwohnsitze. Die Entscheidung, ob die Gemeinden nach der Gesetzesänderung künftig von der Möglichkeit Gebrauch machen, eine Leerstandsabgabe zu erheben, obliegt den Kommunen selbst.<sup>67</sup> Der Druck auf die Bundesregierung steigt, immer mehr Länder ziehen nach. „Selbst wenn Wien als Millionenmetropole und einwohnermäßig das stärkste Bundesland Druck macht, heißt es nicht, dass sich die Bundesregierung bewegen muss“<sup>68</sup>, so lautet der ernüchternde Kommentar seitens der NEOS im Interview. Politische Interessen müssen zuvor klar abgewägt werden und alternative Mechanismen zur Bekämpfung des Leerstands betrachtet werden.

Die politische Kommunikation bezüglich der Leerstandsabgabe ist von entscheidender Bedeutung. Es ist wichtig, die Öffentlichkeit und Stakeholder über die Ziele, Vorteile und möglichen Auswirkungen zu informieren, um Akzeptanz und Verständnis zu fördern. Die Einführung einer Leerstandsabgabe in Wien erfordert daher nicht nur eine umfassende politische Diskussion, sondern auch eine gründliche Analyse der Auswirkungen auf städtische Entwicklung, soziale Gerechtigkeit und die Wirtschaft. Eine ausgewogene und transparente Herangehensweise ist unerlässlich, um die politischen Implikationen zu bewerten und die Umsetzbarkeit dieser Maßnahme sicherzustellen.

---

<sup>66</sup> Vgl. (Pressler, 2023)

<sup>67</sup> Vgl. (Bitschnau, 2023)

<sup>68</sup> (NEOS, 2023)

### 3.3.3. Barrieren und Widerstände von Stakeholdern

Die Einführung einer Leerstandsabgabe in Wien kann auf verschiedene Barrieren stoßen, die von den beteiligten Stakeholdern stammen. Hier sind einige potenzielle Barrieren, die bei einer solchen Maßnahme auftreten können:

#### 3.3.3.1. Möglicher Widerstand von Immobilieneigentümer\*innen

Wie bereits in den Kapiteln davor erwähnt, soll eine potenzielle Leerstandsabgabe Eigentümer\*innen, die ihre Wohnung aus nicht nachvollziehbaren Gründen leerstehen lassen, finanziell belasten und somit zu einer Vermietung führen. Besonders soll aber durch die Abgabe spekulativer Leerstand getroffen werden, der meistens durch Investierende hervorgerufen wird. Man erhofft sich durch die Besteuerung eine Mobilisierung und Bereitstellung dieser zuvor zurückgehaltenen Immobilien und durch das vermehrte Angebot eine Senkung der Mietpreise. Zuvor lohnt es sich allerdings, einen Blick auf die Eigentümer\*innenstruktur des Wohnungsmarkts in Wien zu werfen.

Unterschieden wird zwischen *natürlichen* und *juristischen* Personen. Juristische Personen sind in der Regel Unternehmen in privater Rechtsform, aber auch Körperschaften öffentlichen Rechts, beispielsweise Unternehmen oder Vereine. Natürliche Personen nutzen ihre Immobilien meistens privat wie zum Beispiel als Eigenheim für die Selbstnutzung oder im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.<sup>69</sup> Im Durchschnitt erwerben juristische Personen 2,5 Wohneinheiten, während natürliche Personen im Mittel lediglich 1,1 Wohneinheiten erwerben. Gleichzeitig lassen sich in Wien auch räumliche Unterschiede zwischen diesen beiden Gruppen feststellen. Die Beteiligung juristischer Personen an Wohnungskäufen in einigen Bezirken ist überdurchschnittlich hoch. Zum Beispiel wurden in der Inneren Stadt (1. Bezirk) mehr als 20% aller Immobilienkäufe durch juristische Personen abgewickelt. Auch in den Bezirken 7, 10 und 15 liegt der Anteil mit 15-20% über den Durchschnittswerten von Wien. Die niedrigsten Anteile juristischer Personen finden sich hingegen in Simmering (11), Hietzing (13) und

---

<sup>69</sup> Vgl. (PwC PricewaterhouseCoopers Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung GmbH, 2017)

Liesing (23). Im Vergleich dazu zeigt sich bei den natürlichen Personen eine gleichmäßige Verteilung über alle Wiener Bezirke.<sup>70</sup>

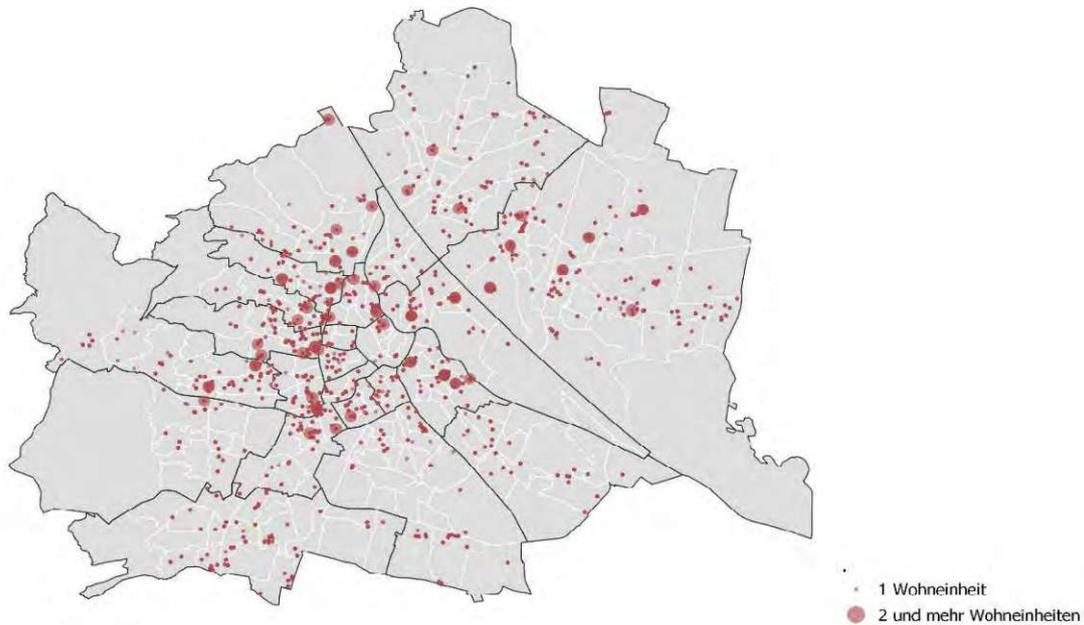


Abbildung 2 Verortung Immobilienkäufe der natürlichen Personen - Quelle: Studie Wohnbauboom in Wien 2018-2020

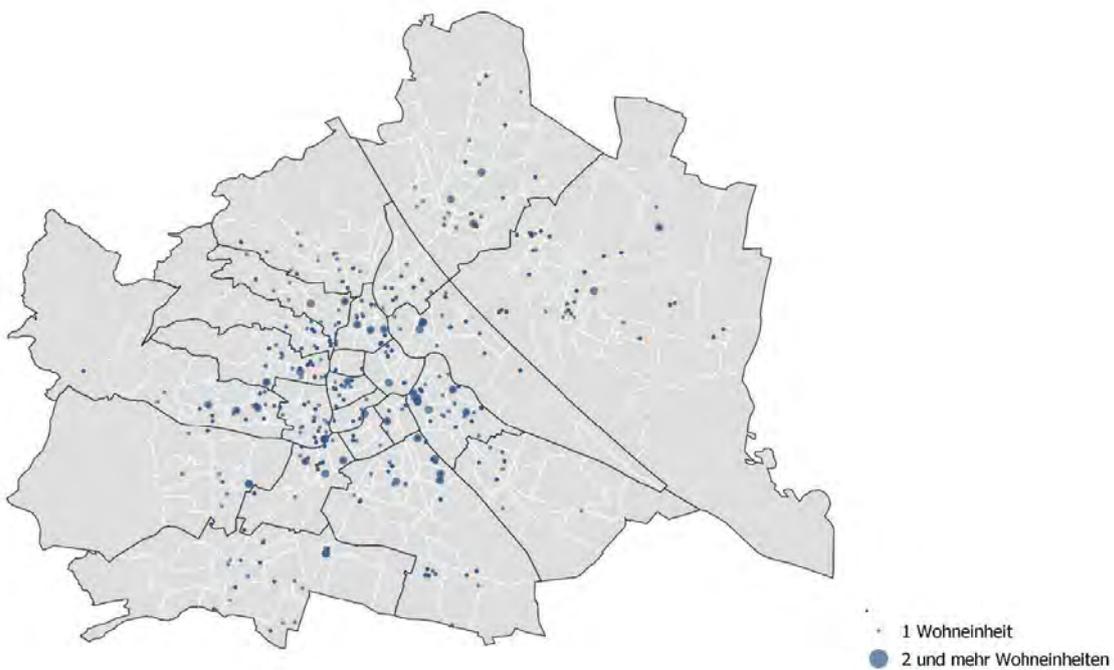


Abbildung 3 Verortung Immobilienkäufe juristische Personen – Quelle: Studie Wohnbauboom in Wien 2018-2020

<sup>70</sup> Vgl. (Plank, et al., 2022, pp. 55-58)

Grundsätzlich lässt sich sagen, dass sich die Eigentümer\*innen von Leerstand in einer Machtposition befinden, die es ihnen ermöglicht zu bestimmen, ob und welche Akteur\*innen Zugang zum entsprechenden Leerstand erhalten.<sup>71</sup> Die Gruppe der Eigentümer\*innen gilt allgemein als anonym und oft nicht gesprächsbereit. In den Innenbezirken Wiens, wo die Nachfrage nach Wohnraum besonders hoch ist, beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße 1,8 Personen. Im Gegensatz dazu ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Außenrandbezirken höher. Interessanterweise weisen die innerstädtischen Bezirke größere Wohnungsgrößen auf als die Außenrandbezirke, obwohl die Anzahl der Personen im Haushalt geringer ist.<sup>72</sup> Wien verzeichnet mit einer Mietquote von 77,2% einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Mietwohnungen.<sup>73</sup> Das heißt, nur ein Drittel des Wohnungsmarkts ist im Eigentum. Im hier speziell relevanten privaten Marktsegment betragen 2011 von insgesamt etwa 440.000 Wohnungen 64% Mietwohnungen und 36% werden von den Eigentümer\*innen bewohnt.<sup>74</sup>

Grundsätzlich gilt auch zu sagen, dass die privaten Eigentümer\*innen verdeutlichen, dass sie kein großes Interesse an spekulativem Leerstand haben, sondern bestrebt sind, ihren Leerstand zu vermieten. Dies tritt nur in bestimmten Gebieten auf, in denen ein Aufwertungsprozess im Gange ist oder erwartet wird.<sup>75</sup>

Die Eigentümer\*innen von Zinshäusern oder mehrerer Wohnungen haben selbstverständlich ein Interesse daran, ihre eigenen Objekte gewinnbringend zu bewirtschaften. Bei Leerstand entgehen ihnen nicht nur Mieteinnahmen, sondern es entstehen auch laufende Betriebskosten. Leerstand bedeutet für den Eigentümer oder die Eigentümerin einen finanziellen Verlust, da ausbleibende Einnahmen die kontinuierliche Instandhaltung eines Objekts gefährden und die zeitgemäße Entwicklung der Immobilie behindern können.<sup>76</sup> Wie bereits erwähnt, soll die Leerstandsabgabe die natürlichen, privaten Eigentümer\*innen nicht treffen. Dies soll durch Ausnahmen sichergestellt werden. Die genannten Gründe für Leerstand müssen seitens der Stadt Wien mit zielgerichteten Vermittlungsangeboten adressiert werden, um die finanzielle Belastung privater Eigentümer\*innen durch die Abgabe zu verhindern. Abschließend lässt sich sagen, dass wenn die Eigentümer\*innen ihre

---

<sup>71</sup> Vgl. (Hertzsch & Verlic, 2012)

<sup>72</sup> Vgl. (Popp, 2023)

<sup>73</sup> Vgl. (STATISTIK AUSTRIA, 2022, p. 1)

<sup>74</sup> Vgl. (Verlič, 2014, p. 42)

<sup>75</sup> Vgl. (Hertzsch & Verlic, 2012, p. 15)

<sup>76</sup> Vgl. (Österr. Haus- & Grundbesitzerbund, 2023)

Wohnungen vermieten oder ihren Leerstand plausibel erklären, Förderungen nutzen und ihren Leerstand melden, ihnen keine negativen Auswirkungen von der Einführung einer Leerstandsabgabe bevorstehen würden. In den letzten Jahren haben institutionelle Investierende und professionelle Immobilienunternehmen zunehmend an Bedeutung gewonnen, wohingegen dies auf Kosten der (privaten) Hauseigentümer\*innen geschah.<sup>77</sup>

### 3.3.3.2. Wirtschaftliche Bedenken von Investierenden

Durch die Finanzialisierung des Wohnungsmarkts ändert sich auch die Art der Akteur\*innen. Die Eigentümer\*innen-Struktur entwickelt sich zunehmend in Richtung von professionellen Immobilienfirmen und Firmen mit spekulativen Absichten. Seit den 1990er Jahren ist fast zwei Drittel aller Transaktionen im Immobilienbereich auf professionelle Unternehmen zurückzuführen. Charakteristisch in diesem Segment ist die kurze Behaltdauer von zwei Jahren bis hin zu nur einigen Monaten.<sup>78</sup> Diese Dauer lässt sich durch die gewinnorientierte Arbeit solcher Unternehmen begründen. Sie streben einen raschen Austausch der Mieter\*innen an, da die Renditeerwartungen auf der Annahme höherer Mieten bei Neuvermietung sowie auf der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und dem anschließenden individuellen Verkauf, auch als *Parifizierung* bekannt, basieren.<sup>79</sup>

Es führt zu einem „Wiedervermietungseffekt“, indem Vermieter\*innen die Mieten bei Mieter\*innenwechsel erhöhen können.<sup>80</sup>

Auffallend ist ebenfalls die Größe des Immobilienportfolios solcher Unternehmen.

Bei professionellen Entwicklern und institutionellen Investierenden besteht die mit Abstand häufigste Form des Immobilienerwerbs im Kauf kompletter Altbauten. An zweiter Stelle steht der Erwerb ganzer Pakete von Häusern. Der teilweise Ankauf von Altbauten oder sogar von einzelnen Wohnungen, wie er im privaten Eigentümer\*innen-Segment zu beobachten ist, spielt bei den Unternehmen überhaupt keine Rolle.<sup>81</sup> Kleinere Akteure verfügen über maximal 10 Wohnhäuser, während mittlere bis große Unternehmen in der Immobilienbranche im Regelfall über

<sup>77</sup> Vgl. (Arbeitsgemeinschaft IFIP und SRZ , 2007)

<sup>78</sup> Vgl. (Verlič, 2014, p. 42)

<sup>79</sup> Vgl. (Verlič, 2014, p. 42)

<sup>80</sup> Vgl. (Verlič, 2014, p. 43)

<sup>81</sup> Vgl. (Arbeitsgemeinschaft IFIP und SRZ , 2007, p. 41)

fünfzig, zum Teil sogar über 100 Wohnhäuser besitzen.<sup>82</sup> Der Wiener Markt wird von Immobilienfirmen als stabil und rechtssicher eingeordnet, dadurch ist auch der Markteintritt solcher professionellen Unternehmen begründbar.<sup>83</sup>

Die Hauptmotivation der inländischen Interessenten bestand in stabilen Erlösen und Steigerungspotenzialen durch spätere Neuvermietungen oder vorhandene Potenziale, wie beispielsweise Dachgeschossausbauten, bei gleichzeitig niedrigen Finanzierungskosten.<sup>84</sup> So ist der Zeitpunkt für den Eintritt in den Wiener Althausmarkt primär durch die Renditeentwicklung beziehungsweise die sich darauf beziehende Erwartung bestimmt.

Zweitens verfügen sie über ein regionales Know-How, also eine gute Kenntnis über die lokalen Marktbedingungen, Gesetze und Richtlinien.<sup>85</sup>

Leerstand spielt in diesem Segment des Markts eine nicht unwesentliche Rolle, denn diese Unternehmen konzentrieren sich ebenfalls auf leere Altbauten. In diesem Bereich des Immobilienhandels werden Gebäude frei von einer potenziell sinnvollen Nutzung dauerhaft leer gehalten, um sie schnell und unkompliziert weiterverkaufen zu können.<sup>86</sup>

### Steuerliche Vorteile von Leerstand für Investierende

Grundsätzlich können Verluste aus Immobilien, wie Mietausfälle und Betriebskosten, von der Steuer abgesetzt werden. Allerdings ist dies nur möglich, wenn seitens der Eigentümer\*innen nachgewiesen werden kann, dass tatsächlich eine Vermietung beabsichtigt wird. Dies könnte beispielsweise durch die Meldung einer Immobilie bei einer Maklerfirma, das Schalten von Anzeigen, kleine Reparaturen usw. erfolgen. Dies stellt allerdings nur eine Erleichterung für die meist privaten Vermieter\*innen dar - eine Rentabilität von Leerstand ist das allerdings noch nicht.

Zu beachten ist, dass steuerrechtliche Anreize für Leerstand erst entstehen können, wenn es professionell und im großen Maße betrieben wird. Deshalb können große Immobilienfirmen damit rechnen, für kleinere Firmen oder gar private Vermieter\*innen gilt dies nicht.

---

<sup>82</sup> Vgl. (Arbeitsgemeinschaft IFIP und SRZ , 2007, p. 37)

<sup>83</sup> Vgl. (Verlič, 2014, p. 42)

<sup>84</sup> Vgl. (Arbeitsgemeinschaft IFIP und SRZ , 2007, p. 17)

<sup>85</sup> Vgl. (Arbeitsgemeinschaft IFIP und SRZ , 2007, p. 63)

<sup>86</sup> Vgl. (Verlič, 2014, p. 19)

Immobilien fließen in die Bilanzrechnung ein, sodass ein Unternehmen, welches einen hohen Gewinn erzielt und diesen nicht vollständig steuerlich geltend machen möchte, die entfallenden Mieteinnahmen als Verlust in die Bilanz aufnehmen kann, um den Gesamtgewinn zu reduzieren.

Außerdem kann der Wertverlust eines Gebäudes durch Alterung steuerlich abgesetzt werden, auch als Absetzung für Abnutzung bekannt, kurz AfA. Jährlich dürfen dafür zwei Prozent des Werts einer Immobilie von der Einkommenssteuer abgesetzt werden, wobei sich dieser Wert auf eine Schätzung des Ertragswerts einer Immobilie bezieht. Diese Schätzungen der zukünftigen Einnahmen aus einer Immobilie werden seitens der Eigentümer\*innen getätigt und können das zwanzig- bis dreißig fache des erwarteten Mietertrags betragen. Je höher diese geschätzten Mieteinnahmen sind, desto größer ist auch der absetzbare Betrag. Dies könnte erklären, warum manche Eigentümer\*innen den Leerstand ihrer Immobilie einem niedrigen Mietpreis vorziehen.

Der steuerbegünstigte Faktor der AfA ist nicht zu überschätzen, er bildet aber einen gewissen Anreiz für Leerstand im professionellen Immobiliensegment.

Der wohl wahrscheinlich profitabelste Grund für Leerstand bildet die Kreditvergabe. Denn die Vergabe eines Kredits für ein Objekt wird auf Basis dieser fiktiven Mieteinnahmen berechnet. Die überschätzten Mieterwartungen erhöhen folglich den möglichen Kredit.<sup>87</sup> Betrachtet man es wie folgt, ergeben sich gleich mehrere Vorteile für große Immobilienunternehmen. Zum einen der steuerrechtlich positive Aspekt und zum anderen bleibt die Immobilie leer und kann somit schnell wieder verkauft werden.

Die Einführung einer Leerstandsabgabe in Wien könnte auf Widerstand von Investierenden stoßen, insbesondere von jenen, die ihre Immobilien als Anlageobjekte betrachten. Investierende könnten Bedenken hinsichtlich der finanziellen Belastung durch eine zusätzliche Abgabe haben, da diese als eine weitere Kostenposition betrachtet werden könnte, die die Rendite der Investition beeinträchtigt. Zudem könnten Unsicherheiten darüber entstehen, wie Leerstand definiert wird, was zu möglichen Streitigkeiten über die Abgabepflicht führen könnte. Ein weiterer Widerstandspunkt könnte in den potenziellen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt liegen. Investierende könnten befürchten, dass die

---

<sup>87</sup> Vgl. (Verlič, 2014, p. 45)

Leerstandsabgabe dazu führt, dass sie zögern, in bestimmte Gebiete zu investieren, um zusätzlichen finanziellen Belastungen zu entgehen. Zusätzlich könnten Investierende gegen den bürokratischen Aufwand argumentieren, der mit der Implementierung einer Leerstandsabgabe einhergeht. Ein erhöhter Verwaltungsaufwand und die Notwendigkeit zusätzlicher Dokumentation und Meldung könnten als unpraktisch und belastend empfunden werden.

Jedoch gilt es seitens der Politik und der Gesellschaft, den spekulativen Leerstand, der hervorgerufen wird, einzudämmen und den Wohnraum den Bürger\*innen Wiens wieder zur Verfügung zu stellen. Die Tätigkeit dieser Immobilienfirmen verdeutlicht das zunehmende Problem, dass Wohnraum als Ware gehandelt wird.

Es ist wichtig zu betonen, dass diese Widerstände variieren können und von verschiedenen Faktoren abhängen, darunter die konkrete Ausgestaltung der Leerstandsabgabe. Wird sie auf Landesebene eingeführt, könnte die Abgabenhöhe möglicherweise zu niedrig sein, um einen lenkenden Effekt bei dieser Akteur\*innen-Gruppe zu erzielen. Immobilienkonzerne nutzen zusätzlich nachweislich verschiedene Strategien und Methoden, um sich möglichen Leerstandsabgaben und Bußgeldern zu entziehen. Diese Taktiken reichen von oberflächlichen Sanierungsmaßnahmen bis hin zu Scheininseraten mit überhöhten Preisen, um eine Bereitschaft zur Vermietung vorzutäuschen.<sup>88</sup> Dies würde die Treffsicherheit einer potenziellen Leerstandsabgabe zusätzlich erschweren.

### 3.3.3.3. Kritik politischer Parteien

„Letztlich muss jedem Eigentümer überlassen bleiben, was er mit seinem Eigentum macht.“<sup>89</sup> Eine von vielen Aussagen, die von der gegnerischen Seite einer Leerstandsabgabe kommen. Eine derartige Abgabe stellt einen inakzeptablen Eingriff ins Eigentumsrecht dar und drängt Eigentümer\*innen zum Verkauf ihrer Immobilie. „Mehr als 50% der ÖsterreicherInnen leben im Eigentum. Es ist nicht auszuschließen, dass eine weitere Steuer jene, die ihr Eigentum über viele Jahre mühsam zusammengespart haben, zum Verkauf zwingt. Das hatte der Verfassungsgerichtshof noch vor einigen Jahren verhindert, indem er eine

---

<sup>88</sup> Vgl. (Harold & Mayerhofer, 2022)

<sup>89</sup> (APA-OTS, 2023)

entsprechende Landesabgabe als verfassungswidrige Kompetenzverletzung angesehen hat“<sup>90</sup> ,so der Präsident der Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes, kurz ÖHBG. Man vermutet seitens der Politik, dass eine künftige Leerstandsabgabe eher private Eigentümer\*innen belasten wird und das eigentliche Ziel, die Bekämpfung beziehungsweise Eindämmung der Spekulation mit Wohnraum durch professionelle Immobilienfirmen verfehlt wird. Die Freiheitliche Partei reagiert in einem schriftlichen Interview wie folgt auf diese Thematik: „Eine Leerstandsabgabe würde vor allem private Vermieter treffen und wäre einerseits eine neuerliche Belastung für die Wienerinnen und Wiener, andererseits aber auch ein massiver Eingriff in das Eigentum und damit ein Schritt Richtung Enteignung. Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt wären im Gegenzug eher nur gering.“<sup>91</sup> Die Einführung einer Leerstandsabgabe, die von Grund auf als eigentumsfeindlich betrachtet wird, dürfte zweifellos Schwierigkeiten haben, das angestrebte Ziel zu erreichen. Es ist zu berücksichtigen, dass eine einmal eingeführte Leerstandsabgabe möglicherweise den Weg für weitere als unerwünscht empfundene Eingriffe ins Eigentum öffnet. Bedenken hinsichtlich einer schleichenden Einschränkung von Eigentumsrechten könnten aufkommen, da solche Maßnahmen als Präzedenzfall dienen könnten. Die Debatte um die Leerstandsabgabe sollte daher nicht nur die unmittelbaren Auswirkungen auf die Wohnraumverfügbarkeit, sondern auch die langfristigen Konsequenzen für das Eigentumsrecht und die Immobilienpolitik insgesamt berücksichtigen.<sup>92</sup>

Kritisiert wird ebenfalls seitens der SPÖ der enorme Verwaltungsaufwand. Im Vergleich dazu erscheinen die erwarteten Einnahmen in Höhe von 4 bis 5 Millionen Euro als unverhältnismäßig.<sup>93</sup>

Wie bereits erwähnt, ist den meisten Wiener Parteien die Problematik beziehungsweise der Umfang des Leerstands nicht bekannt. Zusätzlich zur Mobilitätsreserve argumentiert man mit dem einzigartigen Wohnungsmarkt Wiens. Die Stadt Wien besitzt 220.000 Wohnungen, die durch die Wiener Wohnen verwaltet werden und gilt somit als größte Hausverwaltung Europas. Insgesamt lebt jede\*r vierte Wiener\*in im Gemeindebau.<sup>94</sup> „Keiner macht so viel für leistbares Wohnen wie

---

<sup>90</sup> (APA-OTS, 2021)

<sup>91</sup> (FPÖ, 2023)

<sup>92</sup> Vgl. (Österr. Haus- & Grundbesitzerbund, 2023)

<sup>93</sup> Vgl. (Österr. Haus- & Grundbesitzerbund, 2023)

<sup>94</sup> Vgl. (Stadt Wien - Wiener Wohnen)

die Stadt Wien – das ist unsere Kernkompetenz und das bleibt auch so.“<sup>95</sup> Dieses Phänomen sollte allerdings nicht glorifiziert werden, denn der Leerstand in den Gemeindewohnungen ist erheblich. Allgemein gilt zu sagen, dass der Leerstand in Neubauwohnungen ziemlich genau identifizierbar ist, denn hier verfügt man über sehr genaue Daten. Laut der Studie der Arbeiterkammer kommt man zu dem Ergebnis, dass die Leerstandsquote von Gebäude, die von gemeinnützigen Wohnbauträgern errichtet wurden, immerhin 10% beträgt.<sup>96</sup> Laut dem Vizebürgermeister Dominik Nepp von der FPÖ würde die Stadt Wien die größte Leerstandsabgabenzahlerin sein. Grund dafür sind die zahlreichen unsanierten Gemeindewohnungen, die nicht bezogen werden können.<sup>97</sup> Der Rechnungshof kritisiert ebenfalls die geringe Sanierungsrate der Wiener Wohnen, denn im Zeitraum 2013 bis 2023 wurden nur 3.286 Mietobjekte saniert, was lediglich 45% der von Wiener Wohnen angestrebten Sanierungsrate von etwa 7.300 Mietobjekten jährlich entsprach.<sup>98</sup>

Die erfolgreiche Einführung einer Leerstandsabgabe erfordert eine sorgfältige Abwägung dieser Barrieren und die Implementierung begleitender Maßnahmen, um potenzielle negative Auswirkungen zu minimieren. Eine transparente Kommunikation und Einbindung der betroffenen Stakeholder während des gesamten Prozesses können dazu beitragen, Widerstände zu überwinden und die Akzeptanz für diese oder auch andere Maßnahmen zu fördern.

## Reformvorschläge und Empfehlungen

„Der Wohnungsmarkt bewegt sich, die Bedürfnisse und Anforderungen ändern sich. Folglich wird es auch zu Anpassungen kommen müssen. Momentan ist es wichtig, wieder leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen – hier ist die Stadt gerade was den Gemeindebau betrifft, als größter Vermieter in der Pflicht.“<sup>99</sup>

Obwohl die Einführung einer Leerstandsabgabe in Wien als ein Schritt zur Bewältigung von Wohnungsnot betrachtet werden kann, ist es wichtig anzuerkennen, dass diese allein womöglich nicht ausreichen wird, um das komplexe Problem

---

<sup>95</sup> (APA-OTS, 2023)

<sup>96</sup> (Plank, et al., 2022, p. 77)

<sup>97</sup> Vgl. (APA-OTS, 2023)

<sup>98</sup> Vgl. (APA/red, 2020)

<sup>99</sup> (FPÖ, 2023)

vollständig zu lösen. Die Expert\*innen-Interviews verdeutlichen dies, denn die meisten Parteien sehen andere Mechanismen in der Wohnungspolitik als zielführender und führen diese in politischen Debatten auf. Die Debatte um die Leerstandsabgabe sollte daher nicht nur die unmittelbaren Auswirkungen auf die Wohnraumverfügbarkeit, sondern auch die langfristigen Konsequenzen für das Eigentumsrecht und die Immobilienpolitik der Stadt insgesamt berücksichtigen.

## 4.1. Potenzielle Lösungsansätze

Die Bewältigung des spekulativen Leerstands in Wien erfordert eine sorgfältige Abwägung verschiedener Lösungsansätze. Eine integrierte Herangehensweise, die verschiedene Instrumente kombiniert, könnte effektiver sein, um dem Leerstand entgegenzuwirken und gleichzeitig eine ausgewogene Entwicklung der Stadt zu fördern. In der politischen Debatte um eine Leerstandsabgabe in Wien ist es von essenzieller Bedeutung, die Vielfalt von Ansichten und Perspektiven zu berücksichtigen. Die Auseinandersetzung mit der Frage, ob eine Leerstandsabgabe eingeführt werden sollte und in welcher Form, ist eine Herausforderung, die die politischen Entscheidungstragenden vor vielfältige Überlegungen stellt. Insgesamt unterstreicht die Diskussion um eine Leerstandsabgabe in Wien die Komplexität und Sensibilität von Themen im Schnittpunkt von Politik, Eigentumsrechten und sozialem Zusammenhalt.

### 4.1.1. nachvollziehbare und regelmäßige Leerstandserhebung

Weiterhin besteht Unsicherheit darüber, wie Leerstand genau definiert werden sollte und wie eine zuverlässige Ermittlung und Berechnung erfolgen kann. "Der erste und vielleicht wichtigste Schritt ist die Meldepflicht von leer stehenden Wohnungen nach sechs Monaten" <sup>100</sup>, sagt Elke Hanel-Torsch die Geschäftsführerin von der Mietervereinigung Wien. Wo der Markt versagt, muss die Politik eingreifen.<sup>101</sup> Die Bereitstellung eines transparenten Zugangs zu den Grundbucheinträgen würde ein

---

<sup>100</sup> (APA-OTS, 2014)

<sup>101</sup> Vgl. (Blog//Leistbares Wohnen, 2022)

entscheidendes Instrument darstellen, um nicht gemeldete Leerstände und Verstöße gegen Anzeigepflichten nachvollziehen zu können. Es ist durchaus möglich, Transparenz in Bezug auf Leerstand zu schaffen.<sup>102</sup>

Ein international sehr gutes Beispiel ist die Stadt Zürich. Hier ist ein angespannter Wohnungsmarkt Auslöser für die genaue Erhebung, denn schweizweit waren zum Stichtag 1. Juni 2023 lediglich etwa 1,2% der Wohnungen leerstehend, wobei in zahlreichen dicht besiedelten Regionen die Leerstandsquote signifikant niedriger liegt. Seit 1974 ist auf nationaler Ebene eine verbindliche jährliche Zählung von Leerwohnungen vorgeschrieben. Die Erhebung umfasst Wohnungen sowie Einfamilienhäuser in allen Gemeinden, die an einem bestimmten Erhebungsstichtag unbesetzt, aber bewohnbar sind und zur dauernden Miete von mindestens drei Monaten oder zum Kauf angeboten werden. Seit beinahe 120 Jahren führt die Stadt Zürich Leerwohnungszählungen durch. Hierbei greift sie zunächst auf ein Gebäude- und Wohnungsregister, kurz GWZ sowie ein Personenregister zurück. Die Verknüpfung dieser beiden Register bildet die Grundlage für die Erhebung. Die identifizierten Leerwohnungen oder deren jeweilige Hausverwaltungen werden anschließend mittels eines Formulars kontaktiert, um zu klären, ob in den gemäß GWZ als leer eingestuft Wohnungen tatsächlich unbewohnt sind und ob die Wohnung auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.<sup>103</sup>

Natürlich ist der hohe Aufwand und zeitliche Aspekt einer genauen Leerstandserhebung Wiens nicht zu unterschätzen. In Kapitel 3.3.1. Identifizierte Herausforderungen bei der Umsetzung der Leerstandsabgabe wurde bereits, als österreichisches Beispiel, die Stadt Innsbruck genannt, die mit einer Erhebung des Leerstands einen Vorstoß bei diesem Thema gemacht hat. In Innsbruck, in der Schweiz sowie in anderen internationalen Beispielen wurde mit einer Kombination von zwei Erhebungsmethoden gearbeitet, die ebenfalls in Wien denkbar wären. Zum einen die *Gesamterhebung*, die auf Basis von statistischen Quellen, wie beispielsweise des Gebäuderegisters beruht und durch die Gemeinde durchgeführt wird, und zum anderen die *Einzel- beziehungsweise Detailerhebung*. Bei der Detailerhebung werden dann Unstimmigkeiten, die durch das Abgleichen der

---

<sup>102</sup> Vgl. (Verlič, 2014, p. 112)

<sup>103</sup> Vgl. (Plank, et al., 2022, p. 27)

Register entstehen, manuell berichtigt.<sup>104</sup> Jedoch hat Innsbruck bereits im Jahr 2019 mit der Erhebung des Leerstands begonnen und bis zum heutigen Zeitpunkt sind *nur* 40% des Innsbrucker Wohnungsbestands korrigiert.<sup>105</sup> „[...] ein sehr trockener Acker [...], den man da in Angriff nimmt.“<sup>106</sup> Zusätzlich dazu wird seitens der Grünen vermutet, „dass das Wohnungs- und Gebäuderegister gar nicht so aktuell ist, wie man vielleicht gerne hätte.“<sup>107</sup> Es würden folglich viele Fakten und Probleme miteinander korrelieren, die aber nicht unlösbar wären. Man darf jedoch nicht außer Acht lassen, dass die präzise Arbeit mit Daten, die den Leerstand betreffen, in der Gegenwart entscheidend ist, um eine solide Grundlage für zukünftige Datenzugriffe zu legen. Eine verlässliche und regelmäßige Erhebung, Meldung und Offenlegung des Leerstands bietet eine Basis für diese Thematik und beleuchtet schlussendlich die Notwendigkeit einer Besteuerung oder anderen Mechanismen, die mit dem Leerstand einhergehen.

#### 4.1.2. Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“

Dieser potenzielle Lösungsansatz beschäftigt sich hauptsächlich mit der Neubautätigkeit Wiens, was nicht Fokus dieser Arbeit ist, aber definitiv einen Blick wert erscheint. Die Expertin Gabriele Etzl betonte, dass es in den letzten Jahren so viele Baugenehmigungen wie noch nie gegeben habe. Daher könne man nicht von einer Wohnungsknappheit sprechen. Zudem existiere in Wien eine neue Widmungskategorie namens "geförderter Wohnbau", die als wirksames Instrument der Regulierung und Preissenkung gelte.<sup>108</sup> In Wien wurde in den vergangenen vier Jahren doppelt so viel gebaut als gebraucht. Von 2018 bis 2021 wurden etwa 58.000 neue Wohnungen errichtet, während die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um mehr als 43.000 Menschen zunahm.<sup>109</sup> Es herrscht folglich ein Wohnungsüberschuss auf dem Immobilienmarkt in Wien. Doch von sinkenden Mietpreisen kann allerdings keine Rede sein, denn die Mieten steigen gerade im freifinanzierten Bereich. Thomas Ritt von der Arbeiterkammer sagt: „In neu gebauten, frei finanzierten, leer stehenden

---

<sup>104</sup> Vgl. (TU-Wien, et al., 2022)

<sup>105</sup> Vgl. (Putschögl, 2022)

<sup>106</sup> (Karner-Kremser, 2023)

<sup>107</sup> (Prack, 2023)

<sup>108</sup> Vgl. (Parlament Wien, 2022)

<sup>109</sup> Vgl. (Arbeiterkammer Wien, 2022)

Wohnungen wird sehr viel Geld geparkt und damit Gewinn gemacht. Beim spekulativen Leerstand muss dringend etwas getan werden.“<sup>110</sup> Im Jahr 2021 stieg die Zahl der von Investierenden erworbenen Wohnungen deutlich an. Innerhalb eines Jahres wurden von Fonds, Banken und ähnlichen Institutionen insgesamt 4.922 Wohnungen erworben. Das entspricht beinahe der Hälfte aller Wohnungen, die im gleichen Jahr von gewerblichen Bauträgern gebaut wurden.<sup>111</sup> Eine Vermutung von Mara Verlic, Mitwirkende der Studie *Perspektive Leerstand*, ist, die Perspektive einer profitorientierten Stadtentwicklung Wiens. Der Neubau bietet die Möglichkeit, Kapital in eine Stadt zu investieren. Stadtwachstum wird politisch gefeiert und als erwünscht betrachtet, da es den Bau neuer Strukturen ermöglicht und öffentliche Mittel in Projekte fließen, die anschließend auch privat investiert werden können. In einer profitorientierten Stadtentwicklung gilt das Stadtwachstum als äußerst wünschenswert – sogar mehr als die Renovierung oder Wiederaufwertung von Leerstand.<sup>112</sup> Abschließend sagt Thomas Ritt von der Arbeiterkammer Wiens: „Es wird nicht fürs Wohnen, sondern fürs Anlegen gebaut. Der Wohnungsmarkt soll die Wohnbedürfnisse der Mieter:innen abdecken und nicht für die Spekulanten da sein [...]“.“<sup>113</sup>

Durch das Bevölkerungswachstum und das immer weitere Bauen am Bedarf der Wiener Bevölkerung vorbei, sind in den letzten Jahren die Bodenpreise extrem angestiegen. Im Zeitraum 2010 bis 2019 gab es eine Steigerung des Bodenpreises auf mehr als das doppelte des Ausgangsniveaus, genauer gesagt um eine Zunahme von 124%. Die zunehmenden Liegenschaftspreise sowie der Baukosten erschwerten den Bau von gefördertem Wohnen, was schließlich dazu führte, dass immer mehr gemeinnützige Bauträger freifinanzierten Wohnbau errichteten.<sup>114</sup> Aufgrund der steigenden Grundkosten, sah sich die Stadt Wien in der Pflicht, neue Ansätze zur Sicherung des sozialen Wohnbaus zu entwickeln. Durch die Einführung einer neuen Widmungskategorie soll die Leistbarkeit für Wohnraum garantiert und gestärkt werden. Die neue Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ zielt darauf ab, dass auf den ausgewiesenen Flächen der Wohnbau mehrheitlich gefördert realisiert wird. Um in der Praxis eine bedeutsame Anzahl erschwinglicher Wohnungen zu realisieren, ist unter dieser Widmung in der Regel vorgesehen, dass zwei Drittel der

---

<sup>110</sup> (Ritt, et al., 2022)

<sup>111</sup> Vgl. (Ritt, et al., 2022)

<sup>112</sup> Vgl. (Zoidl, 2014)

<sup>113</sup> (Arbeiterkammer Wien, 2022)

<sup>114</sup> Vgl. (Plank, et al., 2022)

Wohnnutzfläche gefördert werden. Durch strenge Regelungen bezüglich der maximalen Grundkosten, die bei 188 Euro pro Quadratmeter definiert sind, und einem im Grundbuch verankerten Veräußerungsverbot werden Spekulationen sowohl mit Grund und Boden als auch mit den Wohnungen selbst wirksam unterbunden. Die im März 2019 verabschiedete neue Widmungskategorie soll stadtwweit anwendbar sein.

Von der neuen Widmung ausgenommen sind bereits Bestehende (Bauland-) Widmungen. Anwendung findet die Widmung „geförderter Wohnbau“ bei Neuausweisungen von Baugebieten, Widmungsänderungen und bei der Erhöhung der Dichte, beispielsweise eine Erhöhung der Nutzbarkeit für Wohnungen durch Entfall der Widmung „Geschäftsviertel“. Zusätzlich soll diese Widmung auch bei Hochhäusern anwendbar sein. Es ist geplant, die Auswirkungen der neuen Widmung "Gebiete für geförderten Wohnbau", insbesondere im Hinblick auf die angestrebte Dämpfung der Grundstückspreise, innerhalb von fünf Jahren zu untersuchen und zu bewerten. Auf Grundlage dieser Ergebnisse sollen die vorliegenden Planungsgrundlagen bei Bedarf angepasst werden.<sup>115</sup>

Seit Einführung der neuen Widmungskategorie sind bereits mehr als fünf Jahre vergangen. Bisher hat die Stadt die Wirksamkeit dieser Maßnahme nicht öffentlich bewertet, es hat lediglich eine "interne Prozessevaluierung" im Rahmen der Arbeit an der Bauordnungsnovelle stattgefunden, was auf Kritik von dem Wohnbausprecher Peter Sittler von der ÖVP trifft. Von den etwa 140.000 Wohneinheiten, die seit 2018 in Wien fertiggestellt wurden oder sich im Bau befinden, sind bereits knapp 4.800 Wohnungen auf Grundstücken realisiert, die als "Gebiet für geförderten Wohnbau" gewidmet sind. Obwohl dies bisher nur etwas mehr als drei Prozent ausmacht, zeigt sich eine steigende Tendenz.<sup>116</sup>

Die neue Widmungskategorie wurde bereits bei acht geplanten Projekten angewendet. Beispiele hierfür sind die Attemsgasse im 22. Bezirk (insgesamt 600 Wohneinheiten), das Gebiet In der Wiesen Ost/Süd im 23. Bezirk (1800 Wohneinheiten), der Montecuccoliplatz im 13. Bezirk (127 Wohneinheiten) und das ehemalige Sophienspital im 7. Bezirk (180 Wohneinheiten). In all diesen Fällen werden jeweils zwei Drittel der Wohnungen gefördert errichtet. Die Regelung findet

---

<sup>115</sup> Vgl. (Stadt Wien, 2018)

<sup>116</sup> Vgl. (Putschögel, 2023)

ebenso Anwendung beim Stadtentwicklungsprojekt "Neues Landgut" (1800 Wohneinheiten) und beim Projekt Eurogate II im 3. Bezirk (1900 Wohneinheiten).<sup>117</sup> Es gibt erste "Anzeichen für eine Stagnation" sagte Matthias Grosse vom Datenexperten Exploreal in einem Interview. Seit 2012 steigen die Grundstückspreise um durchschnittlich 8,2%, dies flacht zumindest jetzt deutlich ab.<sup>118</sup>

Selbst wenn jetzt bereits erste Erfolge zu sehen sind, erfordern die Auswirkungen von neuen Widmungskategorien eine gewisse Zeit, bis sie sichtbar werden. Veränderungen in der Nutzung von Grundstücken und die Umsetzung von bauplanerischen Entscheidungen zeigen sich erst über einen längeren Zeitraum, bevor sie deutlich erkennbar sind.

„Leistbares Wohnen ist bei uns kein Privileg für Besserverdienende, sondern ein Grundrecht für alle. Und die Widmungskategorie 'Geförderter Wohnbau' sorgt dafür, dass das so bleibt.“<sup>119</sup> Verdeutlichte die Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal abschließend. Man zeigt sich seitens der Politik zuversichtlich, einen wirksamen Schritt entgegen der Spekulation mit Wohnraum im freifinanzierten Bereich beschlossen zu haben. Wie bereits erwähnt, ist diese Widmungskategorie allerdings nur bei Neubauprojekten anwendbar und kann folglich die Problematik des Leerstands im Altbaubestand nicht lösen. Es werden also weitere Maßnahmen benötigt, um das komplexe Thema in Angriff nehmen zu können.

#### 4.1.3. Reformierung des Mietrechtsgesetzes

„Bevor man über zusätzliche Abgaben auf Leerstand oder was auch immer in dem Zusammenhang spricht, wäre es super das echt verstaubte und ins unendlich kompliziert gewachsene Mietrecht mehr oder weniger rundzuerneuern.“<sup>120</sup> Der Modernisierung des Mietrechts steht entgegen, dass es eine sensible Angelegenheit darstellt, die von unterschiedlichen Werten geprägt ist, unterstrich Michaela Steinacker von der ÖVP. Philipp Schrangl Abgeordneter im Nationalrat von der FPÖ betont, dass trotz der gemeinsamen Ziele für ein anwenderfreundliches und

---

<sup>117</sup> Vgl. (Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, 2020)

<sup>118</sup> Vgl. (Putschögel, 2023)

<sup>119</sup> (Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, 2020)

<sup>120</sup> (NEOS, 2023)

zeitgemäßes Mietrecht, die verschiedenen Parteien unterschiedliche Wege und Vorgehensweisen bevorzugen.<sup>121</sup>

1922 ist in Österreich das Mietengesetz, kurz MG, in Kraft getreten. Zuvor gab es keine nennenswerten Mieterschutzbestimmungen, lediglich eine Regelung von Miete und Pacht im ABGB. Mit der Einführung des Mietengesetzes gab es erstmals einen weitreichenden gesetzlichen Kündigungsschutz (§ 22 MG) und Mietzinsbeschränkungen im Rahmen einer Vergleichsmiete, auch *Friedenszins* genannt. Gleichzeitig wurden auch Weitergabemöglichkeiten und Vererbung einer Mietwohnung mit Hilfe der Einführung des Gesetzes geschaffen. Bis 1982 das heute noch gültige Mietrechtsgesetz (MRG) eingeführt wurde, wurde das Mietengesetz in dieser Zeit dauernd novelliert. Da die Zinsbestimmungen des Mietengesetzes hauptsächlich auf Altbauten ausgerichtet waren, wurden Zinsschutzbestimmungen erforderlich für Objekte, die nicht den Regelungen des Mietengesetzes unterlagen. Man musste sich somit an neue Begebenheiten und Bauten anpassen. So wurde beispielsweise der Neuvermietungszuschlag eingeführt und eine Deregulierung, die eine Ausdehnung der Optionen für freie Mietzinsvereinbarungen in Mietverträgen ab dem Jahr 1968 bedeutete, dies führte effektiv zur Abschaffung des sogenannten *Friedenszins* bei Neuvermietungen. Zugleich wurde das Kündigungsrecht der Vermieter\*innen erweitert.<sup>122</sup>

### Intransparente Zu- und Abschläge des MRG im Altbausegment

Das MRG übernahm schließlich zahlreiche Kündigungsschutzbestimmungen des Mietengesetzes und Mietobergrenzen anhand von Kategorien der Wohnungen (A,B,C,D) wurden eingeführt. 1994 wurde dann durch eine erneute Novellierung das Kategoriemietzinssystem durch das sogenannte Richtwertsystem ersetzt.<sup>123</sup> Der Richtwertzins wirkt sich auf Altbaumietwohnungen aus, die vor 9. Mai 1945 errichtet und ab dem 1. März 1994 angemietet wurden.<sup>124</sup> Er setzt sich aus dem Richtwert und den Zu- bzw. Abschlägen zusammen. Das neue System bewertet Wohnungen im Vergleich zu einer hypothetischen Standardwohnung und somit Mietreduktionen für qualitative Abweichungen nach unten sowie Mieterhöhungen für Abweichungen

---

<sup>121</sup> Vgl. (APA-OTS, 2018)

<sup>122</sup> Vgl. (Mieterschutzverband Wien, 2022)

<sup>123</sup> Vgl. (Mieterschutzverband Wien, 2022)

<sup>124</sup> Vgl. (Wohnberatung Wien)

nach oben werden festgelegt. Zugleich eröffnete die Mietrechtsreform von 1994 die Möglichkeit, zeitlich auf drei Jahre befristete Mietverträge abzuschließen.<sup>125</sup> 2021 gab es bereits über 347.000 befristete Mietverträge im privaten Immobiliensegment laut Mikrozensus, das entspricht rund 47% aller insgesamt bestehenden Mietverträge dort. Folglich lebt jede\*r zweite Mieter\*in befristet.<sup>126</sup>

Stand 1. April 2023 beträgt der aktuelle Richtwertmietzins in Wien 6,67 Euro.<sup>127</sup> Diese Richtwertmiete kann zusätzlich durch Zu- und Abschläge erhöht oder gesenkt werden. Zuschläge oder Abschläge können unter anderem für überdurchschnittliche Merkmale im Vergleich zur standardisierten Referenzwohnung geltend gemacht werden. Dies betrifft Aspekte wie die Ausstattung der Wohnung, die Gebäudeausstattung, die Lage innerhalb des Gebäudes, die Position auf einem Stockwerk, den Grundriss, den Erhaltungszustand, die Art des Mietvertrages (befristet oder unbefristet) und dem Verwendungszweck der Wohnung. Die Anwendung dieses Zuschlagssystems gestaltet sich aufgrund zahlreicher unbestimmter Rechtsbegriffe, wie etwa Lage, Erhaltungszustand, Grundriss, und der fehlenden Definition einer Standardwohnung als herausfordernd.

Besonders nennenswert ist auch ein möglicher Zuschlag für die Lage. Demzufolge ist laut § 16 Abs. 4 Mietrechtsgesetz ein Lagezuschlag zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich eine Wohnung befindet, eine überdurchschnittliche Lage aufweist.

Die Definition einer durchschnittlichen Lage ist von entscheidender Bedeutung und wird in §2 Abs. 3 des Richtwertgesetzes behandelt. Gemäß dieser Regelung orientiert sich die Bestimmung an der "allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens" (§ 16 Abs 2 MRG), was jedoch allein keinen Referenzwert für eine durchschnittliche Lage festlegt. Der maßgebliche Referenzwert wird erst im nächsten Satz festgelegt. Gründerzeitviertel gelten demnach höchstens als durchschnittlich, wenn die Wohnungen in diesem Viertel hauptsächlich klein, mangelhaft ausgestattet und zum Zeitpunkt der Errichtung ohne Bad, Zentralheizung und WC waren. Die aktuelle Regelung bewirkt folglich, dass in Gründerzeitvierteln kein Zuschlag für die Lage erhoben werden kann, da diese Viertel typischerweise ohne Zentralheizung, Bad und WC errichtet wurden. Es ist jedoch zu beachten, dass diese Viertel heutzutage oft besonders begehrte Lagen sind. Somit wird heute der

---

<sup>125</sup> Vgl. (Verlič, 2014, p. 40)

<sup>126</sup> Vgl. (APA-OTS, 2023)

<sup>127</sup> Vgl. (Wohnberatung Wien)

Lagezuschlag aus den aktuellen Bodenpreisen ermittelt.<sup>128</sup> Bei 16,02 Euro liegt der Lagezuschlag 2023 beispielsweise im ersten Wiener Bezirk, das ist fast das Zweieinhalbfache des aktuellen Wiener Richtwerts. Die Grundmiete, bestehend aus Richtwert und Lagezuschlag, ohne Berücksichtigung weiterer Aufschläge, beläuft sich somit bereits bei einem unbefristeten Mietvertrag auf 22,69 Euro. In vielen Fällen dürfte dies bereits über der gängigen Marktmiete liegen.<sup>129</sup> In den letzten Jahrzehnten hat sich das System der Ab- und Zuschläge so stark verkompliziert, dass die exakte Höhe der zulässigen Miete für eine Wohnung heute schlicht unbekannt ist. Miet-Gutachten führen zu völlig unterschiedlichen Ergebnissen, was dazu führt, dass das Mietrechtssystem praktisch keine Rolle mehr spielt. Die Arbeiterkammer beklagt, dass bei 98,67 % der Fälle die tatsächlich vereinbarte Miete höher lag als die von der Arbeiterkammer berechnete Miete.<sup>130</sup>

Die Anwendung und Begründung bestimmter Bestimmungen im Mietrecht ist oft für Mieter\*innen und Vermieter\*innen nicht nachvollziehbar. Die Unsicherheit, ob der vereinbarte Mietzins den gesetzlichen Vorgaben entspricht, stellt eine erhebliche Belastung für beide Parteien dar.<sup>131</sup>

Die unklare Formulierung des Gesetzes, die Vermieter\*innen nicht dazu zwingt, die mieterhöhenden Faktoren offen darzulegen, könnte einer der Gründe für das Versagen des Richtwertmietzinssystems sein.<sup>132</sup>

## Anwendungsbereiche des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz bezieht sich hauptsächlich „[...] auf klassische Altbauten, 60% der privaten Mietwohnungen fielen aber nicht mehr in den Vollenwendungsbereich hinein und hätten keinen Preisschutz mehr.“<sup>133</sup> Nicht alle Mietwohnungen unterliegen den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG), und dies kann in der Praxis erhebliche Auswirkungen haben. Aspekte wie die Höhe des Mietzinses oder der Kündigungsschutz sind davon abhängig. Man unterscheidet zwischen Wohnungen, die *vollständig*, *teilweise* oder dem Mietrechtsgesetz *nicht* unterliegen.

---

<sup>128</sup> Vgl. (Simons & Tielkes, 2020)

<sup>129</sup> Vgl. (Putschögl, 2023)

<sup>130</sup> Vgl. (Simons & Tielkes, 2020)

<sup>131</sup> Vgl. (APA-OTS, 2022)

<sup>132</sup> Vgl. (Verlič, 2014, p. 42)

<sup>133</sup> (Parlament Wien, 2022)

Zur *Vollanwendung* des Mietrechtsgesetzes zählen Altbauten, bei denen die Baubewilligung vor dem 1.Juli 1953 erfolgt ist oder bei Häusern mit vermieteten Eigentumswohnungen vor dem 9.Mai 1945. Zu den geförderten Wohnbauten zählen Wohnungen, die mithilfe von staatlicher Förderung errichtet wurden. Im Vollanwendungsbereich sind die wichtigsten Mietrechte beispielsweise ein umfassender Kündigungsschutz der Mieter\*innen, die gesetzliche Begrenzung des Mietzinses, Vorschriften zur Befristung des Mietverhältnisses und weitere.<sup>134</sup> Im Altbaubestand, also im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, ist der oder die Vermieter\*in nur für die Erhaltung der allgemeinen Teile des Gebäudes wie beispielsweise Mauern, Dach, Wände und Decken zuständig und für weitere Arbeiten nur bei ernsten Schäden oder bei erheblicher Gesundheitsgefährdung.<sup>135</sup> Der oder die Mieter\*in hingegen hat die Mietsache sowie „im besonderen Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten [...] und so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst“ (§ 8 Abs. 1 MRG).

Zur *Teileanwendung* des Mietrechtsgesetzes gehören beispielsweise Neubauten, die ohne öffentliche Wohnbauförderung errichtet wurden, sofern die Baubewilligung nach dem 30.Juni 1953 erfolgte. Ebenso fallen vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden unter die Teileanwendung, wenn die Baubewilligung nach dem 8.Mai 1945 erteilt wurde oder Dachbodenaus- und Aufbauten, wenn die Baubewilligung nach dem 31.Dezember 2001 genehmigt wurde. In diesem Anwendungsbereich gelten nur einige Teile des MRG, wie beispielsweise der Kündigungsschutz oder die Vorschriften bei einer Befristung. Nachteile für die Mieter\*innen können beispielsweise die fehlende Mietzinsbegrenzung und die fehlende klare Definition der Begriffe *Mietzins* oder *Betriebskosten* im MRG sein, deshalb ist es essenziell, mit dem Vermieter zu klären, was alles unter dem Begriff *Mietzins* abgedeckt ist, einschließlich der Frage nach Betriebskosten, Mehrwertsteuer und anderen relevanten Aspekten.

Die *Vollausnahme* des Mietrechtsgesetz erstreckt sich beispielsweise auf Ferienwohnungen, auf maximal 6 Monate befristet vermietete Zweitwohnungen oder

---

<sup>134</sup> Vgl. (Arbeiterkammer Niederösterreich)

<sup>135</sup> Vgl. (Simons & Tielkes, 2020)

Dienstwohnungen.<sup>136</sup> Dieser Anwendungsbereich des MRG ist nicht wesentlich bei der Reformierung und wird deswegen nicht weiter in dieser Arbeit aufgeführt.

Vor allem der freifinanzierte Bereich mit Teilanwendung des MRG stellt ein großes Problem für die Politik dar (siehe Kapitel 4.1.2. Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“). „Freifinanzierte Mietwohnungen sind Wohnungen, die ohne Bezug öffentlicher Fördermittel errichtet wurden und zur Vermietung angeboten werden. Solange es sich dabei um Wohnungen handelt, die nach 1945 erbaut wurden, unterliegen die Wohnungen keinen Mietzinsbeschränkungen nach dem Mietrechtsgesetz.“<sup>137</sup> Das bedeutet, Vermieter\*innen sind absolut frei in ihrer Preisgestaltung und Mieter\*innen fehlt die Nachvollziehbarkeit.

Ein weiteres, bereits angesprochenes Problem, welches durch die Einführung des MRG geschaffen wurde, ist die Einführung der befristeten Mietverträge. Die Ausdehnung der Möglichkeiten zur Befristung von Mietverträgen seit der Wohnrechtsnovelle 2000 hat in Wien dazu geführt, dass befristete Mietverträge nun die Regel darstellen. Im Fall von Wohnungen, die vollständig oder teilweise dem Mietrechtsgesetz unterliegen, erfordert ein befristeter Mietvertrag eine Mindestdauer von drei Jahren. In Österreich werden mittlerweile zwei von drei neuen Mietverträgen im Privatbereich mit Befristung abgeschlossen, im Durchschnitt auf eine Dauer von 4,4 Jahren. Diese Befristungen bringen für die Mieter\*innen mehrere Nachteile mit sich, darunter mangelnde Planungssicherheit, potenzielle Mietkostenerhöhungen und erhöhte Gesamtwohnkosten durch wiederholte Umzüge, Kautionen, Makler\*innenkosten und Ummeldungen.<sup>138</sup>

„Wohnen ist nicht nur ein Grundbedürfnis, sondern auch ein Grundrecht und muss leistbar bleiben. Das gilt als ein entscheidender Faktor für sozialen Frieden, Zusammenhalt und Lebensqualität, die unser Land ausmachen. Unser Mietrecht bildet seit 100 Jahren das Fundament dafür und wir sind aus historischen Gründen zu Recht stolz darauf. Doch verändern sich mit der Zeit, die Anforderungen. Es ist höchst an der Zeit, dass die Bundesregierung die dringend notwendige Anpassung des Mietrechtsgesetzes an die Lebensrealitäten der Menschen in diesem Land vornimmt, um die soziale Sicherheit weiterhin zu gewährleisten.“

---

<sup>136</sup> Vgl. (Arbeiterkammer Niederösterreich)

<sup>137</sup> (Plank, et al., 2022)

<sup>138</sup> Vgl. (Plank, et al., 2022)

Die Zeit des Abwartens ist vorbei!“<sup>139</sup> Fordert Wiens Vizebürgermeisterin und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal.

## Forderungen der Parteien und Institutionen

Die SPÖ stellte bereits 2014 in einem Initiativantrag eine Reformierung des bestehenden Mietrechtsgesetzes vor. Es soll ein vereinfachtes *Universalmietrecht* darstellen und für Wohnungen, die mindestens 20 Jahre alt sind, geltend sein. Neugebaute, nicht geförderte Wohnungen sollen grundsätzlich in den ersten 20 Jahren zu einem uneingeschränkten Mietzins vermietet werden können. Dies wird als "Investitionsanreiz" betrachtet, erklärt Ruth Becher, die Bereichssprecherin für Wohnen und Bauten. Nach Ablauf dieser Frist soll der reguläre Mietzins gelten. Bestehende Verträge bleiben von dieser Regelung unberührt. Bei Neuvermietungen dieser Wohneinheiten beträgt der monatliche Basiszins 5,50 Euro pro Quadratmeter. Dabei können festgelegte Auf- und Abschläge für Lage, Ausstattung und energetische Qualität berücksichtigt werden. Der Entwurf sieht die Einführung einer neuen *Normwohnung* vor, die eine durchschnittliche Ausstattung und Lage aufweist. Diese Wohnungen sollen eine Größe von 30 bis 150 Quadratmetern haben und unter anderem eine Kochgelegenheit, WC, Badezimmer, Heizung sowie Anschlussmöglichkeiten für Haushalts- und Mediengeräte enthalten. Des Weiteren sind eine Gegensprechanlage, Aufzug und ein Mindestenergiestandard der Klasse C vorgesehen. Falls eine zeitgemäße Badezimmerausstattung in der Wohnung fehlt, soll ein Abschlag von 40% gemäß dem Entwurf gelten. In Bezug auf das kontroverse Thema des Lagezuschlags schlägt die SPÖ vor, künftig fünf *Lagegebietsklassen* einzuführen. Die Festlegung dieser Klassen soll auf regionaler Ebene durch die Länder beziehungsweise Bezirke mittels Verordnungen erfolgen.

Dieser Initiativantrag erhielt klare Absagen seitens der ÖVP, dem Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) sowie der Immobilientreuhänder\*innen in der Wiener Wirtschaftskammer (WKÖ). "Ein staatlich festgelegter Basismietzins mit fixiertem Lagezuschlag ist nichts anderes als eine Mietzinsobergrenze"<sup>140</sup>, so Obmann Michael Pisecky, "In Wien lohnt sich aufgrund des niedrigen Richtwertes

---

<sup>139</sup> (APA-OTS, 2022)

<sup>140</sup> (Putschögel, 2014)

das Vermieten vor allem in Gründerzeitvierteln schon jetzt nicht mehr. Nun soll ganz Österreich auf dieses Niveau sinken. Das Ergebnis wird sein, dass Mietwohnungen als Eigentumswohnungen verkauft werden."<sup>141</sup> Fuhr Pisecky fort.

Ein einheitliches einfaches Mietrechtsgesetz mit wirksamen Mietobergrenzen ist dringend nötig, deshalb schlägt die Arbeiterkammer, sowie die Mietervereinigung Wien als relativ schnell umsetzbare Maßnahme die Abschaffung befristeter Mietverträge vor. Allerdings sieht man in diesem Vorschlag eine Unterscheidung von privaten Vermieter\*innen und Investierenden vor. So sollen Investierende nur noch unbefristet vermieten dürfen, während Private weiterhin befristete Mietverträge ausstellen dürfen.<sup>142</sup>

Anstelle des bestehenden, komplexen Systems mit seiner veralteten Unterscheidung zwischen vor und nach 1945 errichteten Wohnungen soll ein einheitliches und leicht verständliches System eingeführt werden, das auch Investitionsanreize berücksichtigt. Das Ziel besteht darin, einen fairen Interessensausgleich zwischen *Mieterinnen und Vermieter*innen zu schaffen, um beiden Seiten Sicherheit zu bieten. Die wichtigsten Eckpunkte umfassen die Einführung eines einheitlichen Generalmietrechts für alle Wohnbereiche, unabhängig vom Errichtungsjahr. Ein transparentes System der Mietpreisgestaltung ohne Unsicherheiten, bei dem Vermieter\*innen und Mieter\*innen schnell und rechtssicher die zulässige Miete ermitteln können. Zudem ist die Einführung von spürbaren Geldstrafen bei Verletzung der Obergrenzen geplant, wobei die Strafe bis zu 300% der zu viel verlangten Miete oder Betriebskosten betragen kann. Weiterhin werden die Befristungsmöglichkeiten für Vermieter\*innen eingeschränkt, und es wird eine Deckelung der Valorisierungen vorgesehen.<sup>143</sup>

Wie bereits ersichtlich, ist eine Reformierung des bestehenden Mietrechtsgesetzes von allen Parteien in unterschiedlicher Art und Weise angestrebt. Bereits seit mindestens zwei Jahrzehnten gibt es Überlegungen, das Richtwertsystem zu ersetzen zumindest aber den heutigen Begebenheiten anzupassen. Schon damals wurde die Diskussion über die Einführung eines Systems nach deutschem Vorbild angestoßen, welches Mietenspiegel und ortsübliche Vergleichsmieten beinhalten sollte. Verschiedene Regierungen beispielsweise schwarz-blau oder rot-schwarz verhandelten in dieser Zeit über das Mietrecht, erreichten jedoch nur sehr

---

<sup>141</sup> (Putschögel, 2014)

<sup>142</sup> Vgl. (Ritt, et al., 2022)

<sup>143</sup> Vgl. (APA-OTS, 2022)

geringfügige Änderungen, beispielsweise die Anpassung der Richtwerte an die Inflationsrate oder Einführungen von Expert\*innengruppen im Justizministerium. Leider ohne spürbaren Erfolg. Das bereits vorgestellte Universalmietrecht von der SPÖ konnte mit der ÖVP nicht umgesetzt werden, aber es wurde danach immerhin weiterverhandelt. Dass keine Fortschritte erzielt wurden, hatte einen spezifischen Grund: Die ÖVP bestand darauf, dass die Mieten in Neubauten nicht durch einen Mietendeckel reguliert werden sollten. Auch die genannte Spanne von 20 Jahren im Universalmietrecht war den Mieterschützern zu kurz. Die SPÖ wäre allerdings verhandlungsbereit, doch die ÖVP betonte stets, dass sie sich keine Obergrenze vorstellen können, da die Befürchtung besteht, dass dies zu einem Rückgang im Wohnungsbau führen und letztendlich den Wohnungsmarkt verteuern könnte.

Die türkis-blaue Regierung hat daraufhin ein Konzept für rasche Änderungen im bestehenden Mietrecht auf fachlicher Ebene vorgestellt. Dieses enthielt „die verpflichtende Nennung der Zu- und Abschläge im Mietvertrag, ein Anreizsystem für längere Laufzeiten von Mietverträgen in Form einer bis zu zwölf Monate langen mietfreien Zeit am Ende der Laufzeit eines befristeten Vertrags, und ein "geglätteter" Lagezuschlag auch in Gründerzeitvierteln.“<sup>144</sup> Man befand sich auf einem richtigen Weg, doch leider zwingte der Ibiza-Skandal die Regierung zu einem Rücktritt und dieser Fortschritt konnte nicht weiterverfolgt werden.

Die Grünen, in der türkis-grünen Regierung fordern nun ebenfalls ein Konzept mit klaren Obergrenzen für alle Mietverhältnisse. Die Möglichkeit einer Einigung zwischen SPÖ und ÖVP in diesem Bereich bleibt jedoch unklar. Ein Standpunkt, in dem beide Parteien jedoch möglicherweise zusammenkommen könnten, ist die Neubewertung des energetischen Zustands von Gebäuden. Bereits im Universalmietrecht der SPÖ waren Zuschläge von bis zu 15% für einen guten und Abschläge von bis zu 20% für einen schlechten energetischen Zustand des Gebäudes vorgesehen (gemessen am Gesamtenergieeffizienz-Faktor). Die Wiederaufnahme dieser Idee, die Miethöhe an der Nachhaltigkeit einer Immobilie zu orientieren - mit einem Abschlag für eine Gasheizung beispielsweise - könnte eine zeitgemäße Maßnahme sein. Darüber hinaus sind mehr Rechtssicherheit, ein vereinheitlichter Anwendungsbereich und insgesamt mehr Verständlichkeit im

---

<sup>144</sup> (Putschögl, 2022)

Mietrecht dringend erforderlich, auch wenn dies eine komplexe Herausforderung darstellt.<sup>145</sup>

#### 4.1.4. Verschärfung des Grundverkehrsgesetzes

Eine weitere Möglichkeit, gerade den spekulativen Leerstand möglicherweise bekämpfen zu können, kommt von der Seite der FPÖ. „Eine Verschärfung des Grundverkehrsgesetzes könnte den Wiener Wohnungsmarkt vor den Gewinnzielen ausländischer Investmentfonds schützen. Fonds wollen die Mieten von Leerstandsobjekten nicht senken, um Abwertungen vorzubeugen. [...] Zudem muss man erkennen, dass die Wiener Situation kaum mit jener in anderen Bundesländern vergleichbar ist.“<sup>146</sup> Das Grundverkehrsgesetz ist Ländersache und regelt den Kauf ausländischer Personen und Firmen von Liegenschaften in Österreich. Der Erwerb von Grundstücken oder Liegenschaften durch ausländische Personen unterliegt in sämtlichen österreichischen Grundverkehrsgesetzen Restriktionen. In der Regel ist eine Genehmigung der zuständigen Grundverkehrsbehörde erforderlich, in Wien ist das die Magistratsabteilung 35. Gemäß dem Gesetz gelten als "Ausländer" auch juristische Personen sowie rechtsfähige Personengesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben. Darüber hinaus werden auch juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften, die ihren Sitz im Inland haben, als "Ausländer" betrachtet, sofern sie überwiegend von ausländischen Beteiligungen beeinflusst sind.<sup>147</sup> Man ist sich folglich sicher, dass der Wohnungsmarkt Wiens zunehmend internationaler geworden ist. Diese Vermutung bestätigt auch die Studie *Wohnbauboom in Wien 2018-2021*. Innerhalb der untersuchenden Zeitspanne wurde auffällig, dass im Jahr 2021 die Käufe von Investierenden signifikant zugenommen haben. Von allen im Untersuchungszeitraum verkauften Wohneinheiten werden 47% in diesem Jahr fertiggestellt. Besonders markant ist der Anstieg des Anteils internationaler Investierender an den Wohneinheiten. Während sie zwischen 2018 und 2020 lediglich 12-30% der verkauften Wohneinheiten ausmachten, verantworten

---

<sup>145</sup> Vgl. (Putschögl, 2022)

<sup>146</sup> (FPÖ, 2023)

<sup>147</sup> Vgl. (Höllwarth)

ausländische Investierende im Jahr 2021 nunmehr 67% aller verkauften Wohneinheiten.<sup>148</sup>

Der Grad der Internationalisierung bei direkten Erwerbern ist in Investierendenprojekten deutlich höher im Vergleich zu anderen natürlichen und juristischen Personen. Über 40% aller Käufe Investierender wurden durch nicht-österreichische Unternehmen getätigt, insbesondere aus Deutschland, Luxemburg und den USA. Dieser Anteil steigt auf etwa 57%, wenn die tatsächlichen wirtschaftlichen Eigentümer, die hinter den direkten Erwerbern stehen, berücksichtigt werden. Ein Großteil dieser Investierenden ist nicht nur international, sondern zeigt auch eine ausgeprägte Nähe zum Finanzmarkt.<sup>149</sup> Mit der Verschärfung des Grundverkehrsgesetzes möchte man somit diesen kleinen, jedoch nicht unbedeutenden Teil des spekulativen Immobilienmarkts durch Investierende bekämpfen. Primär soll das Gesetz das Spekulieren von Investierenden aus Drittstaaten (außerhalb der EU sowie Norwegen, Liechtenstein, Island) mit Wohnraum unterbinden und dadurch die Preisanstiege begrenzen. Jedoch zeigt das jetzige Gesetz nicht die gewünschte Wirkung, denn Investierende und Geschäftsleute haben bereits Wege gefunden, die Grundverkehrsgesetze legal zu umgehen. Mithilfe verschachtelter Firmen- und Treuhandkonstrukte können sie beispielsweise ihren Firmensitz verschleiern, was auch Steuervorteile mit sich bringen kann.

Ein weiteres Schlupfloch ist, dass das Wiener Gesetz nicht auf den wirtschaftlichen Eigentümer hinter der Investierendengesellschaft blickt, sondern nur auf die direkten Gesellschafter. Das heißt, wenn eine ausländische Firma eine österreichische GmbH gründet, die wiederum eine österreichische GmbH besitzt, und diese zweite GmbH die Immobilie kauft, entsteht keine Prüfpflicht und das Grundverkehrsgesetz wird umgangen. Auch die geringe Prüfungsrate beziehungsweise die hohe Zahl an positiven Prüfungsbescheiden zeigt auf, dass dieses Gesetz wenig Wirkung hat.

Im Jahr 2022 wurden 832 Anträge auf Grunderwerb bewilligt, während 40 Anträge abgelehnt wurden. Im Vorjahr wurden 935 Anträge positiv entschieden, während 25 Anträge eine Ablehnung erhalten haben. Durch die Überbewertung der potenziellen Mieteinnahmen, die in die Bilanz der Unternehmen einfließt, sowie die erhöhte Kreditwürdigkeit, entsteht ein künstlicher Leerstand im Neubausegment (siehe

---

<sup>148</sup> Vgl. (Plank, et al., 2022)

<sup>149</sup> Vgl. (Plank, et al., 2022)

wirtschaftliche Bedenken von Investierenden - Steuerliche Vorteile von Leerstand für Investierende). „Fonds müssten leerstehende Wohnungen wertberichtigen, wenn sie diese günstiger vermieten. Darum kommt es zu unnatürlichen Leerständen.“<sup>150</sup> Eine Verschärfung der Prüfpflicht des Grundverkehrsgesetzes könnte einen positiven Effekt erzielen, dies sollte aber nicht überbewertet werden. Hinzu kommt das EU-Recht, denn dieses sieht vor, dass EU-Gesellschaften nicht schlechter behandelt werden dürfen als österreichische Gesellschaften. Das Eindämmen der Spekulation des Leerstands erfordere schließlich "zusätzliche Maßnahmen", sagt der Vizebürgermeister Christoph Wiederkehr von den NEOS.<sup>151</sup>

#### 4.1.5. Förderungen der Stadt Wien

Ein weiteres Anliegen der NEOS und SPÖ ist die Sanierung und Dekarbonisierung der Bestandsbauten. Durch Förderungen der Stadt Wien, erhofft man sich, die Eigentümer\*innen zu treffen, die sich eine thermische Sanierung ihrer vermietbaren Wohnung nicht leisten können und deshalb ihre Immobilie leer stehen lassen.

„Wir haben nicht nur die Herausforderungen, dass wir im MRG im Vollanwendungsbereich mit den Mietzinsdeckeln mehr oder weniger mit der verstaubten Flexibilität etc. einfach Restrektionen drin haben, sondern wir haben auch die riesen Herausforderung, dass wir Anreize schaffen müssen, den gesamten Gebäudebestand in Wien zu dekarbonisieren und klimafit zu machen. Das heißt neue Dämmungen drauf, alternative Heizsysteme rein - das sind riesen Investitionsvorhaben, die ja auch die Eigentümer\*innen tragen müssen.“<sup>152</sup> Der Meinung ist auch die FPÖ. Ziel des Wiener Klimafahrplans ist der Austritt aus fossilen Energieträgern bis 2040. Bei Amtseintritt der pink-roten Stadtregierung war die Klimaneutralität Wiens Hauptanliegen im Koalitionsvertrag. Grundsätzlich befindet sich der Wiener Gebäudesektor auf einem guten Weg, denn 1990 betrug die Gesamtemissionen 29%, wohingegen es 2020 nur noch 19% waren.

Die größte Herausforderung auf dem Weg zu einem klimafreundlicheren Gebäudesektor stellen gegenwärtig fossile Heizsysteme dar. In Wien sind derzeit etwa 440.000 Gasheizungen installiert. Die umweltfreundlichste Heizung allein ist

---

<sup>150</sup> (FPÖ, 2023)

<sup>151</sup> Vgl. (Pflügl, 2023)

<sup>152</sup> (NEOS, 2023)

nicht ausreichend, wenn die erzeugte Wärme nicht im Raum bleibt. Abhilfe schaffen kann die sogenannte *thermische Sanierung*, die den Heizwärmebedarf im Durchschnitt um zwei Drittel senken kann. Dies wird insbesondere durch Wärmedämmungen sowie den Austausch von Dach und Fenstern erreicht. Eigentümer\*innen haben bereits jetzt die Möglichkeit, bei der Stadt einen Zuschuss für thermische Sanierungen zu beantragen, der zwischen 20 und 40% der Baukosten beträgt. SPÖ und NEOS haben mit dem Projekt "Wir SAN Wien" eine weitere Sanierungsoffensive angekündigt.<sup>153</sup> Die Förderung sollte darauf abzielen, sowohl Anreize als auch eine soziale Absicherung beim Übergang zu erneuerbaren Energien oder Fernwärme zu schaffen, idealerweise in Verbindung mit sinnvollen Maßnahmen zur thermischen Sanierung. Der Bund plant im Rahmen der Wärmestrategie weitere Fördermöglichkeiten, die auch den Mehrfamilienwohnbau unterstützen sollen, und finanzielle Unterstützung für diejenigen, die gesetzlich zu Investitionen verpflichtet sind.<sup>154</sup>

Es ist von entscheidender Bedeutung, Eigentümer\*innen von Wohnungen dazu zu ermutigen, ihre Immobilien zu sanieren, um Leerstand zu verhindern und den Wohnraum wieder verfügbar zu machen. Sanierungen tragen nicht nur zur Werterhaltung und Wertsteigerung der Immobilie bei, sondern spielen auch eine bedeutende Rolle im Kontext des Umwelt- und Klimaschutzes. Durch Investitionen in energetische Verbesserungen, moderne Heizsysteme und andere nachhaltige Maßnahmen können Eigentümer\*innen nicht nur den Wohnkomfort erhöhen, sondern auch langfristig Betriebskosten senken. Darüber hinaus können gezielte Fördermaßnahmen und Anreize seitens der Stadt oder des Staates als Motivation dienen, Sanierungsprojekte anzugehen. Die aktive Beteiligung der Eigentümer\*innen an diesem Prozess ist entscheidend, um Wohnraum effizient zu nutzen, Leerstand zu minimieren und eine lebendige, nachhaltige städtische Umgebung zu schaffen.

Aus diesem Grund wurde in Kooperation mit den Wohnfonds Wien und den Wiener Stadtwerken eine Beratungsstelle speziell an die Eigentümer\*innen von Immobilien eingerichtet. Dieses Beratungsangebot nennt sich *Hauskunft* und ist kostenlos. Es sei sowohl für Besitzende von Einfamilienhäusern, Zinshäusern und Wohnungen, als auch für Hausverwaltungen und Planende zugeschnitten.<sup>155</sup>

---

<sup>153</sup> Vgl. (Gress, 2023)

<sup>154</sup> Vgl. (Stadt Wien)

<sup>155</sup> (Reiterits, 2023)

Der Schwerpunkt des Beratungsangebots liegt insbesondere auf der Gebäudesanierung und Nutzung des Bestands. Auch zu den Themen Aus- und Zubau neuer Wohnungen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie zu bereits bestehenden Bund- und Landesförderungen wird beraten.<sup>156</sup>

Die Sanierung und Dekarbonisierung des Gebäudesektors in Wien stellen einen entscheidenden Schritt für die nachhaltige Entwicklung der Stadt dar. Durch zusätzliche Anreize zur Sanierung sollen Eigentümer motiviert werden, ihre Immobilien zu modernisieren und energieeffizienter zu gestalten. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks bei, sondern haben auch das Potenzial, den Leerstand in Wien zu bekämpfen. Eine umfassende Sanierungswelle, in Verbindung mit anderen Mechanismen, kann dazu beitragen, brachliegenden Wohnraum wieder zu mobilisieren und somit eine nachhaltige Nutzung von Ressourcen und städtischem Raum zu fördern.

---

<sup>156</sup> Vgl. (Hauskunft, 2021)

## Fazit

Abgeordnete Tomaselli von den Grünen äußerte die Ansicht, dass die *Zauberformel* viele Elemente umfasse, angefangen von Raumordnung bis hin zum Mietrecht. Daher sei es entscheidend, möglichst viele Maßnahmen umzusetzen, die das Ziel verfolgen, leistbares Wohnen zu ermöglichen.<sup>157</sup> Eine Besteuerung des Leerstands kann als begleitende Maßnahme oder als endgültiger Eingriff gesehen werden, wenn sich das Problem des Leerstands nicht mit anderen Mechanismen, die zuvor eingeführt wurden, bekämpfen, zumindest aber abschwächen, lässt.

In Bezug auf die zuvor genannten Forschungsfragen, vor allem auf die Fragen nach der Gesamtverfügbarkeit von Wohnraum sowie die Auswirkung auf die Mietpreise einer Leerstandsabgabe lassen sich noch nicht gänzlich beantworten, da das Gesetz nur hypothetisch diskutiert wird.

Es darf bezweifelt werden, ob die Leerstandsabgabe tatsächlich einen Beitrag zu leistbarem Wohnen leistet. Die genaue Ausgestaltung ist derzeit zu unklar, und der administrative Aufwand könnte möglicherweise den erwarteten Nutzen überwiegen. Es liegt jedoch auf der Hand, dass die Idee des "Betongolds", von der oft die Rede ist, aus der Perspektive der Bewohner\*innen nicht immer vorteilhaft ist. Obwohl die tatsächliche Umsetzung einer Leerstandsabgabe eher kritisch betrachtet wird, fördert sie zumindest Diskussionen über die Gestaltung des Wohnungsmarktes. Trotz der Berechtigung von Investitionsmöglichkeiten sollte das menschliche Grundbedürfnis des Wohnens wohl nicht ausschließlich Gegenstand von Preisspekulationen sein.<sup>158</sup>

Die Wohnraumverfügbarkeit könnte jedoch durch die Einführung einer Leerstandsabgabe steigen, da vor allem der spekulative Leerstand mit der Abgabe getroffen werden soll und hier eine neue Bewegung auf dem Immobilienmarkt in Wien entstehen könnte. Auch könnte eine potenzielle Leerstandsabgabe nicht nachvollziehbare Gründe privater Vermieter\*innen in Frage stellen und sie zu einer Vermietung ihrer Immobilien bewegen. Die Diskussion über den Leerstand in dieser Arbeit hat viele Baustellen auf der administrativen Ebene aufgedeckt und politische Ansichten aufgestellt. Die Interviews mit den Expert\*innen waren maßgeblich für die Beantwortung der Forschungsfragen.

---

<sup>157</sup> Vgl. (Parlament Wien, 2022)

<sup>158</sup> Vgl. (Harold & Mayerhofer, 2022)

Grundsätzlich würde eine gut ausgearbeitete Leerstandsabgabe, welche durch Ausnahmen die privaten Vermieter\*innen schützt und die zunehmende Spekulation mit Wohnraum in Angriff nimmt eine gute Wirkung zeigen, jedoch ist es ratsam, zuerst an bestehenden Hebeln zu drehen. Auch der Eingriff in das Eigentumsrecht muss gut begründbar und überlegt sein, hier findet sich keine Einigung zwischen den Parteien und Institutionen.

Mit Hilfe dieser Arbeit erweist sich eine Mischung aus verschiedenen Maßnahmen effektiver als eine zusätzliche Belastung in Form von Steuern, denn eine ganzheitliche Lösung für die Herausforderungen im Wohnungsmarkt wird angestrebt. Die Reformierung der Mietrechtsreform könnte eine wichtige Rolle spielen, indem sie für mehr Klarheit und Transparenz in Bezug auf Mietpreise und -bedingungen sorgt. Eine Leerstandserhebung wäre ebenfalls von Bedeutung, um ein genaues Bild der aktuellen Situation zu erhalten und gezielte Maßnahmen zu ermöglichen.

Die Verschärfung des Grunderwerbgesetzes könnte dazu beitragen, Spekulationen einzudämmen und den Wohnungsmarkt stabil zu halten. Gleichzeitig könnten gezielte Förderungen seitens der Stadt Wien Anreize für Eigentümer\*innen schaffen, ihre Immobilien zu vermieten und Leerstände zu reduzieren. Diese Förderungen könnten beispielsweise finanzielle Anreize oder steuerliche Vergünstigungen umfassen, um die Vermietung von Wohnraum attraktiver zu gestalten.

„Wie so vieles in Österreich hängt vieles von den kommenden Nationalwahlen ab, welche Mehrheiten sich da bilden werden. In einer rechtskonsultativen Regierung, die durchaus möglich ist, sehe ich es persönlich gar nicht. In einer linksliberalen Regierung mit einer sehr starken SPÖ und starken Grünen könnte es vielleicht zum Thema werden. Sollte NEOS Teil der Bundesregierung sein, sehe ich da trotzdem Schwierigkeiten, weil unsere Position ist es nicht. Für die nächsten fünf Jahre glaube ich auch nicht, dass es auf Bundesebene ein Thema sein wird.“<sup>159</sup>

Insgesamt sollten diese begleitenden Maßnahmen darauf abzielen, eine ausgewogene und gerechte Wohnraumpolitik zu fördern, die sowohl die Interessen der Mieter\*innen als auch der Vermieter\*innen berücksichtigt und so zu einer nachhaltigen Lösung für die Herausforderungen im Wohnungsmarkt beiträgt.

---

<sup>159</sup> (NEOS, 2023)

# Interview Transkripte

Interview – Die Grünen

## Transkript – Die Grünen – Georg Prack

Befragter (B): Georg Prack

Interviewerin (I): Nelli Menjailow

Datum: 21.11.2023

Uhrzeit: 10 Uhr

Ort: Rathaus Wien, der Grünen Klub

I: Guten Tag Herr Prack, zu Beginn würde ich Sie bitten, sich selbst ganz kurz vorzustellen. #00:00:31-2

B: Georg Prack, ich bin Wohnbausprecher der Wiener Grünen, bin Gemeinderat- und Landtagsabgeordneter und bin nebenbei auch im Bundesvorstand der österreichischen grünen und im Brotberuf arbeite ich in der Wohnungslosenhilfe. #00:00:48-2

I: Vielen Dank! Dann würde ich auch gleich mit der Einstiegsfrage beginnen: Könnten Sie mir bitte kurz die Position Ihrer Partei zum Thema Leerstandsabgabe erläutern? Wie steht ihre Partei dazu? #00:01:01-2

B: Wir sind für die Einführung einer Leerstandsabgabe, um leerstehende Wohnungen zu mobilisieren. Wir stehen auf dem Standpunkt, dass es möglich ist, das Landesgesetz zu machen. Es gibt zwar Einschränkungen im bundesrechtlichen Rahmen, das heißt man kann nicht, man könnte als Bundesgesetzgeber weitergehen, aber in diesem Rahmen könnten wir Leerstandsabgaben einführen und das würden wir auch gerne machen. Längerfristig sind wir auch dafür, dass wir die Leerstandsabgabe insgesamt verändern. #00:01:55-4

I: Weswegen ist der Gesetzesentwurf 2022 überhaupt gescheitert? Könnten Sie vielleicht darauf kurz eingehen? #00:02:05-4

B: Also meines Wissens nach gab's keinen Gesetzesentwurf jetzt im Parlament, sondern Initiativanträge. Das Wesentliche ist, dass wir da einen Teil des Volkswohnungswesens - das Volkswohnungswesen ist verfassungsrechtlich dem Bund zugeschrieben in der Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern - und ein Teil dieses Volkswohnungswesens ist wohl die Mobilisierung von Wohnungen durch sehr hohe Leerstandsabgaben. Das ist durch verfassungsgerichtliche Rechtssprechungen geklärt. Also wenn die Leerstandsabgabe sehr hoch ist, dann ist das Bundesgesetzgebung. Also wenn nahezu der Zwang besteht Wohnungen zu vermieten. Es gibt, einfach auf Bundesebene, noch keine Einigung darüber diese Veränderung zu machen. Es gibt einen Beschluss der Landeshauptleutekonferenz, also das ist eine informelle Zusammenkunft der Landeshauptleute die es nicht

institutionalisiert, die verlangen die Verlängerung. Die Grünen sind auch dafür zu verlängern. Ich würde vermuten, dass es bisher an der ÖVP scheitert in der Bundesregierung, die ÖVP Landeshauptleute fordern das auch, deswegen bin ich vorsichtig optimistisch das es dann mal gelingen wird. #00:03:37-3

I: Denken Sie es wird in Naher Zukunft ein Kompromiss zwischen den Parteien geben? Weil sie gerade meinten, *vorsichtig optimistisch*? #00:03:49-1

Hm, Naja, also das die Bundesländer alle sich sozusagen konsensual für die Einführung und auch die Verlängerung einer Leerstandsabgabe ausgesprochen haben, ist schon ein sehr positives Zeichen. Es gibt außerdem jetzt drei Bundesländer, die die Leerstandsabgabe eingeführt haben. Es gibt ein Viertes, das sich für die Verlängerung der Leerstandsabgabe ausgesprochen hat. Ist schon mal ein sehr positives Zeichen. Es gibt außerdem jetzt mittlerweile drei Bundesländer, die Leerstandsabgaben eingeführt haben und es gibt ein Viertes – mit Vorarlberg, also Salzburg, die Steiermark und Tirol haben eine Leerstandsabgabe eingeführt – und Vorarlberg überlegt dies. Insofern gibt es einen sehr großen Zug dazu, zumindest moderate Leerstandsabgaben einzuführen, die im rechtlichen Rahmen möglich sind und dann ist die Frage, wie wächst da der Druck, wenn die Bundesländer das schon umsetzen. #00:04:44-4

I: Das wäre auch eigentlich meine Schlussfrage gewesen, denn die Stadt Salzburg hat, wie sie sagen, das bereits eingeführt. Was fehlt denn Wien? Sie haben es schon kurz angedeutet, um eben diese Leerstandsabgabe einzuführen? Sie haben von der Verlängerung gesprochen, aber es ist auch Aufgabe des Bundes?

B: Es gibt einen bestimmten rechtlichen Rahmen, in denen die Bundesländer Leerstandsabgaben einführen können und das hat nicht die Stadt Salzburg eingeführt, sondern das Bundesland Salzburg hat eine Leerstandsabgabe ermöglicht und dann können die Gemeinden in Salzburg das einführen. Also insofern stimmt das schon, aber die Leerstandsabgabe wurde beschlossen auf Bundeslandebene. In Tirol ist die Leerstandsabgabe auch schon eingeführt, also dort ist das weitestgehende Modell mit der höchsten Abgabenhöhe. Und dann gibt es eben das Modell in der Steiermark. Das Tiroler Modell ist deswegen das weitest führende Modell, weil es den Gemeinden das wirklich vorschreibt. In Salzburg *können* die Gemeinden einführen, in Tirol *müssen* die Gemeinden einführen und in der Steiermark ist das dann auch wieder so, dass sie können und da ist die Leerstandsabgabe sehr gering. Muss man sagen. Also, es braucht im Moment erstmal für Wien gar nichts, um eine moderate Leerstandsabgabe einzuführen, außer einen Gesetzesbeschluss. Also steht einer moderaten Leerstandsabgabe nichts im Weg. Was moderat ist, ist allerdings eine Diskussion. Also das hat dann mit den rechtlichen Rahmenbedingungen zu tun und der Verfassungsgerichtshof hat gesagt, es darf nicht in erster Linie eine Maßnahme der Wohnungsbewirtschaftung sein, denn das wäre Aufgabe des Bundes. Das ist jetzt sehr rechtlich formuliert, was heißt das? Es darf nicht dazu kommen, dass die Vermieter\*innen dazu quasi gezwungen sind, die Wohnungen zu vermieten, sondern es muss wirtschaftlich noch eine andere Möglichkeit geben zu Entscheiden. Das heißt, wenn ich schaffe, mit einer

Leerstandsabgabe quasi einzuführen das zum Beispiel die Hälfte der Wohnungen mobilisiert wird, dann habe ich das ungefähr getroffen. Was ist der Hintergrund. Die Leerstandsabgabe, so wie sie jetzt eingeführt wurde, gründet sich auf dem Abgabepfindungsrecht der Länder. Das Abgabepfindungsrecht, das heißt sie dürfen Steuern erfinden, die es noch nicht gibt. Und nachdem es noch keine Leerstandsabgabe gibt, dürfen sie diese Steuer grundsätzlich erfinden, aber dann muss der Abgabene Charakter gegeben sein. Also diese Steuer, wie begründet sie Abgabene Charakter? Es müssen Einnahmen kommen. Bei der Wiener Leerstandsabgabe, die aufgehoben wurde in den 80er Jahren, war es so, dass die Abgaben so hoch waren, also wenn man das auf jetzige Zeiten umrechnet ungefähr so 12 Euro/Quadratmeter, da war das so hoch, dass quasi fast jeder, wirtschaftlich vernünftig Denkende, die Wohnung vermieten musste. Insofern gab es da noch keine Einnahmen und der Abgabene Charakter ist weggefallen. Und das ist der Punkt, wo der Verfassungsgerichtshof sagt, es darf im Moment nur der Bund. Aber wenn ich eine moderate Höhe finde, wo ich viele Wohnungen mobilisiere und gleichzeitig Einnahmen habe, dann kann ich das als Bundesland machen. Schon sehr lange, aber ja. #00:08:25-2

I: Sie haben jetzt gerade über die moderate Höhe gesprochen und Sie, also die Grünen, schlagen eine ja ein Modell mit einer Abgabenhöhe von  $\frac{2}{3}$  des Richtwertmietzinses vor. Wie begründen Sie das? Die Parteien streiten sich ja auch hauptsächlich über die Höhe der Abgabe. # 00:08:43-2

B: Es zielt darauf ab, dass die Einnahmen, die durch Miete erzielbar wären, noch deutlich höher sind, also  $\frac{1}{3}$  höher. Und damit der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ein Stückweit genüge getan wäre. Und die Anknüpfung an den Richtwert macht insofern Sinn, weil damit das regelmäßig mit der Miethöhe steigen würde. Und man kann's aber auch noch anders begründen. Es kommen dann Beträge raus, die sozusagen etwa in der Höhe des Beitrags, den die Länder vom Bund von Hauptwohnsitzbewohner\*innen bekommen, liegt. Das ist quasi etwas – und wenn ich eine Wohnung hab wo niemand wohnt, dann krieg ich das natürlich auch, weil eben Hauptwohnsitzwohnung und es entsteht aber für jede Wohnung infrastrukturelle Kosten, weil natürlich wenn ich eine Stadt plane, plane ich Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel, alles – diese ganze Infrastruktur plane ich natürlich im Hinblick auf die Wohnungen die ich dort auch errichte. Man muss das dann aufrechterhalten obwohl dort zum Beispiel niemand wohnt. Und deswegen macht es auch immer Sinn, jetzt vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes etwa in dieser Höhe zu bleiben, was diese Infrastrukturbeiträge sind pro Person. #00:10:22-4

I: Jetzt reden wir über die Leerstandsabgabe, Leerstand ist allerdings das Basisproblem. Was denken Sie sind die Gründe, weshalb Vermieter und Vermieterinnen überhaupt ihre Wohnungen leer stehen lassen beziehungsweise, auch gleich als nächste Frage, welche Rolle spielen dabei nationale und internationale Investoren? #00:10:56-2

B: Hm ja. Zunächst wollen wir, dass muss man immer gut auseinander halten mit unserer Leerstandsabgabe – den spekulativen Leerstand treffen, es geht uns nicht darum Leerstand zu treffen, der sozusagen wegen Fluktuation besteht. Deshalb hat man immer Ausnahmen für 6 Monate. Wir brauchen leerstehende Wohnungen damit Leute umziehen können. Es geht uns auch nicht um Sanierungsleerstand, also leere Wohnungen, die leer stehen, weil die Wohnungen saniert werden. Das ist alles in Ordnung. Und dann gibt es dazwischen die entweder spekulativ sind oder im Hinblick auf Anlagen getätigt werden, ja. Und das ist sozusagen der Kern dessen, was wir adressieren wollen, und da gibt's verschiedene Gründe. Ein wesentlicher Grund in Wien ist, wir haben einen sehr guten Mietrechtsschutz für Altbauten, also alle Wohnungen, die noch vor 1945 erbaut wurden, und wenn man diese Wohnungen abreißt und am selben Grundstück einen Neubau errichtet, dann ist man außerhalb des Mietrechtsgesetzes und ist damit in der sogenannten freien Miete und kann dann damit viel höhere Mieten verlangen, oder überhaupt die neu gebauten Wohnungen als Eigentum verkaufen. Um das Abreißen zu können muss man alle möglichen Praktiken verfolgen. So einfach ist das nicht so ein Haus abzureißen. Man muss es verfallen lassen, dann irgendwie argumentieren, dass das wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist es herzurichten und vor allem braucht man auch ein sogenanntes bestandsfreies Haus, also ohne Mieter\*innen und das geht natürlich nicht von einem auf den anderen Tag. Die ziehen nicht alle gleichzeitig aus und da entsteht relativ viel Leerstand, wenn Leute darauf spekulieren – diese Abrisspekulation. Das ist der ein großer Teil. Der andere große Teil, Sie haben sicher die Studie der Arbeiterkammer schon gelesen? #00:13:18-2

I: Ja #00:13:20-4

B: es sind schon so Anlageobjekte, also das heißt, seit 2008, fließt zunehmend mehr Geld in den Immobiliensektor. Grad deshalb, weil die EZB, die Europäische Zentralbank, sehr stark Staatsanleihen aufgekauft hat und damit eine sichere Anlageform für Anleger\*innen, Kleinanleger\*innen, Großanleger\*innen, Pensionsfonds etcetera weggefallen ist und man ist dann in die andere sichere Anlage gegangen, nämlich Wohnen und das hat die Preise sehr nach oben getrieben. Und dadurch das die Preissprünge immer höher waren, was die Werte der Immobilien betroffen hat, wenn man 5% Rendite hat im Jahr – achso, nicht Rendite, aber eine Preissteigerung, ist es zu einer Finanzialisierung des Wohnungsmarktes gekommen, wo Wohnungen als Anlage gesehen wurden und nicht mehr als ...#00:14:25-2

I:... Wohnobjekte

B: Als Wohnobjekte, genau. Das ist eine andere Form ja. Da gibt's dann wirklich Anleger\*innen, die den Mieter oder die Mieterin als Belastung für die Anlage sehen. Und das diese These richtig ist, sieht man unter anderem daran, dass bei freifinanzierten Wohnbauprojekten immer kleinere Wohnungen produziert werden, weil die dem typischen Anlagevolumen einer Anlegerin oder eines Anlegers entsprechen. Wohnungen die jetzt für Wohnzwecke gar nicht unbedingt gebraucht werden vom Größenschnitt her. Und man sieht's eh immer an dieser AK Studie, das

gerade im Neubau viel Leerstand ist. Das wären eigentlich Wohnungen, die per Definition gerade dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen könnten. #00:15:15-2

I: Da kann ich Ihnen nur zustimmen #00:15:16-4

B: Die internationalen Investoren, habe ich noch vergessen. Also wir haben in Wien einen deutlich geringeren Anteil an Großinvestoren, wie zum Beispiel in Berlin, wenn wir das vergleichen, weil wir sehr viele Fragmente des Wohnungsmarkts haben, die dieser Spekulation nicht in dem Ausmaß ausgeliefert sind. Da haben wir wesentlich geringere Leerstandsquoten - Gemeindebau, gemeinnütziger Wohnbau – aber das spielt schon auch eine Rolle, also vor allem, ich hab's eh genannt, Pensionsfonds. Wir haben viele Aufgaben in den letzten Jahrzehnten teilprivatisiert, ich nenne da immer in Deutschland vor allem sozusagen den Weg zur privaten Pensionsversicherung, Riester-Rente und solchen Dingen. In Österreich ist das nicht ganz so massiv gewesen, aber auch, dann die Versicherungspflicht statt der Pflichtversicherung in Deutschland. Und alle diese Gelder, die sozusagen vom öffentlichen System ins Private übergeführt wurden, diese Gelder müssen irgendwo veranlagt werden. Und die müssen sicher veranlagt werden, weil da hat man natürlich bestimmte Sicherheitsszenarien eingezogen, damit das nicht verspekuliert werden kann. Wo können die hin? Es gibt nicht so viele Möglichkeiten und das führt dann natürlich dazu, dass institutionelle Anleger immer mehr in Wohnimmobilien investieren und da dann versuchen hauptsächlich Geld abzusichern und das ist dann die Finanziellisierung – haben wir ja schon gesagt. #00:17:28-2

I: Sie haben gerade kurz etwas zur Leerstandsquote gesagt. In Wien ist es in Zukunft nicht geplant, den Leerstand zu erheben. Wie ist Ihre Meinung dazu? Und kann man denn überhaupt eine Leerstandsquote öffentlich machen, wenn der Leerstand nicht erfasst wird? Oder anders gefragt, wie kann die Stadt Wien so etwas behaupten, ohne den Leerstand wirklich zu kennen? #00:18:17-4

B: Ja, also der erste Schritt für eine ordentliche Leerstandsabgabe ist eine Leerstandserhebung. Dann kann man auch wirklich sagen, wie groß ist das Problem und natürlich ist das ein Problem, dass wir diese Zahlen nicht in dem Ausmaß haben, wie wir sie benötigen. Wir haben ein paar Hinweise, das ist die Zahl der Hauptwohnsitze und der Nebenwohnsitze und die Zahl der Wohnungen, wobei man dazusagen muss, da sind immer Unwägbarkeiten enthalten, weil jetzt würde man zunächst immer vermuten, wenn man die Zahl der Wohnungen nimmt und die Zahl der Hauptwohnsitze und die Hauptwohnsitzwohnungen von den Nebenwohnsitzwohnungen subtrahiert, dann wäre das die Leerstandsquote. So stimmt das nicht ganz, weil Wohnungen auch als Büros verwendet werden, weil Wohnungen auch als Arztpraxen, Ärztinnenpraxen verwendet werden, also da gibt's auch Anwendungsbereiche, die durchaus intendiert sind. Die stehen dann nicht leer, aber da gibt's keine Meldung drinnen. Und last but not least ist unklar, ob das Wohnungs- und Gebäuderegister, also die Zahl der Wohnungen in dem Ausmaß stimmt, weil das muss von den Gemeinden geführt werden. Diese Regelung gibt es noch nicht so lang und Innsbruck, die gerade eine Leerstandsabgabe auch einführen müssen, braucht jetzt schon Jahre, das Wohnungs- und Gebäuderegister zu

bereinigen. Also die Stellen eine Leerstandsquote von circa 9% fest. Bei den Wohnungen, die sie schon überprüft haben, aber sie brauchen jetzt mittlerweile eineinhalb Jahre um das überhaupt zu bereinigen. Das heißt es ist auf mehreren Ebenen mal sehr viel Datenarbeit, das festzustellen. Die Zahlen können nur grobe Schätzungen sein, die da jetzt veröffentlicht werden. Auch unsere Zahlen können nur grobe Schätzungen sein, Annäherungen an das was wirklich da ist. Vor allem muss man auch immer noch berücksichtigen, es gibt dann ja auch noch Leerstand, der jetzt hinter irgendwelchen Wohnsitzmeldungen verborgen sein könnte. Also man könnte natürlich irgendwo einen Hauptwohnsitz hinmelden, wo man gar nicht wohnt, ja. Das dürfen wir auch nicht vergessen. Aber es wär auf jeden Fall mal vieles zu tun, um überhaupt zu exakten Leerstandszahlen zu kommen. #00:20:53-4

I: Es erscheint der Eindruck, es sei ein administratives Problem und die Stadt Wien möchte sich nicht mit der Leerstandserhebung beschäftigen. Ist nicht eine gute Leerstandserhebung die Basis für eine Leerstandsabgabe? #00:21:18-2

B: Das Wohnungsresort stellt sich auf den Standpunkt: solange wir nicht die Verländerung der Leerstandsabgabe haben, können wir keine substanzielle Leerstandsabgabe einführen und deshalb brauchen wir auch dann keine Erhebung. Also sie sagen ja schon, sie wollen eine Leerstandsabgabe, aber sie wollen sie auf Bundesebene eingeführt haben oder die Kompetenz für die Länder. Ich halte das für falsch herum gedacht, weil wenn die Gemeinde profunde Zahlen über den Leerstand hätte, dann könnte sie damit entweder argumentieren wieso es keine Leerstandsabgabe braucht oder argumentieren, warum es eine braucht und hätte damit sehr schlagkräftige Argumente. Eine Vermutung, die bei mir schon dahintersteht, ich meine man müsste schon dann vielleicht zugeben, dass das Wohnungs- und Gebäuderegister gar nicht soo aktuell ist, wie man vielleicht gerne hätte. Und das man einiges vielleicht selbst noch zu tun hätte. #00:22:47-4

I: Ich bin absolut ihrer Meinung. Mir fehlt persönlich auch im Zuge meiner Recherche die Transparenz, die man auch erwartet hätte von so einer Institution, aber das ist ein anderes Problem, womit man sich beschäftigen könnte. Von der Leerstandserhebung noch einmal zurück zur Leerstandsabgabe. Welche Vor- und Nachteile wird es denn für die Vermieter oder Mieter mit sich bringen? Sind da schon Prognosen oder Ideen? #00:23:15-2

B: Wir fangen mal mit den Vorteilen an. Also für die Mieter\*innen bedeutet das mehr Wohnungsangebot, weil ein höherer Druck auf Vermieter\*innen besteht, finanzieller Druck besteht, Wohnungen zu vermieten, das heißt sie schneller zu vermieten, damit sie nicht in die Leerstandsabgabe reinfallen. Also das heißt für Mieter\*innen sehe ich eigentlich keine negativen Effekte. Für die Vermieter\*innen-Seite, hat das natürlich einen Nachteil, weil sie möglicherweise nicht zu lange eine Wohnung zurückhalten können. Was quasi den Mietpreis sogar dämpfen kann, genau dieses vice versa hat das Problem und wenn sie trotzdem leerstehen lassen wollen, dann zahlen sie ihren Preis dafür. Also für die Vermieter\*innen-Seite ist es natürlich nachteilig, aber gleichzeitig haben sie Klarheit darüber, für was eine Wohnung gedacht ist. Also das was man insgesamt sagen muss, alle diese Anti-Spekulationsmaßnahmen, jetzt nicht

jede Einzelne besonders stark, würden langfristig preisdämpfend wirken, weil quasi die Renditeerwartung nicht mehr so hoch ist. Insofern wäre es sozusagen für zukünftige Eigentümer und Eigentümerinnen auch gut. Für die Kommunen muss ich zusätzlich noch einen Punkt sagen, es ist aus Bodenschutzüberlegungen auch sehr zentral, weil...jetzt gehen wir dann doch irgendwie in diese Zahlenschätzung rein. Sagen wir es stehen 40.000 Wohnungen wirklich spekulativ leer von den 70.000 die es jetzt ungefähr sind, dann sind das 4 Jahre Stadtwerkstun im Moment, wo wir Wohnungen nicht neu bauen müssen, sondern einfach nur bestehendes Potenzial ausnutzen und das ist sehr viel Bodenversiegelung, die wir da vermeiden können. Gerade in Zeiten der Klimakrise ist das sehr zentral. Das heißt für die Kommune ist das zentral, für die Kommune ist wesentlicher Effekt auch, das, was ich geplant habe, ist dann auch abgebildet. Also ich hab nicht irgendwelche Schulen, in denen dann erst wieder Plätze frei sind. Alle diese Dinge werden vereinfacht. #00:26:25-4

I: Jetzt gehen wir auch schon Richtung Ende. Ich habe hier eine Aussage und würde gerne Ihre Meinung dazu wissen. Und zwar sagt man ja, mit seinem Eigentum darf man machen was man möchte. Wie sehen Sie das im Bezug auf Privatsphäre zur Leerstandsabgabe? #00:26:41-2

B: Hmm, also erstens gibt es auch die Gegenaussage: Eigentum verpflichtet! Das halte ich für wesentlich, allerdings ist das deutsche Verfassungsrecht deutlich klarer wie das Österreichische, aber nichts desto trotz, die öffentliche Hand widmet bestimmte Grundstücke nach bestimmten Kriterien. Schon allein insofern greift öffentliche Öffentlichkeit in private Sphären ein und da wird zum Beispiel dann für Wohnzwecke gewidmet, oder für Industrie, oder für Gewerbe oder für Grünraum, und es ist ganz klar, dass der Eigentümer vom Grünraumgrundstück, das zum Beispiel als roher Wald ist, kein Haus bauen kann, ja? Also es ist einem völlig klar und das würde niemand in Frage stellen das ich jetzt nicht im Wiener Wald auf einmal eine Hotelburg bauen kann ohne Widmungsänderung. Und genau so ist es, aus meiner Sicht, dann auch bei Wohnungen. Es ist ganz klar, dass diese Wohnungen für Wohnzwecke gewidmet sind und es ist insofern nicht einzusehen warum das quasi als Sparbuch benutzt wird, statt als Wohnung. Ähnliches gilt für die Zweckentfremdung für AirBnB und Co.. Also natürlich gibt's Nutzungen, wo man mit einer Widmung mehr verdienen kann, das ist logisch. Wenn ich ein Hotel bau statt dem Wald werde ich mehr verdienen können dort und das ist in Wien vielleicht sogar möglich. Deswegen kann ich trotzdem nicht das Hotel bauen, ohne das die Widmung stimmt. Also insofern, es gibt immer Regelungen, die das Eigentumsrecht übersteigen und das Eigentum verpflichtet. #00:28:48-4

I: Wenn es jetzt zur Leerstandsabgabe kommt oder der Leerstand transparent ist, denken Sie das dadurch dann auch befristete Mietverträge ansteigen werden? Die Tendenz zu befristeten Verträgen ist momentan sowieso steigend. Könnte man denn eventuell eine Verbindung sehen potenziell zwischen der Leerstandsabgabe und der befristeten Vermietung von Wohnungen? #00:29:24-2

B: Das kann schon sein, dass die zusätzlichen Wohnungen als befristete Wohnungen kommen und nicht als unbefristete. Das halte ich durchaus für möglich.

Umgekehrt denke ich nicht, dass die Wohnungen, die jetzt unbefristet vermietet werden, dann befristet vermietet werden. Einen solchen Effekt kann ich mir nicht erklären, sehe ich keinen plausiblen Grund, wieso das passieren sollte. Und abgesehen davon, sie haben Recht, wir sind schon längst dort, wo man sagen muss, es ist sowieso der Großteil der Wohnungen befristet. #00:30:10-2

I: Gibt es denn Alternativen zu einer Leerstandsabgabe? #00:30:20-4

B: Naja es gibt bestimmte Mechanismen, wie man zum Teil Leerstand auch kurzfristig bekämpfen kann. Ich würde da zum Beispiel eben wieder die Abrisspekulation nennen. Wenn es sehr scharfe Regelungen gibt, die Spekulationen einen Riegel vorschieben, dann wird es wesentlich unattraktiver die Häuser leer stehen zu lassen, weil sowieso schon klar ist, dass der Weg zum Abriss verwehrt ist. Wenn ich sag, dass ich eine Abrissbewilligung aufgrund von wirtschaftlicher Undarstellbarkeit der Sanierung – gibt es einfach nicht mehr – sondern es gibt Regelungen, die das nicht möglich machen, dann muss ich das Haus schon schwer illegal abreißen und insofern könnte das im Bereich des Altbaus da eine Riegel vorschieben. Man könnte stärker dafür werben freistehende Wohnungen bei einer städtischen Agentur anzumelden, die diese vermietet, da glaube ich allerdings, dass im Moment wenig von diesen spekulativen Leerstand mobilisierbar wäre. Es gäbe Maßnahmen, die ich überhaupt nicht befürworten würde, wie eine Liberalisierung des Mietrechts für Altbauten. Also ich lehne das ab, aber das wird möglicherweise bei Einzelnen dazu führen, dass sie vermieten, weil die Rendite durch Mieten größer wäre. Das sind so ein paar Punkte, die man machen könnte. Dann ist natürlich noch die Leerstandserhebung ein Punkt, wo ich sagen würde, Leerstandserhebung und hohe Leerstandszahlen führen zu einer gesellschaftlichen Ächtung. Es würde moralisch vielleicht den Druck etwas erhöhen. #00:32:58-2

I: Ich bedanke mich auf jeden Fall für das informative Interview. #00:32:59\_4

B: Kein Problem. Ich bin gespannt auf das Ergebnis! ;) ,00:33:00-2

## Transkript – FPÖ

Befragter (B): Presseabteilung bei FPÖ Wien

Interviewerin (I): Nelli Menjailow

Datum: 07.12.2023

*schriftlich beantwortet seitens der FPÖ*

I: Wieso halten Sie die Leerstandsabgabe für nicht zielführend?

B: Siehe folgend

I: Weswegen ist die Leerstandsabgabe in Wien im Parlament 2022 gescheitert?

B: Diesbezüglich gab es im Parlament nur Entschließungsanträge der Oppositionsfraktion SPÖ, die keine Mehrheit fanden.

I: Was waren die Hauptkritikpunkte Ihrer Partei?

B: Es kann nicht sein, dass Anleger Wohnungen zum gemeinnützigen Sozialtarif kaufen und dann frei an die Menschen zu überhöhten Preisen vermieten. Leerstandsabgaben und eine Widmungskategorie geförderter Wohnbau sind nicht die richtigen Antworten, um die Krise auf dem Wohnungsmarkt zu beheben.

I: Halten Sie eine Erfassung des Leerstands in Wien als sinnvoll? Wieso wurde das bis jetzt von der Stadt Wien nicht umgesetzt?

B: Aus Sicht der Wiener Freiheitlichen ist eine Leerstandsabgabe nicht zielführend, da sie nicht mehr leistbaren Wohnraum verspricht. Hier muss an anderen Hebeln angesetzt werden, wie etwa der dringend notwendigen Sanierung der Gemeindebauten.

I: Die Zahl der leerstehenden Wohnungen wird in Wien auf mindestens 30.000 geschätzt, vermutlich sogar noch viel mehr. Was schlägt Ihre Partei vor, um den Leerstand zu bekämpfen?

B: Einer Anfragebeantwortung von Stadträtin Gaal zufolge stehen rund 10.000 Wohnungen in Wien längerfristig leer, 25.000 nur kurzfristig (max. 2,5 Jahre). Eine Leerstandsabgabe würde vor allem Private Vermieter treffen und wäre einerseits eine neuerliche Belastung für die Wienerinnen und Wiener, andererseits aber auch ein massiver Eingriff in das Eigentum und damit ein Schritt Richtung Enteignung. Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt wären im Gegenzug eher nur geringe.

I: Sie schlagen eine Verschärfung des Grundverkehrsgesetzes vor, könnten Sie dazu kurz etwas sagen? Welche Vorteile bringt es und wen möchten Sie damit erreichen?

B: Eine Verschärfung des Grundverkehrsgesetzes könnte den Wiener Wohnungsmarkt vor den Gewinnzielen ausländischer Investmentfonds schützen. Fonds wollen die Mieten von Leerstandsobjekten nicht senken, um Abwertungen vorzubeugen. Eine Leerstandsabgabe hilft hier nicht. Zudem muss man erkennen, dass die Wiener Situation kaum mit jener in anderen Bundesländern vergleichbar ist.

I: Zusätzlich schlagen Sie die Senkung der Baukosten, durch die Rückflüsse aus den Wohnungsbaudarlehen vor. Die Baukosten sind schon seit Jahren in die Höhe geschossen, wieso findet keine Reaktion seitens der Stadt Wien bzw. anderen Parteien auf ihren Vorschlag statt?

B: Das müssen Sie bitte bei den anderen Parteien nachfragen – unsere Vorschläge wurden präsentiert und wir haben diese im Gemeinderat mehrfach thematisiert.

I: Denke Sie, diese genannten Instrumente zielführend sind, oder wird es in Zukunft weitere Anpassungen geben müssen?

B: Der Wohnungsmarkt bewegt sich, die Bedürfnisse und Anforderungen ändern sich. Folglich wird es auch zu Anpassungen kommen müssen. Momentan ist es wichtig, wieder leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen – hier ist die Stadt gerade was den Gemeindebau betrifft, als größter Vermieter in der Pflicht.

~~B: Welche negativen Folgen hat Leerstand für die Stadt Wien? Für Wohnungssuchende?~~

*Die Nicht-Beantwortung dieser Frage ergab sich aus dem Standpunkt der FPÖ*

I: Was sind Ihrer Meinung nach Gründe, weshalb Vermieter ihre Wohnungen leer stehen lassen? Welche Rolle spielen dabei (internationale) Investoren?

B: Fonds müssten leerstehende Wohnungen wertberichtigen, wenn sie diese günstiger vermieten. Darum kommt es zu unnatürlichen Leerständen. Hier hilft aber keine Abgabe, sondern nur ein verschärftes Grundverkehrsgesetz, das internationale Spekulanten in die Schranken weist.

I: In Salzburg, der Steiermark und in Tirol wurde die Leerstandsabgabe bereits eingeführt, wie ist Ihre Meinung dazu?

B: Das müssen die Bundesländer, ihren Gegebenheiten entsprechend, entscheiden. Für Wien bin und bleibe ich ein Gegner der Leerstandsabgabe.

## Transkript – NEOS

Befragter (B): *möchte nicht genannt werden*

Interviewerin (I): Nelli Menjailow

Datum: 13.12.2023

Uhrzeit: 15:30 Uhr

Ort: Rathaus Wien, Das Neue Österreich und Liberales Forum, Rathausklub Wien

I: Zu Beginn würde ich dich bitten sich ganz kurz vorzustellen. #00:01:27-4

B: Voll gern. Ich arbeite seit fast 3 Jahren jetzt im NEOS Wiener Rathausklub, also seit dem die NEOS auch in der Stadtregierung ist, bin Referent für Wohnen, für Stadtentwicklung, aber auch für Mobilität und Klima. Vom Hintergrund bin ich Raumplaner, also eh das Schwesternstudium zur Architektur. Auch auf der TU. Daher habe ich auch den fachlichen Hintergrund – ein bisschen zumindest. Die politische Komponente ist wieder eine andere. So bin dann dazu gekommen und freue mich auf's Gespräch. #00:02:03-2

I: Ich würde gerne mit der Einstiegsfrage beginnen, dass du ganz kurz die Position deiner Partei zur Leerstandsabgabe erläuterst. Damit wir schon mal einen groben Bogen spannen können, worum es in diesem Interview gehen wird. #00:02:17-2

B: Ja, also es ist ja so, ich bin Angestellter von NEOS Wien und beschäftige mich mit der Wiener Stadtpolitik und Landespolitik und da sind wir in Regierungsverantwortung, wo hingegen auf Bundesebene die NEOS eine Oppositionsrolle ist. Da die Zugänge zu manchen Themen einfach unterschiedlich sein können. Beim Thema Leerstandsabgabe ist da aber die Position von beiden Organisationen klar, dass eine Abgabe auf Leerstand, ein großer Eingriff in's Eigentumsrecht ist. Und dass jeder und jede das recht haben sollte, mit seinem Eigentum zu tun, was er oder sie möchte ohne das man das besteuert in irgendeiner Form. Das ist so die Grundposition. Deswegen gibt es auch in Wien nach wie vor keine Leerstandsabgabe, weil ich glaub der Koalitionspartner wäre da durchaus offen für solche Ideen, und deswegen spricht sich auch NEOS auf Bundesebene gegen eine Leerstandsabgabe aus. #00:03:31-2

I: Du hast die Privatsphäre gerade angesprochen, wir wären zu dem Thema im Laufe des Gesprächs sowieso gekommen. Aber kannst du darauf vielleicht etwas genauer eingehen? Die anderen Parteien sind offen gegenüber eine Leerstandsabgabe und finden der Wohnungsmarkt muss sozialer gestaltet werden. Es wird viel in den Wiener Randbezirken, siehe Seestadt usw. gebaut, jedoch gibt es Prognosen wie viele Wohnungen schätzungsweise in den inneren Bezirken Wiens leer stehen. Zusätzlich zu der Frage, bringt denn das Ausschreiben von immer mehr Bauland den gewünschten Erfolg, obwohl, jetzt dramatisch dargestellt, die Innenstadt leer steht? #00:04:55-4

B: Ja, das mit der Leerstandsquote ist ja auch so eine Sache. Du hast es sowieso gerade gesagt, es sind Schätzungen, weil eine valide Erhebung - hat es zwar schon Ansätze gegeben, aber die sind Jahre, jetzt bald Jahrzehnte her – aktuelle Zahlen gibt es eigentlich keine. Und auch damals, meines Wissens, sind die Schätzungen von keiner wahnsinnig hohen Leerstandsquote ausgegangen, also das bewegt sich im einstelligen unteren Prozentbereich. 2,3,4,5% wäre jetzt meine Schätzung.  
#00:05:31-4

I: Die Arbeiterkammer hat eine Studie veröffentlicht, in der diese schätzungsweise bei 8% in Wien liegt. Es werden 2 bis 4% angestrebt für eine Großstadt wie Wien. Diese ist ja momentan doppelt so hoch. #00:05:44-2

B: Ok, worauf ich hinaus will, ohne uns auf eine Zahl zu versteifen, mag auch bisschen höher sein. Wie gesagt, die Zahlen sind nicht valide, wir haben keine aktuelle Erhebung. Die Definition von Leerstand ist an sich auch schwierig zu treffen. Ab wann steht eine Wohnung, wir reden jetzt von Wohnungen aber auch eine Gewerbeimmobilie, leer? Ab wann spricht man von Leerstand? Und was ist guter Leerstand und was ist, sagen wir mal besteuernswürdiger oder regelungswürdiger Leerstand? Weil ein gewisser Leerstand an Wohnungen, den brauchen wir auch, um die Mobilität von Personen zwischen Wohnungen zu ermöglichen, auf Nachfragespitzen zu reagieren – also eine gewisse Leerstandsquote ist einfach notwendig, weil es müssen ja auch Sanierungen durchgeführt werden, gerade jetzt mit den Herausforderungen des Klimawandels muss der Gebäudesektor eigentlich einer riesigen Sanierungswelle unterzogen werden, da ist eine gewisse Leerstandsquote notwendig. Wir waren aber bei Recht auf Eigentum, was ja eigentlich dadurch verletzt wird. Es ist eben die Frage, was ist dieser besteuernswürdige Leerstand? Und das ist auch einer der Gründe, warum sich NEOS verhalten bis negativ positioniert, weil wenig Evidenz da ist, was man dann heranzieht und auch wenig Evidenz da ist, meines Wissens, dass eine Abgabe auf Leerstand funktioniert, um wirklich auch Wohnungsleerstand zu aktivieren. Es hat ja Bestrebungen gegeben, auch vom Koalitionspartner, auch von dieser Periode – zumindest medial – in Wien auch eine Leerstandsabgabe zu diskutieren, aber die aktuelle Judikatur vom Verfassungsgerichtshof sagt ja, eine Leerstandsabgabe auf Landesebene kann nur ein sehr geringes Ausmaß annehmen, weil eigentlich ist Wohnungsmobilisierung Bundessache. Das heißt auf Landesebene, und das haben ja andere Bundesländer auch probiert und sind am VfGH gescheitert. Auf Landesebene ist das eigentlich sowieso kein Thema, weil die Abgabe zu gering wäre und die Leute, die wirklich ihre Wohnungen leerstehen lassen wollen, zahlen das halt. Es sind ja offensichtlich Wohnungsbesitzer, das heißt da gibt es irgendwo auch Kapital und wenn man es aber höher auf Landesebene ansetzt, dann ist es verfassungswidrig. Auf Bundesebene gibt es offenbar auch aktuell keine Mehrheit dafür – kein Interesse, weil das auch ein sehr Wienspezifisches Thema in Wahrheit ist. Ich denke in den Flächenbundesländern hat man, wobei es dort um Einiges mehr Leerstand gäbe und da auch – da kommt man jetzt Richtung Bodenverbrauch, aber in Wahrheit in den Bundesländern ist das größere Problem die Bodenversiegelung, weil der Leerstand nicht genutzt wird. Dort ist die Frage, ob leerstandsaktivierende

Maßnahmen, und ich rede jetzt noch nicht von irgendeiner Art von Abgabe, nicht auch sehr positive Effekte erzielen würde. Aber gut, das ist ein anderes Thema würde ich sagen, wir sind ja jetzt auf der Wien-Ebene. #00:09:07-2

I: Gerade wurde die Erfassung des Leerstands angesprochen. Seitens der Stadt Wien gibt es kein Interesse, den Leerstand zukünftig zu erheben. Wäre das denn etwas, was den NEOS wichtig wäre? Eine gute Leerstandserhebung bietet schließlich eventuell eine Grundlage für weitere Ideen, Gesetze oder Gesetzesentwürfe? #00:09:39-4

B: Also grundsätzlich ist es ja unser Anspruch evidenzbasierte Politik zu machen. Auf Grundlage von wissenschaftlichen Erkenntnissen und auf Grundlage von Zahlen, Daten, Fakten. Dementsprechend sind Erhebungen oder valide Zahlen zu Themen, über die man spricht, positiv. Das ist auf der einen Seite. Auf der anderen Seite ist das Leerstandsthema ein sehr emotional aufgeladenes und natürlich, gerade in einem Wiener Kontext, auch in einem Koalitionären Kontext – SPÖ – NEOS – wo die Opposition auch sehr genau drauf schaut. Eben die Kollegen und Kolleginnen der Grünen. Man muss sehr vorsichtig agieren, weil sobald da noch was da ist, kommt man schnell in eine Verpflichtung rein. Eine gefühlte Verpflichtung. Deswegen ja – wir sind sehr für evidenzbasierte Politik. Aktuell eine Leerstandserhebung ist aber auf Koalitionsebene eigentlich kein Thema. #00.10:51-2

I: Es gab ja bereits eine Leerstandsabgabe 1985, die dann gekippt wurde, da sie einem Zwang ähnelte. 2022 gab es einen weiteren Versuch im Parlament. Wieso ist es denn in der neueren Version gescheitert? #00:11:24-4

B: Ich muss ehrlich sagen, da kann ich keine befriedigende Antwort geben können. Ich kenne die Hintergründe nicht, warum der Gesetzesentwurf auf Bundesebene gescheitert ist. Kann ich in dem Fall leider nichts dazu beitragen. Ich kann mir nur vorstellen, dass ja auch die Volkspartei grundsätzlich eine Partei ist, bei der Eigentum und selbst erwirtschaftetes Vermögen, oder auch Immobilien, einen hohen Stellenwert hat und das das zu dem Zeitpunkt nicht Mehrheitsfähig war. #00:12:06-2

Denkst du, es wird in Zukunft zu einem Kompromiss in Form einer Abgabe zwischen den Parteien kommen? Vielleicht wird es nicht Leerstandsabgabe genannt, sondern anders. #00:13:55-2

B: Die Frage ist ja, gibt es ein Problem? Gibt es ein Problem, dass den Leerstand lösen würde? Bei den Zweitwohnsitzabgaben, die es ja jetzt auch schon in mehreren Bundesländern gibt, wird das Problem, unter Anführungszeichen, gelöst, dass Zweitwohnsitze im Finanzausgleich zwischen Bund und Ländern und Gemeinden nicht berücksichtigt werden. Das heißt du stellst Infrastruktur zur Verfügung für Menschen, für die du aber keine Ertragsanteile aus dem Finanzausgleich bekommst. Das löst eine Zweitwohnsitzabgabe. Was löst eine Leerstandsabgabe, wo möglicherweise kein Problem da ist? Hat die Leerstandsabgabe dann diesen mobilisierenden Effekt am Wohnungsmarkt? Weil die Prämisse für diese Annahme ist, dass Menschen ihre Wohnungen – also Wohnungsbesitzer\*innen – bewusst

leerstehen lassen. Das heißt, sie sehen darin, in der leerstehenden Wohnung, einen größeren Vorteil, als wenn sie diese gegen eine Miete, gegen eine Geldeinnahme vermieten würden. Jetzt ist die Frage, löst eine Abgabe auf diese leerstehende Wohnung mehr oder weniger diese Reaktion aus: Ja jetzt vermiete ich dann doch! Ist das der ausschlaggebende Punkt? Und das stellen wir in Frage, weil grundsätzlich als homo economicus – der wirtschaftlich denkende Mensch – würde keine Wohnung leerstehen lassen, außer es gibt einen sehr guten Grund dafür. Und wenn der Grund so gut ist, dass man auf Mieteinnahmen verzichtet und Betriebskosten etc. weiter laufen hat, dann wäre eine zusätzliche Abgabe, die ja auch nicht unendlich hoch sein kann, vermutlich nichts daran ändern. Und die allermeisten Menschen, zumindest ist das unsere feste Annahme, wenn sie eine Wohnung haben, vermieten die auch. Was möglicherweise wirklich dagegen spricht ist die Verfügbarkeit die Kurzfristige. Du hast möglicherweise Familienangehörige, die demnächst eine Wohnung brauchen, du weißt das schon; du brauchst sie vielleicht selber demnächst, weil du aus dem Ausland zurück kommst von einem Job oder so, und da ist das Mietrecht recht unflexibel. Wenn du sagst du brauchst kurzfristig deine eigene Wohnung wieder. Das ist eigentlich der Punkt, wo wir ansetzen würden. Bevor man über zusätzliche Abgaben auf Leerstand oder was auch immer in dem Zusammenhang sprechen, wäre es super das echt verstaubte und ins unendlich kompliziert gewachsene Mietrecht mehr oder weniger rundzuerneuern. Wir haben nicht nur die Herausforderungen, dass wir im MRG im Vollenwendungsbereich mit den Mietzinsdeckeln mehr oder weniger mit der verstaubten Flexibilität etc. einfach Restriktionen drin haben, sondern wir haben auch die riesen Herausforderung, das wir Anreize schaffen müssen, den gesamten Gebäudebestand in Wien zu dekarbonisieren und klimafit zu machen. Das heißt neue Dämmungen drauf, alternative Heizsysteme rein - das sind riesen Investitionsvorhaben, die ja auch die Eigentümer\*innen tragen müssen. Und es gibt ja Förderungen von der Stadt, Loch und Löcher, die ja wichtig sind, aber irgendwo muss es sich ja auch für den Vermieter wirtschaftlich lohnen in den Gebäudebestand zu investieren. Und wenn man dann aber gedeckelt ist, mit dem Mietzins, den man verlangen kann, dann gibt es auch keinen Anreiz, den Gebäudebestand zu sanieren. So werden wir aber unsere Klimaziele nicht erreichen. #00:17:45-2

I: Alternativ schlagen die NEOS eine Steuervergünstigung bei der privaten Vermietung vor. Ist es statt der Leerstandsabgabe gedacht? Ist es als eine Art Mechanismus zur Bekämpfung des Leerstands gedacht? #00:18:08-4

B: Ja, ich bin mir jetzt nicht sicher im Detail, wie das Modell ausschauen soll. Ich habe es jetzt auch nicht im Kopf. Man hat auch immer den Unterschied zwischen der Bundespartei und der Landespartei in Wien. Wir arbeiten eng zusammen, aber trotzdem sind die Konzepte, die wir vorschlagen unterschiedlich, weil wir in unterschiedlichen geografischen Lagen agieren. Die Bundespartei kümmert sich natürlich um ganz Österreich, wir sind gerade dabei Wien auf dem guten Kurs zu halten, auf dem es momentan ist. Aber ja, im Endeffekt geht es genau darum, auch wenn ich das Modell jetzt nicht im Detail kenne, Anreize zu schaffen, dass Menschen, die bisher meinen – nicht vermieten lohnt sich für mich persönlich mehr – von dieser Einstellung wegkommen. Unsere Politische Ausrichtung regelt das nicht

über Verbote, sondern über Anreize. Und eine Steuerbegünstigung, wie auch immer diese aussehen wird, könnte ein positiver Anreiz sein, der die Menschen dazu bringt, ihre zurückgehaltenen Wohnungen doch zur Verfügung zu stellen. #00:19:23-4  
I: Gibt es denn noch andere Ideen, die diskutiert werden? #00:19:27-2

B: Im Endeffekt, es kommt immer wieder auf das Mietrechtsgesetz zurück, das einfach völlig simpler gestaltet werden sollte. Mehr Spielraum auch für die Vertragsgestaltung zwischen Mieter und Vermieter offenlassen sollte. #00:19:51-2

I: Das MRG gilt allgemein als sehr Mieterfreundlich. Als Mieter bietet das natürlich einen großen Vorteil. Findest du, dass eine befristete Vermietung, für den Zeitraum für den man die Wohnung nicht benötigt, einen Nachteil für den Mieter darstellt? Dadurch, dass das MRG, wie du sagst, sehr kompliziert und vermietenunfreundlich ist, nehmen vielleicht die Vermieter die laufenden Betriebskosten für die Zeit in Kauf? #00:20:36-2

B: Ja, beispielsweise 6 Jahre, in der ich weiß ich brauche die Wohnung nicht, ist sowieso eine lange Zeit. Ein normaler Mietvertrag läuft 5 Jahre. Da muss man nicht einmal groß Abschlüsse in Kauf nehmen. Das sind Zeiträume, in denen man gut planen kann. Interessanter wird es dann, wenn man Sohn/Tochter hat, 16 Jahre, man weiß, dass in zwei Jahren die Schule fertig sein wird, vielleicht beginnt auch das Studium, erste eigene Wohnung, Selbstständigkeit. Wie schafft man da Regelungen? Es ist absolut nicht unsere Position die Mieterrechte gnadenlos aufzuweichen. Das möchte ich da auch festhalten. Es ist gut und wichtig, dass Mieter, die grundsätzlich auch in einer Abhängigkeitsposition sind, eine Sicherheit haben. Auf der anderen Seite kann man dem Menschen durchaus auch zumuten sinnvolle und mittelfristige Entscheidungen zu treffen. Sowohl Mieter als auch Vermieter sind erwachsene Menschen, die die Konsequenzen ihrer Handlungen grundsätzlich abschätzen können sollten. Da wäre es super, wenn man etwas mehr Flexibilität in das Mietrecht reinbringt. Wir reden darüber, was könnten noch andere Anreize sein? Man könnte die Miethöhen beispielsweise auch flexibler gestalten. Man sagt, man hat eine super thermische sanierte Wohnung, tip top Standard mit Wärmepumpe und Solaranlage am Dach. Die Miete ist etwas höher als grundsätzlich im Vollarwendungsbereich möglich wäre, auf der anderen Seite spare ich als Mieter komplett bei den Heizkosten ein. Der Vermieter kann sich über den Umbau refinanzieren. Wenn das aber nicht möglich ist, bleibt die Wohnung, die sonst vielleicht aufwendig saniert worden wäre, lieber leer stehen, weil sie keiner Wärmeeffizienzklasse mehr entspricht, der Energieausweis ist im Keller und dann sagt der Vermieter – so kann und will ich die Wohnung gar nicht vermieten, weil das ist ein Loch, aber eine Renovierung lohnt sich für mich, weil ich keinen angemessenen Mietzins dann verlangen kann. #00:23:13-2

I: Was sind denn deiner Meinung nach überhaupt noch Gründe, weshalb Vermieter oder Vermieterinnen ihre Wohnungen leerstehen lassen? #00:23:22-2

B: Also große Institutionelle – die Buwog, Wiener Wohnen ist eine andere Geschichte, das ist ja der städtische Wohnbauträger, aber die großen Institutionellen

haben natürlich überhaupt keinen Anreiz. Wenn, dann sind es private Investoren, vielleicht im Sinne von 4,5,6,7 Wohnungen, die es als Anlageobjekt verwenden und aus irgendeinen Grund meinen, wie gesagt diese Gründe müssen wirklich für die Personen dann sehr sehr deutlich überwiegen, dass sie auf die Mieteinnahmen verzichten, die sagen, wenn da jemand drin wohnt, ist das wertmindernd, möglicherweise. Ich hab deswegen keine wirklich gute Antwort drauf, weil es aus unserer Sicht auch nicht der Regelfall ist, dass Wohnungen bewusst leerstehen gelassen werden. #00:24:23-2

I: Es gibt keine richtige Definition von Leerstand, aber Städte wie Berlin usw. haben den Leerstand definiert, oder zumindest versucht. Das wäre doch ein guter Anfangspunkt für die Politik, erstmal zu bestimmen, was Leerstand ist und ab dann zu handeln? #00:24:49-2

B: Ich bin der Meinung, wenn man sich hinsetzt, könnte man natürlich eine finden. Klar! Die Frage die wir uns auch stellen als NEOS ist nur, ist es die Definition von Leerstand, die das Problem Leerstand dann auch wirklich löst? Bisher kann ich sagen, sechs Monate unvermietet, oder vier Monate unvermietet dann zwei Monate zu einem geringeren Mietzins – man kann da ja kreativ werden. Es ist nicht, dass man eine Definition nicht finden kann, sondern die Definition sollte dann auch das Problem lösen. Von dem man auch nicht ganz sicher ist, ob es das gibt, also das Problem. #00:25:26-4

I: In meiner Recherche bin ich oft auf das Wort Betongold gestoßen. Wien gilt als sehr attraktiv für Investoren. #00:26:10-2

B: Die Annahme ist jetzt, dass die Wohnungen bewusst zurückgehalten werden. Ich weiß nicht, ob das bei nationalen oder internationalen Investoren wirklich passiert im größeren Ausmaß. Ich denke, wenn das Wohnungsangebot dadurch nicht abnimmt, ist es kein großes Problem und innerhalb des Euroraums mit Erwerbsfreiheit, gibt es auch in Wahrheit keine Maßnahmen dagegen. Aus unserer Sicht sind auch keine Maßnahmen nötig. Für Immobilientransaktionen Richtung Drittstaaten, die jetzt Grund oder Immobilien kaufen wollen, gibt es ja das Ausländergrunderwerbsgesetz, welches regelt was erlaubt ist und was nicht. Da sehen wir aber auch keinen Änderungsbedarf. #00:28:06-4

I: Bei Investoren ist es grundsätzlich ein anderer Maßstab. Sie besitzen oft mehr Immobilien als Private. Sehen die NEOS das als Problem? #00:28:39-2

B: Ehrlicherweise sehe ich das nicht als Problem, weil der größte Immobilienbesitzer in Wien ist Wiener Wohnen. 21.000 Wohnungen Plus Minus, es ist schon gewaltig. Und da gibt es noch ganz viele andere gemeinnützige Wohnbauträger. In Wien gibt es auch die Widmungskategorie geförderter Wohnbau, die bei neuen Stadtentwicklungsprojekten immer wieder zur Anwendung kommt. Wo man sagt 2/3 geförderter Wohnbau müssen errichtet werden. Die wirklich frei finanzierten Bauträger- und Investorenwohnungen nehmen bei Neubauprojekten maximal 1/3 des Bauvolumens ein. Natürlich gehören die irgendwem. Die werden entweder privat

vermietet oder teilweise auch verkauft. In Summe ist es aber in Wien weniger ein Problem, weil Wien aus der Tradition heraus eine Mieterstadt ist. Anders als die Bundesländer, wo das Eigenheim, das Haus im Grünen, der Goldstandard ist. Vor allem der Koalitionspartner definiert sich auch sehr stark über diese Mietermentalität. NEOS als Partei ist auch stark für die Schaffung von eigenen Werten und von Eigentum, wir unterstützen das auch und würden auch Anreize unterstützen leichter an Eigentum zu kommen. Wenn man ein Problem in Wien sehen will, hat man in ganz Österreich und in ganz Europa gesehen, dass das viele Geld, was in den letzten Jahren am Markt war, auch durch die vielen Millionen, die während COVID ausgeschüttet wurden, davor Finanzkrise – das natürlich eine Überhitzung im Immobilienmarkt stattgefunden hat. Das war sicher als Privatperson schwieriger Immobilien zu kaufen, weil Institutionelle Investoren im großen Stil veranlagt haben. Die Preise sind gestiegen, es war ein attraktives Asset. Ich glaube das wir da das Hoch erreicht haben und es jetzt wieder weiter runter geht. Das aber Wien durch den starken kommunalen Wohnbau und die Eigentumsstruktur, die es in der Stadt gibt, da eh gut durchgekommen ist. Und die Stadt baut ja laufend neue Projekte. Noch in der Legislaturperiode tausende neue Gemeindewohnungen auch geplant. Wir, als Stadt, geben laufend Wohnungen in Planung. Auch wenn wir NEOS stark für Eigentumserwerb sind, für die Möglichkeit sich Eigentum anschaffen zu können, darum geht es uns. Was der Einzelne dann macht, ist aus unserer liberalen Sicht dann freigestellt. Es geht ja nur darum, die Möglichkeiten zu schaffen. Auf der anderen Seite sehen wir natürlich auch, dass das kommunale Wohnbaumodell, was es in Wien gibt, Wien zu der lebenswerten Stadt macht, die sie ist. Das ist uns schon auch wichtig, dass das hohe Niveau erhalten bleibt. #00:32:20-2

I: Zurück zur Leerstandsabgabe. Wir sind jetzt an dem Punkt angekommen, dass die NEOS davon ausgehen, dass die Leerstandsabgabe nicht unbedingt notwendig ist. Es auch andere Mechanismen geben kann. Welche Vor- und Nachteile würde es denn für Vermieter und Mieter mit sich bringen, wenn man an den einzelnen Hebeln arbeitet? #00:32:45-4

B: Wenn man jetzt andere Mechanismen verwendet. Für Vermieter gibt es wirklich mehr Vorteile als Nachteile, wenn man an anderen Schrauben dreht, wie zum Beispiel das Mietrechtsgesetz modernisiert und an die aktuellen Herausforderungen anpasst. Aus meiner Sicht würden dadurch einfach Anreize geschaffen. Einerseits die notwendigen Sanierungen in dem Gebäudebestand durchzuführen, was ja auch Arbeitsplätze schaffen würde. Wenn man dann die Rahmenbedingungen so modifiziert hat, dass wenn man schon saniert hat, dann auch eine angemessene Miete verlangen kann und wenn es vielleicht für die nächsten 10 Jahre ist, bis man diese einmalige, sehr hohe Investition wiedereingeholt hat, wenn die Miete dann über die Jahre abgeschrieben ist, das man dann wieder runtergeht. Solche Modelle sind ja durchaus vorstellbar, da kann man ja kreativ sein. Das führt dann zu einer Leerstandsmobilisierung, weil Wohnungen wieder auf den Markt kommen, die in der aktuellen Verfassung eigentlich nicht vermietbar sind. Oder auch zu einem attraktiven Mietzins der wirtschaftlich rentabel ist. Auf der Vermieterseite sehe ich da große Vorteile ohne das aber die Mieterseite großartig eingeschränkt wird, denn auch die profitiert aus meiner Sicht. Klar, die Grundmiete wäre möglicherweise etwas höher, auf

der andere Seite wird es große Einsparungen geben bei Effizienzgewinnen bei Heizung, bei Warmwasser, beim Stromverbrauch, wo sich das dann mehr als gegenrechnen wird. Aus Mietersicht, natürlich kommen auch wieder mehr, vor allem hoch qualitative Wohnungen auf den Markt. Das kann echt eine Win-Win Situation sein, wenn man die Regelungen sinnvoll ausführt. #00:35:09-2

I: Verstehe ich das richtig, dass die NEOS es an eine klimagerechte Sanierung koppeln? Also Wohnungen, die momentan zur Verfügung und leer stehen, mit denen kann man nicht arbeiten? #00:35:24-2

B: Zum Teil auf alle Fälle, es gibt viele viele Gründe. Aber einer der Gründe ist auch, aus meiner Sicht, dass die Wohnungen einfach in keinem Zustand sind. Es aber auch keinen wirtschaftlichen Anreiz gibt, dass man die Sanierungskosten durch die gedeckelten Mieten nie wieder reinkriegt. #00:35:46-4

I: Das ist jetzt eine Frage in die Zukunft, du hast es auch kurz schon angedeutet, aber werden durch das neue Angebot eventuell die Mieten insgesamt sinken? #00:35:57-2

B: Ich glaube das die Gesamtbelastung sinken könnte. Die Mieten sind ja das, was die Vermieter wirklich bekommen. Das heißt, wenn man eine Investition tätigt, muss man das Geld, wenn man wirtschaftlich denkt, wieder zurückverdienen. Die Grundmiete, das was ich wirklich als Vermieter dann einstecke, das wird zwangsläufig steigen, wenn Investitionen getätigt werden. Im Gesamtpaket für den Mieter und das ist ja das was mich als Mieter interessiert, wie viel zahle ich denn insgesamt mit Strom und Gas, mit Heizung? Das Gesamtpaket könnte auf jeden Fall sinken und was man auch nicht vergessen darf, markttechnisch wenn ein größeres Angebot da ist, sinkt natürlich auch der Preis. Wenn man auf diese Weise wirklich viele Wohnungen mobilisieren könnte, wo immer noch die Frage ist, ob es so viele leer stehen, dann wird sich der Preis auch anpassen. #00:37:22-4

I: Denkst du dann auch, wird es einen Kompromiss bei dem Thema zwischen den Parteien geben? #00:37:37-2

B: Für diese Legislaturperiode gesprochen, mit der Koalition zwischen SPÖ und NEOS ist das Thema gerade überhaupt nicht auf dem Tisch. Politisch kann ich es ein bisschen antizipieren, kann aber keine definitive Aussage treffen. Ich sehe nicht, dass das ein Punkt ist, bei dem wir uns einigen würden, ist auch kein Teil des Koalitionsprogramms. Auf Wien-Ebene nicht. Wir haben auch schon gesagt eine Leerstandsabgabe, die den Zweck erfüllen würde, müsste eine gewisse Höhe erreichen, das ist dann eine Bundesthematik. Wie das in Zukunft auf Bundesebene ausschauen kann, weiß ich nicht. Wie so vieles in Österreich hängt vieles von den kommenden Nationalwahlen ab, welche Mehrheiten sich da bilden werden. In einer rechtskonsultativen Regierung, die durchaus möglich ist, sehe ich es persönlich gar nicht. In einer linksliberalen Regierung mit einer sehr starken SPÖ und starken Grünen könnte es vielleicht zum Thema werden. Sollte NEOS Teil der Bundesregierung sein, sehe ich da trotzdem Schwierigkeiten, weil unsere Position ist

es nicht. Für die nächsten fünf Jahre glaube ich auch nicht, dass es auf Bundesebene ein Thema sein wird. #00:39:11-2

I: Bis jetzt wurde immer gesagt – ja, wir könnten was machen, aber wir möchten es vom Bund. Ist es nicht schon genug Druck auf den Bund, wenn Wien es fordert und einzelne Länder es bereits selbstständig eingeführt haben? #00:40:05-2

B: Die politische Realität ist ja trotzdem, dass es gerade in Wien nicht Regierungsposition ist. Es ist Position vom Koalitionspartner, aber unsere nicht. Wenn Wien etwas will, heißt es in dem Fall, die Stadtregierung will es. Die Stadtregierung will es in dem Fall aber nicht. Und das die Grünen das gerne hätten, wissen wir. Es klingt so hart, es ist auf keinem Fall abwertend, aber es ist in dem Fall irrelevant, weil es ist die Wiener Opposition und das macht realpolitisch nicht viel Eindruck auf die Bundesregierung. Selbst wenn, es gibt einige Punkte, wo wir uns als Stadtregierung einig sind. Zum Beispiel aktuell eine Novelle zur Straßenverkehrsordnung, damit wir den 1. Bezirk verkehrsberuhigt machen können. Und das fordern wir informell sowieso auf verschiedenen Kanälen, sowie formell in den Gemeinderatssitzungen. Es ist bis jetzt nichts passiert. Selbst wenn Wien als Millionenmetropole und einwohnermäßig das stärkste Bundesland Druck macht, heißt es nicht, dass sich die Bundesregierung bewegen muss. #00:40:49-4

I: Wie viel Druck muss denn noch kommen? #00:41:45-4

B: Wie soll ich sagen, es gibt aus meiner Sicht eine Partei in der Bundesregierung, die nicht wirklich am konstruktiven Arbeiten interessiert ist. Auch bei viel wichtigeren Themen wie das Klimagesetz usw. Denen ist das Wurscht. Auch Realpolitisch wieder. Das rote Wien in der Umgangssprache, das ist gerade von der Bundesvolkspartei das natürliche Feindbild. Mehr oder weniger alles was aus Wien gefordert wird, wird dort gleich in die Ablage gelegt. Wenn hingegen die starken Landes Hauptleute aus Niederösterreich oder aus Tirol, der Steiermark – schwarze Landeshauptleute, etwas an die Bundesregierung herantragen, findet das oft mehr Gehör. Das sind Realitäten, die nicht wahnsinnig förderlich sind im Sinne der sachlichen Arbeit. #00:43:22-2

## Transkript – SPÖ – Waltraud Karner-Kremser

Befragter (B): Waltraud Karner-Kremser

Interviewerin (I): Nelli Menjailow

Datum: 12.12.2023

Uhrzeit: 14 Uhr

Ort: Rathaus Wien, Rathausklub der Wiener SPÖ

I: Guten Tag Frau Karner-Kremser. Zu Beginn würde ich Sie bitten, sich kurz vorzustellen und dann im Anschluss Ihre Meinung zum Thema Leerstandsabgabe mitzuteilen. #00:00:51-2

B: Ok, also mein Name ist Waltraud Karner-Kremser. Ich bin Landtagsabgeordnete in Wien. Ich komme aus Liesing, das heißt es ist der 23. Bezirk, ein Außenbezirk und ja, bin Abgeordnete der SPÖ. Wien hat ja grundsätzlich in den 80er Jahren, 1985, haben wir ja ein Leerstandsmanagement oder Leerstandsabgabe gehabt, die tatsächlich auch, von den Geldmitteln, die man aufbringen muss, um sie zu bezahlen, so hoch war, dass es Beschwerden gegeben hat beim Verfassungsgericht. Und die dann tatsächlich auch gesagt haben, das kann man im Land nicht lösen, sondern das muss bundesweit geregelt werden und uns damit die Leerstandsabgabe abgedreht hat. Ja, 1985 haben wir's probiert und ein paar Jahre später war es schon wieder zu Ende. Jetzt gibt es ja in vielen Bereichen, also manche Länder haben es ja, aber wenn man sich das genauer anschaut, dann haben sie riesige Probleme damit. Weil erstens sind die Aufwendungen relativ gering, dass man das bestenfalls als Körpergeld bezeichnen kann, aber nicht als Leerstandsabgabe so wie wir sie gerne hätten. Weil warum wollen wir's haben? Nicht um der Stadt Wien ein Körpergeld zu geben, sondern wir wollen damit Wohnraum mobilisieren. Und wir glauben, in dem Bereich wo wir es einheben könnten, so wie es auch Tirol, Salzburg eingeführt haben, bringt's nichts. Weil die Leute die Anlegerwohnungen haben und sie sich leisten können, die können auch diese Leerstandsabgabe, so wie sie in den einzelnen Ländern ist, wirklich aus der Portokasse bezahlen. Und das macht keinen Sinn.

Also drängen wir auf ein vernünftiges Mietrechtsgesetz. Das muss man ehrlicherweise sagen, wir in der Koalition mit der ÖVP auch nicht zustande gebracht haben, weil die einfach eine sehr sehr große Lobby im Eigentum haben, im Wohnungseigentum. Jetzt bringt's die Bundesregierung auch nicht zustande, aber die Lösung liegt tatsächlich nahe, oder sagen wir's mal so, der Ball liegt beim Bund. Wir brauchen klare Regelungen, damit wir im Land das dann auch umsetzen können. Aber nur eine Belastung und ja, man versucht jetzt zu drängen, zu schieben und zu zerren, aber nur damit man plakativ dieses Wort hat. Wir haben das jetzt auch! Bringt's ja noch nicht. #00:03:38-4

I: Jetzt haben Sie 1985 angesprochen und jetzt gab es 2022 wieder eine Art Antrag, kein Gesetzesentwurf, dieser ist im Endeffekt gescheitert. Denken Sie, es liegt daran,

dass kein Kompromiss zwischen den Parteien zustande kam oder das es, wie bereits gesagt, vom Bund organisiert werden muss? Sie haben es bereits angedeutet, aber wie stehen Sie dazu? #00:04:03-2

B: Also ich glaube es gibt ganz klare Lobbyverhältnisse. Und da ist auf einer Seite die ÖVP – also jetzt sagen wir mal so: es muss vom Bund gelöst werden! Dort müssen die Vorgaben festgelegt werden, damit die Länder was Vernünftiges draus machen können. Da gibt's eine eindeutige Gerichtsentscheidung, eine Höchstgerichtsentscheidung, die sagt, das ist nicht Ländersache. Also wissen wir zumindest – klarer Auftrag an den Bund. So. Und immer dann, wenn die ÖVP in der Koalition ist, und wie gesagt wir haben's auch nicht zusammengebracht, also SPÖ, aber die ÖVP betreibt da so ein starkes Lobbying, das die dort so auf die Bremse steigen, die wollen das nicht haben. Und jetzt muss man sagen, die NEOS, mit denen wir jetzt in der Regierung sind, sehen ja, den Wohnungseigentum auch sehr sehr stark. Sie haben das in einer ihrer unteren Fragen, wo sie sich darauf replizieren wir wir dazu stehen, dass Eigentum mit dem soll ich machen können, was ich will. Das hat uns ja auch in Wien dazu geführt, das wir hätten so gerne den Lagezuschlag weg. Der ja auch sehr intransparent ist. Das geht mit den NEOS nicht. Die haben uns da eine klare Absage erteilt. Das heißt, es gibt politische Parteien, die sehen das Eigentum sehr sehr höchstwertig und auf der anderen Seite stehen wir glaube ich mit Grünen, die das eher von der Mieterseite her sehen und dort gerne gute Regelungen hätten. Und da muss man ehrlich sagen, da scheitern wir. #00:05:48-3

I: Bei meinem vorherigen Interview mit den Grünen, wurde das Thema der Abgabenhöhe im Jahre 1985 besprochen, die zu hoch war und man gezwungen wurde. Die Grünen schlagen eine Abgabenhöhe von 2/3 des Richtwertmietzinses vor. Bei der SPÖ gibt es noch keine genaue Aussage zur Höhe. Gleichzeitig hat die SPÖ das Ziel, das die Miete nicht 1/3 des Nettohaushaltseinkommens überschreiten darf. Denken Sie, dass die Leerstandsabgabe, oder auch ihr Vorschlag eines reformierten Mietrechtsgesetzes Abhilfe schaffen würde? Wenn man sich den momentanen Wohnungsmarkt in Wien ansieht, ist 1/3 fast utopisch. #00:07:01-2

B: Also ich glaube, dass die Leerstandsabgabe ein kleines Rad sein kann, an dem man drehen muss. Also sagen wir mal so, ich glaube das der Leerstand, nicht die Abgabe, ein Rad ist, an dem man unbedingt drehen muss. Das ist die eine Seite und auf der anderen Seite bemühen wir uns in Wien wirklich intensiv leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Sie werden keine Weltstadt finden, die einen derart hohen Anteil an Gemeindewohnungen oder geförderte Wohnungen zur Verfügung stellt. Der Erfolg ist aber begründet worden vor 100 Jahren. Wir haben vor 100 Jahren begonnen. Da ich auch Ausschussvorsitzende im Ausschuss bin, wir haben wöchentlich Delegationen, auch aus dem deutschsprachigen Raum, die das jetzt erst angehen müssen, weil die in den 80er, 90er Jahren ihren kommunalen Wohnbau verkauft haben, weil sie dringend Geld gebraucht haben und jetzt bitter und teuer dafür bezahlen. Wir haben, nachdem die Sozialdemokratie seit über 100 Jahren in der Regierung, oder manchmal auch in der Alleinregierung ist, haben wir immer drauf bestanden, dass das nicht angerührt wird und das auch nicht verkauft werden kann. Da gibt's von der ÖVP immer wieder Forderungen, wir sollen doch, wir

sollen doch. Man muss sagen auch bei den Gemeinnützigen und Genossenschaftswohnungen gibt es ja schon noch die Möglichkeit, nach 10 Jahren zu kaufen. Wir sehen das gar nicht gern. Und wenn wir sehen, wie hoch da die Zahlen sind, also hoch unter Anführungszeichen, es sind doch immer so um die tausend Wohnungen, die jedes Jahr über den Tisch gehen. Das wir für uns als sehr schmerzliche Einschnitte sehen, weil sie fehlen dort, wo wir einfach leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen wollen. Also braucht man einerseits die Wohnungen, die wir haben, weil mehr als 60% aller Wienerinnen und Wiener Wohnen im Geförderten- oder im Gemeindebau, dann brauchen wir sicher ein deutliches Auge drauf, was wird denn in Wien gebaut? Wir wollen wenig freifinanziert bauen und wenn wir freifinanziert bauen, dann wollen wir trotzdem das unter dem Gemeinnützigkeitsgesetz machen. Also dann haben wir immer noch einen Deckel drauf. Und wir wollen natürlich den Leerstand nicht, das heißt wir wollen keine Anlegerwohnungen. Uns wäre natürlich lieber, wenn die Leute in den Wohnungen, die sie sich kaufen, auch wohnen würden. Jetzt sagt man, 2 bis 4, lieber 4% in einer Weltstadt, dass man Leerstand hat um reagieren zu können. Im Standard hat es einen super Artikel gegeben, jetzt vor kurzem, da wird beschrieben, wie schwer sich auch die Gemeinden und Länder tun, die das jetzt haben. Wie man denn überhaupt dazu kommt, einen Leerstand zu erheben. Das ist jetzt in einer Millionenstadt noch viel gewaltiger. Und jetzt muss man sagen, haben wir auch noch nicht der Weisheit letztens Schluss gefunden zu sagen, wie erhebe ich einen Leerstand, weil uns da auch der Datenschutz im Weg ist, weil wir nicht einfach bei Wien Energie abfragen können, wo wird Strom verbraucht und wo nicht. Das heißt zu mindestens im Gemeindebau oder im geförderten Wohnbau sind wir darauf angewiesen, dass der Nachbar sagt, dort habe ich seit einem Jahr keinen reingehen gesehen. Und dazu aufzurufen, da sind wir schon sehr bald bei der Vernarderei. Also es ist insgesamt extrem schwierig und wie gesagt, damit wir das tatsächlich angehen, weil das ist auch verwaltungstechnisch ein irrer Aufwand, wollen wir vom Bund die Möglichkeit haben das auch zu tun. Und nicht schon wieder etwas in Wien basteln zu müssen. Wir haben genau dieselbe Diskussion beim Mietpreisdeckel, der Bund hätte müssen. Dann hätten alle Wienerinnen und Wiener, oder alle Bewohner in ganz Österreich, die in irgendeiner Form in der Miete drinnen sind, die Möglichkeit davon zu profitieren. Jetzt haben wir lang lang lang lang lang zugeschaut und merken, es kommt nichts vom Bund und jetzt machen wir es wieder nur für die Einzelnen – verdient hätten sich's alle. #00:12:28-4

I: Die nächste Frage haben Sie im Prinzip fast schon beantwortet, halten Sie eine Erfassung des Leerstands in Wien als sinnvoll? Natürlich, jedoch gibt es Interviews, bei denen sich die Stadt Wien ausdrücklich dazu äußert, dass eine Leerstandserhebung in Zukunft nicht geplant sei. Sie sagen es fehlt vom Bund das klare Go, aber es hätte alles bereits früher geschehen können, auch ohne den Bund?

B: Für den Gemeindebau wissen wir es ja. Wir können es auch für den geförderten Wohnbau sagen. Wobei dort sind wir etwa bei 8%, dort wollen wir nicht hin, wir wollen eigentlich zu 4%. Das was, also ich kann es nur für Wien sagen, wo dort das Problem ist ist wir kommen einerseits mit den Sanierungen nicht nach, weil es einfach ganz wenige Leute gibt, die das im Moment machen. Da haben wir wie überall, in den Gesprächen wurde die Gastronomie als Beispiel gebracht, wo sich

das schon zeigt. Heute hat jemand gesagt, da haben wir über Wohnungen gesprochen: die Bauarbeiter von morgen sind Polizisten und Lehrer, weil sich dieses Delta einfach durch die Babyboomer-Generation, die jetzt irgendwann in Pension geht einfach aufmacht. Weil zwischen 1970 und 1990 haben wir einen Drittel weniger Geburten, das heißt wir haben auch einfach weniger Menschen die arbeiten und eben auch vom Bund her gemacht, ein sehr strenges Reglement – wer darf, der nach Österreich kommt arbeiten und wer darf nicht arbeiten? In dieser Schere befinden wir uns, aber wir sind jetzt gerade Coronabedingt, die Sanierungsdefizite, die wir haben nachzuziehen. Wir haben aber auch das Problem in Wien das Verlassenschaften so lange dauern. Und das sind zwei Jahre, ohne Ausnahme. Wir müssten es dringend schaffen, aber das liegt dann wieder nicht an uns, sondern das sind die in der Notariatskammer, die müssen dann irgendwie zu einer besseren Lösung kommen. Das sind mal so Außenbedingungen, wo ich sage, an denen muss doch irgendetwas zu lösen sein. Momentan spreizen sich Menschen, oder gar Abteilungen, weil die sagen, warum soll ich jetzt was machen, wenn ich keine handhabe habe? Und da spielen sich von der Finanz bis zur Wien Energie alle den Ball zu. Aber wenn wir ein Go hätten, dann hätten wir auch die Maßnahme zu sagen, aber jetzt! Jetzt ist es euer Auftrag. Wobei uns da immer noch der Datenschutz im Weg steht. #00:15:50-2

I: Das heißt ohne berechtigten Anlass vom Bund sehen sie keinen Grund den Leerstand zu erfassen? Liegt das nicht im Interesse aller zu sehen, wie viel steht uns tatsächlich zur Verfügung? Wird das nicht ebenfalls die Wohnsituation entlasten? #00:16:07-4

B: Nein, das wird nur gehyped. So wie ich gesagt habe, wenn wir davon ausgehen, wir haben 1.100.000 Wohnungen in Wien. Diesen Kataster haben wir ja, also das könne wir belegen. Und dann können wir dazulegen, wie viel haben wir im Hauptwohnsitz, wie viel haben wir im Nebenwohnsitz und dann kommen wir drauf. Dann haben wir etwa knappe 70.000 Wohnungen, um die es tatsächlich geht, also mal vordergründig. Und 58.000 brauchen wir so und so, damit wir flexibel sind. Dann haben wir tatsächlich ein Delta von knappen 20.000 Wohnungen und dann haben wir den Leerstand und welche Möglichkeiten? Wir haben einen Riesenaufwand, für 20.000 Wohnungen in einer Stadt, in der 2 Millionen leben. Und können wahrscheinlich trotzdem nicht hin, weil da sagt mir meine Wahrscheinlichkeit – ok, das sind Anlegerwohnungen. Das Problem, das ich eher sehe ist, die die dort hauptgemeldet sind oder die einen Nebenwohnsitz haben, wie sehr frequentieren sie ihn? Das kann ich aber wieder nicht über die Abgabe lösen. Also ich glaube das wird ein Thema, wo alle im Moment sehen, dort ist irgendwie der Olymp, aber dort ist er nicht. Ich finde den Standardartikel deswegen schon fast amüsant, weil alle hängen beim Leerstand. Irgendein Land, weiß ich jetzt nicht mehr genau, hat begonnen zu erheben 2018 und haben jetzt 2023 50%. Das heißt offensichtlich ist das unglaublich mühsam und die haben ja lange nicht das was wir haben in Wien. Also scheint's mir ein sehr trockener Acker zu sein, den man da in Angriff nimmt. Was ich aber nicht sage, dass man es nicht muss, aber ich finde jeder muss seine Hausaufgaben machen und jetzt zu sagen, wenn wir den Leerstand erhoben haben, dann sind die Probleme der Wohnungssuche gelöst, ist Unsinn. #00:18:32-2

Haben Sie in der SPÖ andere Maßnahmen in Betracht gezogen, die die Wohnungssituation entlasten könnten? Sie haben bereits die Reform des Mietrechtsgesetzes angesprochen. #00:18:52-2

B: ... die auch nicht in unserer Hand liegt. Im November 2019 haben wir eine neue Widmungskategorie verabschiedet, die mehr oder weniger verhindert, oder sagen wir andersherum, die wurde möglich, weil der oberste Gerichtshof entschieden hat, das in einer Großstadt wie Wien, das die Kommune höheres Recht hat als der Einzelne. Weil wir ja das Problem haben: Wie kann ich denn überhaupt noch leistbar bauen, wenn Grund und Boden so teuer ist? Das ist ja dieses Betongold von dem ja immer geredet wird und wenn jeder bei seinem Acker weiß, der wird später umgewidmet und zu unfassbaren Preisen verkauft, dann kann man nicht mehr leistbar bauen. Und deswegen haben wir diese neue Widmungskategorie geschaffen, in der wir ganz genau festgelegt haben, wie viel darf denn ein Quadratmeter brutto kosten, wenn ich ihn baue. Und da muss jeder überlegen, wie viel kann ich denn für die Anschaffung des Grundes ausgeben, wenn ich so und so viel bauen möchte, wie geht sich das aus? Damit wird mehr oder weniger, aus dem Umkehrschluss heraus, und das betrifft jetzt nicht nur die gemeinnützigen, sondern das betrifft alle, wie viel kann ich denn noch bauen? Oder besser gesagt, wie viel kann ich denn beraten für den Grund und Boden, damit ich dort auch noch bauen kann. Und man hat ja eine Verpflichtung 75% gefördert zu bauen und in den Smart-Wohnungen, das heißt in den wirklich hochgeförderten mittlerweile, muss ich 50% Smart-Wohnungen bauen. Wir versuchen dort den Hebel anzusetzen, um die Preise runterzubringen. Man sieht's jetzt auch schon da und dort. Jetzt haben wir wieder ein anders Thema, das aufgrund von Corona und aufgrund der hohen Inflation, gehen jetzt die Preise für's Bauen enorm in die Höhe, das zum Beispiel die die freifinanziert bauen, keine Bauvolumina mehr annehmen, weil sie sagen, das geht so durch die Decke, das kriegen die nicht hin. Wenn man sich das mal anschaut, überall dort wo überall so ein bisschen gemischt gebaut wird, bleiben die freifinanzierten Wohnungen leer und alles andere ist vermietet. Das heißt wir versuchen auch wieder mehr Gemeindebauwohnungen zu bauen, um wirklich da einen gedeckelten Mietpreis zu haben. #00:21:50-2

I: Zurück zur Leerstandsabgabe: Wie schätzen Sie die Wirksamkeit allgemein? Also selbst wenn alles gleichzeitig kommen würde, was sie vorschlagen, denke Sie sie würden das erreichen, was sie erreichen möchten? Anders gefragt, wen möchten sie überhaupt erreichen? #00:22:19-4

B: Also wen möchten wir treffen? Mit der Leerstandsabgabe treffe ich ja jemanden. Also was möchte ich mit einer Leerstandsabgabe erreichen? – Die muss so schmerzhaft sein, dass sich jeder überlegt eine Anlegerwohnung zu kaufen. Und damit habe ich auch kein Interesse mehr von Investmentfirmen, das die sagen, Wien ist ein goldener Boden für Anlegerwohnungen. Das wäre mein Ziel. Aber das kann ich nicht erreichen, mit einer Leerstandsabgabe, so wie sie derzeit möglich ist für die Länder. Also mein Ziel ist: ich möchte mehr Flächen haben für geförderten Wohnbau und ich möchte das Wien völlig uninteressant wird für Investmentfirmen, die ausschließlich interessiert sind an Anlegerwohnungen. #00:23:06-2

I: Und das möchten Sie erreichen, indem der Wohnungsmarkt sozialer wird? #00:23:11-4

B: Das erreicht Wien. Wien hat einen sozialen Wohnungsmarkt. Schauen Sie sich mal München, Hamburg, Frankfurt an, also da ist es furchtbar. Wien hat einen sehr sehr guten Sockel, aber wir bauen weiter. Und wenn wir das erreichen, dann sind wir gut mit dabei, aber wie gesagt, wenn wir überall dort, wo Anlegerwohnungen sind – ich habe überhaupt kein Interesse an Geld, ich möchte die Wohnungen haben. Ich möchte das diese Wohnungen vermietet sind und ganzjähriges Wohnen dort geleistet wird. Deswegen haben wir in der Bauordnung zur Kurzzeitvermietung eindeutige Position bezogen, wobei ich sage, uns wäre eine noch höhere Einschränkung viel lieber gewesen, das war aber mit den NEOS nicht möglich, wir haben eine gute Koalition und man muss Kompromisse finden, das ist so. Der Kompromiss in der Kurzzeitvermietung ist gewesen, bei 90 Tagen, den haben wir jetzt gefunden. Lieber wäre mir gewesen, manche Städte streichen ihn völlig raus, diese AirBnB-Geschichten, wobei es nie darum geht, eine Wohnung zu haben, die man ganzjährig vermietet oder nie darum geht, dass man wenn jemand studiert zwei oder drei Monate seine Wohnung hergibt. Um das geht's nie! Sondern es geht um die gewerbliche Kurzzeitvermietung, auch die ist uns ein Dorn im Auge und die tät uns viel bringen. #00:25:12-2

I: Sie ist nun mal sehr lukrativ, die Kurzzeitvermietung. #00:25:16-2

B: Na freilich. Da kann man das zehnfache rausholen, Minimum! #00:25:23-2

I: Was denken Sie, warum ist Wien allgemein für Investoren, auch ausländische, wie sie selbst sagen, die goldene Stadt für Anlegerwohnungen? #00:25:42-4

B: Naja, wenn man sich mal anschaut, wo Wien in Europa liegt, da ist das schon auch interessant. Dazu muss man sagen, wir haben die UNO-City, das heißt wir sind schon auch international und wir sind schon auch die Drehscheibe in den Osten hinauf und ja jetzt, durch den Ukrainekrieg ist das momentan sicher gestoppt, aber es sind ja sehr viele russische Investoren, auch ukrainische Investoren. Da gibt es schon einen Saum an Geld, das gerade so in diese Richtung liegt. Deshalb glaube ich auch ist Wien sehr interessant. #00:26:25-2

I: Sie haben es am Anfang bereits angesprochen. Und zwar geht es mir um die Privatsphäre. Es gab bereits Versuche, den Leerstand über Strom- und Gas, Wasser usw. zu erfassen. Das ist nun mal ein sehr großer Eingriff in die Privatsphäre. Beziehen Sie bitte Stellung zu der Aussage: Mit seinem Eigentum darf man machen was möchte. Es ist ja schließlich schon nachvollziehbar, wenn man mehrere Eigentumswohnungen besitzt, dass man sie leerstehend lässt, weil man es sich leisten kann oder das Mietrechtsgesetz nicht unbedingt vermietetfreundlich ist. Es gibt vermutlich noch andere Gründe. Wie kann das Thema der Privatsphäre gelöst werden? #00:27:25-4

B: Ich glaube man muss da mehrere Punkte sehen. Das eine ist, ich bin mir gar nicht sicher, ob man es über Strom- und Gasverbrauch überhaupt regeln kann, weil es gibt schon noch eine Definition, wann ist was ein Hauptwohnsitz. Und keiner schreibt mir vor, ob ich einen Fernseher haben muss, oder nicht oder ob ich jetzt bei 15 Grad in der Wohnung sitze oder ob ich 25 habe oder wie oft ich am Tag dusche oder nicht dusche. Ich glaube wahrscheinlich können diese Parameter da und dort, wenn sie extrem ausschlagen wird's eindeutig sein, weil wenn das bei Null liegt, dann wohnt

dort niemand. Ansonsten kann es da und dort glaube ich auch schwierig sein. Vor allem man muss mehr als ein halbes Jahr in Wien leben und keiner will eine Stewardess oder jemand der im Außendienst ist, der Wohnung berauben. Die Firma meines Mannes liegt im Burgenland, ich bin hauptsächlich in Wien und am Wochenende draußen. Es ist halt so. Jeder lebt seine Familie, so wie es für ihn am besten passt und ich finde da muss man sich auch raushalten. Das womit ich als Sozialdemokratin nicht kann ist, dass ich sage, ja du hast Geld. Kauf dir mit deinem Geld ein Schloss oder was auch immer, aber so wie ich dagegen bin, das an einem See alles nur Privaten gehört und die Bevölkerung den See nur mehr von oben sieht - das wäre schön wenn ich an's Wasser könnte, aber ich kann nicht – so sehe ich das auch in der Stadt. Das geht nicht! Mach mit deinem Geld, im Rahmen des Möglichen, was du willst, aber das du ein Miethaus hast, mit 20 Wohnungen und du findest es schön, obwohl 20 Wohnungen drin sind, alleine darin zu sitzen, das halte ich für sozial nicht machbar. Das ist meine politische Einstellung. Politisch sage ich und das ist eben das, wo man sich politisch einfach positioniert – ich sage, das geht nicht! Du kannst ein Mietzinshaus haben, sanier es, investiere und dann hol dir da Mieter rein und verlange vernünftige Mieten, die nachvollziehbar und transparent sind – lebe von dem und werde glücklich. Meinetwegen auch auf einer Insel, aber kauf's dir, um es dir anzuschauen? Da sag ich politisch Nein. #00:30:10-2

I: Was wären denn Mechanismen, um genau das zu erreichen? #00:30:22-4

B: Da wären wir wieder beim Leerstand. Da müssen wir es so unattraktiv machen, das dieses Haus leersteht, dass es dann doch wehtut. Beim Milliardär werde ich anstehen, aber wir haben ja jetzt auch in der Bauordnungsnovelle zum Beispiel Regelungen getroffen, weil uns besonders die Gründerzeithäuser wichtig sind und weil da schon die Tendenz sehen, dass die Eigentümer das gerne verfallen lassen, um eine wirtschaftliche Abbruchreife zu erwirken, die die Mieter rausdrängen, die Hütte abreißen und dort etwas Neues hinstellen wollen, was lukrativer ist. Das haben wir jetzt auch in der Bauordnungsnovelle, die wir letzte Woche verabschiedet haben im Landtag, die wirtschaftliche Abbruchreife so erschwert, dass man gezwungen ist etwas zu tun. Weil wir eben nicht wollen, das Mieter rausgedrängt werden und das das dann leer steht, auch das ist ein Leerstand, den wir glaube ich, in den Gründerzeithäusern wahrscheinlich mehr haben als wir glauben.

Ich war im Wohnfond, den wir Gott sei Dank auch vor fast 40 Jahren gegründet haben und finde ich damals auch sehr weitsichtig. Früher war es der Bodenbereitstellungs-Fond und das ist eigentlich seine wahre Bestimmung. 3,2 Millionen Quadratmeter hat die Stadt Wien nur für Wohnbau reserviert. Was tun wir, damit Wohnen leistbar bleibt? Wir haben jetzt schon angekauft um irgendwann mal zu bauen, und zwar gefördert zu bauen. Ja und heute in einer dieser Sitzungen ist einer, bei dem ich weiß, der nur freifinanziert baut, der hat gesagt: Naja, aber wenn wir jetzt ein Bestandsobjekt haben, was leer ist, dann muss du das zur Gänze sanieren und das ist ja unattraktiv. Ich hab zu meinem Nachbarn gesagt, wo haben wir denn so ein Haus stehen, das zur Gänze im Bestand leersteht? Die gibt's. Und da haben wir auch über die Bauordnungsnovelle, also auch wieder so ein Rädchen an dem wir drehen, haben wir die wirtschaftliche Abbruchrate total verschärft, sodass die Eigentümer gezwungen sind, etwas zu tun und wir hoffen das es so zum Erhalt

kommt. Oder das man früh etwas tut und die Mieter drinnen bleiben können.  
#00:33:00-2

I: Was sind denn Ihrer Meinung nach Gründe, weshalb Eigentümer überhaupt ihre Wohnungen leer stehen lassen? Es gibt ja auch legitime beziehungsweise banale Gründe für Leerstand #00:33:20-4

B: Ja, es gibt ganz banale Gründe. Man hat sich erspart eine Wohnung, oder die Oma hat sie erspart, eine Wohnung und diese steht für's Enkelkind leer. Man hat Sorge, dass wenn ich mir einen Mieter reinhole, dass ich ihn dann nicht rauskrieg rechtzeitig, wenn das Enkelkind einzieht. Ich finde das ist legitim. Auch da, wenn man schaut, gibt es ja auch überall bei denen, die bereits eine Leerstandsabgabe haben, die Voraussicht, wenn es zeitnah und nicht - mein Kind ist noch gar nicht geboren - aber wenn ich einen Teenager habe und ich weiß ich brauche in 3 Jahren die Wohnung, dann finde ich das legitim, das man sagt ich traue mich nicht. Ich traue mich nicht drüber, da müsste es bessere Sicherheiten geben. Auch da müsste man vielleicht klarere Linien finden im Mietrechtsgesetz, wobei wir ja in der SPÖ für unbefristete Mieten sind, weil sie mehr Sicherheiten für die Mieter bringt, aber auch klar definieren, wenn es Eigenbedarf gibt, dann muss man das Mietverhältnis beenden. Dann gibt's aber natürlich auch wieder Präzedenzfälle, wo man dann einen jahrelangen Streit hat, weil der Mieter nicht raus will. Deswegen verstehe ich das und finde das völlig in Ordnung, wenn man sagt, ich habe einen Bedarf und wenn man zwei Kinder hat, ich habe drei Kinder, würde ich das auch noch verstehen, wenn die alle so in diesem Alter sind. Ja, warum sonst nicht. Also wirtschaftliche Gründe gibt's natürlich glaube ich mehr, also die kommen mehr zum Tragen. Das ist zum Beispiel die wirtschaftliche Abbruchreife. Ich lass das Haus so versandeln, weil ich eigentlich das meiste rausholen möchte, was nur irgendwie monetär geht, und das geht nur wenn ich abreiße. Und dann sind es tatsächlich die Anlegerwohnungen, also ausschließlich Investment. Wie gesagt, wir haben nichts gegen die ererbte Wohnung, die drauf wartet, das wer einzieht. #00:35:39-4

I: Denken Sie, dass die Rate von befristeten Verträgen dadurch steigt. Sie haben es selbst gerade genannt, wenn ich eine Wohnung, für das Studium meines Kindes frei haben möchte, es aber erst in 5 Jahren beginnt und ich in dieser Zeit befristet vermiete? #00:36:08-4

B: Ich glaube das man da wirklich auf beide Seiten schauen muss. Warum wir Sozialdemokraten die unbefristeten Mietverträge wollen ist klar. Nicht weil es einfach für den Mieter eine Sicherheit bietet wenn ich mich ordnungsgemäß verhalte, wenn ich die Hausordnung einhalte, wenn ich meine Miete zahle, dann muss ich mir keine Sorgen machen rauszufliegen. Das finde ich ist legitim das gehört zum Wohlfühlen und zur Sicherheit dazu indem ich auch langfristig plane und wenn ich sage ich möchte ein Kind, geht das jetzt in den Kindergarten oder ich bekomme noch ein Kind, das geht da in die Schule. Was mache ich? Auf der anderen Seite glaube ich braucht es vielleicht eine klare Judikatur, dass wenn dieser Eigenbedarf tatsächlich festgestellt wird, das dann auch jemand raus muss. Und das das dann nicht verschleudert werden kann, noch ein halbes Jahr, noch ein Jahr und noch ein Jahr. Da glaube ich braucht es ganz ganz klare Regelungen. Die gibt's, aber es gibt halt auch die Fälle, wo das nicht so ist und die bleiben einem natürlich im Hinterkopf. Ich

glaube es braucht auch für den der vermietet eine klare Sicherheit, es muss auf beiden Seiten gewährleistet sein. Da habe ich auch keine Bedenken auf ein Jahr oder auf die nächsten zwei Jahre zu vermieten. Wobei es sicher auch welche gibt, die sagen, in zwei Jahren gehe ich irgendwo hin oder ich hab ein Auslandsjahr, die gibt's ja eh. Wir kommen nur gemeinsam weiter. #00:37:58-2

I: Im Gespräch merkt man, dass die Leerstandsabgabe nicht als alleiniger Mechanismus in Ihren Augen funktionieren wird, um den Leerstand zu bekämpfen. Welche Vor- und Nachteile würde es allgemein mit sich bringen? Nicht nur für die Mieter, sondern auch für die Vermieter. #00:38:34-4

B: Also für die, die nicht wollen hat die Leerstandsabgabe keinen Sinn, der muss zahlen. Also der zahlt jetzt den Ländern die es haben ein Körpergeld, könnte wahrscheinlich auch was anderes damit machen, aber ich sehe überhaupt keine Vorteile der Leerstandsabgabe für den Vermieter, das ist ja auch nicht der Zweck. Es soll ja eine Mobilisierung von Wohnraum sein für alle Wohnungssuchenden. Der Mieter hat keinen Nachteil von einer Leerstandsabgabe, die der Vermieter zahlen muss bzw. die ja dann nicht mehr existent ist, wenn jemand in der Wohnung wohnt. Der Mieter hat nur Vorteile, weil wenn es so wehtut, dass jemand der eine Wohnung besitzt und sie derzeit leer stehen lässt, dass er sagt, ja gut da hole ich mir lieber jemanden rein, dann ist das ja meiner Ansicht nach eine Win-Win Situation, weil er kriegt ja auch noch Miete. #00:39:39-4

I: Ich bedanke mich für das aufschlussreiche Gespräch. #00:40:00-2

B: Zum Schluss nur noch, eine leere Wohnung ist was Totes, sie bringt niemanden was, auch nicht dem der investiert. Das wird irgendwann mal was, aber in dem Moment hat man nichts davon. #00:40:31-4

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Verortung der Wohnungen ohne Meldung Quelle: Momentum Institut	17
Abbildung 2 Verortung Immobilienkäufe der natürlichen Personen - Quelle: Studie Wohnbauboom in Wien 2018-2020	34
Abbildung 3 Verortung Immobilienkäufe juristische Personen – Quelle: Studie Wohnbauboom in Wien 2018-2020	34

# Literaturverzeichnis

APA/red, 2020. *vienna.at*. [Online]

Available at: <https://www.vienna.at/wiener-wohnen-rh-kritisiert-hohen-leerstand/6693991>  
[Accessed 12. Februar 2024].

APA-OTS, 2014. *ots.at*. [Online]

Available at: [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20141112\\_OTS0226/mvoe-hanel-torsch-wien-braucht-leerstandsabgabe](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20141112_OTS0226/mvoe-hanel-torsch-wien-braucht-leerstandsabgabe)  
[Accessed 12. Februar 2024].

APA-OTS, 2018. *ots.at*. [Online]

Available at:  
[https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20180626\\_OTS0221/bautenausschuss-debattiert-ueber-leistbares-wohnen](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20180626_OTS0221/bautenausschuss-debattiert-ueber-leistbares-wohnen)  
[Accessed 14. Februar 2024].

APA-OTS, 2021. *ots.at*. [Online]

Available at:  
[https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20211124\\_OTS0169/leerstandsabgabe-fauler-zauber-auf-kosten-der-eigentuemer](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20211124_OTS0169/leerstandsabgabe-fauler-zauber-auf-kosten-der-eigentuemer)  
[Accessed 10. Februar 2024].

APA-OTS, 2021. *ots.at*. [Online]

Available at: [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20211124\\_OTS0196/8-wiener-landtag-8](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20211124_OTS0196/8-wiener-landtag-8)  
[Accessed 21. Februar 2024].

APA-OTS, 2022. *Leerstandsabgabe: Werden in der Zukunft leerstehende Wohnungen teuer für den Eigentümer?*. [Online]

Available at:  
[https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20220926\\_OTS0019/leerstandsabgabe-werden-in-der-zukunft-leerstehende-wohnungen-teuer-fuer-den-eigentuemer-bild](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20220926_OTS0019/leerstandsabgabe-werden-in-der-zukunft-leerstehende-wohnungen-teuer-fuer-den-eigentuemer-bild)  
[Accessed 05. Februar 2024].

APA-OTS, 2022. *ots.at*. [Online]

Available at: [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20221206\\_OTS0057/gal-100-jahre-mietrecht-in-oesterreich-mieterhilfe-fordert-ueberfaellige-reform](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20221206_OTS0057/gal-100-jahre-mietrecht-in-oesterreich-mieterhilfe-fordert-ueberfaellige-reform)  
[Accessed 17. Februar 2024].

APA-OTS, 2022. *ots.at*. [Online]

Available at: [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20221206\\_OTS0057/gal-100-jahre-mietrecht-in-oesterreich-mieterhilfe-fordert-ueberfaellige-reform](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20221206_OTS0057/gal-100-jahre-mietrecht-in-oesterreich-mieterhilfe-fordert-ueberfaellige-reform)  
[Accessed 17. Februar 2024].

APA-OTS, 2023. *ots.at*. [Online]

Available at: [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20231013\\_OTS0092/oehgb-nein-zu-zweitwohnsitz-und-leerstandsabgaben](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20231013_OTS0092/oehgb-nein-zu-zweitwohnsitz-und-leerstandsabgaben)  
[Accessed 10. Februar 2024].

APA-OTS, 2023. *ots.at*. [Online]

Available at: [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20231220\\_OTS0106/27-wiener-landtag-2](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20231220_OTS0106/27-wiener-landtag-2)  
[Accessed 12. Februar 2024].

APA-OTS, 2023. *ots.at/*. [Online]

Available at: [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20230205\\_OTS0006/ak-wohnhahnsinn-befristungen-und-mieterhoehungen-machen-wohnen-teuer](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20230205_OTS0006/ak-wohnhahnsinn-befristungen-und-mieterhoehungen-machen-wohnen-teuer)  
[Accessed 17. Februar 2024].

Arbeiterkammer Niederösterreich, n.d. *noe.arbeiterkammer.at*. [Online]

Available at:

[https://noe.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/wohnen/miete/mietwohnung\\_mietrecht.html](https://noe.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/wohnen/miete/mietwohnung_mietrecht.html)

[Accessed 17. Februar 2024].

Arbeiterkammer Wien, 2022. *wien.arbeiterkammer.at*. [Online]

Available at: <https://wien.arbeiterkammer.at/wohnbauboom>

[Accessed 14. Februar 2024].

Arbeitsgemeinschaft IFIP und SRZ, 2007. *EIGENTÜMERSTRUKTUR IM WIENER PRIVATEN ALTHAUSBESTAND*, Wien: Arbeiterkammer-Wien.

Bauer, R. & Prinz, A., 2023. *wien1x1.at*. [Online]

Available at: <https://wien1x1.at/zwei-millionen-metropole/#:~:text=In%20Wien%20lebten%20laut%20vorl%C3%A4ufigen,monatlichen%20Bev%C3%B6lkerungsmonitorings%20der%20Landesstatistik%20Wien.>

[Zugriff am 11 Jänner 2024].

Becher, R., 2021. „*Wien muss das Leerstands-Diktat brechen*“ [Interview] (10. November 2021).

Bitschnau, G., 2023. *vol.at*. [Online]

Available at: <https://www.vol.at/vorarlberg-steht-vor-der-einfuehrung-einer-leerstandsabgabe/8066020>

[Accessed 06. Februar 2024].

Blog//Leistbares Wohnen, 2022. *wohnen-leistbar.wien*. [Online]

Available at: <https://wohnen-leistbar.wien/tirol-entwurf-fuer-leerstandsabgabe-geht-in-begutachtung/>

[Accessed 17. Februar 2024].

Call, C.-W. N., 2021. *Schreckgespenst Leerstand* [Interview] (24 September 2021).

Darmann, M. M., 2021. *ibkinfo.a*. [Online]

Available at: <https://www.ibkinfo.at/leerstandserhebung-innsbruck>

[Zugriff am 06. Februar 2024].

Daxböck, C., 2015. *Die Ergebnisse der Wohnungsleerstands-Erhebung in Wien*, Wien: Presse-Service Rathauskorrespondenz.

Die Grünen - Grünen Alternative Wien, 2022. *wien-gruene.at*. [Online]

Available at: <https://wien.gruene.at/news/wohnen/wiener-leerstandsabgabe/>

[Accessed 18 Jänner 2024].

Die Presse - Immobilien News, 2018. *diepresse.com*. [Online]

Available at: <https://www.diepresse.com/4594339/leerstand-bei-wohnungen-soll-geprueft-werden>

[Accessed 23. Jänner 2024].

- Egg, K., 2020. *moment.at*. [Online]  
Available at: <https://www.moment.at/story/die-leerstandsabgabe-erklaert-gibt-es-zu-viele-leere-wohnungen-wien>  
[Accessed 22 Jänner 2024].
- FPÖ, P., 2023. *Interview zum Thema Leerstandsabgabe* [Interview] (07. Dezember 2023).
- Gaal, K., 2021. *Anfrage betreffend Monitoring des Wohnungsleerstands* [Interview] (06 Oktober 2021).
- Gaal, K., 2021. *Leere Wohnungen sollen in Wien kosten* [Interview] (09. November 2021).
- Gress, J., 2023. *moment.at*. [Online]  
Available at: <https://www.moment.at/rot-pink-wien-klima>  
[Accessed 19. Februar 2024].
- Harold, S. & Mayerhofer, J., 2022. *dasmfg.at*. [Online]  
Available at: [https://www.dasmfg.at/?magazin\\_id=7085](https://www.dasmfg.at/?magazin_id=7085)  
[Accessed 12. Februar 2024].
- Hauskunft, 2021. *hauskunft-wien.at*. [Online]  
Available at: <https://www.hauskunft-wien.at/>  
[Accessed 19. Februar 2024].
- Hertzsch, W. & Verlic, M., 2012. *PERSPEKTIVE LEERSTAND*, Wien: IG-Kultur Wien.
- Höllwarth, F., n.d. *ra-hoellwarth.at/*. [Online]  
Available at: <https://www.ra-hoellwarth.at/liegenschaftserwerb-durch-auslaender-oder-inlaendische-gmbh-und-der-provisionsanspruch-des-maklers/>  
[Accessed 14. Februar 2024].
- IG-Kultur, 2010. *igkulturwien.net*. [Online]  
Available at: <https://igkulturwien.net/projekte/freiraum-leerstand/leerstandsmelder>  
[Accessed 23. Jänner 2024].
- IMMOUELLE-Ratgeber, 2023. *immoquelle.at*. [Online]  
Available at: <https://immoquelle.at/leerstand-als-risiko-bei-immobilien/>  
[Accessed 18. Jänner 2024].
- Kadi, J., 2021. *Wohn-Experte erklärt, wie eine Leerstandsabgabe gegen die Wohnspekulation wirken könnte* [Interview] (19. November 2021).
- Karner-Kremser, W., 2023. *Interview zum Thema Leerstandsabgabe* [Interview] (12 Dezember 2023).
- Leerstandsmelder, 2015. *leerstandsmelder.de*. [Online]  
Available at: <https://www.leerstandsmelder.de/wien>  
[Accessed 23 Jänner 2024].
- Legat, V., 2023. *Moment.at*. [Online]  
Available at: <https://www.moment.at/story/wiener-wohnungen-ohne-meldung>  
[Accessed 01 Februar 2024].
- Ludwig, M., 2015. *Die Ergebnisse der Wohnungsleerstands-Erhebung in Wien* [Interview] (27. August 2015).
- Mayring, P., 2010. *Qualitative Inhaltsanalyse - Grundlagen und Techniken*. 12. Auflage ed. Weinheim (Basel): Beltz Verlag.

Mieterschutzverband Wien, 2022. *mieterschutzwien.at*. [Online]  
Available at: <https://mieterschutzwien.at/194/gesetze-zum-mieterschutz-im-wandel-der-zeit>  
[Accessed 17. Februar 2024].

NEOS, 2023. *Interview zum Thema Leerstandsabgabe* [Interview] (13. Dezember 2023).

NEOS, S. A. -, 2023. *Eine Leerstandsabgabe bedeutet einen massiven Eingriff in das Eigentumsrecht* [Interview] (20 Dezember 2023).

Nepp, D., 2021. *Nepp zur Leerstandsabgabe: Nein zur Wiener Wohnkolchose - und Wohnungsspekulation* [Interview] (8. November 2021).

Österr. Haus- & Grundbesitzerbund, 2023. *oehgb.at*. [Online]  
Available at: <https://www.oehgb.at/juli-komplett-aus-dem-haueschen.html>  
[Accessed 09. Februar 2024].

Österreichische Nationalbank, 2023. *oenb.at*. [Online]  
Available at: <https://www.oenb.at/Presse/thema-im-fokus/2023/trendwende-am-immobilienmarkt-in-oesterreich.html>  
[Accessed 23 Jänner 2024].

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, 2020. *gbv-aktuell.at*. [Online]  
Available at: <https://www.gbv-aktuell.at/wien/news/817-mehr-gefoerderter-wohnbau-durch-neue-widmungskategorie>  
[Accessed 14. Februar 2024].

Parlament Wien, 2022. *Politik am Ring: Teure Wohnträume: Wie garantieren wir leistbares Wohnen?*. Wien, s.n.

Peterthalner, T., 2023. *heute.at*. [Online]  
Available at: <https://www.heute.at/s/leerstand-ist-wohnungsraub-streit-um-steuer-in-wien-120010490>  
[Accessed 06. Februar 2024].

Peterthalner, T., 2023. *heute.at*. [Online]  
Available at: <https://www.heute.at/s/leerstand-ist-wohnungsraub-streit-um-steuer-in-wien-120010490>  
[Accessed 06. Februar 2024].

Pflügl, J., 2023. *derstandard.at*. [Online]  
Available at: <https://www.derstandard.at/story/3000000196066/familien-m252ssen-warten-investoren-d252rfen-bauen>  
[Accessed 14. Februar 2024].

Plank, D. L., Schneider, D. A. & Kadi, D. J., 2022. *Wohnbauboom in Wien 2018-2021*, Wien: Arbeiterkammer Wien.

Popp, G., 2023. *immobilien-redaktion.com*. [Online]  
Available at: <https://immobilien-redaktion.com/kategorie/inland/artikel/wohnimmobilienmarkt-in-wien-eine-analyse-der-aktuellen-trends-und-entwicklungen>  
[Accessed 09. Februar 2024].

Prack, G., 2023. *Blog-Leistbares Wohnen*. [Online]  
Available at: <https://wohnen-leistbar.wien/innsbruck-erhebung-zeigt-hohen-wohnungsleerstand-auf/>  
[Accessed 06. Februar 2024].

Prack, G., 2023. *Interview zum Thema Leerstandsabgabe* [Interview] (21 November 2023).

Pressler, M. E., 2023. *pwlegal.at*. [Online]

Available at: <https://blog.pwlegal.at/aktuelle-leerstandsabgabe-gesetze-in-oesterreich/>  
[Accessed 24 Jänner 2024].

Pressler, M. E., 2023. *pwlegal.at*. [Online]

Available at: <https://blog.pwlegal.at/aktuelle-leerstandsabgabe-gesetze-in-oesterreich/>  
[Accessed 06. Februar 2024].

prop.ID, 2023. *prop.ID*. [Online]

Available at: <https://www.prop.id/blog/leerstand-von-immobilien>  
[Accessed 01. Februar 2024].

Putschögel, M., 2014. *derstandard.at*. [Online]

Available at: <https://www.derstandard.at/story/2000008994057/mietrecht-spoelgt-entwurf-vor>  
[Accessed 17. Februar 2024].

Putschögel, M., 2023. *derstandard.at*. [Online]

Available at: <https://www.derstandard.at/story/3000000197016/wiener-widmungskategorie-gefoerderter-wohnbau-greift-langsam>  
[Accessed 14. Februar 2024].

Putschögl, M., 2022. *derstandard.at*. [Online]

Available at: <https://www.derstandard.at/story/2000138236363/falschen-gebaeuedaten-und-wohnungsleerstand-auf-der-spur>  
[Accessed 13. Februar 2024].

Putschögl, M., 2022. *derstandard.at*. [Online]

Available at: <https://www.derstandard.at/story/2000134914473/der-ewige-streit-ums-mietrecht>  
[Accessed 20. Februar 2024].

Putschögl, M., 2023. *derstandard.at*. [Online]

Available at: <https://www.derstandard.at/story/2000146505925/lagezuschlag-im-ersten-wiener-bezirk-schon-bei-16-euro>  
[Accessed 17. Februar 2024].

PwC PricewaterhouseCoopers Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung GmbH, 2017. *Immobilien im Steuer- und Zivilrecht*, s.l.: PwC.

Reiterits, J., 2023. *meinbezirk.at*. [Online]

Available at: [https://www.meinbezirk.at/wien/c-wirtschaft/stadt-buendelt-expertise-rund-um-sanierungsberatung\\_a6407223](https://www.meinbezirk.at/wien/c-wirtschaft/stadt-buendelt-expertise-rund-um-sanierungsberatung_a6407223)  
[Accessed 19. Februar 2024].

Ritt, T., Hanel-Torsch, E. & Tockner, L., 2022. *WOHNWAHNSINN: HOHE MIETEN, HOHE UNGLEICHHEIT!*, Wien: Mietervereinigung Wien, Arbeiterkammer.

Ritt, T., Plank, L. & Tockner, L., 2022. *WENN SPEKULANTEN IHRE FINGER IM WOHNMARKT HABEN, WIRD'S LUXUS!*. Wien, Arbeiterkammer Wien, p. 9.

Russmedia Group, 2018. *lebenundwohnen.vol.at*. [Online]

Available at: <https://lebenundwohnen.vol.at/leerstand-2/>  
[Accessed 01. Februar 2024].

Salcher, M. C., 2022. *Merkblatt für die Gemeinden Tirols*, Tirol: Land Tirol.

Sidders, J., Goyeneche, A. & Eder, M., 2023. *bloomberg.com*. [Online]  
Available at: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2023-05-18/wien-wird-zum-epizentrum-der-immo-krise-in-europa-city-tracker>  
[Accessed 23 Jänner 2024].

Simons, P. D. H. & Tielkes, C., 2020. *Wohnungsmarkt Wien*, Berlin: empirica ag.

Skylineatlas, 2022. *Skylineatlas.de*. [Online]  
Available at: <https://www.skylineatlas.de/forum/was-ist-leerstand/>  
[Zugriff am 13 Jänner 2024].

Stadt Wien - Wiener Wohnen, n.d. *wienerwohnen.at*. [Online]  
Available at: <https://www.wienerwohnen.at/ueber-uns/ueber.html#:~:text=Die%20Unternehmung%20Stadt%20Wien%20%2D%20Wiener,%C3%BCber%2047.000%20Garagen%2D%20und%20Abstellpl%C3%A4tze.>  
[Accessed 12. Februar 2024].

Stadt Wien, 2018. *wien.gv.at*. [Online]  
Available at: <chrome-extension://efaidnbmninnibpcapjpcgclclefindmkaj/https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/pdf/widmung-grundlagen.pdf>  
[Accessed 14. Februar 2024].

Stadt Wien, n.d. *wien.gv.at*. [Online]  
Available at: <https://www.wien.gv.at/spezial/klimafahrplan/klimaschutz-wien-wird-klimaneutral/gebaude/>  
[Accessed 19. Februar 2024].

STATISTIK AUSTRIA, 2022. *Für etwa 39% aller Häuser und Wohnungen im Eigentum wurden 2021 Kredite zurückgezahlt*, Wien: Bundesanstalt Statistik Österreich .

STATISTIK AUSTRIA, 2023. *Fast jede siebte Wohnung ohne Wohnsitzmeldung*, Wien: Bundesanstalt Statistik Österreich.

Statistik Austria, 2023. *Wohnkosten*, s.l.: Statistik Austria.

TU-Wien, I. f. R., IIBB – Institut für Immobilien, B. u. W. G., KG, W. & L. R. & Leitner, D. E., 2022. *Leerstand mit Aussicht*, Wien: Bundesministerium Land- und Fortwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft.

Verlič, M., 2014. *WER GEHT LEER AUS? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik*. Wien: edition mono/monochrom.

Weinrauch, D. R., 2022. *Leerstandsabgabe: Werden in der Zukunft leerstehende Wohnungen teuer für den Eigentümer?* [Interview] (06. Septmeber 2022).

Winterer, M., 2021. Schreckgespenst Leerstand. *Wiener Zeitung Online*, p. 5.

Wohnberatung Wien, n.d. *wohnberatung-wien.at/*. [Online]  
Available at: <https://wohnberatung-wien.at/glossar/44?cHash=1373327fec69970104045c7c64280653>  
[Accessed 17. Februar 2024].

Zoidl, F., 2014. *derstandard.at*. [Online]

Available at: <https://www.derstandard.at/story/1392688240197/gruende-die-leerstand-profitabel-machen>

[Accessed 14. Februar 2024].



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.